

ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΜΜΕΣΗ ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΟ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ Α.Ε.
ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

«ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»

ΜΕΣΩ ΣΥΓΧΩΝΕΥΣΗΣ ΔΙ' ΑΠΟΡΡΟΦΗΣΗΣ
ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΙΣΗΓΜΕΝΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ



«MIG REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ»

Η σύνταξη και η διάθεση του παρόντος Πληροφοριακού Σημειώματος έγινε σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 3.1.7.1. του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών, όπως ισχύει κατά το χρόνο σύνταξης του, καθώς και της Απόφασης 32/6.10.2011 του Διοικητικού Συμβουλίου του Χρηματιστηρίου Αθηνών

Το παρόν Πληροφοριακό Σημείωμα έχει συνταχθεί με ευθύνη της Εταιρείας, η οποία είναι υπεύθυνη για την ακρίβεια και την πληρότητα των στοιχείων.

Η Εταιρεία βεβαιώνει ρητά και ανεπιφύλακτα ότι όλα τα στοιχεία και οι πληροφορίες που αναφέρονται στο παρόν Πληροφοριακό Σημείωμα είναι απολύτως πλήρη, ακριβή και επίκαιρα. Η Εταιρεία βεβαιώνει επίσης ότι το περιεχόμενο της καταχώρησης στην ιστοσελίδα του Χρηματιστηρίου Αθηνών είναι ταυτόσημο με το περιεχόμενο του Πληροφοριακού Σημειώματος που κυκλοφορεί, οποιαδήποτε δε τυχόν τροποποίηση ή επικαιροποίηση του Πληροφοριακού Σημειώματος συνεπάγεται υποχρέωση της Εταιρείας για άμεση ενημέρωση του Χρηματιστηρίου. Το Χρηματιστήριο Αθηνών δεν έχει εγκρίνει το περιεχόμενο του παρόντος Πληροφοριακού Σημειώματος και δεν φέρει καμία ευθύνη για και από το περιεχόμενο του παρόντος Πληροφοριακού Σημειώματος το οποίο καταχώρησε στην ιστοσελίδα του όπως ακριβώς του υπεβλήθη από την Εταιρεία, χωρίς να προβεί σε οποιαδήποτε διόρθωση, συμπλήρωση ή τροποποίηση.

Αύγουστος 2015

ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΜΜΕΣΗ ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΟ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ Α.Ε.
ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

«ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»

ΜΕΣΩ ΣΥΓΧΩΝΕΥΣΗΣ ΔΙ' ΑΠΟΡΡΟΦΗΣΗΣ
ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΙΣΗΓΜΕΝΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ



«MIG REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ»

Η σύνταξη και η διάθεση του παρόντος Πληροφοριακού Σημειώματος έγινε σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 3.1.7.1. του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών, όπως ισχύει κατά το χρόνο σύνταξης του, καθώς και της Απόφασης 32/6.10.2011 του Διοικητικού Συμβουλίου του Χρηματιστηρίου Αθηνών

Το παρόν Πληροφοριακό Σημείωμα έχει συνταχθεί με ευθύνη της Εταιρείας, η οποία είναι υπεύθυνη για την ακρίβεια και την πληρότητα των στοιχείων.

Η Εταιρεία βεβαιώνει ρητά και ανεπιφύλακτα ότι όλα τα στοιχεία και οι πληροφορίες που αναφέρονται στο παρόν Πληροφοριακό Σημείωμα είναι απολύτως πλήρη, ακριβή και επίκαιρα. Η Εταιρεία βεβαιώνει επίσης ότι το περιεχόμενο της καταχώρησης στην ιστοσελίδα του Χρηματιστηρίου Αθηνών είναι ταυτόσημο με το περιεχόμενο του Πληροφοριακού Σημειώματος που κυκλοφορεί, οποιαδήποτε δε τυχόν τροποποίηση ή επικαιροποίηση του Πληροφοριακού Σημειώματος συνεπάγεται υποχρέωση της Εταιρείας για άμεση ενημέρωση του Χρηματιστηρίου. Το Χρηματιστήριο Αθηνών δεν έχει εγκρίνει το περιεχόμενο του παρόντος Πληροφοριακού Σημειώματος και δεν φέρει καμία ευθύνη για και από το περιεχόμενο του παρόντος Πληροφοριακού Σημειώματος το οποίο καταχώρησε στην ιστοσελίδα του όπως ακριβώς του υπεβλήθη από την Εταιρεία, χωρίς να προβεί σε οποιαδήποτε διόρθωση, συμπλήρωση ή τροποποίηση.

Αύγουστος 2015

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1. ΓΕΝΙΚΑ	4
1.1 Σκοπός Σύσταξης	4
1.2 Υπεύθυνοι Σύσταξης του Πληροφοριακού Σημειώματος	4
2. ΣΥΓΧΩΝΕΥΣΗ ΔΙΑ ΑΠΟΡΡΟΦΗΣΗΣ	5
2.1 Περιγραφή της Συγχώνευσης δι' Απορρόφησης και των όρων αυτής	5
2.1.1 Γενικά Στοιχεία της Συγχώνευσης δι' Απορρόφησης	5
2.1.2 Πληροφορίες για την Αποτίμηση των Συγχωνευόμενων Εταιρειών και τα Κριτήρια Προσδιορισμού της Σχέσης Ανταλλαγής	6
2.2 Αναφορά σε τυχόν θέματα αρμοδιότητας της Επιτροπής Ανταγωνισμού	8
2.3 Λόγοι της Συγχώνευσης με Απορρόφηση και επιπτώσεις στην οικονομική κατάσταση της MIG Real Estate	8
2.4 Δηλώσεις της Εταιρείας	9
3. ΠΡΟΥΠΑΡΧΟΝΤΕΣ ΔΕΣΜΟΙ ΜΕΤΑΞΥ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ - ΜΕΤΟΧΩΝ	11
3.1 Μετοχική Συγγένεια Μεταξύ των Συγχωνευόμενων (άμεση ή έμμεση)	11
3.2 Αναφορά στη συμμετοχή βασικών μετόχων και μελών Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας στη διοίκηση της Απορροφώμενης εταιρείας	11
3.3 Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθυντικά Στελέχη που είναι κοινά στις Συγχωνευόμενες	11
3.4 Εγγυήσεις που έχουν δοθεί από την μία εταιρεία υπέρ της άλλης, οικονομικές συμφωνίες, συνεργασίες και συναλλαγές μεταξύ των εταιρειών, ή των βασικών μετόχων	11
3.5 Εταιρείες στις οποίες συμμετέχουν από κοινού οι Συγχωνευόμενες και η εξάρτηση που υπάρχει μεταξύ των συνδεδεμένων εταιρειών σε επίπεδο ομίλου	16
4. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	17
4.1 Γενικές Πληροφορίες	17
4.2 Αντικείμενο Δραστηριοτήτων της Εταιρείας	17
4.3 Μετοχική Σύσταση της Εταιρείας πριν και μετά τη Συγχώνευση	18
4.4 Διοικητικό Συμβούλιο	20
4.5 Συμμετοχές των κυρίων μετόχων και μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της MIG Real Estate σε άλλες εταιρείες	21
4.6 Συνοπτική Παρουσίαση του Ομίλου της Εταιρείας	21
4.7 Επίδραση της Συγχώνευσης στις προοπτικές της Εταιρείας αναφορικά με την δραστηριότητά της	22
5. ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΗΣ ΝΕΑΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥ ΚΛΑΔΟΥ ΠΟΥ ΘΑ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΠΟΙΗΘΕΙ Η ΝΕΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	23
5.1 Νέο αντικείμενο εργασιών και κατηγορίες δραστηριοτήτων της νέας εταιρείας μετά την συγχώνευση με απορρόφηση	23
5.2 Διαμόρφωση Κύκλου Εργασιών	23
5.3 Οργανωτική Διάρθρωση της νέας εταιρείας	24

5.4	Επισκόπηση κλάδου δραστηριοποίησης της νέας εταιρείας.....	24
5.4.1	Επισκόπηση κλάδου ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα	24
5.5	Οικονομικά Στοιχεία της Εταιρείας για τις δυο χρήσεις που προηγούνται της συγχώνευσης δι' απορρόφησης καθώς και μετά από αυτήν	26
5.6	Φορολογικές Υποχρεώσεις της Απορροφώμενης εταιρείας και των θυγατρικών της	26
6.	ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ	30
6.1	Γενικές Πληροφορίες.....	30
6.2	Σύντομο Ιστορικό της Εθνική Πανγαία	30
6.3	Αντικείμενο Εργασιών της Εθνική Πανγαία.....	31
6.3.1	Σύνοψη Χαρτοφυλακίου Ακινήτων της Εθνική Πανγαία.....	32
6.4	Μετοχική Σύμβαση της Εθνική Πανγαία.....	33
6.5	Διοικητικό Συμβούλιο της Εθνική Πανγαία	34
6.6	Συμμετοχές των μελών Διοικητικού Συμβουλίου και των κύριων μετόχων της Εθνική Πανγαία στη διοίκηση ή/και στο μετοχικό κεφάλαιο άλλων εταιρειών.....	35
7.	ΠΛΗΡΩΣΗ ΚΡΙΤΗΡΙΩΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΜΜΕΣΗ ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ ΣΤΟ Χ.Α.	37
8.	ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΣΥΓΧΩΝΕΥΟΜΕΝΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ	38
8.1	Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες της MIG Real Estate	38
8.1.1	Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Ενοποιημένων Αποτελεσμάτων Χρήσεων 2012 - 2014	38
8.1.2	Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Ενοποιημένης Κατάστασης Οικονομικής Θέσης την 31.12 των χρήσεων 2012 – 2014.....	40
8.1.3	Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Ταμειακών Ροών Χρήσεων 2012 – 2014	43
8.1.4	Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες για τις Μεταβολές της Καθαρής Θέσης για τις χρήσεις 2012 – 2014	44
8.2	Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες της Εθνική Πανγαία	45
8.2.1	Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Ενοποιημένων Αποτελεσμάτων Χρήσεων 2012 - 2014.....	45
8.2.2	Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Ενοποιημένων Καταστάσεων Οικονομικής Θέσης την 31.12 των χρήσεων 2012 – 2014	47
8.2.3	Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Ταμειακών Ροών Χρήσεων 2012 – 2014	50
8.2.4	Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες για τις Μεταβολές της Καθαρής Θέσης για τις χρήσεις 2012 – 2014	52

1.1 Σκοπός Σύνταξης

Το παρόν Πληροφοριακό Σημείωμα έχει συνταχθεί σύμφωνα με την απόφαση 32/6.10.2011 του Χρηματιστηρίου Αθηνών (εφεξής το «Χ.Α.») με σκοπό την πληροφόρηση του επενδυτικού κοινού αναφορικά με την σκοπούμενη έμμεση εισαγωγή της εταιρείας με την επωνυμία «ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (εφεξής η «Απορροφώμενη εταιρεία» ή «Εθνική Πανγαία») στο Χ.Α., μέσω της συγχώνευσης δι' απορρόφησης από την εισηγμένη στο Χ.Α. εταιρεία με την επωνυμία «MIG REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» (εφεξής η «Εταιρεία» ή «MIG Real Estate» ή «Απορροφώσα» και από κοινού με την Εθνική Πανγαία «οι Συγχωνευόμενες»). Ειδικότερα, κατά την από 30.01.2015 συνεδρίασή τους τα Διοικητικά Συμβούλια της Εθνική Πανγαία και της MIG Real Estate αποφάσισαν την έναρξη προπαρασκευαστικών ενεργειών για τη συγχώνευση δι' απορρόφησης της Εθνική Πανγαία από τη MIG Real Estate (εφεξής η «Συγχώνευση») ενώ την 06.08.2015 τα ως άνω Διοικητικά Συμβούλια ενέκριναν: i) τις Λογιστικές Καταστάσεις των δυο εταιρειών για τους σκοπούς της Συγχώνευσης με ημερομηνία 31.01.2015 (εφεξής ο «Ισολογισμός Μετασχηματισμού» όσον αφορά στην Εθνική Πανγαία και ο «Ισολογισμός Συγχώνευσης» όσον αφορά στη MIG Real Estate) μετά των αυτών εκθέσεων της ελεγκτικής εταιρείας ΠΡΑΪΣΓΟΥΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ με ημερομηνία 06.08.2015, ii) το σχέδιο σύμβασης συγχώνευσης και iii) τις επεξηγηματικές εκθέσεις των Διοικητικών Συμβουλίων σύμφωνα με το άρθρο 69 παρ. 4 του Ν. 2190/1920 και το αρ. 4.1.4.1.3. του Κανονισμού του Χ.Α., όσον αφορά ειδικά για την έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της MIG Real Estate (από κοινού οι «Επεξηγηματικές Εκθέσεις»).

Η κατά τα ανωτέρω σκοπούμενη συγχώνευση υπάγεται στην περίπτωση (1) του άρθρου 3.1.7.1. του Κανονισμού του Χ.Α. περί έμμεσων εισαγωγών, καθώς θα πραγματοποιηθεί αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της MIG Real Estate λόγω συγχώνευσης δι' απορρόφησης της Εθνική Πανγαία, της οποίας τα οικονομικά μεγέθη είναι σημαντικά μεγαλύτερα από τα αντίστοιχα της MIG Real Estate.

1.2 Υπεύθυνοι Σύνταξης του Πληροφοριακού Σημειώματος

Η σύνταξη του παρόντος Πληροφοριακού Σημειώματος έγινε σύμφωνα με τις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας, ώστε να καλύπτει τις ανάγκες πληροφόρησης του επενδυτικού κοινού, όπως αυτές καθορίζονται στα οικεία άρθρα του Κανονισμού του Χ.Α.

Υπεύθυνοι για τη σύνταξη του παρόντος Πληροφοριακού Σημειώματος και την ακρίβεια και πληρότητα των στοιχείων που περιέχονται σε αυτό είναι:

- Ο κ. Ηλίας Βολονάσης, Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου
- Ο κ. Αριστοτέλης Καρυτινός, Διευθύνων Σύμβουλος

Η διάθεση του παρόντος Πληροφοριακού Σημειώματος γίνεται από την έδρα της Εταιρείας, Τζώρτζ 4, 10677, Αθήνα, καθώς και στην ιστοσελίδα της Εταιρείας (www.migre.gr) και του Χ.Α. (www.athexgroup.gr)

Το παρόν Πληροφοριακό Σημείωμα έχει συνταχθεί με ευθύνη της Εταιρείας, η οποία είναι υπεύθυνη για την ακρίβεια και την πληρότητα των στοιχείων.

2.1 Περιγραφή της Συγχώνευσης δι' Απορρόφησης και των όρων αυτής

2.1.1 Γενικά Στοιχεία της Συγχώνευσης δι' Απορρόφησης

Τα Διοικητικά Συμβούλια της Εταιρείας και της Εθνική Πανγαία αποφάσισαν την 30.01.2015 την έναρξη των προπαρασκευαστικών ενεργειών για τη συγχώνευση δι' απορρόφησης της δεύτερης από την πρώτη.

Η Συγχώνευση θα πραγματοποιηθεί σύμφωνα με τα άρθρα 69 επ. του κ.ν. 2190/1920 και τα αρ. 1-5 του Ν. 2166/1993, έκαστος όπως ισχύει, καθώς και τους όρους και τις συμφωνίες που περιλαμβάνονται στο από 06.08.2015 σχέδιο σύμβασης συγχώνευσης (εφεξής το «Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης» ή το «ΣΣΣ») το οποίο εγκρίθηκε από τα Διοικητικά Συμβούλια των Συγχωνευόμενων την 06.08.2015. Συγκεκριμένα, η Συγχώνευση θα συντελεστεί, βάσει των ως άνω διατάξεων, με ημερομηνία ισολογισμού μετασχηματισμού την 31.01.2015. Ειδικότερα, η Συγχώνευση θα διενεργηθεί με την ενοποίηση των στοιχείων του ενεργητικού και του παθητικού των Συγχωνευόμενων, ως αυτά εμφανίζονται στους συνταχθέντες από 31.01.2015 οικείου ισολογισμούς των Συγχωνευόμενων, τα δε στοιχεία της Εθνική Πανγαία θα μεταφερθούν ως στοιχεία ισολογισμού της MIG Real Estate.

Από την επόμενη ημέρα της κατάρτισης του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, ήτοι από την 01.02.2015, όλες οι πράξεις που θα διενεργηθούν θα λογίζεται ότι διενεργούνται για λογαριασμό της MIG Real Estate, στα βιβλία της οποίας τα σχετικά ποσά θα μεταφερθούν με συγκεντρωτική εγγραφή μετά την καταχώρηση της εγκριτικής της Συγχώνευσης απόφασης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (εφεξής το «Γ.Ε.ΜΗ»).

Η Συγχώνευση τελεί υπό την έγκριση του Υπουργείου Οικονομίας Υποδομών, Ναυτιλίας & Τουρισμού (Δ/ση Ανωνύμων Εταιρειών και Πίστewας) σύμφωνα με το άρθρο 74 του Κ.Ν. 2190/1920 και της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς ως προς το σκέλος της τροποποίησης του καταστατικού της Εταιρείας, μετά την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας συνεπεία της Συγχώνευσης. Η Συγχώνευση ολοκληρώνεται και θεωρείται συντελεσθείσα από την ημερομηνία καταχώρησης στο Γ.Ε.ΜΗ. της εγκριτικής της Συγχώνευσης απόφασης του Υπουργείου Οικονομίας, Υποδομών, Ναυτιλίας και Τουρισμού, μαζί με την οριστική σύμβαση συγχώνευσης που υπογράφεται ενώπιον συμβολαιογράφου.

Με την, κατά τα ανωτέρω, ολοκλήρωση της Συγχώνευσης επέρχονται αυτοδίκαια και ταυτόχρονα, χωρίς άλλη διατύπωση, τα αποτελέσματα και οι συνέπειες της Συγχώνευσης, όπως καθορίζονται στο άρθρο 75 του Κ.Ν. 2190/1920, όπως ισχύει, τόσο για τις Συγχωνευόμενες, όσο και για τους τρίτους.

Σύμφωνα με το Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, ύψους €42.222.000,00 διαιρούμενο σε 14.074.000 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας €3,00 η κάθε μία, με την ολοκλήρωση της συγχώνευσης θα αυξηθεί συνολικά κατά το ποσό των €724.261.602,00 ως εξής:

- (α) Αύξηση κατά το ποσό των €724.261.601,00 που αντιστοιχεί στο εισφερόμενο μετοχικό κεφάλαιο της Απορροφώμενης εταιρείας (που ανέρχεται σε €765.193.316,00) μείον ποσό που αντιστοιχεί στην αναλογία συμμετοχής της Απορροφώμενης εταιρείας στο μετοχικό κεφάλαιο της Απορροφώσας (ήτοι ποσό €40.931.715,00), και
- (β) Αύξηση του ως άνω υπό (α) μετοχικού κεφαλαίου της Απορροφώσας κατά €1,00 λόγω κεφαλαιοποίησης τμήματος του αποθεματικού υπέρ το άρτιο για λόγους στρογγυλοποίησης.

Σημειώνεται ότι, κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού Μετασχηματισμού και κατά την ημερομηνία του παρόντος, η Απορροφώμενη εταιρεία κατέχει το 96,944% του μετοχικού κεφαλαίου και δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας και διευκρινίζεται ότι η αξία της συμμετοχής της Απορροφώμενης εταιρείας στην Απορροφώσα, δηλαδή ποσό €39.330.768,10, θα διαγραφεί λόγω σύγχυσης με το ποσό που αντιστοιχεί στην αναλογία της συμμετοχής της

Απορροφώμενης εταιρείας στο μετοχικό κεφάλαιο της Απορροφώσας, δηλαδή με ποσό €40.931.715,00. Η δε διαφορά €1.600.946,90 θα καταχωρηθεί σε λογαριασμό αποθεματικού της Απορροφώσας ως Διαφορά προκύψασα από το μετασχηματισμό του Ν.2166/1993.

Κατόπιν των ανωτέρω, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας θα ανέλθει στο συνολικό ποσό των €766.483.602,00 διαιρούμενο σε 255.494.534 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας €3,00 εκάστη.

2.1.2 Πληροφορίες για την Αποτίμηση των Συγχωνευόμενων Εταιρειών και τα Κριτήρια Προσδιορισμού της Σχέσης Ανταλλαγής

Οι αποτιμήσεις της αξίας της Εθνική Πανγαία και της MIG Real Estate διενεργήθηκαν από την ΠΡΑΪΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ βάσει σχετικής ανάθεσης έργου από τα Διοικητικά Συμβούλια της Εθνική Πανγαία και της Εταιρείας.

Οι αποτιμήσεις, εκπονήθηκαν με ημερομηνία αποτίμησης την 31.01.2015, με βάση τις εξής μεθόδους:

- Μέθοδος της αναπροσαρμοσμένης καθαρής θέσης
- Μέθοδος δεικτών κεφαλαιαγοράς
- Μέθοδος συγκρίσιμων συναλλαγών

Σημειώνεται ότι η αποτίμηση της Εθνική Πανγαία, αναπροσαρμόστηκε καταλλήλως έτσι ώστε να μην λαμβάνει υπόψη της την αξία των δικαιωμάτων μειοψηφίας, ήτοι των μετοχών της MIG Real Estate.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθενται τα αποτελέσματα της έκθεσης της ΠΡΑΪΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ:

ΕΥΡΗ ΛΟΓΙΚΩΝ ΚΑΙ ΔΙΚΑΙΩΝ ΣΧΕΣΕΩΝ ΑΞΙΩΝ ΚΑΙ ΛΟΓΩΝ ΑΝΤΑΛΛΑΓΗΣ ΜΕΤΟΧΩΝ

	Εύρος σχέσης αξιών	Εύρος λόγων ανταλλαγής μετοχών
Μέθοδος αποτίμησης	Εθνική Πανγαία προς MIG Real Estate	Μετοχές MIG Real Estate προς 1 μετοχή Εθνική Πανγαία
Αναπροσαρμοσμένη καθαρή θέση	27,95 έως και 32,84 προς 1	2,06 έως και 2,42 προς 1
Δείκτης κεφαλαιαγοράς	30,72 έως και 37,63 προς 1	2,26 έως και 2,77 προς 1
Συγκρίσιμων συναλλαγών	28,96 έως και 38,59 προς 1	2,13 έως και 2,84 προς 1
Τελικό Εύρος	28,72 έως και 34,91 προς 1	2,11 έως και 2,57 προς 1

Σταθμίζοντας την αποτίμηση της κάθε εταιρείας αναλόγως της καταλληλότητας εκάστης μεθόδου προέκυψε εύρος σχέσης αξιών μεταξύ της Εθνική Πανγαία και της MIG Real Estate και, αντιστοίχως, ένα εύρος λόγου ανταλλαγής μετοχών της MIG Real Estate προς μετοχές της Εθνική Πανγαία, ως εξής:

- 28,7 έως 34,9 προς 1 (Εθνική Πανγαία προς MIG Real Estate)
- 2,113206203 έως 2,568210525 προς 1 (μετοχές MIG Real Estate προς 1 Εθνική Πανγαία)

Τέλος η ΠΡΑΪΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ αναφέρει στην έκθεση της ότι: «Τα Διοικητικά Συμβούλια των Εταιριών, σύμφωνα με το Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης, προτείνουν την ακόλουθη, ανά Εταιρία, σχέση ανταλλαγής των μετοχών:

- (α) Κάθε μέτοχος της Απορροφώσας (εκτός της Πανγαία) θα ανταλλάσσει 1 κοινή ονομαστική μετά ψήφου μετοχή ονομαστικής αξίας €3 εκάστη που κατέχει στην Απορροφώσα, με 0,591602815 νέες κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές της Απορροφώσας (όπως θα έχει προκύψει από τη Συγχώνευση) νέας ονομαστικής αξίας €3 η κάθε μία.
- (β) Κάθε μέτοχος της Απορροφώμενης θα ανταλλάσσει 1 κοινή ονομαστική μετά ψήφου μετοχή ονομαστικής αξίας €4 εκάστη που κατέχει στην Απορροφώμενη, με 1,334251532 νέες κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές της Απορροφώσας (όπως θα έχει προκύψει από τη Συγχώνευση) νέας ονομαστικής αξίας €3 η κάθε μία.
- (γ) Κάθε μέτοχος της Απορροφώμενης θα ανταλλάσσει 1 κοινή εξαγοράσιμη μετά ψήφου μετοχή ονομαστικής αξίας €4 εκάστη που κατέχει στην Απορροφώμενη, με 1,334251532 νέες κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές της Απορροφώσας (όπως θα έχει προκύψει από τη Συγχώνευση) νέας ονομαστικής αξίας €3 η κάθε μία

Αναφορικά με το ως άνω στοιχείο γ, ήτοι τις κοινές εξαγοράσιμες μετοχές, σύμφωνα με το καταστατικό της Απορροφώμενης, το δικαίωμα εξαγοράς τους είναι δυνατόν να εξασκηθεί μετά την 30η Μαρτίου 2015 στην περίπτωση που δεν έχουν εισαχθεί οι μετοχές της ΠΑΝΓΑΙΑ στο Χρηματιστήριο Αθηνών (εφεξής «ΧΑ»). Επίσης, εάν οι μετοχές της τελευταίας δεν έχουν εισαχθεί στο ΧΑ μέχρι την 30η Μαρτίου 2015, αλλά έχει ληφθεί σχετική εταιρική απόφαση ή σημαντικές πράξεις έχουν λάβει χώρα για την εισαγωγή της ΠΑΝΓΑΙΑ στο ΧΑ (όπως η απόφαση των διοικητικών συμβουλίων των Εταιριών, με ημερομηνία 30 Ιανουαρίου 2015, αναφορικά με την αντίστροφη συγχώνευση με απορρόφηση της ΠΑΝΓΑΙΑ από την MIGRE), η ημερομηνία του δικαιώματος εξαγοράς των εξαγοράσιμων μετοχών παρατείνεται μέχρι την 30η Ιουλίου 2015. Με τις από 31 Ιουλίου 2015 επιστολές των μετόχων οι οποίοι κατέχουν τις ως άνω εξαγοράσιμες μετοχές της ΠΑΝΓΑΙΑ, έκαστος αυτών δήλωσε προς την ΠΑΝΓΑΙΑ, την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. και την INVEL Real Estate B.V. ότι δεν προτίθενται να ασκήσουν τα σχετικά δικαιώματα τους όπως αυτά προκύπτουν από σχετική Συμφωνία Πλαίσιο μέχρι και την 15η Σεπτεμβρίου 2015.

