



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ
ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ
(ΠΡΩΗΝ «MIG REAL ESTATE
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ»)

ΕΓΓΡΑΦΟ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 4 ΤΟΥ Ν. 3401/2005

ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «MIG REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» ΛΟΓΩ ΤΗΣ ΣΥΓΧΩΝΕΥΣΗΣ ΜΕ ΑΠΟΡΡΟΦΗΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΤΩΝ ΝΕΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΣΤΗΝ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΧΑΜΗΛΗΣ ΔΙΑΣΠΟΡΑΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΞΙΩΝ ΤΟΥ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΤΩΝ ΑΠΟ 25.09.2015 ΕΚΤΑΚΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΣΥΝΕΛΕΥΣΕΩΝ ΤΗΣ «MIG REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» (ΑΠΟΡΡΟΦΩΣΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ) ΚΑΙ ΤΗΣ «ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (ΑΠΟΡΡΟΦΗΘΕΙΣΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ)

Το παρόν Εγγραφο έχει συνταχθεί σύμφωνα με το άρθρο 4 του Ν. 3401/2005 και περιέχει όλες τις πληροφορίες ισοδύναμες με εκείνες του Ενημερωτικού Δελτίου, όπως ορίζονται στον Κανονισμό (ΕΚ) 809/2004 της Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων

ΤΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΑΓΟΡΑΣ ΚΑΤΑ ΤΗ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗ ΤΟΥ ΤΗΣ 17.12.2015 ΕΝΗΜΕΡΩΘΗΚΕ ΓΙΑ ΤΟ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΤΟΥ ΠΑΡΟΝΤΟΣ ΕΓΓΡΑΦΟΥ

ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΕΚΔΟΣΗΣ



ΕΘΝΙΚΗ
ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ

Η ημερομηνία του Εγγράφου είναι η 17.12.2015



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

**ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ
ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ
(ΠΡΩΗΝ «MIG REAL ESTATE
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ»)**

ΕΓΓΡΑΦΟ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 4 ΤΟΥ Ν. 3401/2005

ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «MIG REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» ΛΟΓΩ ΤΗΣ ΣΥΓΧΩΝΕΥΣΗΣ ΜΕ ΑΠΟΡΡΟΦΗΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΤΩΝ ΝΕΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΣΤΗΝ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΧΑΜΗΛΗΣ ΔΙΑΣΠΟΡΑΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΞΙΩΝ ΤΟΥ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΤΩΝ ΑΠΟ 25.09.2015 ΕΚΤΑΚΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΣΥΝΕΛΕΥΣΕΩΝ ΤΗΣ «MIG REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» (ΑΠΟΡΡΟΦΩΣΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ) ΚΑΙ ΤΗΣ «ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (ΑΠΟΡΡΟΦΗΘΕΙΣΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ)

Το παρόν Έγγραφο έχει συνταχθεί σύμφωνα με το άρθρο 4 του Ν. 3401/2005 και περιέχει όλες τις πληροφορίες ισοδύναμες με εκείνες του Ενημερωτικού Δελτίου, όπως ορίζονται στον Κανονισμό (ΕΚ) 809/2004 της Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων

ΤΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΑΓΟΡΑΣ ΚΑΤΑ ΤΗ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗ ΤΟΥ ΤΗΣ 17.12.2015 ΕΝΗΜΕΡΩΘΗΚΕ ΓΙΑ ΤΟ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΤΟΥ ΠΑΡΟΝΤΟΣ ΕΓΓΡΑΦΟΥ

ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΕΚΔΟΣΗΣ



**ΕΘΝΙΚΗ
ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ**

Η ημερομηνία του Εγγράφου είναι η 17.12.2015

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1	ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ	6
2	ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΚΙΝΔΥΝΟΥ	29
2.1	ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΠΟΥ ΣΧΕΤΙΖΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΟ ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ, ΤΗΝ ΙΤΑΛΙΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΝΟΤΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΗ ΕΥΡΩΠΗ	29
2.2	ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΠΟΥ ΣΧΕΤΙΖΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ ΤΗΣ ΝΕΑΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	36
2.3	ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΣΥΝΔΕΟΜΕΝΟΙ ΜΕ ΤΟΝ ΔΑΝΕΙΣΜΟ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ ΤΗΣ ΝΕΑΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	41
2.4	ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΠΟΥ ΣΥΝΔΕΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ, ΣΤΗΝ ΙΤΑΛΙΑ ΚΑΙ ΣΤΗ ΝΟΤΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΗ ΕΥΡΩΠΗ	42
2.5	ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΣΥΝΔΕΟΜΕΝΟΙ ΜΕ ΤΗ ΝΟΜΙΚΗ ΜΟΡΦΗ ΚΑΙ ΤΗ ΦΟΡΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΝΕΑΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	49
2.6	ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΠΟΥ ΣΧΕΤΙΖΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΟ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ	51
2.7	ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΠΟΥ ΣΧΕΤΙΖΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΙΣ ΜΕΤΟΧΕΣ ΤΗΣ ΝΕΑΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	53
2.8	ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΠΟΥ ΣΧΕΤΙΖΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΗ ΣΥΓΧΩΝΕΥΣΗ	54
3	ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	55
3.1	ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΝΤΑΞΗ ΤΟΥ ΕΓΓΡΑΦΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥΣ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΤΩΝ ΣΥΓΧΩΝΕΥΟΜΕΝΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ	55
3.1.1	Γενικά Πληροφοριακά Στοιχεία – Υπεύθυνα Πρόσωπα	55
3.1.2	Ορκωτοί Ελεγκτές – Λογιστές	56
3.1.3	Πορίσματα Νομικού Ελεγκτή	71
3.1.4	Έγγραφα στη Διάθεση του Κοινού	85
3.2	ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΑΠΟ ΤΡΙΤΟΥΣ, ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΕΙΣ ΕΜΠΕΙΡΟΓΝΩΜΟΝΩΝ ΚΑΙ ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ	87
3.3	ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ	88
3.3.1	Φορολογικός Έλεγχος της Απορροφώσας	88
3.3.2	Φορολογικός Έλεγχος της Απορροφηθείσας	89
3.4	ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ	91
3.4.1	Επιλεγμένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Ομίλου MIG Real Estate για τις χρήσεις 2013 – 2014	93
3.4.2	Επιλεγμένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες ομίλου Εθνική Πανγαία για τις χρήσεις 2013 – 2014	99
3.4.3	Επιλεγμένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες ομίλου Νέας Εταιρείας για την Ενδιάμεση Περίοδο 01.01 – 30.09.2015	103
3.5	ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	106
3.5.1	Ιστορικό και ανάπτυξη της Εταιρείας	106
3.5.2	Αντικείμενο Δραστηριότητας	110
3.5.3	Περιγραφή του Χαρτοφυλακίου του Ομίλου MIG Real Estate	110
3.5.4	Εκτίμηση της Αξίας των Ακινήτων της Εταιρείας	120
3.5.5	Καταστάσεις Επενδύσεων	126
3.6	ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΠΟΡΡΟΦΗΘΕΙΣΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	126
3.6.1	Γενικές Πληροφορίες για την Εθνική Πανγαία	126
3.6.2	Σύντομο Ιστορικό της Εθνική Πανγαία	127

3.6.3	Αντικείμενο Δραστηριότητας της Εθνικής Πανγαία	128
3.6.4	Γενική επισκόπηση του από 30.06.2015 χαρτοφυλακίου του ομίλου της Εθνική Πανγαία	129
3.6.5	Συνοπτική Περιγραφή του Χαρτοφυλακίου του ομίλου της Εθνική Πανγαία	159
3.6.6	Συνοπτική περιγραφή των σημαντικότερων ακινήτων του ομίλου της Εθνική Πανγαία την 30.06.2015	162
3.6.7	Εκτίμηση της Αξίας των Ακινήτων του ομίλου της Εθνική Πανγαία	175
3.7	ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΚΑΙ ΣΧΕΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ	184
3.7.1	Ασφαλιστικές Καλύψεις	185
3.7.2	Περιβαλλοντικές Επιπτώσεις	186
3.7.3	Έρευνα και Ανάπτυξη, Διπλώματα Ευρεσιτεχνίας και Άδειες Εκμετάλλευσης	186
3.8	ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ	187
3.8.1	Σημαντικές Συμβάσεις Ομίλου MIG Real Estate	187
3.8.2	Σημαντικές Συμβάσεις ομίλου Εθνική Πανγαία	188
3.8.3	Σημαντικές Συμβάσεις ομίλου Νέας Εταιρείας	194
3.9	ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ	195
3.9.1	Επενδύσεις Ομίλου MIG Real Estate κατά τις χρήσεις 2013 – 2014 και την ενδιάμεση περίοδο 01.01-30.09.2015	195
3.9.2	Επενδύσεις ομίλου Εθνική Πανγαία κατά τις χρήσεις 2013 – 2014 και την ενδιάμεση περίοδο 01.01-30.09.2015	195
3.9.3	Τρέχουσες και Σκοπούμενες Επενδύσεις	198
3.10	ΟΡΓΑΝΩΤΙΚΗ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ	199
3.11	ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΑΠΟΡΡΟΦΗΘΕΙΣΑΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	202
3.12	ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΟΜΙΛΟΥ MIG REAL ESTATE ΓΙΑ ΤΙΣ ΧΡΗΣΕΙΣ 2013 – 2014	204
3.12.1	Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Ενοποιημένης Κατάστασης Συνολικών Εσόδων Χρήσεων 2013 – 2014	204
3.12.2	Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Ενοποιημένης Κατάστασης Οικονομικής Θέσης της 31.12.2014 και 31.12.2013	205
3.12.3	Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Ενοποιημένων Ταμειακών Ροών Χρήσεων 2013 – 2014	207
3.12.4	Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες για τις Μεταβολές της Καθαρής Θέσης την 31.12.2013 και 31.12.2014	208
3.13	ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΟΜΙΛΟΥ ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΓΙΑ ΤΙΣ ΧΡΗΣΕΙΣ 2013 – 2014	208
3.13.1	Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Ενοποιημένης Κατάστασης Συνολικών Εσόδων Χρήσεων 2013 – 2014	209
3.13.2	Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Ενοποιημένης Κατάστασης Οικονομικής Θέσης της 31.12.2014 και 31.12.2013	210
3.13.3	Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Ενοποιημένων Ταμειακών Ροών Χρήσεων 2013 – 2014	211
3.13.4	Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες για τις Μεταβολές της Καθαρής Θέσης την 31.12.2014 και 31.12.2013	213