Συνεπώς, για τους σκοπούς υπολογισμού του ευλόγου και δικαίου εύρους της σχέσης ανταλλαγής των μετοχών των Εταιριών έχουμε χειρισθεί τις κοινές εξαγοράσιμες μετοχές της ΠΑΝΓΑΙΑ ως κοινές ονομαστικές μετοχές. Στην περίπτωση που παρέλθει η ως άνω ημερομηνία και οι εν λόγω μετοχές εξαγοραστούν από την ΠΑΝΓΑΙΑ, πριν την εισαγωγή της τελευταίας στο ΧΑ, οι εξαγοράσιμες μετοχές δεν θα συνυπολογίζονται πλέον στην σχέση ανταλλαγής των μετοχών των Εταιριών, ωστόσο η συνολική επίπτωση στην σχέση ανταλλαγής θα είναι ήσσονος σημασίας.

Τυχόν κλασματικά υπόλοιπα που θα προκύψουν δεν δημιουργούν δικαίωμα σε λήψη κλάσματος μετοχής, αλλά αθροίζονται για τον σχηματισμό ακέραιου αριθμού μετοχών, οι οποίες εκποιούνται με απόφαση του διοικητικού συμβουλίου της Απορροφώσας και το προϊόν της εκποίησης αποδίδεται στους δικαιούχους μετόχους. Επίσης, δεν προβλέπεται η καταβολή στους ανωτέρω δικαιούχους μετόχους επιπλέον εξισωτικού ποσού μετρητών σύμφωνα με το άρθρο 68 παρ. 2 του κ.ν. 2190/1920.

Κατά τη γνώμη μας, η προτεινόμενη από τα Διοικητικά Συμβούλια των Εταιριών σχέση αξιών:

Απορροφώμενη (ΠΑΝΓΑΙΑ) προς Απορροφώσα (MIGRE)	30,7 προς 1
και η αντίστοιχη προτεινόμενη σχέση ανταλλαγής μετοχών,	
Μετοχές Απορροφώσας (MIGRE) προς 1 Μετοχή Απορροφώμενης (ΠΑΝΓΑΙΑ)	2,255316401 προς 1

εμπίπτουν στα αντίστοιχα εύρη σχέσεων αξιών και σχέσεων ανταλλαγής μετοχών που προέκυψαν από την αποτίμηση των Εταιριών και, επομένως, οι προτεινόμενες, από τα Διοικητικά Συμβούλια των Εταιριών, σχέσεις είναι δίκαιες και λογικές σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2166/93 και του κ.ν. 2190/20, λαμβανομένων επίσης υπόψη των οικείων διατάξεων του Κανονισμού Χρηματιστηρίου Αθηνών, ως ισχύουν.»

2.2 Αναφορά σε τυχόν θέματα αρμοδιότητας της Επιτροπής Ανταγωνισμού

Δεν απαιτείται σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3959/2011, όπως ισχύει, και την Κωδικοποιημένη Ανακοίνωση της Επιτροπής για θέματα δικαιοδοσίας βάσει του κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 139/2004 για τον έλεγχο των συγκεντρώσεων μεταξύ επιχειρήσεων να γνωστοποιηθεί η Συγχώνευση στην Επιτροπή Ανταγωνισμού, καθώς η σκοπούμενη εταιρική πράξη δεν θα μεταβάλει το καθεστώς ελέγχου της Απορροφώμενης εταιρείας ή της Εταιρείας. Ειδικότερα, η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. (εφεξής, η «ΕΤΕ») είναι ο ελέγχων μέτοχος της Απορροφώμενης εταιρείας και ο απώτερος ελέγχων μέτοχος της Εταιρείας (δεδομένου ότι κατά την ημερομηνία του παρόντος η Απορροφώμενη εταιρεία κατέχει το 96,944% του μετοχικού κεφαλαίου και δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας). Κατά τούτο, η ολοκλήρωση της Συγχώνευσης δεν εξαρτάται από την έγκριση της Επιτροπής Ανταγωνισμού και δεν θα γνωστοποιηθεί σε αυτήν.

2.3 Λόγοι της Συγχώνευσης με Απορρόφηση και επιπτώσεις στην οικονομική κατάσταση της MIG Real Estate

Στις Επεξηγηματικές Εκθέσεις παρατίθενται οι οικονομικοί και νομικοί λόγοι για τους οποίους τα Διοικητικά Συμβούλια των Συγχωνευόμενων κρίνουν τη Συγχώνευση δικαιολογημένη.

Οι λόγοι, όπως παρουσιάζονται στις ως άνω εκθέσεις, είναι οι εξής:

Η Εθνική Πανγαία κατέχει το 96,944% του μετοχικού κεφαλαίου και δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας. Από οικονομικής πλευράς, με τη σκοπούμενη συγχώνευση προκύπτει η μεγαλύτερη εταιρεία στον κλάδο των Α.Ε.Ε.Α.Π. στην Ελλάδα ύψους €1,6 δις βάσει των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της Εθνική Πανγαία της 31.12.2014 καθώς και των στοιχείων των συγχωνευόμενων εταιρειών με ημερομηνία 31.01.2015. Δεδομένων των ανωτέρω, η Συγχώνευση στοχεύει επίσης στην επίτευξη μεγαλύτερης εμπορευσιμότητας των μετοχών της νέας εταιρείας που θα προκύψει από τη Συγχώνευση.

Η Εταιρεία, μετά τη συγχώνευση, θα αποκτήσει το απαραίτητο και ικανό μέγεθος και θα διαθέτει το εξειδικευμένο και έμπειρο στελεχιακό δυναμικό που θα της επιτρέψει να ανταγωνιστεί αποτελεσματικά στο χώρο των επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία και θα δημιουργήσει συνθήκες για περαιτέρω ανάπτυξη τόσο εντός της Ελλάδας όσο και στην ευρύτερη περιοχή της ΝΑ Ευρώπης.

Επιπρόσθετα σημειώνεται ότι, σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 23 του Ν.2778/1999, όπως τροποποιήθηκε από το Ν.4209/2013, η Απορροφώμενη εταιρεία οφείλει να εισάγει υποχρεωτικά τις μετοχές της σε οργανωμένη αγορά που λειτουργεί στην Ελλάδα έως την 05.10.2015. Λόγω των εξαιρετικά δυσμενών οικονομικών συνθηκών που επικράτησαν τα τελευταία χρόνια δεν έχει καταστεί δυνατή η εισαγωγή των μετοχών της Απορροφώμενης εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών μέσω διάθεσης μετοχών, υφισταμένων ή νέων, σε νέους επενδυτές και η απορρόφηση της Εθνική Πανγαία από την Εταιρεία προκρίνεται για να επιτευχθεί εμμέσως η εισαγωγή της Εθνική Πανγαία στο Χρηματιστήριο Αθηνών, λαμβανομένων υπόψη των συνθηκών που επικρατούν στις αγορές και οι οποίες δεν διαφαίνεται ότι θα μεταβληθούν στο άμεσο μέλλον.

Από νομικής πλευράς ο πλέον ενδεικνυόμενος τρόπος για να επιτευχθεί η συγχώνευση των Συγχωνευόμενων είναι η απορρόφηση της Εθνική Πανγαία από την Απορροφώσα με βάση τις διατάξεις των άρθρων 69 επ. του κ.ν. 2190/1920 και τα αρ. 1-5 του ν. 2166/1993.

Η από 06.08.2015 έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της MIG Real Estate έχει αναρτηθεί στην ιστοσελίδα της MIG Real Estate (www.migre.gr).

Η σχεδιαζόμενη συγχώνευση θα έχει σημαντική επίπτωση στα μεγέθη της Εταιρείας λόγω του σημαντικά μεγαλύτερου μεγέθους της Απορροφώμενης. Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εθνική Πανγαία για τη χρήση 2014 αποτελούν μια ενδεικτική εικόνα του πως θα διαμορφωθούν τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας μετά την ολοκλήρωση του εταιρικού μετασχηματισμού καθώς η Απορροφώμενη ενοποιεί πλήρως την Εταιρεία από την 12.08.2014 (για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τα ενοποιημένα οικονομικά μεγέθη της Εθνική Πανγαία για τη χρήση 2014 βλέπε την ενότητα 8.2).

Αναφορικά με την υφιστάμενη μερισματική πολιτική της Εταιρείας σημειώνονται τα ακόλουθα:

Για τις χρήσεις 2013 και 2014 η Εταιρεία δεν διένειμε μέρισμα λόγω συσσωρευμένων ζημιών. Βάσει της υφιστάμενης πολιτικής της, η Εταιρεία διανέμει μερίσματα σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Ε.Α.Π. και υπό την προϋπόθεση ότι (α) η διανομή αυτή είναι εφικτή από την ταμειακή και την εν γένει οικονομική κατάσταση της Εταιρείας και (β) η επιχειρηματική πολιτική της Εταιρείας δεν επιβάλλει τον σχηματισμό αποθεματικών. Σύμφωνα με το αρ. 27 του ν. 2778/1999, όπως ισχύει, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. υποχρεούνται να διανέμουν ετησίως τουλάχιστον το 50% των ετήσιων καθαρών διανεμητέων κερδών τους. Σημειώνεται επιπλέον ότι, επιτρέπεται η διανομή χαμηλότερου ποσοστού, έως των ορίων του κ.ν. 2190/1920, ή η μη διανομή μερίσματος από την εταιρεία με απόφαση της γενικής συνέλευσης εφόσον το καταστατικό της περιέχει σχετική πρόβλεψη είτε προς σχηματισμό έκτακτου αφορολόγητου αποθεματικού από λοιπά έσοδα εκτός από κέρδη κεφαλαίου είτε προς δωρεάν διανομή μετοχών προς τους μετόχους, με αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της, κατά τα οριζόμενα στις διατάξεις του κ.ν. 2190/1920.

Σύμφωνα με το σχετικό άρθρο του καταστατικού της εταιρείας που θα προκύψει από τη Συγχώνευση (όπως αυτό προσαρτάται στο από 06.08.2015 Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης) θα καταβάλλει, μέρισμα ποσοστού τουλάχιστον 90% επί των ετήσιων καθαρών κερδών της εταιρείας, αφού πρώτα παρακρατηθεί κάθε ποσό που προβλέπεται από τις ισχύουσες διατάξεις της νομοθεσίας, εκτός αν αποφασισθεί διαφορετικά από τη Γενική Συνέλευση με την αυξημένη πλειοψηφία που προβλέπεται στα οικεία άρθρα του ως άνω καταστατικού. Σημειώνεται ότι, στον υπολογισμό των κερδών προς διανομή δεν περιλαμβάνονται τα καθαρά κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, ενώ περιλαμβάνονται οι ζημιές από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία. Ενδεχόμενα καθαρά κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία μπορούν να χρησιμοποιηθούν στη χρήση που προκύπτουν για να αντισταθμίσουν ζημιές από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία προηγούμενων χρήσεων, με αποτέλεσμα την ανάλογη αύξηση των καθαρών διανεμητέων κερδών. Η εταιρεία που θα προκύψει από τη Συγχώνευση σκοπεύει να διανείμει μέρισμα σύμφωνα με την προαναφερθείσα μερισματική πολιτική και υπό την προϋπόθεση ότι η διανομή αυτή θα είναι εφικτή από την ταμειακή και την εν γένει οικονομική κατάστασή της. Ωστόσο, δεν υπάρχουν εγγυήσεις για το ύψος του μερίσματος που θα καταβληθεί ή αν θα καταβληθεί μέρισμα στο μέλλον.

2.4 Δηλώσεις της Εταιρείας

Σύμφωνα με το αρ. 3.ii.β, δ και ε της απόφασης 32 του Διοικητικού Συμβουλίου του Χ.Α., η Εταιρεία δηλώνει τα εξής:

1. Η εταιρεία που θα προκύψει από τη Συγχώνευση κατά την ημερομηνία έγκρισης του Σχεδίου Σύμβασης Συγχώνευσης από τα Διοικητικά Συμβούλια της MIG Real Estate και της Εθνική Πανγαία, ήτοι κατά την 06.08.2015, πληροί τις βασικές προϋποθέσεις πρωτογενούς εισαγωγής στο Χ.Α.

2. Η νομική κατάσταση της Απορροφώμενης και των θυγατρικών αυτής που περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της τελευταίας πριν την ημερομηνία της ανακοίνωσης του εταιρικού μετασχηματισμού χρήσης, και των τίτλων έκδοσης αυτής είναι σύμφωνη με τους νόμους και τους κανονισμούς στην οποία υπόκεινται.
3. Η Απορροφώμενη δεν έχει υποβάλλει αίτηση για θέση αυτής σε διαδικασία πτώχευσης ούτε έχει υποβληθεί τέτοια αίτηση εναντίον της, ούτε έχει ληφθεί απόφαση για τη λύση και θέση αυτής σε εκκαθάριση.
4. Αναφορικά με τη διασπορά των μετοχών της εταιρείας που θα προκύψει από την Συγχώνευση επισημαίνονται τα εξής: η Εθνική Πανγαία κατά την ημερομηνία του παρόντος κατέχει το 96,944% του μετοχικού κεφαλαίου της MIG Real Estate και, ως εκ τούτου, η τελευταία διαπραγματεύεται στην κατηγορία Χαμηλής Διασποράς. Μετά την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης, οι μετοχές της εταιρείας που θα προκύψει από τη Συγχώνευση θα εξακολουθήσουν να διαπραγματεύονται στην ως άνω κατηγορία. Η διοίκηση της εταιρείας που θα προκύψει από τη Συγχώνευση και οι μέτοχοι αυτής θα εξετάσουν εναλλακτικές διάθεσης νεοεκδοθησόμενων ή υφιστάμενων μετοχών, αντίστοιχα, για την αύξηση της διασποράς και τη μεταφορά της από την κατηγορία Χαμηλής Διασποράς στη Γενική Κατηγορία – Κύρια Αγορά Χ.Α., λαμβάνοντας υπόψη τις επικρατούσες συνθήκες στην αγορά, καθώς και τη στρατηγική των μετόχων της.

3.1 Μετοχική Συγγένεια Μεταξύ των Συγχωνευόμενων (άμεση ή έμμεση)

Την 12.08.2014, η Εθνική Πανγαία απέκτησε 11.654.011 μετοχές της MIG Real Estate, ήτοι το 82,81% του συνολικού μετοχικού κεφαλαίου. Κατά την ημερομηνία του παρόντος η Εθνική Πανγαία κατέχει συνολικά 13.643.905 μετοχές, ήτοι το 96,944% του συνολικού μετοχικού κεφαλαίου και δικαιωμάτων ψήφου της MIG Real Estate ως αποτέλεσμα της δημόσιας πρότασης που υπέβαλε στους μετόχους της MIG Real Estate μετά την απόκτηση του αρχικού ποσοστού την 12.08.2014. Επιπλέον, λόγω της ως άνω συμμετοχής της στην Εταιρεία, η Εθνική Πανγαία συμμετέχει έμμεσα στο μετοχικό κεφάλαιο της, κατά 99,96% θυγατρικής της MIG Real Estate, Egnatia Properties SA (Romania). Πέραν των ανωτέρω συμμετοχών της Απορροφώμενης εταιρείας στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας και της θυγατρικής της Egnatia Romania, δεν υπάρχει άλλη μετοχική συγγένεια (άμεση ή έμμεση) μεταξύ των Συγχωνευόμενων ή άλλων συνδεδεμένων με αυτών εταιρειών.

3.2 Αναφορά στη συμμετοχή βασικών μετόχων και μελών Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας στη διοίκηση της Απορροφώμενης εταιρείας

Ουδείς εκ των βασικών μετόχων ή/και μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας συμμετέχει στη διοίκηση της Απορροφώμενης εταιρείας με εξαίρεση τον κ. Αριστοτέλη Καρυτινό, ο οποίος κατέχει τη θέση του Διευθύνοντος Συμβούλου και Εκτελεστικού Μέλους του Δ.Σ. και στις δύο Συγχωνευόμενες, και την κα Θηρεσία Μεσσάρη η οποία κατέχει τη θέση του Εκτελεστικού Μέλους του Δ.Σ. και στις δύο Συγχωνευόμενες και τη θέση του Γενικού Διευθυντή Οικονομικών και Εργασιών στην Απορροφώμενη εταιρεία.

3.3 Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθυντικά Στελέχη που είναι κοινά στις Συγχωνευόμενες

Δεν υπάρχουν μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και διευθυντικά στελέχη που να είναι κοινά στις Συγχωνευόμενες με εξαίρεση τον κ. Αριστοτέλη Καρυτινό ο οποίος κατέχει την θέση του Διευθύνοντος Συμβούλου και Εκτελεστικού Μέλους του Δ.Σ. και στις δύο Συγχωνευόμενες και την κα Θηρεσία Μεσσάρη η οποία κατέχει τη θέση του Εκτελεστικού Μέλους του Δ.Σ. και στις δύο Συγχωνευόμενες και τη θέση του Γενικού Διευθυντή Οικονομικών και Εργασιών στην Απορροφώμενη εταιρεία.

3.4 Εγγυήσεις που έχουν δοθεί από την μία εταιρεία υπέρ της άλλης, οικονομικές συμφωνίες, συνεργασίες και συναλλαγές μεταξύ των εταιρειών, ή των βασικών μετόχων

• Πλαίσιο Συμβάσεων Μίσθωσης με την ΕΤΕ

Στις 30.12.2013, η Εθνική Πανγαία συμφώνησε με τον όμιλο της ΕΤΕ να τροποποιήσει σειρά συμβάσεων μίσθωσης μεταξύ τους (οι «Συμβάσεις Μίσθωσης ΕΤΕ»), αντικαθιστώντας τις αρχικές συμβάσεις μίσθωσης με ημερομηνία την (ή μετά την) 31.12.2010, για τη μίσθωση 233 ακινήτων συνολικής Μεικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας 376.950 τ.μ., στα οποία περιλαμβάνονται καταστήματα, γραφεία, χώροι αρχειοθέτησης και αποθήκευσης (το «Χαρτοφυλάκιο ΕΤΕ»).

- **Μίσθωμα:** Το μίσθωμα σύμφωνα με τις Συμβάσεις Μίσθωσης ΕΤΕ καταβάλλεται σε μηνιαία βάση και ανέρχεται κατά την 31.12.2014 στο συνολικό ποσό των € 5.874 χιλ. ανά μήνα. Στην πλειονότητα των μισθωτηρίων, προβλέπεται ετήσια αναπροσαρμογή του μισθώματος με βάση το Δείκτη Τιμών Καταναλωτή πλέον περιθωρίου 1%. Το τέλος χαρτοσήμου (ποσοστό 3,6% όπως ισχύει εν προκειμένω) επί των ως άνω μισθωμάτων καταβάλλεται από τις μισθώτριες εταιρείες του ομίλου ΕΤΕ.

- **Φόροι:** Οι μισθώτριες εταιρείες του ομίλου ΕΤΕ καταβάλλουν όλους τους φόρους και τις εισφορές που ισχύουν για τη χρήση και την κατοχή των ακινήτων που μισθώνουν εκτός από τους φόρους και τις εισφορές που επιβάλλονται και σχετίζονται με την κυριότητα των εν λόγω ακινήτων (όπως ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων ο οποίος βαρύνει την Εθνική Πανγαία).

- **Διάρκεια:** Οι Συμβάσεις Μίσθωσης ΕΤΕ λήγουν στις 29.12.2038, με δικαίωμα της ΕΤΕ (ή εταιριών του ομίλου της) να ανανεώσει τη διάρκεια των συμβάσεων μίσθωσης για δύο χωριστές περιόδους διάρκειας εκάστης πέντε ετών. Έξι μήνες πριν από τη λήξη της ως άνω παρατεταμένης περιόδου, οι μισθώτριες εταιρείες του ομίλου ΕΤΕ έχουν το δικαίωμα να υποβάλουν προσφορά για την εκ νέου μίσθωση του ακινήτου επί τη βάσει δικαιώματος πρώτης προτίμησης.

- **Λοιποί Όροι:** Οι μισθώτριες επιβαρύνονται κατά κανόνα με τις σχετικές δαπάνες ασφάλισης και συντήρησης των μισθίων. Επίσης, περιλαμβάνονται όροι που αφορούν σε γεγονότα καταγγελίας των μισθώσεων και στην κατάπτωση των οριζόμενων ποινικών ρητρών.

• Σύμβαση Παροχής Υπηρεσιών Εξεύρεσης Επενδυτικών Ευκαιριών με τον όμιλο Invel

Στις 30.12.2014 η Εθνική Πανγαία συνήψε σύμβαση παροχής υπηρεσιών εξεύρεσης επενδυτικών ευκαιριών με τις Invel Real Estate Management Ltd., Invel Management Netherlands B.V., Invel Real Estate Advisors LLP, Invel Real Estate (Netherlands) II BV και Invel Italy S.r.l. (από κοινού ο «Πάροχος Υπηρεσιών»). Ο Πάροχος Υπηρεσιών ανέλαβε την παροχή υπηρεσιών στην Ιταλία αναφορικά με την υπόδειξη ευκαιριών προς απόκτηση εμπορικών ακινήτων (όπως π.χ. γραφείων ή εμπορικών καταστημάτων), ή/και ευρύτερων χαρτοφυλακίων τέτοιων ακινήτων, ή/και εταιριών ακίνητης περιουσίας που κατέχουν πρωταρχικά τέτοια ακίνητα ή χαρτοφυλάκια, και τη συνδρομή της Εθνική Πανγαία στις διαπραγματεύσεις, στη δόμηση, χρηματοδότηση και ολοκλήρωση των εν λόγω συναλλαγών (οι «Υπηρεσίες»). Επίσης ο Πάροχος Υπηρεσιών συνδράμει την Εθνική Πανγαία στη λειτουργική στήριξη του χαρτοφυλακίου των επενδύσεων της στην Ιταλία. Ο Πάροχος Υπηρεσιών υποχρεούται να μην παρέχει σε σχέση με την Ιταλία παρόμοιες Υπηρεσίες σε άλλο πρόσωπο εκτός του ομίλου της Εθνική Πανγαία.

Ως αντάλλαγμα για την παροχή των Υπηρεσιών η Εθνική Πανγαία θα καταβάλλει στον Πάροχο Υπηρεσιών ποσό που ισούται με σταθερό ποσοστό επί της εμπορικής αξίας κάθε εμπορικού ακινήτου που ο τελευταίος θα υποδεικνύει και το οποίο η Εθνική Πανγαία τελικά αποκτήσει. Η Εθνική Πανγαία οφείλει επίσης ετήσια αμοιβή ίση με σταθερό ποσοστό επί της αξίας των περιουσιακών στοιχείων υπό διαχείριση στην Ιταλία και για όσο χρονικό διάστημα ανήκουν στην Εθνική Πανγαία, καταβαλλόμενη σε 6-μηνιαία βάση. Η Εθνική Πανγαία υποχρεούται επίσης σε κάλυψη οποιωνδήποτε έκτακτων εξόδων του Παρόχου Υπηρεσιών, στα οποία ο τελευταίος προβαίνει για τη διεκπεραίωση των υπηρεσιών του.

Η εν λόγω συμφωνία έχει ισχύ από τις 01.01.2014 μέχρι και την ολοκλήρωση της εισαγωγής της Εθνική Πανγαία στο Χ.Α. και της διαπραγμάτευσης των κοινών μετοχών της στη Γενική Κατηγορία (Κύρια Αγορά).

Προβλέπονται επίσης προϋποθέσεις αποζημίωσης της Εθνική Πανγαία από τον Πάροχο Υπηρεσιών για κάθε απώλεια, παθητικό, αξίωση, ενέργεια, απαίτηση, έξοδα, επιβάρυνση ή κόστος, στα οποία υποβλήθηκε ή υποχρεώθηκε ο όμιλος της Εθνική Πανγαία με ευθύνη του Παρόχου Υπηρεσιών.

• Σύμβαση Παροχής Υπηρεσιών Υπόδειξης Ευκαιριών σε Ακίνητη Περιουσία με την Εθνική Property Services A.E.

Στις 18.03.2015 η Εθνική Πανγαία συνήψε σύμβαση παροχής υπηρεσιών υπόδειξης ευκαιριών σε ακίνητη περιουσία με την Εθνική Property Services Ανώνυμη Εταιρεία. Η Εθνική Property Services A.E. ανέλαβε, με ισχύ από 01.01.2015 και με διάρκεια μέχρι το χρόνο κατά τον οποίο ο όμιλος ΕΤΕ θα πάψει να έχει την κυριότητα έστω μίας μετοχής της Εθνική Πανγαία, την παροχή υπηρεσιών υπόδειξης ευκαιριών προς απόκτηση εμπορικών ακινήτων (όπως π.χ. γραφείων ή εμπορικών καταστημάτων), ή/και ευρύτερων χαρτοφυλακίων τέτοιων ακινήτων, ή/και εταιριών ακίνητης περιουσίας που κατέχουν πρωταρχικά τέτοια ακίνητα ή χαρτοφυλάκια, στις γεωγραφικές περιοχές της Ελλάδας, Κύπρου, Βουλγαρίας, Σερβίας και Ρουμανίας, κατόπιν των υποδείξεων της Εθνική Πανγαία.

Ως αντάλλαγμα για την παροχή των εν λόγω υπηρεσιών η Εθνική Πανγαία θα καταβάλει στην Εθνική Property Services A.E. ποσό που ισούται με σταθερό ποσοστό επί της εμπορικής αξίας απόκτησης κάθε εμπορικού ακινήτου που θα έχει υποδειχθεί από την Εθνική Property Services A.E. και στου οποίου την απόκτηση η Εθνική Πανγαία θα έχει προβεί. Η Εθνική Property Services A.E. ευθύνεται σε αποζημίωση της Εθνική Πανγαία σε περίπτωση παραβίασεως των όρων της σύμβασης η οποία προκάλεσε οιαδήποτε ζημία, απαίτηση, ενέργεια, κόστος, χρέωση ή έξοδο που υπέστη η Εθνική Πανγαία συνεπεία σημαντικής παραβίασης των δεσμεύσεων και εγγυοδοτικών δηλώσεων της Εθνική Property Services A.E.

• Σύμβαση Εξωτερικής Ανάθεσης Υπηρεσιών Εσωτερικού Ελέγχου με την ΕΤΕ

Στις 03.10.2014, η Εθνική Πανγαία συνήψε σύμβαση εξωτερικής ανάθεσης υπηρεσιών εσωτερικού ελέγχου με την ΕΤΕ σύμφωνα με την οποία η ΕΤΕ αναλαμβάνει την παροχή υπηρεσιών και εργασιών λειτουργίας εσωτερικού ελέγχου, όπως αυτές καθορίζονται στο άρθρο 8 της υπ' αριθμ. 2/452/2007 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, καθώς και στις σχετικές εγκυκλίους που αφορούν σε εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία. Η αμοιβή της ΕΤΕ για την παροχή των σχετικών υπηρεσιών υπολογίζεται σύμφωνα με το ποσό χρέωσης ανά ανθρωπομέρα, επανεξετάζεται περιοδικά σε ετήσια βάση και συμφωνείται εγγράφως μεταξύ των μερών.

Η διάρκεια της σύμβασης ορίζεται σε 3 έτη από την υπογραφή της και ανανεώνεται αυτόματα για ίσο χρονικό διάστημα, εάν δε συμφωνηθεί διαφορετικά εγγράφως μεταξύ των μερών. Κάθε μέρος δικαιούται να καταγγείλει αζημίως τη σύμβαση με έγγραφη προειδοποίηση του άλλου μέρους, σε περίπτωση παραβίασης των όρων της σύμβασης από το άλλο μέρος ή σε περίπτωση αφερεγγυότητας του άλλου μέρους, ενώ η σύμβαση λύεται αυτόματα σε περίπτωση που αλλάξει ο έλεγχος της Εθνική Πανγαία συνεπεία του οποίου η Εθνική Πανγαία θα παύσει να είναι θυγατρική της ΕΤΕ.

• Σύμβαση Εξωτερικής Ανάθεσης Πληροφοριακών Συστημάτων με την ΕΤΕ

Στις 30.12.2013 η Εθνική Πανγαία και η ΕΤΕ συνήψαν σύμβαση σχετικά με την παροχή υπηρεσιών λειτουργίας και υποστήριξης Πληροφοριακών Συστημάτων της Εθνική Πανγαία από την ΕΤΕ. Η σύμβαση συμφωνείται ως αορίστου χρόνου, ενώ κάθε μέρος δύναται να καταγγείλει τη σύμβαση οποτεδήποτε, με έγγραφη ειδοποίηση που θα αποστείλει στο άλλο μέρος τουλάχιστον ένα μήνα πριν. Η σύμβαση θα λύεται αυτόματα εάν η Εθνική Πανγαία παύσει οποτεδήποτε να είναι θυγατρική της ΕΤΕ, ή εάν οποιοσδήποτε εταιρικός μετασχηματισμός της ΕΤΕ κριθεί ότι επηρεάζει τους όρους της σύμβασης.

Ως αντάλλαγμα για την παροχή των παραπάνω υπηρεσιών της, η ΕΤΕ λαμβάνει ετήσια σταθερή αμοιβή αναπροσαρμοζόμενη με βάση τις ισχύουσες εκάστοτε τιμές εξοπλισμού/λογισμικού και τα κόστη υποδομών και συνεργατών που θα χρησιμοποιεί.

• Σύμβαση Θεματοφυλακής Χρηματοπιστωτικών Μέσων με την ΕΤΕ

Στις 13.11.2014, με αναδρομική ισχύ από τις 12.08.2014, η Εθνική Πανγαία συνήψε σύμβαση θεματοφυλακής χρηματοπιστωτικών μέσων με την ΕΤΕ, η οποία προβλέπει τη φύλαξη των κεφαλαίων της Εθνική Πανγαία τα οποία είναι κατατεθειμένα σε λογαριασμό μετρητών επ' ονόματί της, των χρηματοπιστωτικών μέσων της, τη διοικητική διαχείριση αυτών για λογαριασμό της και την πραγματοποίηση και παρακολούθηση της εκκαθάρισης και του διακανονισμού των συναλλαγών της σε χρηματοπιστωτικά μέσα τα οποία είναι κατατεθειμένα στην ΕΤΕ.

Για τις σχετικά παρασχεθείσες υπηρεσίες από την ΕΤΕ προβλέπονται όροι κατανομής της ευθύνης μεταξύ των μερών ενώ ορίζονται και οι προϋποθέσεις αποζημίωσης της Εθνική Πανγαία από την ΕΤΕ σε περίπτωση δόλου και βαρείας αμέλειας της τελευταίας. Η ΕΤΕ δικαιούται αμοιβής ανερχόμενης σε προμήθεια φύλαξης μετοχών εσωτερικού, και σε προμήθεια ανά συναλλαγή. Η σύμβαση συμφωνείται ως αορίστου διάρκειας με δυνατότητα κάθε μέρους να καταγγείλει αυτήν κατόπιν σχετικής προειδοποίησης δύο μηνών, εκτός εάν η καταγγελία οφείλεται σε παράβαση υποχρέωσης του μέρους προς το οποίο απευθύνεται η καταγγελία ή σε άλλο σπουδαίο λόγο.

• Συμφωνία - Πλαίσιο με ορισμένους μετόχους της MIG Real Estate

Την 12.08.2014, η Εθνική Πανγαία συνήψε συμφωνία πλαίσιο με την Κυπριακή εταιρεία Medscope Holdings Ltd., η οποία ελέγχεται από τον κ. Κάκκαβα βάσει του άρθρου 10 παρ. ε του Ν. 3556/2007, τον κ. Νικόλαο Ιωάννη Γουλανδρή και τον κ. Ηλία Βολονάση (οι «Πρώην Μέτοχοι της MIG Real Estate»). Στη Συμφωνία - Πλαίσιο συμβάλλονται και οι μέτοχοι της Εθνική Πανγαία, ήτοι η ΕΤΕ και η Invel.

Σύμφωνα με την ως άνω συμφωνία, οι Medscope Holdings Ltd, Νικόλαος Ιωάννη Γουλανδρής και Ηλίας Βολονάσης μεταβίβασαν μέσω εξωχρηματοπιστωτικών συναλλαγών στην Εθνική Πανγαία το σύνολο των μετοχών που κατείχαν στην MIG Real Estate την 12.08.2014, ήτοι 6.734.011 μετοχές, οι οποίες αντιπροσώπευαν περίπου το 47,85% του συνολικού μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της MIG Real Estate, ως εισφορά εις είδος σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εθνική Πανγαία ύψους €13.394.604,00, με έκδοση 3.348.651 νέων κοινών εξαγοράσιμων μετοχών, ονομαστικής αξίας €4 και τιμής διάθεσης €6,23 έκαστη, η οποία εγκρίθηκε με την από 12.12.2014 Έκτακτη Αυτόκλητη Καθολική Γενική Συνέλευση της Εθνική Πανγαία.

Η ισχύς της Συμφωνίας - Πλαίσιο λήγει είτε με συμφωνία των μερών είτε με την εισαγωγή των μετοχών της Εθνική Πανγαία σε οργανωμένη αγορά, με την επιφύλαξη των οριζόμενων σχετικά με τη συμμετοχή των συμβαλλόμενων Πρώην Μετόχων της MIG Real Estate στο κεφάλαιο της Εθνική Πανγαία μετά την εισαγωγή αυτής στο Χ.Α. κατόπιν της αναστροφής συγχώνευσης με την MIG Real Estate.

Όσον αφορά στις εξαγοράσιμες μετοχές, σύμφωνα με το Καταστατικό της Εθνική Πανγαία, το δικαίωμα εξαγοράς των εξαγοράσιμων μετοχών απαλείφεται με την έγκριση εισαγωγής των μετοχών στο Χ.Α.. Η τιμή εξαγοράς είναι €7,16 ανά εξαγοράσιμη μετοχή. Ειδικότερα, εάν οι μετοχές της Εθνική Πανγαία δεν έχουν εισαχθεί στο Χ.Α. μέχρι την 30.07.2015, οι συμβαλλόμενοι μέτοχοι στη Συμφωνία Πλαίσιο έχουν αναλάβει να πράξουν κάθε ενέργεια ώστε η Εθνική Πανγαία να προβεί στην εξαγορά των εξαγοράσιμων μετοχών εάν το ζητήσουν οι Πρώην Μέτοχοι της MIG Real Estate. Με τις από 31.07.2015 επιστολές των ως άνω αναφερόμενων πρώην μετόχων της Απορροφώσας, ήτοι, της Medscope Holdings Ltd, του κου Νικολάου Ιωάννη Γουλανδρή και του κου Ηλία Βολονάση, έκαστος αυτών δήλωσε προς την Απορροφώμενη, την ΕΤΕ και την Invel ότι δεν προτίθενται να ασκήσουν τα σχετικά δικαιώματά τους από τη συμφωνία πλαίσιο μέχρι και την 15.09.2015.

Τα μέρη έχουν δικαίωμα να καταγγείλουν τη Συμφωνία - Πλαίσιο σε περίπτωση παραβίασης από οποιοδήποτε μέρος όρου της, η οποία δεν έχει αποκατασταθεί εντός των τεθειμένων στη Συμφωνία Πλαίσιο προθεσμιών.

• **Συμφωνία μεταξύ των μετόχων της Εθνική Πανγαία**

Σύμφωνα με την από 30.12.2013 σύμβαση μετόχων που έχουν συνάψει η ΕΤΕ και η Invel (εφεξής, η «Συμφωνία Μετόχων»), όπως ισχύει, κατόπιν σχετικής τροποποίησής της την οποία συνομολόγησαν τα δύο ως άνω μέρη, οι όροι της θα εξακολουθούν να ισχύουν και στην Απορροφώσα μετά την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης ως ακολούθως:

- Η καθεμία από τις ΕΤΕ και Invel έχουν δικαίωμα να ορίσουν προς εκλογή μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και της Επενδυτικής Επιτροπής της Απορροφώμενης. Ειδικότερα, η ΕΤΕ ορίζει πέντε από τα εννέα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της, συμπεριλαμβανομένου του Διευθύνοντος Συμβούλου (CEO,) και τρία από τα πέντε μέλη της Επενδυτικής Επιτροπής καθώς και τον Οικονομικό Διευθυντή (CFO) και το Διευθυντή Εργασιών (COO), ενώ η Invel ορίζει τα υπόλοιπα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και της Επενδυτικής Επιτροπής.
- Μετά την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης στην περίπτωση που η ΕΤΕ επιθυμεί να πωλήσει μετοχές σε τρίτο πρόσωπο, υποχρεούται να προσφέρει προηγουμένως τις μετοχές αυτές, με τους ίδιους όρους στην Invel η οποία έχει δικαίωμα να τις αγοράσει υπό τους όρους αυτούς (δικαίωμα πρώτης προσφοράς της Invel). Αντίστοιχο δικαίωμα πρώτης προσφοράς έχει και η ΕΤΕ στην περίπτωση που η Invel προτίθεται να πωλήσει μετοχές της σε τρίτο πρόσωπο. Η υποχρέωση σεβασμού του δικαιώματος πρώτης προσφοράς δεν υφίσταται αν το τρίτο μέρος θα κατέχει, μετά την ως άνω αγορά, ποσοστό χαμηλότερο από το 5% του μετοχικού κεφαλαίου της Απορροφώσας.
- Κατά τη διάρκεια της περιόδου που αρχίζει 12 μήνες μετά την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης και λήγει 60 μήνες μετά από την 30η Δεκεμβρίου 2013, η ΕΤΕ έχει το δικαίωμα να πωλήσει στην Invel το σύνολο, αλλά όχι λιγότερο από το σύνολο, της συμμετοχής της στην Απορροφώσα και η Invel υποχρεούται να αγοράσει τη συμμετοχή της ΕΤΕ στην Απορροφώσα (put option), επί τη βάση των όρων και προϋποθέσεων που προβλέπονται στη Συμφωνία Μετόχων.
- Κατά τη διάρκεια της περιόδου που αρχίζει 54 μήνες μετά από την 30η Δεκεμβρίου 2013 και λήγει 60 μήνες μετά από την 30η Δεκεμβρίου 2013, η Invel έχει το δικαίωμα να αγοράσει από την ΕΤΕ το σύνολο, αλλά όχι λιγότερο από το σύνολο, της συμμετοχής της στην Απορροφώσα και η ΕΤΕ έχει υποχρέωση να πωλήσει τη συμμετοχή της στην Απορροφώσα προς την Invel (call option), επί τη βάση των όρων και προϋποθέσεων που προβλέπονται στη Συμφωνία Μετόχων.
- Σε περίπτωση που η Επενδυτική Επιτροπή δεν δύναται να λάβει απόφαση για τη διενέργεια επενδύσεων και τα μέλη της Επενδυτικής Επιτροπής που ορίζονται για διορισμό από την ΕΤΕ δεν συμμορφώνονται με τις ρυθμίσεις της Συμφωνίας Μετόχων για την επίλυση της σχετικής διαφωνίας, η Invel ή οποιοδήποτε μέλος που ορίζεται από την Invel ενδέχεται να έχει δικαίωμα προαίρεσης αγοράς όλων των κοινών μετοχών της ΕΤΕ στην Απορροφώσα, συμφώνως προς τα ειδικότερα προβλεπόμενα για την άσκηση του δικαιώματος αυτού από τη Συμφωνία Μετόχων.
- Η Invel, για χρονικό διάστημα 5 ετών από την 30η Δεκεμβρίου 2013, δεν μπορεί να μεταβιβάσει μετοχές της Απορροφώσας σε τρίτα μέρη εκτός και αν τα μέρη αυτά προσχωρήσουν στη Συμφωνία Μετόχων.

- Με την εξαίρεση, μεταξύ άλλων, του δικαιώματος πρώτης προσφοράς που αναφέρεται ανωτέρω και το οποίο ισχύει για όσο διάστημα, τόσο η ΕΤΕ όσο και η Invel, κατέχουν τουλάχιστον 5% του μετοχικού κεφαλαίου της Απορροφώσας, η ισχύς της Συμφωνίας Μετόχων λήγει αυτομάτως σε περίπτωση που (i) η ΕΤΕ ή η Invel κατέχουν λιγότερο από 20% στο μετοχικό κεφάλαιο της Απορροφώσας, (ii) η Απορροφώσα τεθεί σε εκκαθάριση, (iii) με αμοιβαία συμφωνία των μερών (ΕΤΕ και Invel) (iv) αν η ΕΤΕ σταματήσει να ενοποιεί την Απορροφώσα στις οικονομικές της καταστάσεις για περίοδο που ξεπερνά τους 12 μήνες (μέσα στη διάρκεια μιας πενταετίας με έναρξη στις 30.12.2013), (v) παρέλθουν πέντε χρόνια από την 30η Δεκεμβρίου 2013.
- Η Συμφωνία Μετόχων δεν προβλέπει περιορισμούς στην άσκηση των δικαιωμάτων ψήφου από την ΕΤΕ ή την Invel. Εντούτοις προβλέπεται ότι για τη λήψη απόφασης επί των ζητημάτων που περιλαμβάνονται στις παραγράφους 5 και 6 του άρθρου 11 του καταστατικού της Απορροφώσας, (όπως ενδεικτικά η έκδοση μετοχών, κινητών αξιών μετατρέψιμων σε μετοχές και η χορήγηση δικαιώματος προαίρεσης (option) ή δικαιώματος κάλυψης μετοχών ή κινητών αξιών μετατρέψιμων σε μετοχές της Απορροφώσας, η πώληση του συνόλου ή σημαντικού μέρους της Απορροφώσας, οποιαδήποτε σημαντική αλλαγή στη φύση της επιχειρηματικής δραστηριότητας ή στο σκοπό της Απορροφώσας και η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου ή η αγορά ιδίων μετοχών της Απορροφώσας, η τροποποίηση του καταστατικού της εταιρείας, λοιπά θέματα που από τον εταιρικό νόμο απαιτούν αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία κατά τη λήψη αποφάσεων από τη γενική συνέλευση της Εταιρείας) απαιτείται η προηγούμενη έγκριση τόσο της ΕΤΕ όσο και της Invel.
- Η Συμφωνία Μετόχων προβλέπει ειδικά δικαιώματα πληροφόρησης της ΕΤΕ και της Invel, υπό την αίρεση της τήρησης της κείμενης νομοθεσίας.

Δεν προτείνεται να ισχύσει λόγω της Συγχώνευσης κάποιο άλλο ειδικό μέτρο ή δικαίωμα ή προνόμιο για κανέναν από τους μετόχους ή κατόχους άλλων τίτλων της Απορροφώσας μετά την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης.

3.5 Εταιρείες στις οποίες συμμετέχουν από κοινού οι Συγχωνευόμενες και η εξάρτηση που υπάρχει μεταξύ των συνδεδεμένων εταιρειών σε επίπεδο ομίλου

Η MIG Real Estate κατέχει άμεσα το 99,96% του μετοχικού κεφαλαίου της Egnatia Properties S.A. Η Εθνική Πανγαία κατέχει έμμεσα το 96,91% στην Egnatia Properties S.A. καθώς κατέχει το 96,944% των μετοχών και δικαιωμάτων ψήφου της MIG Real Estate.

Δεν υπάρχουν άλλες εταιρείες στις οποίες συμμετέχουν από κοινού οι Συγχωνευόμενες και δεν υπάρχει εξάρτηση μεταξύ των συνδεδεμένων εταιρειών σε επίπεδο ομίλου.

4.1 Γενικές Πληροφορίες

Η MIG Real Estate συστάθηκε το 1999 με την επωνυμία «ΑΤΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ – ΤΕΧΝΙΚΗ - ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ - ΕΜΠΟΡΙΚΗ – ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ – ΑΓΡΟΤΙΚΗ – ΛΑΤΟΜΙΚΗ» και τον διακριτικό τίτλο «ΑΤΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.», δυνάμει της υπ' αριθμ. 9.720/30.09.1999 πράξης του Συμβολαιογράφου Αθηνών Γεωργίου Στεφανάκου όπως αυτή διορθώθηκε με την υπ' αριθμ. 9.873/01.11.1999 πράξη του ως άνω Συμβολαιογράφου, εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. 28495/04.11.99 απόφαση της Νομάρχου Αθηνών και δημοσιεύθηκε στο Φ.Ε.Κ. 8890/05.11.1999 (τ. Α.Ε. & Ε.Π.Ε.).

Σήμερα η επωνυμία της Εταιρείας είναι «MIG REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ», ο διακριτικός της τίτλος «MIG REAL ESTATE Α.Ε.Ε.Α.Π.» και η έδρα της βρίσκεται επί της οδού Τζωρτζ 4, 106 77 στην Αθήνα. Η Εταιρεία είναι καταχωρημένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) του Υπουργείου Ανάπτυξης και Ανταγωνιστικότητας με αριθμό 3546201000 και η διάρκειά της έχει οριστεί εκατό (100) έτη.

Η MIG Real Estate εποπτεύεται από το Υπουργείο Οικονομίας, Υποδομών, Ναυτιλίας και Τουρισμού και την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, η οποία έχει χορηγήσει και την υπ' αριθμ. 6/458/13.12.2007 άδεια λειτουργίας της. Η εν γένει λειτουργία της Εταιρείας διέπεται από τις διατάξεις των άρθρων 21-31 του Ν. 2778/1999 «Αμοιβαία Κεφάλαια Ακίνητης Περιουσίας – Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και άλλες διατάξεις», όπως ισχύει καθώς και από τις διατάξεις του κ.ν. 2190/1920 περί ανωνύμων εταιρειών. Η Εταιρεία έχει εκκινήσει τη διαδικασία αδειοδότησής της σύμφωνα με τον ν. 4209/2013 ως οργανισμός εναλλακτικών επενδύσεων με εσωτερική διαχείριση.

Οι μετοχές της Εταιρείας διαπραγματεύονται στο Χρηματιστήριο Αθηνών από την 23.07.2009. Από την 31.10.2014 η Εταιρεία μεταφέρθηκε στην κατηγορία Χαμηλής Διασποράς του Χρηματιστηρίου Αθηνών ως αποτέλεσμα της κατοχής ποσοστού 96,67% από την Εθνική Πανγαία από την 29.10.2014.