3.14 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΟΜΙΛΟΥ ΝΕΑΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΠΕΡΙΟΔΟ 01.01 – 30.09.2015	213
3.14.1 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Ενοποιημένης Κατάστασης Συνολικών Εσόδων Ενδιάμεσης Περιόδου 01.01 – 30.09.2015	214
3.14.2 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Ενοποιημένης Κατάστασης Οικονομικής Θέσης της 30.09.2015	215
3.14.3 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Ενοποιημένων Ταμειακών Ροών Ενδιάμεσης Περιόδου 01.01 – 30.09.2015	216
3.14.4 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες για τις Μεταβολές της Καθαρής Θέσης την 30.09.2015	218
3.15 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΤΗΣ ΝΕΑΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	219
3.15.1 Περιορισμοί στη Χρήση Κεφαλαίων	219
3.15.2 Πηγές Κεφαλαίων του ομίλου της Εθνική Πανγαία	220
3.15.3 Ρευστότητα	223
3.15.4 Διαχείριση Διαθεσίμων	225
3.16 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΟΜΕΝΑ ΜΕΡΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΠΕΡΙΟΔΟ	
01.01-30.09.2015 ΚΑΘΩΣ ΚΑΙ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ 1.10.2015- 14.12.2015	226
3.16.1 Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	226
3.16.2 Έσοδα από μισθώματα	228
3.16.3 Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	228
3.16.4 Καθαρή μεταβολή της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	228
3.16.5 Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	229
3.16.6 Λοιπά έσοδα και έξοδα	229
3.16.7 Έσοδα από τόκους	229
3.16.8 Χρηματοοικονομικά έξοδα	230
3.16.9 Υποχρεώσεις προς τη Διοίκηση	230
3.16.10 Αμοιβές και παροχές προς τη Διοίκηση	230
3.16.11 Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις	231
3.17 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΤΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ	
Ή ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΘΕΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	231
3.18 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΤΑΣΕΙΣ	231
3.19 ΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ	232
3.20 ΔΙΚΑΣΤΙΚΕΣ ΕΚΚΡΕΜΟΤΗΤΕΣ	234
3.21 ΟΡΓΑΝΟΓΡΑΜΜΑ	234
3.22 ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ, ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΑ ΚΑΙ ΕΠΟΠΤΙΚΑ ΟΡΓΑΝΑ	
ΚΑΙ ΑΝΩΤΕΡΑ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ ΣΤΕΛΕΧΗ	235
3.22.1 Διοικητικό Συμβούλιο	235
3.22.2 Εκπροσώπηση	242
3.22.3 Επιτροπές	244
3.22.4 Εταιρική Διακυβέρνηση	254
3.22.5 Διεύθυνση Εξυπηρέτησης Μετόχων και Δημοσίων Σχέσεων	255

3.22.6	Διεύθυνση Εταιρικών Ανακοινώσεων, Οικονομικής Ανάλυσης και Διαχείρισης Διαθεσίμων	256
3.22.7	Δηλώσεις μελών διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων καθώς και ανωτέρων διοικητικών στελεχών	256
3.22.8	Σύγκρουση Συμφερόντων	261
3.22.9	Αμοιβές και οφέλη.....	261
3.23	ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ.....	264
3.24	ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	265
3.24.1	Καταβεβλημένο Μετοχικό Κεφάλαιο.....	265
3.24.2	Εξέλιξη Μετοχικού Κεφαλαίου	266
3.25	ΚΑΤΑΣΤΑΤΙΚΟ.....	267
4	ΣΗΜΕΙΩΜΑ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΤΙΤΛΟΥ.....	270
4.1	ΔΗΛΩΣΗ ΓΙΑ ΤΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ.....	270
4.2	ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΧΡΕΟΣ	270
4.3	ΛΟΓΟΙ ΤΗΣ ΣΥΓΧΩΝΕΥΣΗΣ.....	272
4.3.1	Οικονομική Άποψη της Συγχώνευσης	272
4.3.2	Νομική Άποψη της Συγχώνευσης	273
4.4	ΟΡΟΙ ΤΗΣ ΣΥΓΧΩΝΕΥΣΗΣ.....	273
4.4.1	Γενικά.....	273
4.4.2	Όροι Συγχώνευσης.....	275
4.4.3	Ισολογισμοί Μετασχηματισμού.....	277
4.5	ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΣΧΕΣΗΣ ΑΝΤΑΛΛΑΓΗΣ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ.....	277
4.5.1	Μεθοδολογία Αποτίμησης – Εύρος Σχέσης Αξιών	277
4.6	ΜΕΤΟΧΙΚΗ ΣΥΝΘΕΣΗ ΠΡΙΝ ΚΑΙ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΣΥΓΧΩΝΕΥΣΗ	280
4.7	ΑΝΑΜΕΝΟΜΕΝΟ ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ.....	282
4.8	ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΝΕΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ	282
4.9	ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΝΕΕΣ ΜΕΤΟΧΕΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΠΟΥ ΕΙΣΑΓΟΝΤΑΙ ΠΡΟΣ ΔΙΑΠΡΑΓΜΑΤΕΥΣΗ	283
4.10	ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΜΕΤΟΧΩΝ	283
4.10.1	Γενικά.....	283
4.10.2	Δικαίωμα μερίσματος.....	285
4.10.3	Δικαίωμα Ψήφου και Περιορισμοί.....	285
4.10.4	Δικαιώματα Προτίμησης.....	285
4.10.5	Δικαίωμα στο προϊόν της εκκαθάρισης	285
4.10.6	Δικαιώματα μειοψηφίας.....	286
4.10.7	Φορολογία μερισμάτων.....	288
4.10.8	Φορολογία του κέρδους από την πώληση μετοχών εταιρειών εισηγμένων στο Χρηματιστήριο Αθηνών	288
4.10.9	Φόρος δωρεάς και κληρονομίας.....	290
4.11	ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΕΚΔΟΣΗΣ	290
4.12	ΔΑΠΑΝΕΣ ΕΚΔΟΣΗΣ	290

Το παρόν Έγγραφο του άρθρου 4 του Νόμου 3401/2005 (εφεξής το «Έγγραφο») αφορά την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση των νέων κοινών ονομαστικών μετοχών της ανώνυμης εταιρείας επενδύσεων ακίνητης περιουσίας με την επωνυμία «MIG Real Estate Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας» (εφεξής «Εταιρεία», ή «MIG Real Estate», ή «Απορροφώσα») στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών οι οποίες προήλθαν από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας λόγω συγχώνευσης με απορρόφηση της εταιρείας με την επωνυμία «Εθνική Πανγαία Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» (εφεξής η «Εθνική Πανγαία», η «Απορροφηθείσα» και από κοινού με την Απορροφώσα οι «Συγχωνευόμενες») (εφεξής η «Συγχώνευση»). Με τη νομική ολοκλήρωση της Συγχώνευσης, η οποία πραγματοποιήθηκε την 01.10.2015, η MIG Real Estate μετονομάστηκε σε «ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (εφεξής η «Νέα Εταιρεία»).

Η κάτωθι εισαγωγή στο Περιληπτικό Σημείωμα απαιτείται προκειμένου να παράσχει καθοδήγηση στους αναγνώστες του Περιληπτικού Σημειώματος.

Οι απαιτήσεις γνωστοποίησης στα Περιληπτικά Σημειώματα ορίζονται ως «Στοιχεία». Τα Στοιχεία αυτά αριθμούνται σε Τμήματα Α – Ε (Α.1 – Ε.7).

Το παρόν Περιληπτικό Σημείωμα περιέχει όλα τα Στοιχεία, τα οποία απαιτείται να συμπεριληφθούν ως περιλήψη αναφορικά με την εισαγωγή των κινητών αξιών της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών και αναφορικά με την Εταιρεία. Επειδή κάποια Στοιχεία δεν απαιτείται να αναφερθούν, ενδέχεται να υπάρχουν κενά στην αριθμηση κάποιων Στοιχείων του πίνακα που ακολουθεί.

Παρότι ενδέχεται για ένα Στοιχείο να απαιτείται να εισαχθεί στο Περιληπτικό Σημείωμα λόγω του είδους των κινητών αξιών και της Εταιρείας, είναι πιθανό να μη δύναται να χορηγηθεί πληροφόρηση σχετικά με το Στοιχείο αυτό. Στην περίπτωση αυτή συμπεριλαμβάνεται μια συνοπτική περιγραφή στο Περιληπτικό Σημείωμα με την αναφορά «μη διαθέσιμο».

Ενότητα Α — Εισαγωγή και Προειδοποιήσεις

A1 Προειδοποίηση:

- Το παρόν περιληπτικό σημείωμα πρέπει να εκλαμβάνεται ως εισαγωγή του Εγγράφου.
- Ο επενδυτής πρέπει να βασίσει οποιαδήποτε απόφασή του να επενδύσει σε κινητές αξίες στη μελέτη του Εγγράφου στο σύνολό του.
- Σε περίπτωση που προσφυγή σχετική με τις πληροφορίες που περιέχονται στο Έγγραφο παραπεμφθεί σε δικαστήριο, ο ενάγων επενδυτής ενδέχεται, βάσει της εθνικής νομοθεσίας των κρατών μελών, να υποχρεωθεί να αναλάβει τα έξοδα μετάφρασης του Εγγράφου, πριν από την έναρξη της νομικής διαδικασίας.
- Αστική ευθύνη αποδίδεται μόνο στα πρόσωπα εκείνα που υπέβαλαν το περιληπτικό σημείωμα, συμπεριλαμβανομένης οποιασδήποτε μετάφρασής του, αλλά μόνο εάν το περιληπτικό σημείωμα είναι παραπλανητικό, ανακριβές ή ασυνεπές όταν διαβάζεται μαζί με τα άλλα μέρη του Εγγράφου ή δεν παρέχει, όταν διαβάζεται μαζί με τα άλλα μέρη του Εγγράφου, κύριες πληροφορίες ως βοήθεια στους επενδυτές που εξετάζουν το ενδεχόμενο να επενδύσουν σε αυτές τις κινητές αξίες.