Σύμφωνα με το άρθρο 3 του Καταστατικού της, όπως τροποποιήθηκε με την από 26.06.2015 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της MIG Real Estate, ο σκοπός της MIG Real Estate είναι αποκλειστικά η διενέργεια επενδύσεων κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 22 ν.2778/1999, όπως αυτό εκάστοτε ισχύει, καθώς και η άσκηση οποιασδήποτε δραστηριότητας υπό την ιδιότητα της Εταιρείας ως Οργανισμού Εναλλακτικών Επενδύσεων (Ο.Ε.Ε.) με εσωτερική διαχείριση κατά την έννοια του ν. 4209/2013, όπως αυτός εκάστοτε ισχύει.

4.2 Αντικείμενο Δραστηριοτήτων της Εταιρείας

Η MIG Real Estate δραστηριοποιείται στη διαχείριση χαρτοφυλακίου ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα. Το χαρτοφυλάκιο της αποτελείται από εμπορικά ακίνητα, τα οποία βρίσκονται στις κύριες αστικές περιοχές της Ελλάδας, τα οποία η Εταιρεία εκμισθώνει και αφορούν κυρίως σε χώρους γραφείων και εμπορικά/ τραπεζικά καταστήματα.

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού της MIG Real Estate ανέρχεται σε 8 άτομα την 31.12.2014.

Την 31.12.2014, το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου της MIG Real Estate περιελάμβανε συνολικά 36 ακίνητα μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας 29.083 τ.μ. και αξίας αποτίμησης (εύλογης αξίας) €52.503 χιλ., σύμφωνα με την αποτίμηση του τακτικού ανεξάρτητου εκτιμητή, κ. Ιωάννη Αλεξόπουλου, εκ των οποίων:

1. τριάντα τέσσερα (34) ακίνητα βρίσκονται στην Ελλάδα με μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια 25.800 τ.μ. (εκ των οποίων 854 τ.μ. αφορούν σε τμήμα ακινήτου που ιδιοχρησιμοποιείται) και εκτιμηθείσα αξία €47.102χιλ.

2. δύο (2) ακίνητα βρίσκονται στη Ρουμανία και ανήκουν στην κατά 99,96% θυγατρική εταιρεία, Egnatia Properties SA. Τα ακίνητα αυτά είναι ένα κτίριο γραφείων στο Βουκουρέστι και ένα τραπεζικό κατάστημα στην επαρχιακή πόλη Μπία Μάρε με μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια 3.283 και εκτιμηθείσα αξία €7.250 χιλ.

Από τα 36 ακίνητα του Ομίλου τα 9 είναι γραφειακοί χώροι και τα 27 είναι καταστήματα, ενώ 14 δεν ήταν μισθωμένα την 31.12.2014.

Πέραν της εκμετάλλευσης των επενδυτικών ακινήτων της, η MIG Real Estate ιδιοχρησιμοποιεί ως γραφεία τμήμα του ακινήτου επί της οδού Τζωρτζ 4 στην Αθήνα.

Η πλειοψηφία των ακινήτων της Εταιρείας βρίσκεται στην Αττική (26 ακίνητα). Πέραν αυτών, η Εταιρεία έχει 4 ακίνητα στη Θεσσαλονίκη και 4 σε άλλες αστικές περιοχές της Ελλάδος.

Ο μεγαλύτερος μισθωτής της Εταιρείας την 31.12.2014 είναι η Τράπεζα Πειραιώς, η οποία την 31.12.2014 μίσθωνε 7 από τα 36 ακίνητα του χαρτοφυλακίου της.

Αναλυτικές πλέον πρόσφατες πληροφορίες παρέχονται στην κατάσταση επενδύσεων της Εταιρείας με ημερομηνία 31.12.2014 η οποία είναι αναρτημένη στην ιστοσελίδα της (<http://www.migre.gr>).

4.3 Μετοχική Σύθεση της Εταιρείας πριν και μετά τη Συγχώνευση

Κατά την ημερομηνία του παρόντος Πληροφοριακού Σημειώματος, το καταβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της MIG Real Estate ανέρχεται σε €42.222.000,00 και διαιρείται σε 14.074.000 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας €3,00 η κάθε μία.

Η Εθνική Πανγαία Α.Ε.Ε.Α.Π. είναι ο μοναδικός μέτοχος της Εταιρείας ο οποίος κατέχει ποσοστό που υπερβαίνει το 5% του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου. Συγκεκριμένα, η μετοχική σύθεση της Εταιρείας είναι η εξής:

ΜΕΤΟΧΙΚΗ ΣΥΝΘΕΣΗ		
Όνομα/Επωνυμία	Δικαιώματα Ψήφου	% Δικαιωμάτων Ψήφου
Εθνική Πανγαία Α.Ε.Ε.Α.Π.	13.643.905	96,944%
Λοιποί Μέτοχοι	430.095	3,056%
Σύνολο	14.074.000	100,00%

Επισημαίνεται ότι η MIG Real Estate δεν κατέχει ίδιες μετοχές, σύμφωνα με τις δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση 2014, καθώς και τις πληροφορίες που περιλαμβάνονται στις ανακοινώσεις που έχει αναρτήσει στην ιστοσελίδα της δυνάμει των ν. 3556/2007 και 3340/2005, έκαστος όπως ισχύει.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται, συνοπτικά, τα γενικά στοιχεία της Συγχώνευσης και η εξέλιξη του μετοχικού κεφαλαίου της νέας εταιρείας όπως θα προκύψει από τη Συγχώνευση:

**ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΑΠΟΡΡΟΦΩΣΑΣ ΠΡΙΝ ΚΑΙ ΜΕΤΑ ΤΗ ΣΥΓΧΩΝΕΥΣΗ
(ΣΕ € ΕΚΤΟΣ ΑΝ ΑΝΑΦΕΡΕΤΑΙ ΔΙΑΦΟΡΕΤΙΚΑ)**

I. Μετοχικό Κεφάλαιο MIG Real Estate πριν την Συγχώνευση	
Συγχώνευση	42.222.000,00
Ονομαστική Αξία Μετοχής	3,00
Αριθμός Κοινών Μετοχών πριν την Συγχώνευση	14.074.000
II. Μεταβολή Μετοχικού Κεφαλαίου Λόγω Συγχώνευσης:	
Αύξηση Κεφαλαίου κατά το Εισφερόμενο Μετοχικό Κεφάλαιο της Εθνική Πανγαία (191.298.329 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας €4,00)	765.193.316,00
Απόσβεση λόγω σύγχυσης των μετοχών της MIG Real Estate που κατέχονται από την Εθνική Πανγαία	40.931.715,00
III. Μεταβολή μετοχικού κεφαλαίου για λόγους στρογγυλοποίησης	
Κεφαλαιοποίηση αποθεματικού υπέρ το άρτιο	1
Σύνολο Αύξησης Κεφαλαίου	724.261.602,00
Μετοχικό Κεφάλαιο νέας εταιρείας μετά τη Συγχώνευση (I+II+III)	766.483.602,00
Ονομαστική Αξία Μετοχής	3,00
Αριθμός Κοινών Μετοχών μετά τη Συγχώνευση	255.494.534

Τέλος, η σχέση ανταλλαγής των μετοχών της Απορροφώμενης εταιρείας με κοινές μετοχές της Απορροφώσας (όπως θα έχει προκύψει από τη Συγχώνευση) συνέπεια της Συγχώνευσης, έχει ως εξής:

- Κάθε μέτοχος της Απορροφώσας (εκτός της Πανγαία) θα ανταλλάσσει 1 κοινή ονομαστική μετά ψήφου μετοχή ονομαστικής αξίας €3 εκάστη που κατέχει στην Απορροφώσα, με 0,591602815 νέες κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές της Απορροφώσας (όπως θα έχει προκύψει από τη Συγχώνευση) νέας ονομαστικής αξίας €3 η κάθε μία.
- Κάθε μέτοχος της Απορροφώμενης θα ανταλλάσσει 1 κοινή ονομαστική μετά ψήφου μετοχή ονομαστικής αξίας €4 εκάστη που κατέχει στην Απορροφώμενη, με 1,334251532 νέες κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές της Απορροφώσας (όπως θα έχει προκύψει από τη Συγχώνευση) νέας ονομαστικής αξίας €3 η κάθε μία.
- Κάθε μέτοχος της Απορροφώμενης θα ανταλλάσσει 1 κοινή εξαγοράσιμη μετά ψήφου μετοχή ονομαστικής αξίας €4 εκάστη που κατέχει στην Απορροφώμενη, με 1,334251532 νέες κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές της Απορροφώσας (όπως θα έχει προκύψει από τη Συγχώνευση) νέας ονομαστικής αξίας €3 η κάθε μία.

Με βάση την ανωτέρω περιγραφή, μετά την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης η μετοχική σύνθεση της εταιρείας που θα προκύψει από τη Συγχώνευση θα έχει ως εξής:

ΝΕΑ ΜΕΤΟΧΙΚΗ ΣΥΝΘΕΣΗ

Όνομα/Επωνυμία	Δικαιώματα Ψήφου	% Δικαιωμάτων Ψήφου
Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος	83.438.113	32,66%
Invel Real Estate (Netherlands) II B.V	167.334.032 ⁽¹⁾	65,49%
Λοιποί Μέτοχοι	4.722.389	1,85%
Σύνολο	255.494.534	100,00%

Σημείωση (1): Περιλαμβάνει και τις 5.365.930 μετοχές που κατέχει η 100% θυγατρική της Invel Real Estate (Netherlands) II B.V, Ανθός Properties A.K.E.

4.4 Διοικητικό Συμβούλιο

Κατά την ημερομηνία του παρόντος Πληροφοριακού Σημειώματος, η Εταιρεία διοικείται από Διοικητικό Συμβούλιο αποτελούμενο από 5 μέλη, το οποίο εξελέγη με την από 28.02.2012 Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της MIG Real Estate και συγκροτήθηκε σε σώμα δυνάμει των από 28.02.2012 (αρχική συγκρότηση) και 03.06.2015 (λόγω μεταγενέστερων παραιτήσεων) αποφάσεών του. Η σύνθεση του υφιστάμενου Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας είναι η ακόλουθη:

ΣΥΝΘΕΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Όνομα	Ιδιότητα
Ηλίας Βολονάσης	Πρόεδρος, Μη Εκτελεστικό μέλος
Αριστοτέλης Καρυτινός	Αντιπρόεδρος Δ.Σ. & Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό μέλος
Θηρεσία Μεσσάρη	Εκτελεστικό μέλος
Γεράσιμος Γασπαρινάτος	Ανεξάρτητο Μη εκτελεστικό μέλος
Γεώργιος Κοκκώδης	Ανεξάρτητο Μη εκτελεστικό μέλος

Η θητεία του ως άνω Διοικητικού Συμβουλίου είναι τετραετής, λήγει την 27.02.2016 και παρατείνεται αυτοδικαίως έως την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της MIG Real Estate που θα συνέλθει εντός του πρώτου εξαμήνου του 2016.

Μετά την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης, η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας που θα προκύψει από τη Συγχώνευση θα είναι η κάτωθι:

Όνομα	Ιδιότητα
Χρήστος Πρωτόπαπας	Πρόεδρος του Δ.Σ. (μη εκτελεστικό μέλος)
Βασίλειος Μαστρόκαλος	Α' Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. (μη εκτελεστικό μέλος)
Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου	Β' Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. (εκτελεστικό μέλος)
Αριστοτέλης Καρυτινός	Διευθύνων Σύμβουλος
Θηρεσία Μεσσάρη	Εκτελεστικό μέλος
Άννα Αποστολίδου	Μη εκτελεστικό μέλος
Αρνό Ντομινίκ Μορίς Μπερτράντ Πλατ (Arnaud Dominique Maurice Bertrand Plat)	Μη εκτελεστικό μέλος
Σπυρίδων Μακρινδάκης	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος
Πρόδρομος Βλάχης	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος

4.5 Συμμετοχές των κυρίων μετόχων και μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της MIG Real Estate σε άλλες εταιρείες

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας δηλώνουν ότι δεν συμμετέχουν σε διοικητικά, διαχειριστικά ή εποπτικά όργανα ούτε είναι εταίροι σε άλλη εταιρεία με τις εξής εξαιρέσεις:

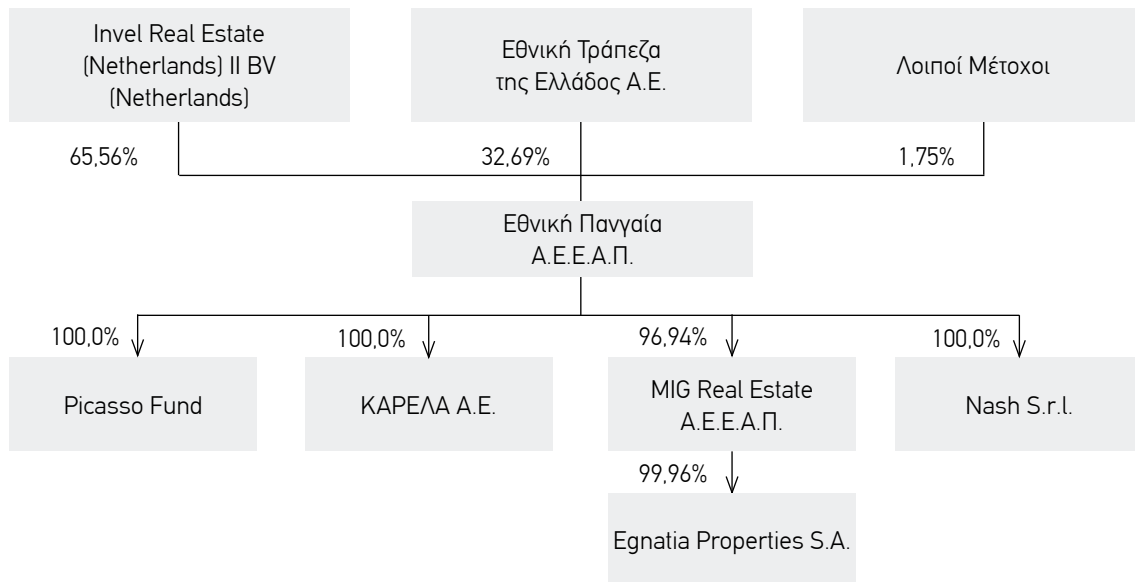
Όνοματεπώνυμο	Εταιρεία	Θέση	% Συμμετοχής στο Μετοχικό Κεφάλαιο
Ηλίας Βολονάσης	FLEXUS A.E.	Μέλος Δ.Σ.	-
	Egnatia Properties S.A.	Μέλος Δ.Σ.	0,04
Γεράσιμος Γασπαρινάτος	ΜΕΓΑΣ ΓΥΡΟΣ Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ.	-
Αριστοτέλης Καρυτινός	ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε.	Πρόεδρος – Δ/νων Σύμβουλος	-
	PROINDEX ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΕΙΚΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.	-
	ΑΣΤΗΡ ΠΑΛΑΣ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ Α.Ξ.Ε.	Μέλος Δ.Σ.	-
	NASH SRL	Πρόεδρος	-
	PICASSO FUND	Πρόεδρος του Advisory Board	-
	Plaza West AD	Μέλος Δ.Σ.	-
	Plaza West 2 AD	Μέλος Δ.Σ.	-
Θηρεσία Μεσσάρη	ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε.	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.	-
	PICASSO FUND	Μέλος του Advisory Board	-

4.6 Συνοπτική Παρουσίαση του Ομίλου της Εταιρείας

Η Εταιρεία συμμετέχει με ποσοστό 99,96% στο μετοχικό κεφάλαιο της ρουμανικής ανώνυμης εταιρείας Egnatia Propeties S.A., ιδιοκτήτριας ενός αυτοτελούς κτιρίου γραφείων στο Βουκουρέστι και ενός τραπεζικού καταστήματος στην επαρχιακή πόλη Μπία Μάρε. Πέραν της προαναφερθείσας συμμετοχής, η Εταιρεία δεν συμμετέχει σε άλλη εταιρεία.

Επιπλέον, σημειώνεται ότι από την 12.08.2014, η MIG Real Estate ανήκει στον όμιλο της Εθνική Παναγία και στον ευρύτερο όμιλο της ΕΤΕ.

Ακολούθως παρατίθεται το διάγραμμα του ομίλου της Εθνική Παναγία (την 31.12.2014) στον οποίο ανήκει η MIG Real Estate:



Σημείωση: Η συμμετοχή της Invel περιλαμβάνει και τη συμμετοχή της θυγατρικής της, Ανθός Properties Α.Κ.Ε. στην Εθνική Παναγία (2,10%).

Πηγή: Δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της Εθνική Παναγία για τη χρήση που έληξε την 31.12.2014 σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α., ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

4.7 Επίδραση της Συγχώνευσης στις προοπτικές της Εταιρείας αναφορικά με την δραστηριότητά της

Η εταιρεία που θα προκύψει μετά τη Συγχώνευση θα εξακολουθήσει να δραστηριοποιείται στον κλάδο των εταιρειών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, ενώ θα έχει το απαραίτητο μέγεθος και έμπειρο στελεχιακό δυναμικό που θα της επιτρέψει να ανταγωνιστεί αποτελεσματικά τις άλλες εταιρείες του κλάδου και θα δημιουργήσει συνθήκες για περαιτέρω ανάπτυξη τόσο εντός της Ελλάδος όσο και στην ευρύτερη περιοχή της ΝΑ Ευρώπης.

Επιπλέον, οι συνέργειες που θα προκύψουν από την απορρόφηση της Εθνική Παναγία θα δημιουργήσουν προοπτική ανάπτυξης για τη νέα εταιρεία καθώς τόσο το ικανό μέγεθος της εταιρείας που θα προκύψει όσο και η ενίσχυσή της με εξειδικευμένα και έμπειρα στελέχη θα της δώσουν τη δυνατότητα να ελκύσει νέα κεφάλαια από τις αγορές (μόλις το επιτρέψουν οι συνθήκες της οικονομίας) τα οποία θα επενδυθούν μέσω νέων αποκτήσεων ακινήτων που θα διευρύνουν το χαρτοφυλάκιο της νέας εταιρείας.

5.1 Νέο αντικείμενο εργασιών και κατηγορίες δραστηριοτήτων της νέας εταιρείας μετά την συγχώνευση με απορρόφηση

Η εταιρεία που θα προκύψει από τη Συγχώνευση θα εξακολουθήσει να δραστηριοποιείται στον κλάδο των εταιρειών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 22 του ν. 2778/1999, όπως αυτό εκάστοτε ισχύει. Συγκεκριμένα, η εταιρεία που θα προκύψει από τη Συγχώνευση θα συνεχίζει να εστιάζει στην απόκτηση εμπορικών ακινήτων (ενδεικτικά, κτήρια γραφείων, καταστήματα, supermarkets, αποθήκες - logistics, κλπ) στην Ελλάδα, θα επεκτείνει, ωστόσο, τη δραστηριότητά της επιλεκτικά, και σε λοιπές χώρες της ΝΑ Ευρώπης, περιοχές στις οποίες δραστηριοποιείται σήμερα η Απορροφώμενη εταιρεία.

Στόχος της εταιρείας που θα προκύψει από τη Συγχώνευση θα είναι ο εντοπισμός επενδυτικών ευκαιριών, οι οποίες πληρούν τα κριτήρια που θα έχει θέσει, και η αξιοποίηση αυτών των ευκαιριών καθώς και η διαρκής ενεργός διαχείριση του χαρτοφυλακίου των επενδύσεών της.

Για την αξιολόγηση των επενδυτικών ευκαιριών, η εταιρεία που θα προκύψει από τη Συγχώνευση θα λαμβάνει υπόψη, μεταξύ άλλων, τη γεωγραφική περιοχή στην οποία βρίσκεται το ακίνητο, την κατάσταση και ποιότητα σχεδιασμού του κτηρίου, τη δυνατότητα να παράγει μακροπρόθεσμα σταθερές ταμειακές ροές και ελκυστικές αποδόσεις και την αποτίμηση κατά το χρόνο απόκτησης.

Παρά το γεγονός ότι η εταιρεία που θα προκύψει από τη Συγχώνευση θα στοχεύει στη διατήρηση των ακινήτων της για σχετικά μακρά χρονική περίοδο, προκειμένου να μεγιστοποιήσει την αξία του χαρτοφυλακίου της, ενδέχεται να αποκτήσει και να πωλήσει ακίνητα. Η περίοδος διακράτησης των ακινήτων θα εξαρτάται από διάφορους παράγοντες, όπως μεταξύ άλλων, οι συνθήκες της αγοράς, η σύνθεση του χαρτοφυλακίου και η κατάσταση του κάθε ακινήτου. Σε κάθε περίπτωση, σύμφωνα με την ισχύουσα κατά την ημερομηνία του παρόντος νομοθεσία, οι Α.Ε.Α.Π υποχρεούνται να μην μεταβιβάσουν τα ακίνητα που απέκτησαν για τουλάχιστον δώδεκα (12) μήνες από την απόκτησή τους.

5.2 Διαμόρφωση Κύκλου Εργασιών

Παρακάτω παρατίθεται ανάλυση του κύκλου εργασιών της Εθνική Πανγαία ανά γεωγραφική περιοχή και κατηγορία ακινήτων για τη χρήση 2014, η οποία είναι ενδεικτική για την διαμόρφωση του κύκλου εργασιών της νέας εταιρείας.

ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ (ΣΕ € ΧΙΛ.)

Χώρα	31.12.2014
Ελλάδα	88.191
Ιταλία	4.644
Ρουμανία	219
Σύνολο	93.054
Κατηγορία Ακινήτων	31.12.2014
Καταστήματα	45.645
Γραφεία	46.433
Λοιπά	976
Σύνολο	93.054

Πηγή: Δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου της Εθνική Πανγαία για τη χρήση που έληξε την 31.12.2014 σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α., ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

5.3 Οργανωτική Διάρθρωση της νέας εταιρείας

Η οργανωτική διάρθρωση της νέας εταιρείας (κατά την ημερομηνία του παρόντος) παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα:

Θυγατρικές	Έδρα	% Συμμετοχής
ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε.	Ελλάδα	100,00%
Nash S.r.L	Ιταλία	100,00%
Picasso Fund	Ιταλία	100,00%
Plaza West A.D. ⁽¹⁾	Βουλγαρία	100,00%
Egnatia Properties S.A.	Ρουμανία	99,96%

Σημείωση ⁽¹⁾: Η εταιρεία Plaza West A.D αποκτήθηκε από την Εθνική Παναγία την 27.02.2015

5.4 Επισκόπηση κλάδου δραστηριοποίησης της νέας εταιρείας

5.4.1 Επισκόπηση κλάδου ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα

Ελληνική αγορά γραφείων¹

Οι κύριες υπό-αγορές της Αθήνας είναι το Επιχειρηματικό και Εμπορικό Κέντρο (εφεξής το «Ε.Ε.Κ.») της Αθήνας, η περιοχή στα Βόρεια της Αθήνας γύρω από τη Λεωφόρο Κηφισίας (συνολικά «Βόρεια Αθήνα») και η περιοχή στα Νότια της Αθήνας, γύρω από τις Λεωφόρους Συγγρού και Βουλιαγμένης (συνολικά «Νότια Αθήνα»). Επιπλέον, η περιοχή μεταξύ του Ε.Ε.Κ και της Βόρειας Αθήνας, είναι γνωστή ως «Midtown area» («Περιφέρεια Κέντρου») και συμπληρώνει την προσφορά γραφείων, μεταξύ της Βόρειας και της Νότιας Αθήνας. Το συνολικό απόθεμα γραφείων Κατηγορίας Α και Β στις βασικές επιμέρους αγορές της Αθήνας είναι περίπου 2,2 – 2,4 εκατ. τ.μ. Η αθηναϊκή αγορά γραφείων χαρακτηρίζεται από περιορισμένο απόθεμα μοντέρνων γραφειακών χώρων υψηλής ποιότητας και μια πληθώρα μετατραπέντων πρώων οικιστικών κτηρίων.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται η κατανομή γραφειακού αποθέματος κατηγορίας Α – Β Αθήνας:

¹ Πηγή: Παρουσίαση με θέμα «Ανασκόπηση Αθηναϊκής Αγοράς Ακινήτων» της Savills Ελλάς με ημερομηνία έκδοσης Φεβρουάριος 2015. Σημειώνεται ότι η Savills Ελλάς συναινεί για τη χρήση επιμέρους στοιχείων από την ανωτέρω παρουσίαση. Τέλος τα στοιχεία που αναφέρονται στη παρούσα ενότητα έχουν συνταχθεί με ημερομηνία αναφοράς Φεβρουάριος 2015 και ενδέχεται την ημερομηνία έκδοσης του Πληροφοριακού Σημειώματος να έχουν αλλάξει.