A2 Συναίνεση:

- Συναίνεση του εκδότη ή του προσώπου που είναι υπεύθυνο για τη σύνταξη του Εγγράφου όσον αφορά τη χρήση του Εγγράφου για μεταγενέστερη μεταπώληση ή τελική τοποθέτηση κινητών αξιών από χρηματοοικονομικούς διαμεσολαβητές.
- Αναφορά της περιόδου προσφοράς εντός της οποίας μπορεί να γίνει μεταγενέστερη μεταπώληση ή τελική τοποθέτηση κινητών αξιών από χρηματοοικονομικούς διαμεσολαβητές και στους οποίους παρέχεται συναίνεση για τη χρήση του Εγγράφου.
- Άλλοι σαφείς και αντικειμενικοί όροι που συνοδεύουν τη συναίνεση και είναι συναφείς για τη χρήση του Εγγράφου.
- Ανακοίνωση με έντονους χαρακτήρες με την οποία ενημερώνονται οι επενδυτές ότι πρόκειται να παρασχεθούν πληροφορίες για τους όρους και τις προϋποθέσεις της προσφοράς από οποιονδήποτε χρηματοοικονομικό διαμεσολαβητή κατά τη στιγμή πραγματοποίησης της εν λόγω προσφοράς από τον χρηματοοικονομικό διαμεσολαβητή.

Δεν ισχύει.

Ενότητα Β — Εκδότης και ενδεχόμενος εγγυητής**B1** Νόμιμη και εμπορική επωνυμία του εκδότη.

Η νόμιμη επωνυμία του εκδότη είναι «ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (πρώην «MIG REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ») όπως μετονομάστηκε συνεπεία της από 25.09.2015 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της MIG Real Estate στην οποία ενεκρίθη η συγχώνευση δι' απορρόφησης της Εθνική Πανγαία από την MIG Real Estate. Η ανωτέρω τροποποίηση εγκρίθηκε με την 100104/01.10.2015 απόφαση του Υπουργείου Οικονομίας, Ανάπτυξης και Τουρισμού και καταχωρήθηκε την ίδια ημέρα στο Μητρώο Ανώνυμων Εταιρειών του εν λόγω Υπουργείου.

B2 Έδρα και νομική μορφή του εκδότη, νομοθεσία βάσει της οποίας ενεργεί ο εκδότης και χώρα σύστασης.

Η Εταιρεία 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.».

Με την από 27.08.2007 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, η «ΑΤΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.» μετονομάστηκε σε «MIG REAL ESTATE Α.Ε.», προκειμένου να σηματοδοτήσει την είσοδο στο μετοχικό της κεφάλαιο ως εταίρου της «MARFIN INVESTMENT GROUP Α.Ε. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ».

Κατά την από 13.12.2007 συνεδρίασή του, το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς προχώρησε στην παροχή άδειας για μετατροπή της «MIG REAL ESTATE Α.Ε.» σε Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (Α.Ε.Ε.Α.Π.) με την επωνυμία «MIG REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ».

Με την από 25.09.2015 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας ενεκρίθη η συγχώνευση δι' απορρόφησης της Εθνική Πανγαία από την Εταιρεία και η επωνυμία της Εταιρείας τροποποιήθηκε σε «ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ».

Η έδρα της Εταιρείας είναι ο Δήμος Αθηναίων Αττικής. Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών (Γ.Ε.Μ.Η.) με αριθμό 3546201000 και η διάρκειά της λήγει στις 31 Δεκεμβρίου του έτους δύο χιλιάδες εκατόν δέκα (2110).

<p>B3</p> <p>Περιγραφή της φύσης των τρεχουσών πράξεων και των κυριότερων δραστηριοτήτων του εκδότη - και σχετικοί κύριοι παράγοντες - αναφέροντας τις σημαντικότερες κατηγορίες προϊόντων που πωλήθηκαν ή/και υπηρεσιών που παραστέθηκαν, και προσδιορισμός των κυριότερων αγορών στις οποίες δραστηριοποιείται ο εκδότης.</p>	<p>Η Εταιρεία που προέκυψε μετά την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης δραστηριοποιείται κυρίως στις επενδύσεις ακίνητης περιουσίας, σε καταθέσεις και μέσα χρηματαγοράς, 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.</p> <p>Η Νέα Εταιρεία, κατά την ημερομηνία έκδοσης του παρόντος Εγγράφου, δραστηριοποιείται στην Ελλάδα, στην Ιταλία (μέσω των συμμετοχών της στη Nash S.r.L. και στο Picasso Fund) και στη Ρουμανία (μέσω της Egnatia Properties S.A.).</p> <p>Την 30.06.2015, ημερομηνία κατά την οποία έχει δημοσιευθεί η πλέον πρόσφατη Κατάσταση Επενδύσεων, οι γραφειακοί χώροι και τα καταστήματα αντιπροσώπευαν το 59,1% και 39,2%, αντίστοιχα, της μισθωτέας εκμισθώσιμης επιφάνειας του χαρτοφυλακίου του ομίλου της Εθνική Παναγία, ο οποίος περιελάμβανε και τον Όμιλο της Εταιρείας.</p> <p>Αναφορικά με τη γεωγραφική κατανομή του χαρτοφυλακίου του ομίλου της Εθνική Παναγία στις 30.06.2015 το 64,2% της συνολικής εκτιμηθείσας αξίας του χαρτοφυλακίου προερχόταν από την Αττική, το 5,6% από τη Θεσσαλονίκη και το 16,2% από την υπόλοιπη Ελλάδα. Επιπλέον το 0,5% της συνολικής εκτιμηθείσας αξίας του χαρτοφυλακίου του ομίλου προερχόταν από τη Ρουμανία, το 12,8% από την Ιταλία και το 0,8% από τη Βουλγαρία. Ο όμιλος της Εθνική Παναγία την 30.06.2015 περιλαμβάνει τις εξής συμμετοχές: α) συμμετοχή στη Egnatia Properties SA, ιδιοκτήτρια ενός αυτοτελούς κτηρίου γραφείων στο Βουκουρέστι, Ρουμανία και ενός τραπεζικού καταστήματος στην επαρχιακή πόλη Μπία Μάρε, Ρουμανία, συνολικής επιφάνειας 3 χιλ. τ.μ., β) συμμετοχή στο Picasso Fund, ιδιοκτήτη ενός συγκροτήματος γραφείων συνολικής επιφάνειας 21 χιλ. τ.μ. στο Μιλάνο, Ιταλία και δύο κτηρίων γραφείων συνολικής επιφάνειας 12 χιλ. τ.μ. και 14 χιλ. τ.μ. στη Ρώμη, Ιταλία, γ) συμμετοχή στη Nash S.r.L., ιδιοκτήτρια οικοπέδου 1.856 χιλ. τ.μ. στην περιοχή Τορναϊανίκα της Διοικητικής Περιφέρειας της Ρομεζία (Ρώμη, Ιταλία) και δ) συμμετοχή στην Plaza West A.D., στην οποία ανήκει μέρος (10 χιλ. τ.μ.) του εμπορικού κέντρου West Plaza στη Σόφια, Βουλγαρία.</p> <p>Σημειώνεται ότι η Plaza West A.D., δεν αποτελεί πλέον εταιρεία του ομίλου της Νέας Εταιρείας, καθότι η Εθνική Παναγία μεταβίβασε στην εταιρεία Stirling Properties Bulgaria EOOD, δυνάμει σχετικής συμφωνίας που συνήφθη μεταξύ τους στις 30 Σεπτεμβρίου 2015, το σύνολο της συμμετοχής της στην εν λόγω εταιρεία.</p>
<p>B4a</p> <p>Περιγραφή των σημαντικότερων πρόσφατων τάσεων που επηρεάζουν τον εκδότη και των αγορών στις οποίες δραστηριοποιείται.</p>	<p>Τα συνολικά έσοδα από μισθώματα του ομίλου της Νέας Εταιρείας αναμένεται να παρουσιάσουν αύξηση τη χρήση 2015 σε σχέση με τη χρήση 2014 κυρίως λόγω των νέων επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία που πραγματοποίησε ο όμιλος της Εθνική Παναγία εντός του 2015.</p> <p>Η πληρότητα των ακινήτων εκτιμάται ότι θα παραμείνει ουσιαστικά αμετάβλητη σε σχέση με την 30.06.2015, ημερομηνία κατά την οποία έχει δημοσιευθεί η πλέον πρόσφατη Κατάσταση Επενδύσεων, οπότε και ανήλθε σε 95,4% ως προς τη μισθωτέα εκμισθώσιμη επιφάνεια (συνυπολογίζοντας ως μισθωμένα και μέρη των ακινήτων που βρίσκονται στην οδό Καραγεώργη Σερβίας 6, Αθήνα και στην οδό Τζώρτζ 4, Αθήνα, τα οποία ιδιοχρησιμοποιούνται από τον όμιλο της Νέας Εταιρείας). Από την 30.06.2015 μέχρι την ημερομηνία έκδοσης του παρόντος Εγγράφου δεν υπήρξαν ουσιαστικές μεταβολές στην πληρότητα του χαρτοφυλακίου, εκτός από τις παρακάτω μισθώσεις:</p> <ul style="list-style-type: none"> • μίσθωση του συνόλου του ακινήτου (επιφάνειας 354,90 τμ) επί της οδού Αθηνάς 12 στην Αθήνα, • μίσθωση του συνόλου του ακινήτου (επιφάνειας 1.193,53 τμ) επί της οδού Σωκράτους 11 στην Αθήνα, • μίσθωση του συνόλου του ακινήτου (επιφάνειας 451,80 τμ) επί της οδού 25ης Μαρτίου στη Ρόδο, • μίσθωση του συνόλου του ακινήτου (επιφάνειας 298,53 τμ) επί της οδού Ανδρέα Παπανδρέου στο Κορδελιό Θεσσαλονίκης, • μίσθωση τμήματος (επιφάνειας 1.207,00 τμ) του ακινήτου, το οποίο δεν ήταν ήδη μισθωμένο, επί των οδών 28ης Οκτωβρίου, Πανεπιστημίου και Δώρου στην Πλατεία Ομονοίας στην Αθήνα και • μίσθωση τμήματος (επιφάνειας 443,28 τμ) του ακινήτου επί των οδών Κωνσταντίνου Παλαιολόγου 1 και Παύλου Μελά στην Κοζάνη.

Ως αποτέλεσμα των νέων μισθώσεων το νέο ποσοστό πληρότητας ως προς τη μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια ανέρχεται σε 95,8%.

Σημαντική επίδραση στα αποτελέσματα του ομίλου της Νέας Εταιρείας έχει η αποτίμηση της εμπορικής αξίας του χαρτοφυλακίου ακινήτων. Την περίοδο 01.01-30.09.2015 παρουσιάστηκε ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ύψους €57.615 χιλ. σε σχέση με κέρδη ύψους €108.734 χιλ. την περίοδο 01.01-30.09.2014. Το τελευταίο τρίμηνο του 2015, η αποτίμηση της εμπορικής αξίας του χαρτοφυλακίου ακινήτων του ομίλου εκτιμάται ότι θα κινηθεί σε επίπεδα περίπου ίδια με αυτά της 30.09.2015.

Λαμβάνοντας υπ' όψιν τα ανωτέρω, τα αποτελέσματα του ομίλου της Νέας Εταιρείας για τη χρήση 2015 θα επηρεαστούν από τις λογιστικές ζημιές λόγω της μείωσης της αξίας της αποτίμησης των ακινήτων σε σχέση με την 31.12.2014. Εκτιμάται, ωστόσο, ότι κυρίως λόγω της σταθεροποίησης της αγοράς ακινήτων κατά το β' εξάμηνο του 2015 και της αυξητικής τάσης των εσόδων από μισθώματα, τα ετήσια αποτελέσματα του ομίλου θα κυμανθούν σε θετικά επίπεδα.

Η Εθνική Παγγαία συνήψε με την Chris Cash & Carry Limited, εταιρεία του ομίλου Μαρινόπουλου Α.Ε., το από 17 Απριλίου 2015 προσύμφωνο αγοράς 2 ακινήτων, στη Λεμεσό της Κύπρου, έναντι τιμήματος €22.170 χιλ. Από το ως άνω ποσό η Εταιρεία έχει καταβάλει €5.000 χιλ. ως προκαταβολή. Η υπογραφή της οριστικής σύμβασης τελεί μεταξύ άλλων υπό την αίρεση της επιτυχούς ολοκλήρωσης του νομικού και τεχνικού ελέγχου. Εκ των ακινήτων αυτών, το ένα, συνολικής επιφάνειας 11 χιλ. τ.μ., στεγάζει πολυκατάστημα-υπεραγορά, ενώ το άλλο έχει συνολική επιφάνεια περίπου 1 χιλ. τ.μ. και χρησιμοποιείται ως γραφειακός χώρος. Η Εθνική Παγγαία έχει επίσης συνάψει προσύμφωνο για την εκμίσθωση του συνόλου του ακινήτου προς την Chris Cash & Carry Limited, με εικοσιπενταετή διάρκεια.

Επίσης, η Εθνική Παγγαία συνήψε με την Chris Cash & Carry Limited, εταιρεία του ομίλου Μαρινόπουλου Α.Ε., το από 30 Σεπτεμβρίου 2015 προσύμφωνο αγοράς 3 ακινήτων, εκ των οποίων 2 στη Λεμεσό (εφεξής «ακίνητο 1» και «ακίνητο 2») και 1 στη Λευκωσία της Κύπρου (εφεξής «ακίνητο 3»). Το τίμημα για το ακίνητο 1 ανέρχεται σε περίπου €7.600 χιλ., για το ακίνητο 2 σε περίπου €16.450 χιλ. και για το ακίνητο 3 σε περίπου €4.700 χιλ. Στο πλαίσιο του ως άνω προσυμφώνου, η Εθνική Παγγαία έχει καταβάλει €5.700 χιλ. ως προκαταβολή. Η υπογραφή της οριστικής σύμβασης τελεί μεταξύ άλλων υπό την αίρεση της επιτυχούς ολοκλήρωσης του νομικού και τεχνικού ελέγχου. Εκ των ακινήτων αυτών, το ακίνητο 1 είναι συνολικής επιφάνειας 6 χιλ. τ.μ. και στεγάζει πολυκατάστημα-υπεραγορά, το ακίνητο 2 είναι συνολικής επιφάνειας περίπου 10 χιλ. τ.μ. και στεγάζει πολυκατάστημα-υπεραγορά και το ακίνητο 3 είναι συνολικής επιφάνειας περίπου 3 χιλ. τ.μ. και στεγάζει πολυκατάστημα-υπεραγορά. Η Εθνική Παγγαία έχει επίσης συνάψει προσύμφωνο για την εκμίσθωση των ακινήτων προς τη Chris Cash & Carry Limited, με εικοσιπενταετή διάρκεια.

Τέλος, την 30 Σεπτεμβρίου 2015, η Εθνική Παγγαία συνήψε με την Stirling Properties Bulgaria EOOD και συνδεδεμένες με αυτή εταιρείες (όλες εταιρείες του ομίλου Μαρινόπουλου), προσύμφωνο για την απόκτηση των εταιρειών «PLAZA WEST A.D.» και «PLAZA WEST 2 A.D.», οι οποίες έχουν στην κυριότητά τους περίπου 23 χιλ. τ.μ. του εμπορικού κέντρου West Plaza στη Σόφια, Βουλγαρία, έναντι τιμήματος €33.000 χιλ. Από το ως άνω ποσό η Εθνική Παγγαία έχει καταβάλει €6.600 χιλ. ως προκαταβολή. Η υπογραφή της οριστικής σύμβασης τελεί, μεταξύ άλλων, υπό την αίρεση της επιτυχούς και ακριβόχρονης ολοκλήρωσης της κατασκευής και έναρξης λειτουργίας του εμπορικού κέντρου.

B5

Εάν ο εκδότης είναι μέλος ομίλου, περιγραφή του ομίλου και της θέσης που κατέχει σε αυτόν ο εκδότης.

Σύμφωνα με δηλώσεις της Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. (εφεξής η «ΕΤΕ») και της Invel Real Estate (Netherlands) II B.V (εφεξής η «Invel») προς τη Νέα Εταιρεία, η τελευταία ελέγχεται από την ΕΤΕ η οποία μετά την ολοκλήρωση της Συγκώνευσης κατέχει το 32,66% του συνολικού καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και δικαιωμάτων ψήφου της, στο πλαίσιο των όρων και προϋποθέσεων της σχετικής συμφωνίας μετόχων (εφεξής η «Συμφωνία Μετόχων»), που έχει υπομολογηθεί μεταξύ της ΕΤΕ και της Invel δυνάμει της οποίας η ΕΤΕ ορίζει πέντε από τα εννέα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της.

Η ΕΤΕ ιδρύθηκε το 1841 και συστάθηκε ως ανώνυμη εταιρεία σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο. Η διάρκεια της, σύμφωνα με το Καταστατικό της, είναι μέχρι τις 27 Φεβρουαρίου του 2053, αλλά μπορεί να επεκταθεί περαιτέρω με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων. Η έδρα της βρίσκεται στο Δήμο Αθηναίων, Αιόλου 86, (Γ.Ε.ΜΗ. 237901000), τηλ.: 210 334 1000, www.nbg.gr.

Η ΕΤΕ δραστηριοποιείται σε επιχειρηματικούς τομείς όπως η λιανική τραπεζική, η επιχειρηματική και επενδυτική τραπεζική, οι διεθνείς τραπεζικές δραστηριότητες, οι χρηματαγορές, οι ασφαλιστικές δραστηριότητες κ.λπ. Σημειώνεται ότι οι μετοχές της είναι εισηγμένες στο Χ.Α. και στο χρηματιστήριο της Νέας Υόρκης και διαπραγματεύονται στην Κύρια Αγορά του Χ.Α.

Οι συμμετοχές της ΕΤΕ στο μετοχικό κεφάλαιο άλλων εταιρειών παρουσιάζονται στις δημοσιευμένες ενοποιημένες ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις της περιόδου που έληξε την 30.09.2015 οι οποίες έχουν 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/Financial%20Report%2030%2009%202015%20GR_Final.pdf).

- Στο βαθμό που είναι γνωστό στον εκδότη, το όνομα κάθε προσώπου το οποίο κατέχει, άμεσα ή έμμεσα, ποσοστό του κεφαλαίου ή των δικαιωμάτων ψήφου του εκδότη που πρέπει να κοινοποιείται δυνάμει της εθνικής νομοθεσίας του εκδότη, καθώς και το ύψος της συμμετοχής που κατέχει το πρόσωπο αυτό.

B6

- Διευκρινίζεται εάν οι κύριοι μέτοχοι του εκδότη κατέχουν διαφορετικά δικαιώματα ψήφου, εφόσον υπάρχουν.

- Να αναφερθεί εάν και από ποιον ο εκδότης κατέχεται ή ελέγχεται, άμεσα ή έμμεσα, στο βαθμό που ο εκδότης γνωρίζει τις σχετικές πληροφορίες, και να περιγραφεί η φύση αυτού του ελέγχου.

Κατά την ημερομηνία του παρόντος Εγγράφου, το καταβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Νέας Εταιρείας ανέρχεται σε €766.483.602 και διαιρείται σε 255.494.534 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας €3,00 η κάθε μία.

Η Μετοχική Σύμβαση της Εταιρείας μετά την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης είναι η εξής:

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.

Σύμφωνα με δηλώσεις της ΕΤΕ και της Invel προς τη Νέα Εταιρεία, η τελευταία ελέγχεται από την ΕΤΕ, η οποία κατέχει το 32,66% του συνολικού καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και δικαιωμάτων ψήφου της, στο πλαίσιο των όρων και προϋποθέσεων της σχετικής Συμφωνίας Μετόχων που έχει συνολογρηθεί μεταξύ της ΕΤΕ και της Invel, δυνάμει της οποίας η ΕΤΕ ορίζει πέντε από τα εννέα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της. Σημειώνεται ότι, κατά την ημερομηνία του παρόντος Εγγράφου, λαμβάνοντας υπόψη την εφαρμογή των μέτρων κάλυψης του κεφαλαιακού ελλείμματος που προέκυψε από την Άσκηση Συνολικής Αξιολόγησης που διενεργήθηκε από τον Ενιαίο Επιοπτικό Μηχανισμό (Single Supervisory Mechanism, SSM), το Ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας («ΤΧΣ») κατέχει το 40,4% του μετοχικού κεφαλαίου της ΕΤΕ.

Η Invel ελέγχεται έμμεσα από την εταιρεία Invel Real Estate Management Limited, δυνάμει των περιπτώσεων (αα) και (βδ) του αρ. 3 παρ. 1(γ) του ν. 3556/2007. Η εταιρεία Invel Real Estate Management Limited ελέγχεται έμμεσα από κοινού από τους κους Χριστόφορο Παπαχριστοφόρου και Shimon Menahem δυνάμει σχετικής συμφωνίας.