Τα δεδομένα από την ανωτέρω πηγή έχουν αναπαραχθεί πιστά και εξ' όσον η Εταιρεία γνωρίζει με βάση τις πληροφορίες που έχουν δημοσιευθεί από την πηγή αυτή, δεν υπάρχουν παραλείψεις που θα καθιστούσαν τις αναπαραγόμενες πληροφορίες ανακριβείς ή παραπλανητικές.

ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΗΣ ΝΕΑΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥ ΚΛΑΔΟΥ ΠΟΥ ΘΑ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΠΟΙΗΘΕΙ Η ΝΕΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

5

ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΓΡΑΦΕΙΑΚΟΥ ΑΠΟΘΕΜΑΤΟΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ Α – Β ΑΘΗΝΑΣ

Βόρεια Αθήνα	36%
Κέντρο Αθήνας	11%
Περιφέρεια Κέντρου	16%
Νότια Αθήνα & Πειραιάς	24%
Δυτική Αθήνα	2%
E75 + Αττική Οδός	11%

Πηγή: Παρουσίαση με θέμα «Ανασκόπηση Αθηναϊκής Αγοράς Ακινήτων» της Savills Ελλάς με ημερομηνία έκδοσης Φεβρουάριος 2015. Σημειώνεται ότι η Savills Ελλάς συναινεί για τη χρήση επιμέρους στοιχείων από την ανωτέρω παρουσίαση. Τέλος τα στοιχεία που αναφέρονται στη παρούσα ενότητα έχουν συνταχθεί με ημερομηνία αναφοράς Φεβρουάριος 2015 και ενδέχεται την ημερομηνία έκδοσης του Πληροφοριακού Σημειώματος να έχουν αλλάξει.

Τα δεδομένα από την ανωτέρω πηγή έχουν αναπαραχθεί πιστά και εξ' όσων η Εταιρεία γνωρίζει με βάση τις πληροφορίες που έχουν δημοσιευθεί από την πηγή αυτή, δεν υπάρχουν παραλείψεις που θα καθιστούσαν τις αναπαραγόμενες πληροφορίες ανακριβείς ή παραπλανητικές.

Σημειώνεται επιπλέον ότι η Λεωφόρος Κηφισίας, αν και αποτελεί την πιο σημαντική από πλευράς μεγέθους και ελκυστικότητας αγορά γραφείων της Αθήνας, εντούτοις έχει δεχθεί σημαντικό πλήγμα ως προς τα επίπεδα των επιτεύξιμων μισθωμάτων με τα καλύτερης ποιότητας γραφεία να μην ξεπερνούν στην πλειονότητά τους τα €15/τ.μ. Η πλειονότητα των ζητούμενων τιμών κυμαίνεται μεταξύ €10/τ.μ. - €13/τ.μ., ενώ υπάρχουν και περιπτώσεις παλαιότερων γραφειακών χώρων που οι τιμές μίσθωσης βρίσκονται κάτω από τα €9/τ.μ. Επιπλέον, οι κενοί γραφειακοί χώροι Α' ποιότητας επί της Λ. Συγγρού διατηρείται στα επίπεδα του 12% - 13%, ενώ επί της Λ. Βουλιαγμένης διατηρούνται στο επίπεδο του 18%.

Ελληνική αγορά εμπορικών χώρων²

Η αγορά των εμπορικών χώρων επηρεάζεται έντονα από την ιδιωτική κατανάλωση. Από την αρχή του 2010 ο συνολικός όγκος των εμπορικών πωλήσεων έχει συρρικνωθεί κατά 25%. Η συνολική πτώση λιανικών πωλήσεων υπολογίζεται σε περίπου 35% για την περίοδο 2010 – 2014.

Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία στην Ελλάδα

Οι εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία (ΑΕΕΑΠ) κατατάσσονται σύμφωνα με την καθαρή αξία του ενεργητικού τους (Net Asset Value) - μέγεθος που δεν ορίζεται από το Δ.Π.Χ.Α. Ως NAV, η Διοίκηση της Εταιρείας ορίζει το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων των μετόχων εξαιρουμένης της μείωσης/αύξησης στην εύλογη αξία των ιδιο-χρησιμοποιούμενων ακινήτων, όπως προκύπτει από τη διαφορά μεταξύ της «εύλογης αξίας των ιδιο-χρησιμοποιούμενων ακινήτων» και της «καθαρής λογιστικής αξίας της γης και των κτηρίων». Το NAV δείχνει το μέγεθος μίας εταιρείας ακίνητης περιουσίας, καθώς και μία εκτίμηση των εισροών από ρευστοποίηση του χαρτοφυλακίου των ακινήτων που έχει στην κατοχή της.

² Πηγή: Παρουσίαση με θέμα «Ανασκόπηση Αθηναϊκής Αγοράς Ακινήτων» της Savills Ελλάς με ημερομηνία έκδοσης Φεβρουάριος 2015. Σημειώνεται ότι η Savills Ελλάς συναινεί για τη χρήση επιμέρους στοιχείων από την ανωτέρω παρουσίαση. Τέλος τα στοιχεία που αναφέρονται στη παρούσα ενότητα έχουν συνταχθεί με ημερομηνία αναφοράς Φεβρουάριος 2015 και ενδέχεται την ημερομηνία έκδοσης του Πληροφοριακού Σημειώματος να έχουν αλλάξει.

Τα δεδομένα από την ανωτέρω πηγή έχουν αναπαραχθεί πιστά και εξ' όσων η Εταιρεία γνωρίζει με βάση τις πληροφορίες που έχουν δημοσιευθεί από την πηγή αυτή, δεν υπάρχουν παραλείψεις που θα καθιστούσαν τις αναπαραγόμενες πληροφορίες ανακριβείς ή παραπλανητικές.

ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΗΣ ΝΕΑΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥ ΚΛΑΔΟΥ ΠΟΥ ΘΑ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΠΟΙΗΘΕΙ Η ΝΕΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Για την αξιολόγηση της θέσης της Εθνική Παναγία στον κλάδο χρησιμοποιήθηκαν οι δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31.12.2014 των εταιρειών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία:

ΕΠΩΝΥΜΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ (Ενοποιημένα στοιχεία) (ποσά σε χιλ. Ευρώ)	ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	NET ASSET VALUE	ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ	ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ	ΚΕΡΔΗ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ
Εθνική Παναγία ΑΕΑΑΠ	1.407.659	1.258.912	1.260.436	93.054	179.100
Grivalia Properties ΑΕΑΑΠ	729.301	855.647	854.047	50.636	54.187
Trastor ΑΕΑΑΠ	74.820	72.782	72.787	4.249	(994)
MIG Real Estate ΑΕΑΑΠ	52.503	43.911	43.941	3.032	2.078
Intercontinental International REIC	50.969	40.203	40.202	3.728	5.052

Πηγή: Δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις.

Από τον παραπάνω πίνακα γίνεται φανερό ότι σήμερα η Εθνική Παναγία κατέχει την 1η θέση ανάμεσα στις Α.Ε.Ε.Α.Π. στην Ελλάδα, βάσει του NAV 31.12.2014. Σύμφωνα με τον παραπάνω πίνακα, η νέα εταιρεία, η οποία θα προκύψει από τη συγχώνευση δι' απορρόφησης της Εθνική Παναγία από την Εταιρεία θα κατέχει την 1η θέση στον κλάδο των Α.Ε.Ε.Α.Π. στην Ελλάδα βάσει του NAV 31.12.2014.

5.5 Οικονομικά Στοιχεία της Εταιρείας για τις δυο χρήσεις που προηγούνται της συγχώνευσης δι' απορρόφησης καθώς και μετά από αυτήν

Ανάλυση των οικονομικών μεγεθών της Εταιρείας για τις χρήσεις 2012-2014 παρατίθενται στο κεφάλαιο 8 του παρόντος.

Η Συγχώνευση θα έχει σημαντική επίπτωση στα μεγέθη της Εταιρείας λόγω του σημαντικά μεγαλύτερου μεγέθους της Απορροφώμενης εταιρείας. Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εθνική Παναγία για τη χρήση 2014 αποτελούν μια ενδεικτική εικόνα του πώς θα διαμορφωθούν τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας μετά την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης, καθώς η Απορροφώμενη εταιρεία ενοποιεί πλήρως την Εταιρεία από την 12.08.2014 (για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τα ενοποιημένα οικονομικά μεγέθη της Εθνική Παναγία για τη χρήση 2014 βλέπε την ενότητα 8.2 «Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες της Εθνική Παναγία» του παρόντος Πληροφοριακού Σημειώματος).

5.6 Φορολογικές Υποχρεώσεις της Απορροφώμενης εταιρείας και των θυγατρικών της

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται οι ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις των εταιρειών του ομίλου της Απορροφώμενης εταιρείας κατά την ημερομηνία του παρόντος.

ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΗΣ ΝΕΑΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥ ΚΛΑΔΟΥ ΠΟΥ ΘΑ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΠΟΙΗΘΕΙ Η ΝΕΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

5

Εταιρεία	Φορολογικά Ανέλεγκτες Χρήσεις ⁽¹⁾
Εθνική Πανγαία	2010 & 2013 - 2014
ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε.	2010 - 2014
Nash S.r.L.	2010 - 2014
Picasso Fund	2010 - 2014
MIG Real Estate	2010 & 2013 - 2014
Egnatia Properties S.A.	2010 - 2014

¹ Σημείωση: Φορολογικά ανέλεγκτες χρήσεις για τις οποίες οι αρμόδιες αρχές έχουν δικαίωμα να διεξάγουν φορολογικό έλεγχο.

Η Εθνική Πανγαία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά από τις αρμόδιες αρχές ή από τον τακτικό ορκωτό ελεγκτή λογιστή για τη χρήση 2010 και τη χρήση 2014. Οι θυγατρικές της Εθνική Πανγαία στην Ελλάδα, ήτοι η ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. και η MIG Real Estate Α.Ε.Ε.Α.Π. δεν έχουν ελεγχθεί φορολογικά για τις χρήσεις 2010-2014 και 2010 & 2014, αντίστοιχα. Ως εκ τούτου, η Εθνική Πανγαία ζήτησε ειδική έκθεση διασφάλισης ορκωτού ελεγκτή λογιστή από την ελεγκτική εταιρεία «Deloitte Χατζηπαύλου, Σοφιανός & Καμπάνης Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών & Συμβούλων Επιχειρήσεων» για τυχόν φορολογικές υποχρεώσεις της ίδιας και των θυγατρικών της στην Ελλάδα για τις ως άνω ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις (εξαιρείται η χρήση 2014 της MIG Real Estate Α.Ε.Ε.Α.Π. για τις οποίες εξεδόθη ειδική έκθεση διασφάλισης από τον τακτικό ορκωτό ελεγκτή λογιστή της εταιρείας). Στο πλαίσιο αυτό και μετά την ολοκλήρωση της εν λόγω ζητηθείσας εργασίας, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Εργασιών Διασφάλισης 3000 «Έργα Διασφάλισης Πέραν Ελέγχου ή Επισκόπησης Ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης» εκδόθηκαν από την ελεγκτική εταιρεία «Deloitte Χατζηπαύλου, Σοφιανός & Καμπάνης Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών & Συμβούλων Επιχειρήσεων» ειδικές εκθέσεις διασφάλισης ορκωτού ελεγκτή λογιστή σύμφωνα με τις οποίες δεν υφίστανται ουσιώδεις φορολογικές υποχρεώσεις που δεν εκπληρώθηκαν από την Εθνική Πανγαία και την MIG Real Estate Α.Ε.Ε.Α.Π. κατά τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις 2010 και 2014 και την ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. κατά τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις 2010-2014, ως κατωτέρω:

ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΑΝΕΛΕΓΚΤΗ ΧΡΗΣΗ	ΤΑΚΤΙΚΟΣ ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΔΟΣΗΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ ΔΙΑΣΦΑΛΙΣΗΣ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ
ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ Α.Ε.Ε.Α.Π.	2010	Deloitte Χατζηπαύλου, Σοφιανός & Καμπάνης Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών & Συμβούλων Επιχειρήσεων	03.10.2014
	2014		17.04.2015
MIG REAL ESTATE Α.Ε.Ε.Α.Π.	2010	Deloitte Χατζηπαύλου, Σοφιανός & Καμπάνης Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών & Συμβούλων Επιχειρήσεων	03.10.2014
	2014		Grant Thornton Ορκωτοί Ελεγκτές Σύμβουλοι Επιχειρήσεων 31.03.2015
ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε.	2010-2013	Deloitte Χατζηπαύλου, Σοφιανός & Καμπάνης Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών & Συμβούλων Επιχειρήσεων	03.10.2014
	2014		17.04.2015

ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΗΣ ΝΕΑΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥ ΚΛΑΔΟΥ ΠΟΥ ΘΑ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΠΟΙΗΘΕΙ Η ΝΕΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Η θυγατρική MIG Real Estate ελέγχθηκε φορολογικά για τις χρήσεις 2008 και 2009 με την υπ' αριθμό εντολή τακτικού ελέγχου 19/20.03.2014 του Κέντρου Ελέγχου Μεγάλων Επιχειρήσεων. Επιπλέον, η ελεγκτική εταιρεία Grant Thornton Ορκωτοί Ελεγκτές Σύμβουλοι Επιχειρήσεων διενήργησε φορολογικό έλεγχο για τις χρήσεις 2011-2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά για τα εν λόγω έτη έχουν εκδοθεί με σύμφωνη γνώμη. Οι χρήσεις 2011 και 2012 θεωρούνται περαιωμένες καθώς έχει επέλθει η πάροδος των 18 μηνών από την ημερομηνία υποβολής του «Πιστοποιητικού Φορολογικής Συμμόρφωσης» στο Υπουργείο Οικονομικών, περίοδο κατά την οποία οι φορολογικές αρχές μπορούν να επανέλθουν για έλεγχο, σύμφωνα με το αρ. 6 της ΠΟΛ 1159/22.7.2011.

Σχετικά με την Εθνική Πανγαία οι χρήσεις 2011, 2012 και 2013 έχουν ελεγχθεί από τους Τακτικούς Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές της εταιρείας, «Deloitte Χατζηπαύλου, Σοφιανός & Καμπάνης Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών & Συμβούλων Επιχειρήσεων», σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και τα σχετικά «Πιστοποιητικά Φορολογικής Συμμόρφωσης» εκδόθηκαν με σύμφωνη γνώμη την 19.07.2012, 30.09.2013 και 08.07.2014, αντίστοιχα. Οι χρήσεις 2011 και 2012 θεωρούνται περαιωμένες, καθώς έχει επέλθει η πάροδος των 18 μηνών από την ημερομηνία υποβολής του «Πιστοποιητικού Φορολογικής Συμμόρφωσης» στο Υπουργείο Οικονομικών, περίοδο κατά την οποία οι φορολογικές αρχές μπορούν να επανέλθουν για έλεγχο σύμφωνα με το αρ. 6 της ΠΟΛ 1159/22.7.2011.

Σε σχέση με τις θυγατρικές της Εθνική Πανγαία στην Ιταλία, ήτοι την Nash S.r.L. και την Picasso Fund, οι ελεγκτικές εταιρείες Studio Legale Tributario (μέλος του ομίλου Ernst & Young Global limited) και K Studio Associato Consulenza legale e tributaria (μέλος της KPMG International), αντίστοιχα, διενήργησαν φορολογικό έλεγχο για τις χρήσεις 2010-2014 και συνέταξαν ειδική έκθεση για τις τυχόν φορολογικές υποχρεώσεις των ως άνω θυγατρικών εταιρειών. Σύμφωνα με τις ως άνω ειδικές εκθέσεις οι οποίες εκδόθηκαν δεν υφίστανται ουσιώδεις φορολογικές υποχρεώσεις που δεν εκπληρώθηκαν από τις εταιρείες Nash S.r.L. και Picasso Fund κατά τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις 2010-2014, ως κατωτέρω:

ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΑΝΕΛΕΓΚΤΗ ΧΡΗΣΗ	ΤΑΚΤΙΚΟΣ ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΔΟΣΗΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ ΔΙΑΣΦΑΛΙΣΗΣ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ
Nash S.r.L.	2010-2013	Studio Legale Tributario (μέλος του ομίλου Ernst & Young Global limited)	09.09.2014
	2014		10.04.2015
Picasso Fund	2010-2013	K Studio Associato Consulenza legale e tributaria (μέλος της KPMG International)	26.09.2014
	2014		31.03.2015

Σε σχέση με τη θυγατρική Egnatia Properties S.A. η ελεγκτική εταιρεία Baker Tilly Klitou and Partners, Business Services SRL διενήργησε φορολογικό έλεγχο για τις χρήσεις 2010-2014 και συνέταξε ειδική έκθεση για τις τυχόν φορολογικές υποχρεώσεις της ως άνω θυγατρικής εταιρείας. Σύμφωνα με την ως άνω ειδική έκθεση δεν υφίστανται ουσιώδεις φορολογικές υποχρεώσεις που δεν εκπληρώθηκαν από την εταιρεία Egnatia Properties S.A. κατά τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις 2010-2014 ως κατωτέρω:

ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΗΣ ΝΕΑΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥ ΚΛΑΔΟΥ ΠΟΥ ΘΑ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΠΟΙΗΘΕΙ Η ΝΕΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

5

ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΑΝΕΛΕΓΚΤΗ ΧΡΗΣΗ	ΤΑΚΤΙΚΟΣ ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΔΟΣΗΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ ΔΙΑΣΦΑΛΙΣΗΣ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ
Egnatia Properties S.A.	2010-2013	Εταιρεία Baker Tilly Klitou and Partners, Business Services SRL	30.09.2014
	2014		03.04.2015

Σημειώνεται ότι για την Εθνική Πανγαία η οποία είναι η εταιρεία που συμμετέχει σε εταιρικό επίπεδο στον ισολογισμό μετασχηματισμού της 31.01.2015 και η οποία μετασχηματίζεται, η ελεγκτική εταιρεία «Deloitte Χατζηπαύλου, Σοφινός & Καμπάνης Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών & Συμβούλων Επιχειρήσεων» εξέδωσε ειδική έκθεση διασφάλισης ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή για τη περίοδο 01.01 – 31.01.2015. Σύμφωνα με την εν λόγω ειδική έκθεση διασφάλισης δεν υφίστανται φορολογικές υποχρεώσεις που δεν εκπληρώθηκαν από την Εθνική Πανγαία στην ανέλεγκτη φορολογικά περίοδο και για τις οποίες δεν έχει σχηματισθεί σχετική πρόβλεψη στις εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εθνική Πανγαία.

Επίσης, σημειώνεται ότι η Εθνική Πανγαία υπέβαλε αίτηση προς τη ΔΟΥ ΦΑΕ Αθηνών για τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις 2010, 2013, 2014 (οικονομικά έτη 2011, 2014 και 2015) καθώς και για τη περίοδο από 01.01 – 31.01.2015.

Τέλος, σημειώνεται ότι για την περίοδο 01.01 – 31.01.2015 για τις θυγατρικές του ομίλου Εθνική Πανγαία δεν προέκυψε κάποιο γεγονός που να δημιουργεί ουσιώδεις φορολογικές υποχρεώσεις σε σχέση με τη 31.12.2014.

6.1 Γενικές Πληροφορίες

Η Εθνική Πανγαία συστάθηκε την 30.03.2010 με εισφορά 241 ακινήτων κυριότητας της ΕΤΕ, με την υπ' αριθμ. 5941/30.03.2010 απόφαση της Νομαρχίας Αθηνών και εποπτεύεται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, η οποία έχει χορηγήσει την υπ' αριθμ. 9/544/18.3.2010 άδεια λειτουργίας της. Η Απορροφώμενη εταιρεία έχει επίσης αδειοδοτηθεί σύμφωνα με τον ν. 4209/2013 ως οργανισμός εναλλακτικών επενδύσεων με εσωτερική διαχείριση (υπ' αρ. 8/700/10.12.2014 απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς).

Η έδρα της βρίσκεται στο Δήμο Αθηναίων του Νομού Αττικής, επί της οδού Καραγεώργη Σερβίας 6, 10562, όπου βρίσκεται το κτήριο των κεντρικών γραφείων της. Η Εθνική Πανγαία είναι καταχωρημένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (ΓΕΜΗ) του Υπουργείου Ανάπτυξης και Ανταγωνιστικότητας με αριθμό 009313201000 και η διάρκειά της έχει οριστεί μέχρι την 31.12.2110.

Την 31.12.2014 ο Όμιλος της εταιρείας Εθνική Πανγαία απασχολούσε 24 άτομα προσωπικό και η εταιρεία απασχολούσε 16 άτομα.

Σύμφωνα με το καταστατικό της, σκοπός της Εθνική Πανγαία είναι αποκλειστικά η διενέργεια επενδύσεων κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 22 του ν.2778/1999, όπως αυτό εκάστοτε ισχύει, καθώς και η Διαχείριση Ο.Ε.Ε., υπό την έννοια του ν.4209/2013.

Η Εθνική Πανγαία δραστηριοποιείται την 31.12.2014 στην Ελλάδα, στην Ιταλία (μέσω των συμμετοχών της στη Nash S.r.L. και στο Picasso Fund) και στη Ρουμανία, εμμέσως, μέσω της Egnatia Properties S.A., θυγατρικής της MIG Real Estate A.E.E.A.Π.

6.2 Σύνομο Ιστορικό της Εθνική Πανγαία

Ακολουθώντας, παρουσιάζονται τα σημαντικότερα γεγονότα από την ίδρυση της Εθνική Πανγαία έως σήμερα:

2009 - 2010

- Η ΕΤΕ, με την από 29.09.2009 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 ίσχυαν. Η Εθνική Πανγαία ιδρύθηκε την 30.03.2010, με εισφορά 241 ακινήτων κυριότητας ΕΤΕ και καταβολή μετρητών.

2013

- Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εθνική Πανγαία στις 05.12.2013 ενέκρινε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της ποσού των €145.712 χιλ. με έκδοση 36.428 χιλ. κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας και με τιμή διάθεσης €4 εκάστη. Στο πλαίσιο της ως άνω αύξησης, η ΕΤΕ εισέφερε οκτώ (8) ακίνητα κυριότητάς της και η εταιρεία Invel εισέφερε το σύνολο των εταιρικών μεριδίων εκδόσεως της συσταθείσας και λειτουργούσας σύμφωνα με το ιταλικό δίκαιο κεφαλαιουχικής εταιρείας με την επωνυμία «Nash S.r.L.», κυριότητάς της. Κατόπιν της ολοκλήρωσής της ως άνω αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου, η ΕΤΕ κατείχε το 90,01% και η Invel κατείχε το 9,99% του μετοχικού κεφαλαίου της Εθνική Πανγαία.

- Την 30.12.2013, η ΕΤΕ πώλησε και μεταβίβασε στην Invel ποσοστό 56,01% της συμμετοχής της στην Εθνική Πανγαία, με αποτέλεσμα το ποσοστό της Invel να ανέλθει σε 66% και της ΕΤΕ να κατέλθει σε 34%.

2014

- Την 12.08.2014, η Εθνική Πανγαία απέκτησε συνολικά 11.654.011 μετοχές της MIG Real Estate, ήτοι το 82,81% του συνολικού μετοχικού κεφαλαίου της και ως εκ τούτου κατέστη υποχρεωτική η από μέρους της υποβολή δημόσιας πρότασης για την απόκτηση του 100% των μετοχών της MIG Real Estate

Κατόπιν της απόκτησης του ως άνω πλειοψηφικού ποσοστού, η Εθνική Πανγαία σύνηψε την από 12.08.2014 συμφωνία πλαίσιο με τρεις (3) από τους λοιπούς μετόχους της MIG Real Estate, δυνάμει της οποίας μεταβίβασαν στην Εθνική Πανγαία 6.734.011 μετοχές, οι οποίες αντιπροσώπευαν περίπου το 47,85% του συνολικού μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της MIG Real Estate μέσω εξωχρηματοσηριακών συναλλαγών ως εισφορά εις είδος σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εθνική Πανγαία ύψους €13.394.604,00, με έκδοση 3.348.651 νέων κοινών εξαγοράσιμων μετοχών, ονομαστικής αξίας €4,00 και τιμής διάθεσης €6,23 εκάστη, όπως αποφασίστηκε στην από 12.08.2014 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εθνική Πανγαία.

Συνεπεία των ανωτέρω, η Εθνική Πανγαία απέκτησε συνολικά 11.654.011 μετοχές της MIG Real Estate, ήτοι το 82,81% του συνολικού μετοχικού κεφαλαίου της και ως εκ τούτου κατέστη υποχρεωτική η από μέρους της Εθνική Πανγαία υποβολή δημόσιας πρότασης για την απόκτηση του 100% των μετοχών της MIG Real Estate.

- Την 19.08.2014 η Εθνική Πανγαία υπέβαλε δημόσια πρόταση για το σύνολο των μετοχών της Εταιρείας. Την 22.10.2014, ολοκληρώθηκε η περίοδος αποδοχής της υποχρεωτικής δημόσιας πρότασης κατά την οποία προσφέρθηκαν συνολικά 1.951.053 μετοχές, που αντιπροσωπεύουν ποσοστό περίπου 13,86% του συνολικού καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της MIG Real Estate. Ως αποτέλεσμα των ανωτέρω, η Εθνική Πανγαία την 29.10.2014, ημέρα κατά την οποία ολοκληρώθηκε η μεταβίβαση των προσφερθεισών στο πλαίσιο της υποχρεωτικής δημόσιας πρότασης μετοχών κατείχε συνολικά 13.605.064 μετοχές που αντιστοιχούν σε ποσοστό περίπου 96,67% του συνολικού καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της MIG Real Estate. Κατά την ημερομηνία του παρόντος, η Εθνική Πανγαία κατέχει 13.643.905 μετοχές της MIG Real Estate που αντιπροσωπεύουν το 96,944% του συνολικού καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της MIG Real Estate.
- Την 22.08.2014 η Εθνική Πανγαία εξέδωσε ομολογίες συνολικού ύψους €237,5 εκατ. βάσει της από 22.08.2014 σύμβασης ομολογιακού δανείου μεταξύ της εταιρείας και της Alpha Bank A.E. ως εκπροσώπου των ομολογιούχων. Σημειώνεται ότι τα ομόλογα φέρουν επιτόκιο EURIBOR 3 μηνών (υποκείμενο σε αναπροσαρμογή κατά την πρώτη περίοδο εκτοκισμού) πλέον περιθωρίου 4,85% και, σε ορισμένες περιπτώσεις, ορισμένων υποχρεωτικών δαπανών, έχουν δε τελική ημερομηνία αποπληρωμής (στο βαθμό που δεν προπληρώθηκαν ή δεν εξοφλήθηκαν με άλλο τρόπο) την 15.07.2019.

6.3 Αντικείμενο Εργασιών της Εθνική Πανγαία

Η Εθνική Πανγαία δραστηριοποιείται κυρίως στις επενδύσεις ακίνητης περιουσίας δεδομένου ότι η συγκεκριμένη δραστηριότητα αποτελεί τον αποκλειστικό σκοπό της Εθνική Πανγαία κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 22 του ν. 2778/1999, όπως αυτό εκάστοτε ισχύει, μη επιτρεπόμενης της άσκησης, είτε κατά κύριο λόγο, είτε δευτερευόντως οποιασδήποτε άλλης δραστηριότητας, με εξαίρεση την απόκτηση κινητών και ακινήτων που εξυπηρετούν λειτουργικές ανάγκες της, καθώς και τη διενέργεια των αναγκαίων και απαραίτητων πράξεων διαχείρισης της περιουσίας της.

Ο όμιλος της Εθνική Πανγαία δραστηριοποιείται στις επενδύσεις ακίνητης περιουσίας, κυρίως στην Ελλάδα όσο και στο εξωτερικό. Ειδικότερα, η Εθνική Πανγαία δραστηριοποιείται στην Ιταλία μέσω των δύο (2) θυγατρικών Nash S.r.L και Picasso Fund, στη Βουλγαρία μέσω της θυγατρικής της Plaza West A.D. και στη Ρουμανία μέσω της θυγατρικής της MIG Real Estate, Egnatia Properties S.A.

6.3.1 Σύνοψη Χαρτοφυλακίου Ακινήτων της Εθνική Πανγαία

Την 31.12.2014, το χαρτοφυλάκιο του ομίλου της Εθνική Πανγαία περιελάμβανε συνολικά 314 ακίνητα μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας 846.866 τ.μ. και αξίας αποτίμησης (εύλογης αξίας) €1.410.384 χιλ., σύμφωνα με την αποτίμηση του τακτικού ανεξάρτητου εκτιμητή της εταιρείας, κα Μαρία Βλαχόγιαννη. Τα ετησιοποιημένα έσοδα από μισθώματα ανέρχονταν την 31.12.2014 (ήτοι μισθώματα ισχύοντα την 31.12.2014 επί 12) σε €109,4 εκατ.

Ο ακόλουθος πίνακας συνοψίζει το χαρτοφυλάκιο ακινήτων του ομίλου της Εθνική Πανγαία ανά κατηγορία (χρήση) ακινήτου την 31.12.2014:

	ΑΡ. ΑΚΙΝΗΤΩΝ	ΜΙΚΤΗ ΕΚΜΙΣΘΩΣΙΜΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (Τ.Μ.)	ΠΟΣΟΣΤΟ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΤΗΣΙΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ
Γραφεία	56	499.866	98,3%	51,0%
Καταστήματα	254	331.953	96,7%	48,1%
Λοιπά	4	15.047	100,0%	0,9%
Σύνολο	314	846.866	97,5%	100,0%

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εθνική Πανγαία.

Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθενται πληροφορίες για το χαρτοφυλάκιο ακινήτων του ομίλου της Εθνική Πανγαία ανά γεωγραφική περιοχή την 31.12.2014:

	ΑΡ. ΑΚΙΝΗΤΩΝ	ΜΙΚΤΗ ΕΚΜΙΣΘΩΣΙΜΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (Τ.Μ.)	ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΚΤΙΜΗΘΕΙΣΑΣ ΑΞΙΑΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΤΗΣΙΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ
Ελλάδα	309	810.335	89,0%	94,0%
Ιταλία	3	33.248	10,5%	5,5%
Ρουμανία	2	3.283	0,5%	0,5%
Σύνολο	314	846.866	100,0%	100,0%

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εθνική Πανγαία.

Όσον αφορά τη γεωγραφική κατανομή του χαρτοφυλακίου στην Ελλάδα, σε όρους συνολικής επιφάνειας, το 76,2% τοποθετείται εντός της Αττικής, με ακίνητα τόσο στο κέντρο της Αθήνας, όσο και σε προάστια, το 7,5% βρίσκεται στη Θεσσαλονίκη, ενώ στην υπόλοιπη Ελλάδα ανήκει ένα ποσοστό της τάξης του 16,3%.

Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθεται η συνολική εκτιμηθείσα αξία του χαρτοφυλακίου ακινήτων του ομίλου της Εθνική Πανγαία ανά γεωγραφική περιοχή και τύπο ακινήτου την 31.12.2014:

	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ	ΓΡΑΦΕΙΑ	ΛΟΙΠΑ	ΣΥΝΟΛΟ	ΣΥΝΟΛΟ (%)
Ελλάδα	655.600	586.393	12.563	1.254.556	89,0%
Ιταλία	80.632	-	67.800	148.432	10,5%
Ρουμανία	1.387	6.009	-	7.396	0,5%
Σύνολο	737.619	592.402	80.363	1.410.384	100,0%
Σύνολο (%)	52,3%	42,0%	5,7%	100,0%	

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εθνική Πανγαία.

Την 31.12.2014, το 90,8% των συνολικών ετσιοποιημένων μισθωμάτων προήλθε από τέσσερις (4) μισθωτές: το 64,2% από την Εθνική Τράπεζα, το 10,5% από την Ελληνική Δημοκρατία, το 8,4% από την Cosmote και το 7,7% από την Μαρινόπουλος Α.Ε.. Το υπόλοιπο 9,2% των ετσιοποιημένων μισθωμάτων προέρχεται από λοιπούς μισθωτές, μεταξύ των οποίων είναι το Ινστιτούτο Cervantes, οι Telecom Italia, BNP Paribas και Adecco.

Αναλυτικές πλέον πρόσφατες πληροφορίες παρέχονται στην κατάσταση επενδύσεων της εταιρείας με ημερομηνία 31.12.2014 η οποία είναι αναρτημένη στην ιστοσελίδα της (<http://www.nbgrangaea.gr>).

6.4 Μετοχική Σύθεση της Εθνική Πανγαία

Κατά την ημερομηνία του παρόντος Πληροφοριακού Σημειώματος, το καταβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εθνική Πανγαία ανέρχεται σε €765.193.316,00 και διαιρείται σε 187.949.678 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας €4,00 η κάθε μία και σε 3.348.651 κοινές εξαγοράσιμες μετά ψήφου μετοχές ονομαστικής αξίας €4,00.

Όσον αφορά στις εξαγοράσιμες μετοχές, σύμφωνα με το Καταστατικό της Εθνική Πανγαία, το δικαίωμα εξαγοράς των εξαγοράσιμων μετοχών απαλείφεται με την έγκριση εισαγωγής των μετοχών της Εθνική Πανγαία στο Χρηματιστήριο. Η τιμή εξαγοράς είναι €7,16 ανά εξαγοράσιμη μετοχή. Σύμφωνα με την από 12.08.2014 συμφωνία πλαίσιο των πρώην μετόχων της Απορροφώσας, ήτοι, Medscope Holdings Ltd, Νικολάου Ιωάννη Γουλανδρή και Ηλία Βολονάση, της ΕΤΕ, της Invel και της Απορροφώμενης εάν οι μετοχές της Εθνική Πανγαία δεν είχαν εισαχθεί μέχρι την 30.07.2015, οι ως άνω συμβαλλόμενοι μέτοχοι στη συμφωνία πλαίσιο της Απορροφώμενης (για περισσότερες πληροφορίες βλ. ενότητα 3.4 «Εγγυήσεις που έχουν δοθεί από την μία εταιρεία υπέρ της άλλης, οικονομικές συμφωνίες, συνεργασίες και συναλλαγές μεταξύ των εταιρειών, ή των βασικών μετόχων» του παρόντος Πληροφοριακού Σημειώματος) είχαν αναλάβει να πράξουν κάθε τι απαραίτητο ώστε η Εθνική Πανγαία να προβεί στην εξαγορά των εξαγοράσιμων μετοχών. Με τις από 31.07.2015 επιστολές των ως άνω αναφερόμενων πρώην μετόχων της Απορροφώσας, ήτοι, της Medscope Holdings Ltd, του κου Νικολάου Ιωάννη Γουλανδρή και του κου Ηλία Βολονάση, έκαστος αυτών δήλωσε προς την Απορροφώμενη, την ΕΤΕ και την Invel ότι δεν προτίθενται να ασκήσουν τα σχετικά δικαιώματά τους από τη συμφωνία πλαίσιο μέχρι την και την 15.09.2015.

Η μετοχική σύθεση της Εθνική Πανγαία είναι η ακόλουθη:

ΜΕΤΟΧΟΙ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΤΟΧΩΝ (ΑΜΕΣΑ ΚΑΙ ΕΜΜΕΣΑ)	%	ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ ΨΗΦΟΥ (ΑΜΕΣΑ ΚΑΙ ΕΜΜΕΣΑ)	%
Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε.	62.535.520	32,69	62.535.520	32,69
Invel Real Estate (Netherlands) II B.V (1)	125.414.158	65,56	125.414.158	65,56
Λοιποί μέτοχοι	3.348.651 ⁽²⁾	1,75	3.348.651	1,75
Σύνολο	191.298.329	100,00	191.298.329	100,00

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εθνική Πανγαία.

(1) Περιλαμβάνει και τις 4.021.678 μετοχές που κατέχει η 100% θυγατρική της Invel Real Estate (Netherlands) II B.V. Ανθός Properties Α.Κ.Ε.

(2) Κοινές Εξαγοράσιμες μετοχές.

Σύμφωνα με το καταστατικό της Απορροφώμενης εταιρείας, όπως ισχύει σήμερα, το δικαίωμα εξαγοράς που ενσωματώνουν οι εν λόγω μετοχές θα απαλείφεται με την έκδοση απόφασης εισαγωγής των μετοχών της Απορροφώμενης εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών, ενώ η εταιρεία δεν θα δικαιούται πλέον να ασκήσει το δικαίωμα εξαγοράς.

6.5 Διοικητικό Συμβούλιο της Εθνική Πανγαία

Κατά την ημερομηνία του παρόντος Πληροφοριακού Σημειώματος, η Εθνική Πανγαία διοικείται από εννεαμελές Διοικητικό Συμβούλιο. Το τρέχον Διοικητικό Συμβούλιο έχει τριετή θητεία η οποία λήγει με την εκλογή νέου Διοικητικού Συμβουλίου από την Τακτική Γενική Συνέλευση που θα συγκληθεί εντός του έτους 2017 και συγκροτήθηκε σε σώμα δυνάμει των από 30.12.2013 (αρχική συγκρότηση), 17.04.2014, 29.09.2014 και 03.07.2015 (λόγω μεταγενέστερων παραιτήσεων) αποφάσεών του. Η σύνθεση αυτού έχει ως ακολούθως:

ΣΥΝΘΕΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΙΔΙΟΤΗΤΑ ΜΕΛΟΥΣ
Χρήστος Πρωτόπαπας του Ιωάννη	Πρόεδρος του Δ.Σ. (μη εκτελεστικό μέλος)
Βασίλειος Μαστρόκαλος του Γερασίμου-Αναργύρου ⁽¹⁾	Α' Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. (μη εκτελεστικό μέλος)
Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου του Νικολάου	Β' Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. (εκτελεστικό μέλος)
Αριστοτέλης Καρυτινός του Δημητρίου	Διευθύνων Σύμβουλος
Θηρεσία Μεσσάρη του Γερασίμου	Εκτελεστικό μέλος
Άννα Αποστολίδου ⁽²⁾	Μη εκτελεστικό μέλος
Αρνό Ντομινίκ Μορίς Μπερτράντ Πλατ (Arnaud Dominique Maurice Bertrand Plat) του Dominique Plat ⁽³⁾	Μη εκτελεστικό μέλος
Σπυρίδων Μακριδάκης του Γεωργίου	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος
Πρόδρομος Βλάμης του Γρηγορίου	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος

(1) Μετά την παραίτηση της κας Πόλας Χατζησωτηρίου του Νεάρχου, ο κος Βασίλειος Μαστρόκαλος του Γερασίμου-Αναργύρου εκλέχθηκε μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου στη συνεδρίασή του την 03.07.2015.

(2) Μετά την παραίτηση του κ. Νικολάου Παπαολίτη του Ιωάννη και στη συνέχεια του κ. Άκμπαρ Αμπντούλ Αζίζ Ραφίκ, η κα Άννα Αποστολίδου εκλέχθηκε μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου στη συνεδρίασή του την 03.07.2015.

(3) Μετά την παραίτηση του κ. Ντέιβιντ Νέτσερ του Jack Nasser, ο κος Αρνό Ντομινίκ Μορίς Μπερτράντ Πλατ εκλέχθηκε μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου στη συνεδρίασή του την 29.09.2014.

6.6 Συμμετοχές των μελών Διοικητικού Συμβουλίου και των κύριων μετόχων της Εθνική Πανγαία στη διοίκηση ή/και στο μετοχικό κεφάλαιο άλλων εταιρειών

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται οι συμμετοχές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εθνική Πανγαία σε διοικητικά, διαχειριστικά και εποπτικά όργανα κατά την ημερομηνία του παρόντος:

ΟΝΟΜΑ	ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΟΥ ΣΥΜΜΕΤΕΧΕΙ	ΘΕΣΗ Δ.Σ.
Βασίλειος Μαστρόκαλος	-	-
Arnaud Plat	Invel Real Estate (Netherlands) Cooperatief II UA	Διευθυντής (Director)
	Invel Real Estate (Netherlands) II Parent BV	Διευθυντής (Director)
	Invel Real Estate (Netherlands) II BV	Διευθυντής (Director)
	Invel Italy SRL	Διευθυντής (Director)
	Invel Management Netherlands B.V.	Διευθυντής (Director)
	Invel Real Estate Advisors LLP	Μέλος
Αριστοτέλης Καρυτινός	ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε.	Πρόεδρος – Δ/νων Σύμβουλος
	PROPINDEX ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΕΙΚΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	Αντιπρόεδρος
	ΑΣΤΗΡ ΠΑΛΑΣ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ Α.Ξ.Ε.	Μέλος
	NASH SRL	Πρόεδρος
Θηρεσία Μεσσάρη	ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε.	Αντιπρόεδρος
	PICASSO FUND	Μέλος του Advisory Board
Άννα Αποστολίδου	-	-
Πρόδρομος Βλάμης	ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε.	Ανεξάρτητο Μν Εκτελεστικό Μέλος
Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου	Invel Real Estate Management Limited (BVI)	Διευθυντής (Director)
	Invel Real Estate Partners Greece (GP) Sarl	Διευθυντικό Στέλεχος (Manager)
	Invel Real Estate Advisors LLP	Μέλος (Member)
	Invel Lennon Investment Limited (BVI)	Διευθυντής (Director)
	Invel Real Estate Partners Lennon sarl	Διευθυντικό Στέλεχος (Manager)
	Invel Real Estate Partners Lennon 2 sarl	Διευθυντικό Στέλεχος (Manager)

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται οι συμμετοχές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εθνική Πανγαία στο μετοχικό κεφάλαιο άλλων εταιρειών κατά την ημερομηνία του παρόντος:

ΟΝΟΜΑ	ΕΠΩΝΥΜΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΤΟΧΩΝ
Αριστοτέλης Καρυτινός	Grivalia Properties A.E.E.A.Π.	6.588
Θηρεσία Μεσσάρη	Grivalia Properties A.E.E.A.Π.	4.500
Άννα Αποστολίδου	LAMDA Development S.A.	16.383
Πρόδρομος Βλάμης	LAMDA Development S.A.	50

Σημειώνεται πως τόσο η ΕΤΕ όσο και η Invel Real Estate (Netherlands) II B.V. δεν είναι σήμερα μέλη διοικητικών, διαχειριστικών ή εποπτικών οργάνων σε άλλες εταιρείες ή νομικά πρόσωπα.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται οι συμμετοχές της Invel Real Estate (Netherlands) II B.V. στο μετοχικό κεφάλαιο άλλων εταιρειών κατά την ημερομηνία του παρόντος:

ΟΝΟΜΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ ΣΤΟ ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	ΧΩΡΑ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΠΟΙΗΣΗΣ
Invel Greece Real Estate & Investments SA (Greece)	100%	Ελλάδα
Ανθός Properties A.K.E.	100%	Ελλάδα

Οι συμμετοχές της ΕΤΕ στο μετοχικό κεφάλαιο άλλων εταιρειών παρουσιάζονται στην ετήσια οικονομική της έκθεση για την χρήση 2014 η οποία έχει αναρτηθεί στην ιστοσελίδα της ΕΤΕ σύμφωνα με τους ν. 3556/2007 και 3340/2005, όπως ισχύουν (<https://www.nbg.gr/greek/the-group/investor-relations/financial-information/annual-interim-financial-statements/Documents/Ετήσιες%20και%20Ενδιάμεσες%20Οικονομικές%20Καταστάσεις/FS%2031-12-2014%20GR.pdf>).

ΠΛΗΡΩΣΗ ΚΡΙΤΗΡΙΩΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΜΜΕΣΗ ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ ΣΤΟ Χ.Α.

7

Κατά την ημερομηνία της έγκρισης του Σχεδίου Σύμβασης Συγχωνεύσεως από τα Διοικητικά Συμβούλια των Συγχωνευόμενων, η Εθνική Πανγαία πληροί τις προϋποθέσεις πρωτογενούς εισαγωγής των παρ. 3.1.2.1.1, 3.1.2.1.2, 3.1.2.1.3. και 3.1.2.1.5. του Κανονισμού του Χ.Α. Συγκεκριμένα:

1. Τα ίδια κεφάλαια της Εθνική Πανγαία την 31.12.2014, ανήλθαν σε ενοποιημένη βάση σε 1,26 δις και συνεπώς πληρείται η προϋπόθεση της παρ. 3.1.2.1.1 του Κανονισμού του Χ.Α.

2. i) Η Εθνική Πανγαία έχει δημοσιεύσει ατομικές οικονομικές καταστάσεις για τις χρήσεις 2011 και 2012 και ατομικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για τις χρήσεις 2013 και 2014 και συνεπώς πληροί την προϋπόθεση της παρ. 3.1.2.1.2.(1) του Κανονισμού του Χ.Α.

ii) Οι ατομικές οικονομικές καταστάσεις της Εθνική Πανγαία για τις χρήσεις 2011 και 2012 και οι ατομικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για τις χρήσεις 2013 και 2014, είναι ελεγμένες από ορκωτό ελεγκτή λογιστή. Επιπλέον, οι εταιρείες που ενοποιούνται από την Εθνική Πανγαία με τη μέθοδο της ολικής ενσωμάτωσης την 31.12.2014, ήτοι οι εταιρείες ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε., Nash S.r.L., Picasso Fund και MIG Real Estate A.E.E.A.Π. έχουν ελεγχθεί από ορκωτό ελεγκτή λογιστή και συνεπώς πληρούνται οι προϋποθέσεις της παρ. 3.1.2.1.2. (2) του Κανονισμού του Χ.Α.

Σημειώνεται ότι η Εθνική Πανγαία δεν συνέταξε ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις κατά τις χρήσεις 2011 και 2012, καθώς δεν είχε συμμετοχές.

3. Η Εθνική Πανγαία εξαιρείται από τους ποσοτικούς περιορισμούς της παρ. 3.1.2.1.3 (1) του Κανονισμού του Χ.Α. διότι υπάγεται σε ειδικό καθεστώς αδειοδότησης, εποπτείας και λειτουργίας και οφείλει να υποβάλλει αίτηση εισαγωγής στο Χ.Α εντός ορισμένου χρονικού διαστήματος.

4. Σχετικά με το φορολογικό έλεγχο της Εθνική Πανγαία και των θυγατρικών αυτής ισχύουν όσα αναφέρονται στην ενότητα 5.6 του παρόντος Πληροφοριακού Σημειώματος, από την οποία προκύπτει η πλήρωση του εν λόγω κριτηρίου.

8.1 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες της MIG Real Estate

Τα οικονομικά στοιχεία της χρήσης 2012 που περιλαμβάνονται στους κάτωθι πίνακες, παρουσιάζονται ως συγκριτικά στοιχεία στις δημοσιευμένες ετήσιες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της MIG Real Estate για τη χρήση 2013 και διαφέρουν από τα στοιχεία που παρουσιάζονται στις δημοσιευμένες ετήσιες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της MIG Real Estate για τη χρήση 2012, καθώς έχουν αναπροσαρμοστεί.

Τα οικονομικά στοιχεία της χρήσης 2013 που περιλαμβάνονται στους κάτωθι πίνακες, παρουσιάζονται ως συγκριτικά στοιχεία στις δημοσιευμένες ετήσιες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της MIG Real Estate για την χρήση 2014 και δεν διαφέρουν από τα στοιχεία που παρουσιάζονται στις δημοσιευμένες ετήσιες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της MIG Real Estate για την χρήση 2013.

Τα οικονομικά στοιχεία της χρήσης 2014 που περιλαμβάνονται στους κάτωθι πίνακες παρουσιάζονται στις δημοσιευμένες ετήσιες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της MIG Real Estate για την χρήση 2014.