Επιλεγμένες ιστορικές κύριες χρηματοοικονομικές πληροφορίες για τον εκδότη, οι οποίες παρέχονται για κάθε οικονομική χρήση της περιόδου που καλύπτουν οι ιστορικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες και για κάθε μεταγενέστερη ενδιάμεση οικονομική περίοδο που συνοδεύεται από συγκριτικά στοιχεία που αντιστοιχούν στην ίδια περίοδο της προηγούμενης χρήσης, η υποβολή ωστόσο των ισολογισμών τέλους χρήσεως είναι αρκετή για να πληροῦται η απαίτηση περί συγκρίσιμων πληροφοριών από τον ισολογισμό. Αυτό πρέπει να συνοδεύεται από αφηγηματική περιγραφή της σημαντικής αλλαγής στη χρηματοοικονομική κατάσταση του εκδότη και των αποτελεσμάτων εκμετάλλευσης κατά τη διάρκεια ή μετά την περίοδο που καλύπτουν οι ιστορικές κύριες χρηματοοικονομικές πληροφορίες.

B7

Οι ακόλουθες επιλεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες της Εταιρείας έχουν εξαχθεί από τις δημοσιευμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2014, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρεία σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («Δ.Π.Χ.Α.»), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται επιλεγμένες πληροφορίες για τα αποτελέσματα του Ομίλου MIG Real Estate για τις χρήσεις 2013 και 2014:

ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΟΠΙΟΗΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

(ποσά σε χιλ. ευρώ εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)	2013	2014
Κύκλος εργασιών		
Έσοδα από μισθώματα	3.932	3.032
Σύνολο κύκλου εργασιών	3.932	3.032
Κέρδη προ φόρων	399	2.078
Κέρδη περιόδου⁽¹⁾	108	1.630
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου⁽²⁾	195	1.603
Αναλογούντα σε:		
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	-
Μετόχους της Εταιρείας	195	1.603

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

Σημείωση (1): Τα κέρδη περιόδου προκύπτουν αν στα «Κέρδη προ φόρων» συμπληρωθεί το κονδύλι «Φόροι»

Σημείωση (2): Τα Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου προκύπτουν αν στα Κέρδη περιόδου προστεθούν τα κονδύλια «Επίδραση αναθεωρημένου ΔΛΠ 19» και «Συναλλαγματικές διαφορές»

Πηγή: Επεξεργασία από την Εταιρεία οικονομικών στοιχείων βάσει των δημοσιευμένων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2014, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρεία σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α., όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

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

Τα κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ύψους €437 χιλ. τη χρήση 2014, οφείλονται στην αύξηση της εμπορικής αξίας κυρίως των γραφειακών χώρων του Ομίλου MIG Real Estate ως αποτέλεσμα της γενικότερης ανοδικής τάσης των αξιών των εμπορικών ακινήτων με επενδυτικά χαρακτηριστικά ανάλογα με αυτά του χαρτοφυλακίου του Ομίλου MIG Real Estate (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. τη χρήση 2013 συνδέεται άμεσα με την κρίση της ελληνικής οικονομίας, η οποία επηρέασε και την ελληνική αγορά ακινήτων.

Ο Όμιλος MIG Real Estate κατέγραψε κατά τις χρήσεις 2014 και 2013 κέρδη προ φόρων ύψους €2.078 χιλ. και €399 χιλ. αντίστοιχα. Η αύξηση της κερδοφορίας οφείλεται κυρίως στα κέρδη από την αναπροσαρμογή των ακινήτων του Ομίλου MIG Real Estate σε εύλογη αξία που κατεγράφησαν το 2014 έναντι ζημιών από την αναπροσαρμογή για τη χρήση 2013.

Συνέπεια των ανωτέρω, ο Όμιλος MIG Real Estate εμφάνισε κέρδη περιόδου ύψους €1.630 χιλ. τη χρήση 2014 έναντι €108 χιλ. τη χρήση 2013.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται επιλεγμένα στοιχεία της ενοποιημένης κατάστασης οικονομικής θέσης του Ομίλου MIG Real Estate την 31.12.2013 και 31.12.2014:

ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΟΠΙΩΗΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

(ποσά σε χιλ. ευρώ)	31.12.2013	31.12.2014
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	53.455	54.375
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	3.844	3.154
Σύνολο ενεργητικού	57.299	57.529
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ		
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων ⁽¹⁾	42.338	43.941
ΠΑΘΗΤΙΚΟ		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Δανειακές υποχρεώσεις	11.304	10.076
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	11.907	10.864
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Δανειακές υποχρεώσεις	1.814	1.814
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	3.054	2.724
Σύνολο παθητικού	14.961	13.588
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και παθητικού	57.299	57.529

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

Σημείωση (1): Το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων περιλαμβάνει τα κονδύλια «Μετοχικό κεφάλαιο», «Διαφορά υπέρ το άρτιο», «Αποθεματικά», «Ζημίες εις νέον» και «Μη ελέγχουσες συμμετοχές»

Πηγή: Επεξεργασία από την Εταιρεία οικονομικών στοιχείων βάσει των δημοσιευμένων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2014, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρεία σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α., όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Την 31.12.2014 το σύνολο του ενεργητικού του Ομίλου MIG Real Estate διαμορφώθηκε σε €57.529 χιλ., έναντι €57.299 χιλ. την 31.12.2013, παρουσιάζοντας αύξηση κατά 0,4%.

Το σύνολο του μη κυκλοφορούντος ενεργητικού του Ομίλου MIG Real Estate ανήλθε σε €54.375 χιλ. την 31.12.2014, έναντι €53.455 χιλ. την 31.12.2013, παρουσιάζοντας αύξηση 1,7%, μεταβολή η οποία σχετίζεται κυρίως με τη μεταβολή του λογαριασμού επενδύσεις σε ακίνητα.

Το σύνολο του κυκλοφορούντος ενεργητικού του Ομίλου MIG Real Estate την 31.12.2014 ανήλθε σε €3.154 χιλ., έναντι €3.844 χιλ. την 31.12.2013, παρουσιάζοντας μείωση 18,0% η οποία οφείλεται στη μείωση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων της 31.12.2014 έναντι της 31.12.2013.

Το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων του Ομίλου MIG Real Estate την 31.12.2014 ανήλθε σε €43.941 χιλ., έναντι €42.338 χιλ. την 31.12.2013, παρουσιάζοντας αύξηση 3,8%, η οποία οφείλεται κυρίως στη μείωση των ζημιών εις νέον την 31.12.2014 σε σχέση με την 31.12.2013.

Το σύνολο των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου MIG Real Estate κατά την 31.12.2014 ανήλθε 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 31.12.2014 ύψους €6.215 χιλ. καθώς και σε αλληλόχρεο λογαριασμό της Egnatia Properties S.A. ύψους €475 χιλ.

Οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου MIG Real Estate 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 παθητικού του Ομίλου MIG Real Estate ανήλθε σε €13.588 χιλ. την 31.12.2014, έναντι €14.961 χιλ. την 31.12.2013. Η μείωση που παρουσιάζεται την 31.12.2014 σε σχέση με την 31.12.2013, οφείλεται κατά κύριο λόγο στη μείωση των δανειακών υποχρεώσεων.

Παρακάτω παρατίθενται επιλεγμένες ενοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες για τον όμιλο Εθνική Πανγαία για τις χρήσεις 2013 και 2014 καθώς και για τον όμιλο της Νέας Εταιρείας για την ενδιάμεση περίοδο 01.01-30.09.2015.

Σχετικά με την παρουσίαση των οικονομικών μεγεθών της Εθνική Πανγαία για τις χρήσεις 2013-2014 καθώς και των οικονομικών μεγεθών της Νέας Εταιρείας για την ενδιάμεση περίοδο 01.01-30.09.2015 αναφέρονται τα ακόλουθα:

Σε επίπεδο ατομικών οικονομικών καταστάσεων, η Συγχώνευση δεν καλύπτεται από τις διατάξεις των Δ.Π.Χ.Α. Συγκεκριμένα, η παράγραφος 2 (γ) του Δ.Π.Χ.Α. 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων» αναφέρει ότι το συγκεκριμένο πρότυπο δεν έχει εφαρμογή σε συνενώσεις επιχειρήσεων οι οποίες βρίσκονται υπό κοινό έλεγχο. Εν απουσία Προτύπου ή Διερμηνείας και βάσει των διατάξεων της παραγράφου 10, του Δ.Λ.Π. 8 περί Λογιστικών πολιτικών, η Διοίκηση της Νέας Εταιρείας αποφάσισε να αντιμετωπίσει τη συγκεκριμένη συναλλαγή εφαρμόζοντας τη μέθοδο της λογιστικής συγχώνευσης (merger accounting). Με την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης, οι παλαιοί μέτοχοι της Εθνική Πανγαία συνεχίζουν να κατέχουν σημαντικό ποσοστό συμμετοχής, 99,90%, στο μετοχικό κεφάλαιο της Νέας Εταιρείας και η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος συνεχίζει να ελέγχει τον όμιλο της Νέας Εταιρείας βάσει της Συμφωνίας Μετόχων. Ως αποτέλεσμα, ενώ η MIG Real Estate είναι νομικά η απορροφώσα εταιρεία, από λογιστικής πλευράς, η Εθνική Πανγαία θεωρείται ότι απορρόφησε τη MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ. Συνεπώς, τα συγκριτικά στοιχεία των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων της Νέας Εταιρείας για την περίοδο 01.01-30.09.2015 είναι αυτά που είχε δημοσιεύσει η Εθνική Πανγαία την 31.12.2014 και την 30.09.2014.