Οι ως άνω οικονομικές καταστάσεις είναι δημοσιευμένες στην ιστοσελίδα της Εταιρείας www.migre.gr στη θέση Χρηματοοικονομικά/Οικονομικές Καταστάσεις.

Ως όμιλος νοείται η MIG Real Estate και η κατά 99,96% θυγατρική της, Egnatia Properties S.A. (εφεξής ο «Όμιλος»), η οποία περιλαμβάνεται στις ενοποιημένες οικονομικές της καταστάσεις.

8.1.1 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Ενοποιημένων Αποτελεσμάτων Χρήσεων 2012 - 2014

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η εξέλιξη των αποτελεσμάτων του Ομίλου της MIG Real Estate για τις χρήσεις 2012, 2013 και 2014:

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΟΠΙΟΗΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΟΜΙΛΟΥ MIG REAL ESTATE

(ΠΟΣΑ ΣΕ ΧΙΛ.€)	2012	2013	2014
Κύκλος εργασιών			
Έσοδα από μισθώματα	4.453	3.932	3.032
Σύνολο κύκλου εργασιών	4.453	3.932	3.032
Καθαρό κέρδος/(ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(12.636)	(2.040)	437
Έσοδα από τόκους	140	118	78
Λοιπά έσοδα	270	228	127
Σύνολο Εσόδων	(7.773)	2.238	3.674
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(450)	(369)	(181)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(430)	(437)	(495)
Αποσβέσεις	(40)	(25)	(23)
Λοιπά Έξοδα	(488)	(575)	(601)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(579)	(433)	(296)
Σύνολο Εξόδων	(1.988)	(1.839)	(1.596)
Κέρδη προ φόρων	(9.762)	399	2.078

% επί του κύκλου εργασιών	δ.ο.	10,1%	68,5%
Φόροι	(198)	(291)	(448)
Κέρδη περιόδου	(9.960)	108	1.630
% επί του κύκλου εργασιών	δ.ο.	2,7%	53,8%
Αναλογούντα σε:			
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	0	0	0
Μετόχους της Εταιρείας	(9.960)	108	1.630
Λοιπά Συνολικά Έσοδα/(Εξοδα):			
Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα δε μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα:			
Επίδραση αναθεωρημένου ΔΛΠ 19	17	4	(26)
Κέρδος/(ζημία) από επανεκτίμηση ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου	(189)	-	-
Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα δε μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα	(172)	4	(26)
Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα:			
Συναλλαγματικές διαφορές	165	83	(1)
Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα	165	83	(1)
Λοιπά συνολικά έσοδα/(έξοδα) περιόδου	-	87	(27)
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα/(Εξοδα) περιόδου	(9.967)	195	1.603
% επί του κύκλου εργασιών	δ.ο.	5,0%	52,9%
Αναλογούντα σε:			
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	0	(0)	0
Μετόχους της Εταιρείας	(9.967)	195	1.603

δ.ο.: δεν ορίζεται

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Πηγή: Δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου για τις χρήσεις που έληξαν την 31.12.2013 και 31.12.2014 σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α., ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Τα έσοδα από μισθώματα κατά τη χρήση 2014 διαμορφώθηκαν σε €3.032 χιλ., έναντι €3.932 χιλ., κατά τη χρήση 2013 και €4.453 χιλ. κατά τη χρήση 2012, σημειώνοντας μείωση 22,9% την περίοδο 2013-2014 και μείωση κατά 11,7% την περίοδο 2012-2013. Η πτωτική πορεία των εσόδων από μισθώματα κατά την εξεταζόμενη περίοδο οφείλεται στις τροποποιήσεις, επαναδιαπραγματεύσεις ή και καταγγελίες μισθωτικών συμβάσεων.

Ο ενοποιημένος κύκλος εργασιών προέρχεται αποκλειστικά από έσοδα από μισθώματα, ενώ όσον αφορά στη γεωγραφική του κατανομή, κατά τις εξεταζόμενες περιόδους, προέρχεται αποκλειστικά από ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα και στη Ρουμανία. Οι κατηγορίες ακινήτων από τις οποίες προέρχονται τα έσοδα από μισθώματα είναι καταστήματα και γραφειακοί χώροι. Τα κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ύψους €437 χιλ. τη χρήση 2014, οφείλονται κυρίως στην αύξηση της εμπορικής αξίας κυρίως των εμπορικών ακινήτων της εταιρείας ως αποτέλεσμα της γενικότερης ανοδικής τάσης των αξιών των εμπορικών ακινήτων με επενδυτικά χαρακτηριστικά ανάλογα με αυτά του χαρτοφυλακίου της (investment grade ακίνητα) κατά το πρώτο εννεάμηνο του 2014. Η καθαρή ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ύψους €2.040 χιλ. κατά τη χρήση 2013 και €12.636 χιλ. κατά τη χρήση 2012 συνδέεται άμεσα με την κρίση της ελληνικής οικονομίας, η οποία επηρέασε και την ελληνική αγορά ακινήτων.

Τα έσοδα από τόκους του Ομίλου κατά τη χρήση 2014 ανήλθαν σε €78 χιλ., έναντι €118 χιλ. τη χρήση 2013 και €140 χιλ. τη χρήση 2012 παρουσιάζοντας μείωση 33,9% την περίοδο 2013-2014, και μείωση 15,5% την περίοδο 2012-2013.

Τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα ανήλθαν σε €181 χιλ. κατά τη χρήση 2014, τα οποία αφορούν κυρίως σε λοιπά έξοδα ύψους €116 χιλ., έναντι €369 χιλ. κατά τη χρήση 2013 και €450 χιλ. κατά την χρήση 2012 και αφορούν κυρίως σε φόρους-τέλη ακίνητης περιουσίας (ΦΑΠ και Ε.Ε.Τ.Α. πρώην Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε.).

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου για τη χρήση 2014 ανήλθαν σε €296 χιλ., έναντι €433 χιλ. για τη χρήση 2013 παρουσιάζοντας μείωση 31,6% την περίοδο 2013-2014 η οποία οφείλεται κυρίως στην πτώση του κυμαινόμενου επιτοκίου EURIBOR. Κατά τη χρήση 2012 τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου ανήλθαν σε €579 χιλ. παρουσιάζοντας μείωση 25,2% την περίοδο 2012-2013.

Ο Όμιλος κατέγραψε κατά τις χρήσεις 2013 και 2014 κέρδη προ φόρων ύψους €399 χιλ. και €2.078 χιλ., αντίστοιχα, παρουσιάζοντας αύξηση 420,8% η οποία οφείλεται κυρίως στα κέρδη από την αναπροσαρμογή των ακινήτων του Ομίλου σε εύλογη αξία που κατεγράφησαν το 2014 έναντι ζημιών από την αναπροσαρμογή για τη χρήση 2013. Κατά τη χρήση 2012 ο Όμιλος κατέγραψε ζημίες προ φόρων ύψους €9.762 χιλ. Η επάνοδος στην κερδοφορία τη χρήση 2013 είναι αποτέλεσμα της ανάσχεσης του ρυθμού απομείωσης της αξίας των ακινήτων και των επακόλουθων μικρότερων ζημιών που προέκυψαν από την αναπροσαρμογή του χαρτοφυλακίου του Ομίλου σε εύλογη αξία.

Σημειώνεται ότι σε περίπτωση που οι καθαρές ζημίες από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία δεν λαμβάνονταν υπόψη στον υπολογισμό των κερδών προ φόρων, ο Όμιλος θα παρουσίαζε κέρδη προ φόρων ύψους €1.641 χιλ. τη χρήση 2014 έναντι €2.439 χιλ. τη χρήση 2013 και €2.875 χιλ. τη χρήση 2012.

Ως αποτέλεσμα των παραπάνω, ο Όμιλος εμφάνισε καθαρά κέρδη χρήσης ύψους €1.630 χιλ. τη χρήση 2014 και €108 χιλ. τη χρήση 2013 έναντι καθαρών ζημιών ύψους €9.960 χιλ. τη χρήση 2012.

8.1.2 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Ενοποιημένης Κατάστασης Οικονομικής Θέσης την 31.12 των χρήσεων 2012 – 2014

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται τα στοιχεία της ενοποιημένης κατάστασης οικονομικής θέσης του Ομίλου για τις χρήσεις που έληξαν την 31.12 των χρήσεων 2012, 2013 και 2014:

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΟΜΙΛΟΥ MIG REAL ESTATE

(ΠΟΣΑ ΣΕ ΧΙΛ.€)	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	1.929	1.875	1.861
Επενδύσεις σε ακίνητα	53.575	51.574	52.503
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	5	6	11
Σύνολο Μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	55.510	53.455	54.375
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	104	174	297

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΣΥΓΧΩΝΕΥΟΜΕΝΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ



Μετοχές αποτιμώμενες στην εύλογη αξία	106	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	2.840	3.670	2.857
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	3.050	3.844	3.154
Σύνολο ενεργητικού	58.560	57.299	57.529
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια Κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	37.020	42.222	42.222
Διαφορά υπέρ το άρτιο	2.630	2.630	2.630
Αποθεματικά	2.991	3.079	2.714
Ζημίες εις νέον	(5.701)	(5.593)	(3.625)
Ίδια κεφάλαια μετόχων Εταιρείας	36.939	42.338	43.941
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	0	0	0
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	36.939	42.338	43.941
ΠΑΘΗΤΙΚΟ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	130	134	166
Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους	32	-	322
Δανειακές υποχρεώσεις	6.343	11.304	10.076
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	640	469	300
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων	7.146	11.907	10.864
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	5.916	894	756
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	344	346	154
Δανειακές Υποχρεώσεις	8.214	1.814	1.814
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων	14.474	3.054	2.724
Σύνολο Παθητικού	21.620	14.961	13.588
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και παθητικού	58.560	57.299	57.529

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Πηγή: Δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου για τις χρήσεις που έληξαν την 31.12.2013 και 31.12.2014 σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α., ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Την 31.12.2014 το σύνολο του ενεργητικού του Ομίλου διαμορφώθηκε σε €57.529 χιλ., έναντι €57.299 χιλ. την 31.12.2013 και €58.560 χιλ. την 31.12.2012.

Το υπόλοιπο του λογαριασμού επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου την 31.12.2014 διαμορφώθηκε σε €52.503 χιλ. έναντι €51.574 χιλ. την 31.12.2013 και €53.575 χιλ. την 31.12.2012. Η αύξηση του εν λόγω υπολοίπου την 31.12.2014 σε σχέση με την 31.12.2013 οφείλεται κατά €437 χιλ. στο καθαρό κέρδος που προέκυψε από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία και κατά €492 χιλ. σε μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα. Η μείωση του εν λόγω υπολοίπου κατά 3,7% την 31.12.2013 σε σχέση με την 31.12.2012 οφείλεται κατά κύριο λόγο στην ζημιά που προέκυψε από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία ύψους €2.040 χιλ.

Το σύνολο του μη κυκλοφορούντος ενεργητικού του Ομίλου ανήλθε σε €54.375 χιλ. την 31.12.2014, έναντι €53.455 χιλ. την 31.12.2013 και €55.510 χιλ. την 31.12.2012, παρουσιάζοντας αύξηση 1,7% την 31.12.2014 σε σχέση με την 31.12.2013 και μείωση 3,7% την 31.12.2013 σε σχέση με την 31.12.2012, μεταβολές οι οποίες σχετίζονται κυρίως με τις μεταβολές του λογαριασμού επενδύσεις σε ακίνητα.

Το υπόλοιπο των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων του Ομίλου ανήλθε σε €2.857 χιλ. την 31.12.2014 έναντι €3.670 χιλ. την 31.12.2013 και €2.840 χιλ. την 31.12.2012 και αφορά κυρίως σε καταθέσεις όψεως και προθεσμίας σε ευρώ.

Το σύνολο του κυκλοφορούντος ενεργητικού την 31.12.2014 ανήλθε σε €3.154 χιλ., έναντι €3.844 χιλ. την 31.12.2013 και €3.050 χιλ. την 31.12.2012.

Το υπόλοιπο του λογαριασμού αποθεματικά ανήλθε σε €2.714 χιλ. την 31.12.2014, €3.079 χιλ. την 31.12.2013 και σε €2.991 χιλ. την 31.12.2012 και αφορά κυρίως σε αποθεματικά από αναπροσαρμογή ακινήτων στην εύλογη αξία, τα οποία δεν διανέμονται, καθώς και σε αφορολόγητα αποθεματικά, τα οποία εξαιρούνται του φόρου εισοδήματος υπό την προϋπόθεση ότι δεν θα διανεμηθούν στους μετόχους.

Το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων του Ομίλου την 31.12.2014 ανήλθε σε €43.941 χιλ., έναντι €42.338 χιλ. την 31.12.2013 και €36.940 χιλ. την 31.12.2012, παρουσιάζοντας αύξηση 3,8% την 31.12.2014 σε σχέση με την 31.12.2013 και αύξηση 14,6% την 31.12.2013 σε σχέση με την 31.12.2012. Η αύξηση των ιδίων κεφαλαίων την 31.12.2014 οφείλεται κυρίως στη μείωση των ζημιών εις νέον κατά 35,2% σε σχέση με την 31.12.2013 ενώ η αύξηση των ιδίων κεφαλαίων την 31.12.2013 οφείλεται κατά κύριο λόγο στην αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας ύψους €5.202 χιλ. που πραγματοποιήθηκε εντός του 2013.

Το σύνολο των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου κατά την 31.12.2014 ανήλθαν σε €11.890 χιλ. εκ των οποίων €10.076 χιλ. αφορούν σε μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις και €1.814 χιλ. αφορούν σε βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις. Οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου αφορούν σε ομολογιακό δάνειο της Εταιρείας αρχικού ποσού €7.000 χιλ. και υπολοίπου την 31.12.2014 ύψους €5.200 χιλ. το οποίο έχει χορηγηθεί από την Alpha Bank, σε δάνειο της θυγατρικής εταιρείας Egnatia Properties S.A. το οποίο έχει χορηγηθεί από την εταιρεία με την επωνυμία OBAFEMI HOLDINGS LTD με έδρα την Κύπρο αρχικού ποσού €7.600 χιλ. και υπολοίπου την 31.12.2013 ύψους €6.215 χιλ. καθώς και σε αλληλόχρεο λογαριασμό της Egnatia Properties S.A. ύψους € 475 χιλ.

Οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου κατά την 31.12.2013 ανήλθαν σε €13.118 χιλ. εκ των οποίων €11.304 χιλ. αποτελούν μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις και €1.814 χιλ. βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις και αφορούν στα ως άνω περιγραφόμενα δάνεια (ομολογιακό δάνειο από την Alpha Bank, δάνειο της Egnatia Properties S.A. το οποίο έχει χορηγηθεί από την εταιρεία με την επωνυμία OBAFEMI HOLDINGS LTD και αλληλόχρεο λογαριασμό της Egnatia Properties S.A.).

Το σύνολο των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου κατά την 31.12.2012 ανήλθε σε €14.557 χιλ. εκ των οποίων €6.343 χιλ. αποτελούν μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις και αφορούν στο ως άνω δάνειο της Egnatia Properties S.A. το οποίο έχει χορηγηθεί από την εταιρεία με την επωνυμία OBAFEMI HOLDINGS LTD και €8.214 χιλ. αποτελούν βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις και αφορούν αλληλόχρεο δάνειο της Εταιρείας ύψους €7.600 χιλ., αλληλόχρεο λογαριασμό της Egnatia Properties S.A. ύψους €475 χιλ. και το βραχυπρόθεσμο μέρος του μακροπρόθεσμου δανείου της Egnatia Properties S.A. ύψους €139 χιλ.

Το σύνολο του παθητικού του Ομίλου ανήλθε σε €13.588 χιλ. την 31.12.2014, έναντι €14.961 χιλ. την 31.12.2013 και €21.620 χιλ. την 31.12.2012. Η μείωση που παρουσιάζεται την 31.12.2014 σε σχέση με την 31.12.2013, οφείλεται κατά κύριο λόγο στη μείωση των δανειακών υποχρεώσεων. Η σημαντική μείωση που παρουσιάζεται την 31.12.2013 σε σχέση με την 31.12.2012, οφείλεται κατά κύριο λόγο στη μείωση των υποχρεώσεων προς προμηθευτές καθώς και στη μείωση των δανειακών υποχρεώσεων.

8.1.3 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Ταμειακών Ροών Χρήσεων 2012 – 2014

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται οι ταμειακές ροές του Ομίλου για τις χρήσεις 2012, 2013, και 2014:

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΟΜΙΛΟΥ MIG REAL ESTATE

(ΠΟΣΑ ΣΕ ΧΙΛ.€)	2012	2013	2014
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες			
Κέρδη προ φόρων	(9.762)	399	2.078
Προσαρμογές για:			
Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	40	25	23
Καθαρό (Κέρδος)/ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	12.636	2.040	(437)
Προβλέψεις	13	2	1
Χρηματοοικονομικά έξοδα	397	341	305
Λοιπά ³	(24)	2	(16)
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης			
Αύξηση απαιτήσεων	(23)	(73)	(331)
Αύξηση/(Μείωση) υποχρεώσεων	(115)	(142)	127
Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	3.164	2.594	1.750
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(308)	(337)	(289)
Καταβληθείς φόρος	(221)	(187)	(515)
Επιστροφή Εγγυήσεων	-	(30)	(237)
Εισπράξεις από αποζημιώσεις μισθωμάτων	-	-	134
Καθαρές Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες	2.635	2.040	843
Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων και αύλων Ακίνητοποιήσεων	(5)	(2)	(3)
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	-	(41)	(488)
Τόκοι εισπραχθέντες	90	118	78
Εισπράξεις από πώληση χρεωγράφων	-	159	-
Πληρωμές από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	(66)	-
Μερίσματα εισπραχθέντα	17	-	-
Καθαρές ταμειακές ροές από Επενδυτικές δραστηριότητες	102	168	(413)
Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες			
Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων	(1.339)	(1.439)	(1.228)
Μερίσματα πληρωθέντα	(3.085)	-	-
Καθαρές ταμειακές ροές από Χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(4.425)	(1.439)	(1.228)
Καθαρή αύξηση (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και τα ταμειακά ισοδύναμα	(1.688)	769	(798)
Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα έναρξης της περιόδου	4.366	2.840	3.670
Επίπτωση συναλλαγματικών διαφορών στο ταμείο και τα ταμειακά διαθέσιμα	162	61	(15)
Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα τέλος περιόδου	2.840	3.670	2.857

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Πηγή: Δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου για τις χρήσεις που έληξαν την 31.12.2013 και 31.12.2014 σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α., ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

³ Περιλαμβάνονται τα κονδύλια: Προγράμματα Παροχών Προσωπικού, (Κέρδη)/Ζημίες εύλογης αξίας χρεωγράφων, Έσοδα από τόκους, Μερίσματα εισπραχθέντα και Λοιπά αποτελέσματα-κέρδη επενδυτικής δραστηριότητας

**8.1.4 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες για τις Μεταβολές της Καθαρής Θέσης για τις χρήσεις
2012 – 2014**
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΟΠΙΟΗΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΟΜΙΛΟΥ MIG REAL ESTATE

(ΠΟΣΑ ΣΕ ΧΙΛ.€)	ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	ΔΙΑΦΟΡΑ ΥΠΕΡ ΤΟ ΑΡΤΙΟ	ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ / ΣΥΝΑΛΛΑΓΜΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΦΟΡΕΣ	ΚΕΡΔΗ / (ΖΗΜΙΕΣ) ΕΙΣ ΝΕΟ	ΣΥΝΟΛΟ
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2012	37.020	2.630	2.850	7.491	49.992
Επίδραση αναθεωρημένου ΔΛΠ 19	-	-	17	-	17
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2012	37.020	2.630	2.868	7.491	50.009
Μερίσματα	-	-	-	(3.085)	(3.085)
Σχηματισμός αποθεματικών από κέρδη χρήσης 2011	-	-	147	(147)	-
Συναλλαγές αποδιδόμενες στους Μετόχους	-	-	147	(3.232)	(3.085)
Αποτέλεσμα χρήσης	-	-	-	(9.960)	(9.960)
Κέρδος / (Ζημιά) από επανεκτίμηση ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου	-	-	(189)	-	(189)
Συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής	-	-	165	-	165
Συγκεντρωτικά Συνολικά Αποτελέσματα χρήσης	-	-	(24)	(9.960)	(9.985)
Υπόλοιπα την 31 Δεκεμβρίου 2012	37.020	2.630	2.991	(5.701)	36.939
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2013	37.020	2.630	2.992	(5.701)	36.941
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου	-	-	87	-	87
Κέρδη περιόδου	-	-	-	108	108
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	-	-	87	108	195
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	5.202	-	-	-	5.202
Μεταφορά στα αποθεματικά	-	-	-	-	-
Υπόλοιπα την 31 Δεκεμβρίου 2013	42.222	2.630	3.079	(5.593)	42.338
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2014	42.222	2.630	3.079	(5.593)	42.338
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου	-	-	(27)	-	(27)
Κέρδη περιόδου	-	-	-	1.630	1.630
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα/(έξοδα) μετά από φόρους	-	-	(27)	1.630	1.603
Μεταφορά στα αποθεματικά	-	-	(338)	338	-
Υπόλοιπα την 31 Δεκεμβρίου 2014	42.222	2.630	2.714	(3.625)	43.941

Σημείωση: Δεν υπάρχουν μη ελέγχουσες συμμετοχές λόγω του μικρού ποσοστού της μειοψηφίας

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Πηγή: Δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου για τις χρήσεις που έληξαν την 31.12.2013 και 31.12.2014 σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α., ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

8.2 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες της Εθνική Πανγαία

Τα οικονομικά στοιχεία της χρήσης 2012 που περιλαμβάνονται στους κάτωθι πίνακες, παρουσιάζονται ως συγκριτικά στοιχεία στις δημοσιευμένες ετήσιες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εθνική Πανγαία για τη χρήση 2013 και δεν διαφέρουν από τα στοιχεία που παρουσιάζονται στις δημοσιευμένες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της εν λόγω εταιρείας για την χρήση 2012.

Τα οικονομικά στοιχεία της χρήσης 2013 που περιλαμβάνονται στους κάτωθι πίνακες, παρουσιάζονται ως συγκριτικά στοιχεία στις δημοσιευμένες ετήσιες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εθνική Πανγαία για τη χρήση 2014 και διαφέρουν από τα στοιχεία που παρουσιάζονται στις δημοσιευμένες ετήσιες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εθνική Πανγαία για τη χρήση 2013 καθώς έχουν πραγματοποιηθεί αναταξινόμησεις.

Τα οικονομικά στοιχεία της χρήσης 2014 που περιλαμβάνονται στους κάτωθι πίνακες παρουσιάζονται στις δημοσιευμένες ετήσιες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εθνική Πανγαία για τη χρήση 2014.

Οι ως άνω οικονομικές καταστάσεις είναι δημοσιευμένες στην ιστοσελίδα της Εθνική Πανγαία www.nbgpangaea.gr.

Ως όμιλος νοείται η Εθνική Πανγαία και οι συμμετοχές της που περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές της καταστάσεις, ήτοι οι εταιρείες ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. και Nash S.r.l. για την χρήση 2013 και οι εταιρείες ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε., Nash S.r.l., MIG Real Estate και Egnatia Properties S.A. καθώς και το Picasso Fund για τη χρήση 2014. Σημειώνεται ότι για την χρήση 2012 η Εθνική Πανγαία δεν συντάξε ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις.

Σημειώνεται ότι για τη χρήση 2014 η ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης της Εθνική Πανγαία αποτελεί μια ουσιαστική αποτύπωση του πως θα διαμορφωθεί η οικονομική θέση της νέας εταιρείας μετά την ολοκλήρωση του εταιρικού μετασχηματισμού καθώς η Απορροφώμενη ενοποιεί πλήρως την Εταιρεία από την 12.08.2014. Σημειώνεται ότι αναλυτικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την νέα εταιρεία όπως θα προκύψει μετά τη Συγχώνευση, θα περιλαμβάνονται στις pro-forma ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τις χρήσεις 2013 – 2014 καθώς και για τη περίοδο 01.01 – 30.06.2015, οι οποίες θα συμπεριληφθούν στο έγγραφο του άρθρου 4 του ν. 3401/2005 το οποίο θα δημοσιευτεί πριν την εισαγωγή των νέων μετοχών στο Χ.Α.

8.2.1 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Ενοποιημένων Αποτελεσμάτων Χρήσεων 2012 - 2014

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η εξέλιξη των αποτελεσμάτων του ομίλου της Εθνική Πανγαία για τις χρήσεις 2012, 2013 και 2014:

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΟΜΙΛΟΥ ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

(ΠΟΣΑ ΣΕ ΧΙΛ.€)	2012	2013	2014
Κύκλος εργασιών			
Έσοδα από μισθώματα	70.024	79.166	93.054
Σύνολο Εσόδων από Μισθώματα	70.024	79.166	93.054
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(50.416)	(101.988)	98.651
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(2.654)	(2.850)	(6.718)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(510)	(484)	(1.287)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(12)	(14)	(23)
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	(29)	(29)	(29)
Καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	-	293	(125)
Λοιπά έσοδα	-	921	4.472
Λοιπά έξοδα	(393)	(435)	(1.435)
Λειτουργικά κέρδη / (ζημιές)	16.010	(25.420)	186.560
% επί του συνόλου των εσόδων από μισθώματα	22,9%	δ.ο.	200,5%
Έσοδα από τόκους	5.522	5.510	3.233
Χρηματοοικονομικά έξοδα	-	(4.032)	(10.693)
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων	21.532	(23.942)	179.100
% επί του συνόλου των εσόδων από μισθώματα	30,7%	δ.ο.	192,5%
Φόρος	(1.747)	(1.666)	(1.482)
Καθαρά κέρδη / (ζημιές) χρήσης	19.785	(25.608)	177.618
% επί του συνόλου των εσόδων από μισθώματα	28,3%	δ.ο.	190,9%
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (ζημιές) μετά από φόρους	19.785	(25.608)	177.599
% επί του συνόλου των εσόδων από μισθώματα	28,3%	δ.ο.	190,9%
Κέρδη / (ζημιές) ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)			
- Βασικά και προσαρμοσμένα	0,134	(0,173)	0,956

δ.ο.: δεν ορίζεται

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Πηγή: Δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου της Εθνική Πανγαία για τις χρήσεις που έληξαν την 31.12.2013 και 31.12.2014 σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α., ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

Τα έσοδα από μισθώματα κατά τη χρήση 2014 διαμορφώθηκαν σε €93.054 χιλ., έναντι €79.166 χιλ., κατά τη χρήση 2013 και €70.024 χιλ. κατά τη χρήση 2012, σημειώνοντας αύξηση 17,5% την περίοδο 2013-2014 και 13,1% την περίοδο 2012-2013. Η αύξηση των εσόδων από μισθώματα την περίοδο 2013-2014 προήλθε κυρίως από νέες μισθώσεις από ακίνητα που αποκτήθηκαν κατά τη διάρκεια της χρήσης 2014.

Η αύξηση των εσόδων από μισθώματα την περίοδο 2012-2013 κατά €9.142 χιλ. (13,1%) προήλθε κατά 85,6% (€7.823 χιλ.) από νέες αποκτήσεις και συγκεκριμένα κυρίως από την απόκτηση της εταιρείας ΚΑΡΕΛΑ, καθώς και από την αναπροσαρμογή των υφιστάμενων μισθωμάτων (€1.319 χιλ.).

Ο ενοποιημένος κύκλος εργασιών προέρχεται αποκλειστικά από έσοδα από μισθώματα, ενώ όσον αφορά τη γεωγραφική του κατανομή, κατά τη χρήση 2014, προέρχεται κατά 94,8% (€88.191 χιλ.) από ακίνητα που βρίσκονται εντός

Ελλάδος, ενώ κατά τις χρήσεις 2012 και 2013 προήλθε αποκλειστικά από ακίνητα που βρίσκονται εντός Ελλάδος. Οι κατηγορίες ακινήτων, από τις οποίες προέρχονται τα έσοδα από μισθώματα, είναι καταστήματα, γραφεία, και λοιπά ακίνητα (τα οποία περιλαμβάνουν αποθήκες, χώρο αρχείων, χώρους στάθμευσης και οικόπεδο στην Ιταλία⁴).

Τα κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ύψους €98.651 χιλ. τη χρήση 2014 οφείλονται στην αύξηση της εμπορικής αξίας κυρίως των εμπορικών ακινήτων της εταιρείας ως αποτέλεσμα της γενικότερης ανοδικής τάσης των αξιών των εμπορικών ακινήτων με επενδυτικά χαρακτηριστικά ανάλογα με αυτά του χαρτοφυλακίου του ομίλου της Εθνική Πανγαία (investment grade ακίνητα) κατά το πρώτο εννεάμηνο του 2014.

Η καθαρή ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ύψους €101.988 χιλ. τη χρήση 2013, οφείλεται κυρίως στη συμφωνία που επετεύχθη μεταξύ της ΕΤΕ και της Εθνικής Πανγαία με στόχο την εναρμόνιση των καταβαλλομένων από την ΕΤΕ μισθωμάτων με τις τάσεις της αγοράς ακινήτων, λαμβάνοντας υπόψη ωστόσο και τη διαφαινόμενη τάση σταθεροποίησης της αγοράς και τις προοπτικές ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας. Η καθαρή ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ύψους €50.416 χιλ. για τη χρήση 2012 συνδέεται άμεσα με την κρίση της ελληνικής οικονομίας, η οποία επηρέασε και την ελληνική αγορά ακινήτων.

Τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα ανήλθαν σε €6.718 χιλ. κατά τη χρήση 2014 έναντι €2.850 χιλ. κατά τη χρήση 2013 και €2.654 χιλ. κατά τη χρήση 2012 και αφορούν κυρίως σε φόρους-τέλη ακίνητης περιουσίας (ΕΝ.Φ.Ι.Α., ΦΑΠ και Ε.Ε.Τ.Α. πρώην Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε.).

Συνεπεία των ανωτέρω, ο όμιλος της Εθνική Πανγαία κατέγραψε κατά τη χρήση 2014 λειτουργικά κέρδη ύψους €186.560 χιλ. έναντι λειτουργικών ζημιών ύψους €25.420 χιλ. κατά τη χρήση 2013 και λειτουργικών κερδών ύψους €16.010 χιλ. κατά τη χρήση 2012.

Σημειώνεται ότι, σε περίπτωση που τα καθαρά κέρδη/ζημίες από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία δεν λαμβάνονταν υπόψη στον υπολογισμό των λειτουργικών αποτελεσμάτων, ο όμιλος της Εθνική Πανγαία θα παρουσίαζε λειτουργικά κέρδη ύψους €87.909 χιλ. τη χρήση 2014, €76.568 χιλ. τη χρήση 2013 και €66.426 χιλ. τη χρήση 2012.

Τα έσοδα από τόκους του ομίλου της Εθνική Πανγαία κατά τη χρήση 2014 ανήλθαν σε €3.233 χιλ., έναντι €5.510 χιλ. τη χρήση 2013 και €5.522 χιλ. τη χρήση 2012 παρουσιάζοντας μείωση 41,3% την περίοδο 2013-2014, η οποία κατά κύριο λόγο οφείλεται στην μείωση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων ως αποτέλεσμα των επενδύσεων σε ακίνητα που πραγματοποίησε η Εθνική Πανγαία κατά τη χρήση 2014.

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του ομίλου της Εθνική Πανγαία για τη χρήση 2014 ανήλθαν σε €10.693 χιλ., έναντι €4.032 χιλ. για τη χρήση 2013 ενώ ήταν μηδενικά για τη χρήση 2012 και σχετίζονται με ομολογιακό δάνειο της θυγατρικής εταιρείας, ΚΑΡΕΛΑ και ομολογιακό δάνειο της Εθνική Πανγαία το οποίο καλύφθηκε από διεθνείς επενδυτές και με εκπρόσωπο ομολογιούχων την Alpha Bank.

Ως αποτέλεσμα των παραπάνω, ο όμιλος της Εθνική Πανγαία εμφάνισε καθαρά κέρδη χρήσης ύψους €177.618 χιλ. κατά τη χρήση 2014, έναντι καθαρών ζημιών χρήσης ύψους €25.608 χιλ. τη χρήση 2013 και καθαρών κερδών χρήσης ύψους €19.785 χιλ. κατά τη χρήση 2012.

⁴ Κατά την εξεταζόμενη περίοδο δεν υπάρχουν έσοδα από το εν λόγω οικόπεδο.

8.2.2 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Ενοποιημένων Καταστάσεων Οικονομικής Θέσης την 31.12 των χρήσεων 2012 – 2014

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται τα στοιχεία της ενοποιημένης κατάστασης οικονομικής θέσης του ομίλου της Εθνική Πανγαία για την 31.12 των χρήσεων 2012, 2013 και 2014:

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΟΠΙΗΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΟΜΙΛΟΥ ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

(ΠΟΣΑ ΣΕ ΧΙΛ.€)	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	770.609	930.879	1.407.659
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	1.385	1.433	4.334
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	274	245	216
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	-	-	11.737
Σύνολο Μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	772.268	932.557	1.423.946
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	7.550	17.026	87.118
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	165.408	160.963	125.638
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	172.958	177.989	212.756
Σύνολο ενεργητικού	945.226	1.110.546	1.636.702
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό Κεφάλαιο	590.000	735.712	765.193
Υπέρ το άρτιο	-	-	15.890
Αποθεματικά	325.984	326.973	326.953
Κέρδη / (Ζημιές) εις νέον	23.467	(26.502)	151.038
Ίδια Κεφάλαια μετόχων Εταιρείας	939.451	1.036.183	1.259.074
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	-	-	1.362
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	939.451	1.036.183	1.260.436
ΠΑΘΗΤΙΚΟ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δανειακές υποχρεώσεις	-	51.390	320.054
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	22	26	251
Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους	-	-	382
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	9.183	6.497
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων	22	60.599	327.184
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	4.918	7.932	29.553
Δανειακές υποχρεώσεις	-	2.267	15.621
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	-	2.783	3.042
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	835	782	866
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων	5.753	13.764	49.082
Σύνολο Παθητικού	5.775	74.363	376.266
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Παθητικού	945.226	1.110.546	1.636.702

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Πηγή: Δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις του ομίλου της Εθνική Πανγαία για τις χρήσεις που έληξαν την 31.12.2013 και 31.12.2014 σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α., ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Πληροφοριακό Σημείωμα

Την 31.12.2014 το σύνολο του ενεργητικού του ομίλου της Εθνική Πανγαία διαμορφώθηκε σε €1.636.702 χιλ. έναντι €1.110.546 χιλ. την 31.12.2013 και €945.226 χιλ. την 31.12.2012, παρουσιάζοντας αύξηση 47,4% την 31.12.2014 σε σχέση με την 31.12.2013 και 17,5% την 31.12.2013 σε σχέση με την 31.12.2012.

Το υπόλοιπο του λογαριασμού επενδύσεις σε ακίνητα του ομίλου της Εθνική Πανγαία την 31.12.2014 διαμορφώθηκε σε €1.407.659 χιλ. έναντι €930.879 χιλ. την 31.12.2013 και €770.609 χιλ. την 31.12.2012. Η αύξηση κατά 51,2% του εν λόγω υπολοίπου την 31.12.2014 σε σχέση με την 31.12.2013 οφείλεται κυρίως σε νέες αποκτήσεις στις οποίες πρόεβη η Εθνική Πανγαία εντός του 2014. Επιπλέον, η αύξηση του εν λόγω υπολοίπου κατά 20,8% την 31.12.2013 σε σχέση με την 31.12.2012 οφείλεται τόσο στην εισφορά ακινήτων από την Invel και την ΕΤΕ όσο και στην απόκτηση της εταιρείας ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε.

Σημειώνεται ότι το υπόλοιπο του λογαριασμού επενδύσεις σε ακίνητα επηρεάστηκε την 31.12.2014 θετικά και λόγω των καθαρών κερδών από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες την χρήση 2014 ενώ την 31.12.2013 και την 31.12.2012 επηρεάστηκε αρνητικά λόγω των ζημιών από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες για τις χρήσεις 2012 και 2013.

Το σύνολο του μη κυκλοφορούντος ενεργητικού του Ομίλου της Εθνική Πανγαία ανήλθε σε €1.423.946 χιλ. την 31.12.2014 έναντι €932.557 χιλ. την 31.12.2013 και €772.268 χιλ. την 31.12.2012, παρουσιάζοντας αύξηση 52,7% την 31.12.2014 έναντι της 31.12.2013 και αύξηση 20,8% την 31.12.2013 έναντι της 31.12.2012 κυρίως λόγω των μεταβολών του λογαριασμού επενδύσεις σε ακίνητα.

Το σύνολο των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων του ομίλου της Εθνική Πανγαία ανήλθαν σε €87.118 χιλ. την 31.12.2014, €17.026 χιλ. την 31.12.2013 και €7.550 χιλ. την 31.12.2012. Η αύξηση του υπολοίπου του εν λόγω λογαριασμού οφείλεται σε μεγάλο βαθμό στην καταβολή προσωρινού μερίσματος ύψους €58.169 χιλ. και στην αύξηση των λοιπών απαιτήσεων οι οποίες ανήλθαν σε €9.528 χιλ. την 31.12.2014 έναντι €5.874 χιλ. την 31.12.2013 και €30 χιλ. την 31.12.2012. Στις λοιπές απαιτήσεις του ομίλου της Εθνική Πανγαία την 31.12.2014 και 31.12.2013 περιλαμβάνονται απαιτήσεις από το Ιταλικό Δημόσιο, συνολικού ύψους €5.664 χιλ. και €5.700 χιλ. αντίστοιχα, που αφορούν σε επιστροφή Φόρου Προστιθέμενης Αξίας, ο οποίος προέρχεται κυρίως από την απόκτηση ακινήτου της θυγατρικής Nash S.r.L. Επίσης, στις λοιπές απαιτήσεις την 31.12.2014 περιλαμβάνονται δεσμευμένες καταθέσεις, ύψους €3.041 χιλ., οι οποίες τηρούνται σύμφωνα με τα οριζόμενα στο πρόγραμμα έκδοσης κοινού ομολογιακού δανείου το οποίο έχει συνάψει ο όμιλος της εταιρείας.

Το υπόλοιπο των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων του ομίλου της Εθνική Πανγαία ανήλθε σε €125.638 χιλ. την 31.12.2014, έναντι €160.963 χιλ. την 31.12.2013 και €165.408 χιλ. την 31.12.2012, παρουσιάζοντας μείωση της τάξης του 21,9% την 31.12.2014 σε σχέση με την 31.12.2013 και μικρή μείωση της τάξης του 2,7% την 31.12.2013 σε σχέση με την 31.12.2012. Η ως άνω μείωση του υπολοίπου του εν λόγω λογαριασμού την 31.12.2014 σε σχέση με την 31.12.2013 οφείλεται κυρίως στην απόκτηση ακινήτων από την εταιρεία κατά την χρήση 2014.

Το σύνολο του κυκλοφορούντος ενεργητικού την 31.12.2014 ανήλθε σε €212.756 χιλ., έναντι €177.989 χιλ. την 31.12.2013 και €172.958 χιλ. την 31.12.2012.

Το υπόλοιπο του λογαριασμού αποθεματικά ανήλθε σε €326.953 χιλ. την 31.12.2014, €326.973 χιλ. την 31.12.2013 και σε €325.984 χιλ. την 31.12.2012 και αφορά κυρίως σε ειδικό αποθεματικό το οποίο δημιουργήθηκε μετά από την από 3.08.2010 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της εταιρείας προκειμένου να καταχωρηθεί η διαφορά μεταξύ της εύλογης και της φορολογικής αξίας των εισφερθέντων κατά την 30.09.2009 ακινήτων από την ΕΤΕ, η οποία γεννήθηκε κατά τη σύσταση της εταιρείας.

Το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων την 31.12.2014 ανήλθε σε €1.260.436 χιλ., έναντι €1.036.183 χιλ. την 31.12.2013 και €939.451 χιλ. την 31.12.2012. Η κατά 21,6% αύξηση των ιδίων κεφαλαίων την 31.12.2014 σε σχέση με την 31.12.2013 οφείλεται κατά κύριο λόγο στα κέρδη εις νέον ύψους €151.038 χιλ. έναντι ζημιών εις νέον ύψους €26.502 χιλ. την 31.12.2013. Η αύξηση των ιδίων κεφαλαίων κατά 10,3% την 31.12.2013 σε σχέση με την 31.12.2012 οφείλεται κατά κύριο λόγο στην αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας ύψους €145.712 χιλ. λόγω εισφοράς ακινήτων από την ΕΤΕ και την INVEL.

Το σύνολο των δανειακών υποχρεώσεων του ομίλου της Εθνική Παναγία κατά την 31.12.2014 ανήλθε σε €335.675 χιλ. Το μακροπρόθεσμο μέρος των δανειακών υποχρεώσεων κατά την 31.12.2014 ανήλθε σε €320.054 χιλ. ενώ το βραχυπρόθεσμο μέρος σε €15.621 χιλ. Την 22.08.2014, η Εθνική Παναγία εξέδωσε ομόλογα συνολικού ύψους €237.500 χιλ. τα οποία καλύφθηκαν από διεθνείς επενδυτές μέσω δύο μη συνδεδεμένων εταιρειών οι οποίες συστάθηκαν για τους σκοπούς της εν λόγω συναλλαγής. Τα ομόλογα φέρουν επιτόκιο Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου 4,85% και τελική ημερομηνία αποπληρωμής έχουν την 15.07.2019. Εκπρόσωπος των ομολογιούχων είναι η Alpha Bank. Την 29.07.2014, η Εταιρεία σύναψε σύμβαση πίστωσης με ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό (bridge loan) μέχρι ποσού €46.200 χιλ. με την Alpha Bank με επιτόκιο Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου 5,30%. Το υπόλοιπο του εν λόγω ανοιχτού αλληλόχρεου λογαριασμού την 31.12.2014 ανερχόταν σε €6.000 χιλ.

Το σύνολο των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου της Εθνική Παναγία κατά την 31.12.2013 ανήλθε σε €53.657 χιλ. και σχετιζόταν εξολοκλήρου με πρόγραμμα έκδοσης ομολογιακού δανείου κυμαινόμενου επιτοκίου το οποίο έχει συνάψει η εταιρεία. Το μακροπρόθεσμο μέρος των δανειακών υποχρεώσεων κατά την 31.12.2013 ανήλθε σε €51.390 χιλ. ενώ το βραχυπρόθεσμο μέρος σε €2.267 χιλ.

Το σύνολο του παθητικού του ομίλου της Εθνική Παναγία ανήλθε σε €376.266 χιλ. την 31.12.2014, έναντι €74.363 χιλ. την 31.12.2013 και €5.775 χιλ. την 31.12.2012. Η σημαντική αύξηση του παθητικού την 31.12.2014 σε σχέση με την 31.12.2013 και την 31.12.2012 οφείλεται κατά κύριο λόγο στην ανάληψη δανειακών υποχρεώσεων από την Εθνική Παναγία κατά τις χρήσεις 2013 και 2014.

8.2.3 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Ταμειακών Ροών Χρήσεων 2012 – 2014

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται οι ταμειακές ροές του ομίλου της Εθνική Παναγία για τις χρήσεις 2012, 2013 και 2014:

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΟΜΙΛΟΥ ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

(ΠΟΣΑ ΣΕ ΧΙΛ.€)	2012	2013	2014
Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Κερδη/ (Ζημιές) προ φόρων	21.532	(23.942)	179.100
Προσαρμογές για:			
Προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό	5	4	4
Λοιπά (κέρδη) / ζημιές	-	(917)	(3.556)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	12	14	23
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	29	29	29
Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	50.416	101.988	(98.651)
Έσοδα από τόκους	(5.522)	(5.510)	(3.233)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	-	4.032	10.693
Καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	-	(293)	125
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης			
Αύξηση απαιτήσεων	(280)	(3.418)	(9.540)
Αύξηση υποχρεώσεων	26	2.108	18.115
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	66.218	74.095	93.109
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	-	(4.190)	(10.001)
Καταβληθείς φόρος	(2.051)	(1.719)	(1.505)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	64.167	68.186	81.603
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές Επενδύσεων σε ακίνητα	-	-	(230.100)
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	(35)	(23)	(162)
Προκαταβολές για την απόκτηση ακινήτων επένδυσης και θυγατρικών εξωτερικού	-	-	(13.087)
Αγορές ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(75)	(155)	(74)
Απόκτηση θυγατρικών (μείον τα διαθέσιμα που αποκτήθηκαν)	-	(52.837)	(45.780)
Τόκοι εισπραχθέντες	5.522	5.510	3.233
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	5.412	(47.505)	(285.970)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Είσπραξη για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	1	5.825
Έξοδα σχετιζόμενα με αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	(938)	(562)
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	-	-	240.911
Έξοδα σχετιζόμενα με έκδοση ομολογιακού δανείου	-	-	(5.464)
Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων	-	(1.755)	(7.343)
Απόκτηση επιπλέον συμμετοχής σε θυγατρικές	-	-	(6.151)
Μερίσματα πληρωθέντα	-	(22.434)	(58.169)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	-	(25.126)	169.047
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	69.579	(4.445)	(35.320)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	95.829	165.408	160.963
Επίπτωση συναλλαγματικών διαφορών στο ταμείο και τα ταμειακά διαθέσιμα	-	-	(5)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	165.408	160.963	125.638

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Πηγή: Δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου της Εθνική Πανγαία για τις χρήσεις που έληξαν την 31.12.2013 και 31.12.2014 σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α., ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

**8.2.4 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες για τις Μεταβολές της Καθαρής Θέσης για τις χρήσεις
2012 – 2014**

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται χρηματοοικονομικές πληροφορίες σχετικά με τις μεταβολές των ιδίων κεφαλαίων του Ομίλου της Εταιρείας κατά τις χρήσεις 2012, 2013 και 2014:

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΟΜΙΛΟΥ ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

(ΠΟΣΑ ΣΕ ΧΙΛ.€)	ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	ΔΙΑΦΟΡΑ ΑΠΟ ΕΚΔΟΣΗ ΜΕΤΟΧΩΝ ΥΠΕΡ ΤΟ ΑΡΤΙΟ	ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	ΚΕΡΔΗ ΕΙΣ ΝΕΟΝ	ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	ΜΗ ΕΛΕΓΧΟΥΣΕΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ	ΣΥΝΟΛΟ
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2012	590.000	-	325.790	3.876	919.666	-	919.666
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	-	19.785	19.785	-	19.785
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	-	-	-	19.785	19.785	-	19.785
Μεταφορά στα αποθεματικά	-	-	194	(194)	-	-	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2012	590.000	-	325.984	23.467	939.451	-	939.451
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2013	590.000	-	325.984	23.467	939.451	-	939.451
Καθαρές ζημιές χρήσης	-	-	-	(25.608)	(25.608)	-	(25.608)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	-	-	-	(25.608)	(25.608)	-	(25.608)
Έσοδα από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	145.712	-	-	-	145.712	-	145.712
Έξοδα σχετιζόμενα με αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	(938)	(938)	-	(938)
Μεταφορά στα αποθεματικά	-	-	989	(989)	-	-	-
Διανομή μερίσματος κερδών χρήσης 2012	-	-	-	(22.434)	(22.434)	-	(22.434)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2013	735.712	-	326.973	(26.502)	1.036.183	-	1.036.183
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2014	735.712	-	326.973	(26.502)	1.036.183	-	1.036.183
Λοιπά συνολικά έξοδα περιόδου	-	-	(20)	-	(20)	1	(19)
Κέρδη περιόδου	-	-	-	177.599	177.599	19	177.618
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (έξοδα) μετά από φόρους	-	-	(20)	177.599	177.579	20	177.599
Απόκτηση θυγατρικής	-	-	-	(43)	(43)	1.342	1.299
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	29.481	16.436	-	-	45.917	-	45.917
Έξοδα σχετιζόμενα με αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	(546)	-	(16)	(562)	-	(562)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2014	765.193	15.890	326.953	151.038	1.259.074	1.362	1.260.436

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Πηγή: Δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου της Εθνική Πανγαία για τις χρήσεις που έληξαν την 31.12.2013 και 31.12.2014 σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α., ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.