Οι ακόλουθες επιλεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες της Εθνική Πανγαία έχουν εξαχθεί από τις δημοσιευμένες ετήσιες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εθνική Πανγαία για την χρήση 2014, οι οποίες έχουν συνταχθεί βάσει των Δ.Π.Χ.Α όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ε.Ε. και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται επιλεγμένες πληροφορίες για τα αποτελέσματα του ομίλου της Εθνική Πανγαία για τις χρήσεις 2013 και 2014:

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

(ποσά σε χιλ. ευρώ εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)	2013	2014
Κύκλος εργασιών		
Έσοδα από μισθώματα	79.166	93.054
Σύνολο κύκλου εργασιών	79.166	93.054
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων	(23.942)	179.100
Κέρδη / (ζημιές) περιόδου	(25.608)	177.618
Αναλογούντα σε:		
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	19
Μετόχους της Εταιρείας	(25.608)	177.599
Κέρδη / (ζημιές) ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) - Βασικά και απομειωμένα	(0,173)	0,956
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (έξοδα) περιόδου	(25.608)	177.599
Αναλογούντα σε:		
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	20
Μετόχους της Εταιρείας	(25.608)	177.579

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

*δ.ο.: Δεν Ορίζεται

Πηγή: Επεξεργασία από την Εθνική Πανγαία οικονομικών στοιχείων βάσει των δημοσιευμένων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2014, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εθνική Πανγαία σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α., όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και έχουν ελεγχθεί 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, σημειώνοντας αύξηση 17,5%, η οποία προήλθε κυρίως από τα νέα μισθώματα των ακινήτων που αποκτήθηκαν κατά τη διάρκεια της χρήσης 2014.

Το καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ύψους €98.651 χιλ. τη χρήση 2014 (έναντι ζημίας €101.988 χιλ. την προηγούμενη χρήση), αντικατοπτρίζει τη μεταβολή της Ελληνικής αγοράς εμπορικών ακινήτων, η οποία ήταν ανοδική κατά τους πρώτους εννέα μήνες του 2014 ενώ καταγράφηκε στάση αναμονής το τελευταίο τρίμηνο του 2014.

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 αφορούν κυρίως σε φόρους-τέλη ακίνητης περιουσίας (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.

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

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 παρουσιάζοντας σημαντική μείωση της τάξης του 41,3%, η οποία οφείλεται κυρίως στην μείωση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων λόγω των επενδύσεων σε ακίνητα (άμεσα ή μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων) που προέβη η Εθνική Πανγαία κατά τη χρήση 2014.

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του ομίλου της Εθνική Παναγία για τη χρήση 2014 ανήλθαν σε €10.693 χιλ. έναντι €4.032 χιλ. τη χρήση 2013 η αύξηση των οποίων οφείλεται στην αύξηση των δανειακών υποχρεώσεων της Εθνική Παναγία και συγκεκριμένα στη σύναψη σύμβασης ομολογιακού δανείου ύψους €237.500 χιλ. τον Αύγουστο του 2014.

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

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται επιλεγμένα στοιχεία της ενοποιημένης κατάστασης οικονομικής θέσης του ομίλου Εθνική Παναγία την 31.12.2013 και 31.12.2014:

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΟΠΙΟΗΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

(ποσά σε χιλ. ευρώ)	31.12.2013	31.12.2014
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	932.557	1.423.946
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	177.989	212.756
Σύνολο ενεργητικού	1.110.546	1.636.702
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ		
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	1.036.183	1.260.436
ΠΑΘΗΤΙΚΟ		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Δανειακές υποχρεώσεις	51.390	320.054
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	60.599	327.184
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Δανειακές υποχρεώσεις	2.267	15.621
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	13.764	49.082
Σύνολο παθητικού	74.363	376.266
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και παθητικού	1.110.546	1.636.702

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

Πηγή: Δημοσιευμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2014, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εθνική Παναγία σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α., όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Την 31.12.2014 το σύνολο του ενεργητικού του ομίλου της Εθνική Παναγία διαμορφώθηκε σε €1.636.702 χιλ., έναντι €1.110.546 χιλ. την 31.12.2013, παρουσιάζοντας αύξηση 47,4%.

Το υπόλοιπο του λογαριασμού επενδύσεις σε ακίνητα του ομίλου της Εθνική Παναγία την 31.12.2014 διαμορφώθηκε σε €1.407.659 χιλ. έναντι €930.879 χιλ. την 31.12.2013. Η αύξηση του εν λόγω υπολοίπου κατά 51,2% την 31.12.2014 σε σχέση με την 31.12.2013 οφείλεται στις αποκτήσεις ακινήτων από τον όμιλο της Εθνική Παναγία εντός του 2014.

Το σύνολο του μη κυκλοφορούντος ενεργητικού του ομίλου της Εθνική Παναγία ανήλθε την 31.12.2014 σε €1.423.946 χιλ., έναντι €932.557 χιλ. την 31.12.2013, παρουσιάζοντας αύξηση 52,7%, η οποία σχετίζεται κυρίως με τη μεταβολή του υπολοίπου του λογαριασμού επενδύσεις σε ακίνητα.

Το σύνολο των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων του ομίλου της Εθνική Πανγαία ανήλθε σε €87.118 χιλ. την 31.12.2014 και €17.026 χιλ. την 31.12.2013. Η αύξηση του υπολοίπου του εν λόγω λογαριασμού οφείλεται στο ύψος του καταβληθέντος προσωρινού μερίσματος το οποίο ανήλθε σε €58.169 χιλ. την 31.12.2014 και στην αύξηση των εμπορικών απαιτήσεων οι οποίες ανήλθαν σε €7.140 χιλ. την 31.12.2014 έναντι €2.281 χιλ. την 31.12.2013.

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, παρουσιάζοντας μείωση της τάξης του 21,9%. Η ως άνω μείωση του υπολοίπου του εν λόγω λογαριασμού την 31.12.2014 σε σχέση με την 31.12.2013 οφείλεται κατά κύριο λόγο στη μείωση του υπολοίπου των καταθέσεων όψεως και προθεσμίας.

Το σύνολο του κυκλοφορούντος ενεργητικού την 31.12.2014 ανήλθε σε €212.756 χιλ., έναντι €177.989 χιλ. την 31.12.2013, παρουσιάζοντας αύξηση 19,5%.

Το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων την 31.12.2014 ανήλθε σε €1.260.436 χιλ., έναντι €1.036.183 χιλ. την 31.12.2013, παρουσιάζοντας αύξηση 21,6%. Η αύξηση των ιδίων κεφαλαίων οφείλεται κυρίως στην αύξηση του υπολοίπου του λογαριασμού κέρδη εις νέον ο οποίος ανήλθε σε €151.038 χιλ. την 31.12.2014 έναντι ζημιών ύψους €26.502 χιλ. την 31.12.2013.

Το σύνολο των δανειακών υποχρεώσεων του ομίλου της Εθνική Πανγαία κατά την 31.12.2014 ανήλθε σε €335.675 χιλ. ενώ την 31.12.2013 ανήλθε σε €53.657 χιλ. αύξηση η οποία οφείλεται στη σύναψη σύμβασης ομολογιακού δανείου ύψους €237.500 χιλ. τον Αύγουστο του 2014. Το μακροπρόθεσμο μέρος των δανειακών υποχρεώσεων κατά την 31.12.2014 ανήλθε σε €320.054 χιλ. ενώ το βραχυπρόθεσμο μέρος σε €15.621 χιλ.

Το σύνολο του παθητικού του ομίλου της Εθνική Πανγαία ανήλθε σε €376.266 χιλ. την 31.12.2014, έναντι €74.363 χιλ. την 31.12.2013.

Οι ακόλουθες ενοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες για τον όμιλο της Νέας Εταιρείας έχουν εξαχθεί από τις δημοσιευμένες ενδιάμεσες συνοπτικές εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Νέας Εταιρείας για την ενδιάμεση περίοδο 01.01-30.09.2015, οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο Δ.Λ.Π. 34 και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Όπως αναφέρθηκε ανωτέρω τα συγκριτικά στοιχεία των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων της Νέας Εταιρείας για την περίοδο 01.01-30.09.2015 είναι αυτά που είχε δημοσιεύσει η Εθνική Πανγαία την 31.12.2014 και την 30.09.2014 καθώς από λογιστικής πλευράς, η Εθνική Πανγαία θεωρείται ότι απορρόφησε τη MIG Real Estate AEEAΠ.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται επιλεγμένα στοιχεία των αποτελεσμάτων του ομίλου της Νέας Εταιρείας για τις περιόδους 01.01-30.09.2014 και 01.01-30.09.2015:

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

(ποσά σε χιλ. ευρώ εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)	01.01-30.09.2014	01.01-30.09.2015
Κύκλος εργασιών		
Έσοδα από μισθώματα	66.393	82.434
Σύνολο κύκλου εργασιών	66.393	82.434
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων	170.048	(2.172)
Κέρδη / (ζημιές) περιόδου	168.914	(3.132)
Αναλογούντα σε:		
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	128	(82)
Μετόχους της Εταιρείας	168.786	(3.050)
Κέρδη / (ζημιές) ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) - Βασικά και απομειωμένα	0,686	(0,012)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (έξοδα) περιόδου	168.867	(3.244)
Αναλογούντα σε:		
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	120	(83)
Μετόχους της Εταιρείας	168.747	(3.161)

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

*δ.ο.: Δεν Ορίζεται

Πηγή: Επεξεργασία από τη Νέα Εταιρεία οικονομικών στοιχείων βάσει των δημοσιευμένων ενδιάμεσων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της περιόδου 01.01-30.09.2015, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρεία σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 34 (Δ.Λ.Π. 34) και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Τα έσοδα από μισθώματα του ομίλου της Νέας Εταιρείας κατά την περίοδο 01.01 – 30.09.2015 διαμορφώθηκαν σε €82.434 χιλ. έναντι €66.393 χιλ. κατά την περίοδο 01.01 – 30.09.2014, σημειώνοντας αύξηση κατά 24,2%, η οποία οφείλεται κυρίως στην απόκτηση νέων ακινήτων από τον όμιλο της Εθνική Πανγαία το β' εξάμηνο του 2014 καθώς και την περίοδο 01.01.2015-30.09.2015.

Η καθαρή ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία που προέκυψε την περίοδο 01.01-30.09.2015 ανήλθε σε €57.615 χιλ. και οφείλεται κυρίως στις οικονομικές εξελίξεις στην Ελλάδα την εν λόγω περίοδο κατά την οποία οι ρυθμοί των περισσότερων επενδυτικών ή αναπτυξιακών έργων υποδομής επιβραδύνθηκαν ή μαινώθηκαν. Την αντίστοιχη περίοδο για τη χρήση 2014 η Εθνική Πανγαία κατέγραψε καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ύψους € 108.734 χιλ.

Τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα ανήλθαν σε €9.978 χιλ. κατά την περίοδο 01.01-30.09.2015 έναντι €4.159 χιλ. κατά την περίοδο 01.01-30.09.2014 σημαντικά αυξημένα κυρίως λόγω των επενδύσεων στις οποίες προέβη ο όμιλος της Εθνική Πανγαία εντός του 2014 και την εννεάμηνη περίοδο του 2015 και αφορούν κυρίως σε φόρους - τέλη ακίνητης περιουσίας.

Συνεπεία των ανωτέρω, ο όμιλος της Νέας Εταιρείας κατέγραψε κατά την περίοδο 01.01 – 30.09.2015 λειτουργικά κέρδη ύψους €12.765 χιλ. έναντι λειτουργικών κερδών ύψους €173.239 χιλ. κατά την αντίστοιχη περίοδο του 2014. Μη λαμβανομένου υπ' όψιν του καθαρού κέρδους/ζημιάς από αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία τα λειτουργικά κέρδη του ομίλου της Νέας Εταιρείας ανήλθαν σε €70.380 χιλ. για το εννεάμηνο του 2015 έναντι €64.505 χιλ. την αντίστοιχη περίοδο του 2014.

Τα έσοδα από τόκους του ομίλου της Νέας Εταιρείας κατά την περίοδο 01.01 – 30.09.2015 ανήλθαν σε €152 χιλ. έναντι €2.420 χιλ. κατά την περίοδο 01.01 – 30.09.2014 παρουσιάζοντας μείωση της τάξης του 93,7%, η οποία οφείλεται στη μείωση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων λόγω των επενδύσεων σε ακίνητα (άμεσα ή μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων) που προέβη ο όμιλος της Εθνική Πανγαία κατά το τρίτο και β' εξάμηνο του 2014 καθώς και το εννιάμηνο του 2015.

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του ομίλου της Νέας Εταιρείας κατά την περίοδο 01.01 – 30.09.2015 ανήλθαν σε €15.089 χιλ., έναντι €5.611 χιλ. κατά την αντίστοιχη περίοδο του 2014, παρουσιάζοντας σημαντική αύξηση η οποία κατά κύριο λόγο οφείλεται στην αύξηση των δανειακών υποχρεώσεων του ομίλου της Εθνική Πανγαία και συγκεκριμένα στη σύναψη σύμβασης ομολογιακού δανείου ύψους €237.500 χιλ. τον Αύγουστο του 2014.

Ως αποτέλεσμα των παραπάνω, ο όμιλος της Νέας Εταιρείας εμφάνισε ζημίες ύψους €3.132 χιλ. για την περίοδο 01.01-30.09.2015 έναντι καθαρών κερδών περιόδου ύψους €168.914 χιλ. κατά την αντίστοιχη περίοδο του 2014.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται επιλεγμένα στοιχεία της ενοποιημένης κατάστασης οικονομικής θέσης του ομίλου της Νέας Εταιρείας την 30.09.2015 σε σχέση με την 31.12.2014:

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΟΠΙΟΗΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

(ποσά σε χιλ. ευρώ)	31.12.2014	30.09.2015
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	1.423.946	1.456.755
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	212.756	128.132
Σύνολο ενεργητικού	1.636.702	1.584.887
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ		
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	1.260.436	1.147.811
ΠΑΘΗΤΙΚΟ		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Δανειακές υποχρεώσεις	320.054	388.160
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	327.184	391.845
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Δανειακές υποχρεώσεις	15.621	10.444
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	49.082	45.231
Σύνολο παθητικού	376.266	437.076
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και παθητικού	1.636.702	1.584.887

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

Πηγή: Επεξεργασία από τη Νέα Εταιρεία οικονομικών στοιχείων βάσει των δημοσιευμένων ενδιάμεσων ενοποιημένων = οικονομικών καταστάσεων της περιόδου 01.01-30.09.2015, οι οποίες συντάχθηκαν από τη Νέα Εταιρεία σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 34 (Δ.Λ.Π. 34) και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Την 30.09.2015 το σύνολο του ενεργητικού του ομίλου της Εθνική Πανγαία διαμορφώθηκε σε €1.584.887 χιλ. έναντι €1.636.702 χιλ. την 31.12.2014, παρουσιάζοντας μείωση κατά 3,2%.

Το υπόλοιπο του λογαριασμού επενδύσεις σε ακίνητα του ομίλου της Νέας Εταιρείας την 30.09.2015 διαμορφώθηκε σε €1.435.835 χιλ. έναντι €1.407.659 χιλ. την 31.12.2014 λόγω της απόκτησης δύο ακινήτων εντός του πρώτου εξαμήνου του 2015. Το σύνολο του μη κυκλοφορούντος ενεργητικού του ομίλου της Εθνική Πανγαία ανήλθε σε €1.456.755 χιλ. την 30.09.2015, έναντι €1.423.946 χιλ. την 31.12.2014, παρουσιάζοντας μικρή αύξηση κατά 2,3% την 30.09.2015.

Το σύνολο των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων του ομίλου της Εθνική Πανγαία ανήλθε σε €39.709 χιλ. την 30.09.2015 έναντι €87.118 χιλ. την 31.12.2014. Η μείωση του υπολοίπου του εν λόγω λογαριασμού οφείλεται κυρίως στο κονδύλι καταβληθέν προσωρινό μέρος το οποίο την 30.09.2015 είχε μηδενικό υπόλοιπο σε σύγκριση με την 31.12.2014 κατά την οποία είχε υπόλοιπο €58.169 χιλ.

Το υπόλοιπο των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων του ομίλου της Εθνική Πανγαία ανήλθε σε €88.423 χιλ. την 30.09.2015, έναντι €125.638 χιλ. την 31.12.2014, παρουσιάζοντας μείωση κατά 29,6% κυρίως λόγω της απόκτησης δύο νέων ακινήτων εντός του εννεαμήνου του 2015.

Συνεπεία των ανωτέρω, το σύνολο του κυκλοφορούντος ενεργητικού την 30.09.2015 ανήλθε σε €128.132 χιλ. έναντι €212.756 χιλ. την 31.12.2014, παρουσιάζοντας μείωση κατά 39,8%.

Το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων την 30.09.2015 ανήλθε σε €1.147.811 χιλ. έναντι €1.260.436 χιλ. την 31.12.2014, παρουσιάζοντας μείωση κατά 8,9%.

Το σύνολο των δανειακών υποχρεώσεων (βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων) του ομίλου της Νέας Εταιρείας την 30.09.2015 ανήλθε σε €398.604 χιλ. έναντι €335.675 χιλ. την 31.12.2014, παρουσιάζοντας αύξηση 18,7% λόγω της σύναψης από τη θυγατρική, Picasso Fund, δανείου με το τραπεζικό ίδρυμα Banca IMI S.p.A., συνολικού ύψους €102.000 χιλ. την 30.06.2015 (για περισσότερες πληροφορίες βλέπε ενότητα 3.8.2.1 «Δανειακές Συμβάσεις»). Σημειώνεται ότι, η θυγατρική Picasso Fund προχώρησε σε αποπληρωμή δανείων ύψους €33.572 χιλ. κατά την περίοδο 01.01-30.09.2015. Το μακροπρόθεσμο μέρος των δανειακών υποχρεώσεων την 30.09.2015 ανήλθε σε €388.160 χιλ. ενώ το βραχυπρόθεσμο μέρος ανήλθε σε €10.444 χιλ.

Το σύνολο του παθητικού του ομίλου της Εθνική Πανγαία ανήλθε σε €437.076 χιλ. την 30.09.2015, έναντι €376.266 χιλ. την 31.12.2014, παρουσιάζοντας αύξηση της τάξης του 16,2%.

B8	<p>Οι επιλεγμένες κύριες άτυπες (pro forma) χρηματοοικονομικές πληροφορίες πρέπει να περιλαμβάνουν σαφή αναφορά στο γεγονός ότι λόγω της φύσης τους, οι άτυπες (pro forma) χρηματοοικονομικές πληροφορίες αφορούν μια υποθετική κατάσταση και, ως εκ τούτου, δεν αντικατοπτρίζουν την πραγματική χρηματοοικονομική θέση ή τα αποτελέσματα της εταιρείας.</p>	Δεν συντρέχει.
B9	<p>Όταν γίνεται πρόβλεψη ή εκτίμηση κερδών, δηλώνεται το ποσό.</p>	Δεν συντρέχει.

B10	Περιγραφή της φύσης τυχόν επιφυλάξεων στην έκθεση ελέγχου για τις ιστορικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες.	Δεν συντρέχει.
B11	Εάν το κεφάλαιο κίνησης του εκδότη δεν επαρκεί για τις τρέχουσες απαιτήσεις του εκδότη πρέπει να συμπεριληφθεί επεξήγηση.	Η Διοίκηση της Νέας Εταιρείας δηλώνει ότι, κατά την άποψή της, το κεφάλαιο κίνησης του ομίλου της Νέας Εταιρείας, επαρκεί για τις τρέχουσες δραστηριότητές του, για τους επόμενους δώδεκα (12) μήνες.

Ενότητα Γ – Κινητές αξίες Παραρτήματα

Γ1	Περιγραφή του είδους και της κατηγορίας των κινητών αξιών που προσφέρονται ή/και εισάγονται προς διαπραγμάτευση, συμπεριλαμβανομένου οποιουδήποτε αριθμού αναγνώρισης κινητών αξιών.	<p>Οι μετοχές της Νέας Εταιρείας που εκδίδονται με την παρούσα αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου λόγω της Συγχώνευσης είναι άυλες, κοινές, ονομαστικές, μετά ψήφου και θα διαπραγματεύονται, μαζί με τις παλαιές, υφιστάμενες μετοχές, στην Κατηγορία Χαμηλής Διασποράς του Χρηματιστηρίου Αθηνών Α.Ε. (εφεξής το «Χ.Α.»). Η έκδοση των μετοχών γίνεται βάσει των διατάξεων του κ.ν.2190/1920 και του καταστατικού της Νέας Εταιρείας (εφεξής το «Καταστατικό»).</p> <p>Η Εταιρεία υποχρεούται να πιστώσει στους λογαριασμούς Συστήματος Άυλων Τίτλων (Σ.Α.Τ.) των μετόχων της Απορροφηθείσας εταιρείας, μέσω του Χ.Α. τις νέες μετοχές, βάσει της αποφασισθείσας σχέσης ανταλλαγής.</p> <p>Ο κωδικός ISIN (International Security Identification Number) των μετοχών της Νέας Εταιρείας είναι, κατά την ημερομηνία του παρόντος Εγγράφου, GRS509003000. Σημειώνεται ωστόσο ότι ο εν λόγω κωδικός θα τροποποιηθεί μετά την εισαγωγή των νέων μετοχών της Νέας Εταιρείας στο Χ.Α.</p> <p>Η μονάδα διαπραγμάτευσης των μετοχών στο Χ.Α. θα είναι ο άυλος τίτλος μιας (1) κοινής ονομαστικής μετοχής.</p>
Γ2	Νόμισμα στο οποίο είναι εκφρασμένες οι κινητές αξίες	Οι μετοχές της Νέας Εταιρείας είναι εκφρασμένες και διαπραγματεύονται σε Ευρώ.
Γ3	Ο αριθμός μετοχών που εκδόθηκαν και έχουν ολοσχερώς εξοφληθεί και των μετοχών που εκδόθηκαν αλλά δεν έχουν εξοφληθεί. Η ονομαστική αξία ανά μετοχή, ή αναφορά του γεγονότος ότι οι μετοχές δεν έχουν ονομαστική αξία.	<p>Το παρόν Έγγραφο αφορά στην εισαγωγή προς διαπραγμάτευση των νέων κοινών ονομαστικών μετοχών της Εταιρείας λόγω της συγχώνευσης με απορρόφηση της Εθνική Πανγαία από την Εταιρεία και την εισαγωγή των νέων μετοχών στη κατηγορία Χαμηλής Διασποράς της Αγοράς Αξιών του Χ.Α.</p> <p>Το μετοχικό κεφάλαιο της Νέας Εταιρείας είναι πλήρως καταβεβλημένο. Επομένως δεν υπάρχουν δικαιώματα ή/και υποχρεώσεις απόκτησης σε σχέση με το εγκεκριμένο ή καταβεβλημένο κεφάλαιο ή για δέσμευση αύξησης του κεφαλαίου της Νέας Εταιρείας.</p> <p>Η Συγχώνευση εγκρίθηκε δυνάμει της υπ' αριθμ. Κ2 - 100104/01.10.2015 απόφασης του Υπουργείου Οικονομίας, Ανάπτυξης και Τουρισμού η οποία την 1 Οκτωβρίου 2015 καταχωρήθηκε στο οικείο Γ.Ε.ΜΗ.</p> <p>Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται, συνοπτικά, τα γενικά στοιχεία της Συγχώνευσης και το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας πριν και μετά τη Συγχώνευση με απορρόφηση της Εθνική Πανγαία:</p>

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

I. Μετοχικό Κεφάλαιο MIG Real Estate πριν τη Συγχώνευση	42.222.000,00
Ονομαστική Αξία Μετοχής	3,00
Αριθμός Κοινών Μετοχών πριν τη Συγχώνευση	14.074.000
II. Μεταβολή Μετοχικού Κεφαλαίου Λόγω Συγχώνευσης:	
Αύξηση Κεφαλαίου κατά το Εισφερόμενο Μετοχικό Κεφάλαιο της Εθνική Παναγία (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 Παναγία	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

Συνεπεία των ανωτέρω, το μετοχικό κεφάλαιο της Απορροφώσας θα ανέλθει σε €766.483.602,00 διαιρούμενο σε 255.494.534 νέες μετοχές ονομαστικής αξίας €3,00 ευρώ εκάστης.

Σύμφωνα με την αποτίμηση που διενεργήθηκε με εντολή των Διοικητικών Συμβουλίων των Συγχωνευόμενων από την ορκωτό ελεγκτή λογιστή κα Δέσποινα Μαρίνου (ΑΜ ΣΟΕΛ 17681), μέλος της ελεγκτικής εταιρείας ΠΡΑΪΣΓΟΥΩΠΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, και τη σχετική έκθεση γνωμοδότησής της, η κάτωθι σχέση ανταλλαγής που προτάθηκε από τα Διοικητικά Συμβούλια της Απορροφώσας και της Απορροφηθείσας κρίθηκε ως εύλογη και δίκαιη και εγκρίθηκε από τις από 25.09.2015 Γενικές Συνελεύσεις της MIG Real Estate και της Εθνική Παναγία.

Η σχέση ανταλλαγής των μετοχών της Απορροφηθείσας 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 Εθνική Παναγία) 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 Απορροφηθείσας θα ανταλλάσσει 1 κοινή ονομαστική μετά ψήφου μετοχή ονομαστικής αξίας €4 εκάστη που κατέχει στην Απορροφωμένη, 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 Απορροφηθείσας θα ανταλλάσσει 1 κοινή εξαγοράσιμη μετά ψήφου μετοχή ονομαστικής αξίας €4 εκάστη που κατέχει στην Απορροφηθείσα, 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.

	<p>Με την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης θα εκδοθούν από την Απορροφώσα οι νέοι τίτλοι μετοχών, οι οποίοι θα ανταλλάγουν με τις μετοχές που κατέχουν οι μέτοχοι της Απορροφηθείσας και της Απορροφώσας σύμφωνα με τα ανωτέρω. Τα κλασματικά δικαιώματα που τυχόν προκύψουν, δε δημιουργούν δικαίωμα σε λήψη κλάσματος μετοχής, αλλά αθροίζονται για τη δημιουργία ακέραιου αριθμού, όπως ειδικότερα θα αποφασισθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Απορροφώσας, το οποίο κατ' εξουσιοδότηση της Γενικής Συνέλευσης θα ρυθμίσει τις σχετικές λεπτομέρειες.</p>
<p>Γ4 Περιγραφή των δικαιωμάτων που συνδέονται με τις κινητές αξίες.</p>	<p>Κάθε μετοχή της Νέας Εταιρείας, ενσωματώνει όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που καθορίζονται από την ισχύουσα νομοθεσία και το Καταστατικό της.</p>
<p>Γ5 Περιγραφή τυχόν περιορισμών στην ελεύθερη μεταβίβαση των κινητών αξιών.</p>	<p>Οι μετοχές της Νέας Εταιρείας είναι ελεύθερα διαπραγματεύσιμες και πλήρως αποπληρωμένες και δεν υπάρχουν συμφωνίες μετόχων που να περιορίζουν την ελεύθερη διαπραγματευσιμότητα των τίτλων. Επί των 121.392.480 μετοχών της Απορροφηθείσας κυριότητας της Invel και επί των 4.021.678 μετοχών της Απορροφηθείσας κυριότητας της Ανθός Α.Ε. υφίστατο ενέχυρο υπέρ της ΕΤΕ. Για τις νέες μετοχές της Εθνική Παναγία που προέκυψαν από τη Συγχώνευση και θα διατεθούν στους μετόχους της Απορροφηθείσας Invel και Ανθός Α.Ε., σε αντάλλαγμα για τις μετοχές τους στην Απορροφηθείσα, έχει συνομολογηθεί, δυνάμει των σχετικών από 18 Αυγούστου 2015 συμφωνιών, η σύσταση ενεχύρου υπέρ της ΕΤΕ, σε αντικατάσταση του ενεχύρου επί των μετοχών της Απορροφηθείσας, που προβλέπεται να ακυρωθούν με την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης. Επισημαίνεται ότι για την χρηματιστηριακή μεταβίβαση των προαναφερθεισών ενεχυριασμένων μετοχών θα απαιτείται η άρση του ενεχύρου υπέρ της ΕΤΕ.</p> <p>Η Invel και η ΕΤΕ έχουν υπογράψει μεταξύ τους σύμβαση που ρυθμίζει τα μεταξύ τους δικαιώματα και υποχρεώσεις ως μετόχων της Νέας Εταιρείας, με αρχική ημερομηνία 30.12.2013, ως αυτή έχει τροποποιηθεί την 18.08.2015 και ισχύει (η Συμφωνία Μετόχων). Με βάση τους όρους της Συμφωνίας Μετόχων, η Invel για χρονικό διάστημα 5 ετών από την 30ή Δεκεμβρίου 2013, δεν μπορεί να μεταβιβάσει μετοχές της Νέας Εταιρείας σε τρίτα μέρη εκτός και αν τα μέρη αυτά προσχωρήσουν στη Συμφωνία Μετόχων και δεσμευτούν από αυτή όπως ακριβώς δεσμεύεται και η Invel. Επίσης, για το χρονικό διάστημα μέχρι, είτε τη δημόσια προσφορά μετοχών της Νέας Εταιρείας σε τρίτα μέρη με παράλληλη παραίτηση των Invel και ΕΤΕ από το δικαίωμα προτίμησης, είτε τη μεταβίβαση από την Invel και ΕΤΕ των μετοχών τους, εν όλω ή εν μέρει, σε τρίτα μέρη, έτσι ώστε να επιτευχθεί η ελάχιστη απαιτούμενη διασπορά προκειμένου οι μετοχές της Νέας Εταιρείας να γίνουν δεκτές προς διαπραγμάτευση στην Κύρια Αγορά του Χ.Α., η Invel και η ΕΤΕ δεν δύνανται να μεταβιβάσουν μετοχές της Νέας Εταιρείας σε τρίτα μέρη χωρίς την προηγούμενη έγγραφη έγκριση του έτερου μετόχου. Μετά και την επίτευξη της ως άνω ελάχιστης διασποράς, προκειμένου για την έναρξη της διαπραγμάτευσης στην Κύρια Αγορά του Χ.Α., οι δύο εν λόγω μέτοχοι θα διαπραγματευθούν καλόπιστα προκειμένου να αποφασίσουν εύλογους περιορισμούς στη μεταβίβαση των συμμετοχών τους σε τρίτους, επιπλέον του δικαιώματος πρώτης προσφοράς (Right of First Offer) που έχουν αμφότεροι οι ίδιοι μέτοχοι από τη Συμφωνία Μετόχων και επιπλέον ακόμη του περιορισμού της Invel για χρονικό διάστημα 5 ετών από την 30ή Δεκεμβρίου 2013 περί μη μεταβίβασης των μετοχών της στη Νέα Εταιρεία σε τρίτους, εκτός εάν αυτοί προσχωρούν σε και δεσμεύονται από τη Συμφωνία Μετόχων.</p>

<p>Αναφορά του κατά πόσο οι προσφερόμενες κινητές αξίες αποτελούν ή θα αποτελέσουν αντικείμενο αίτησης εισαγωγής προς διαπραγμάτευση σε ρυθμιζόμενη αγορά και της ταυτότητας όλων των ρυθμιζόμενων αγορών, στις οποίες οι κινητές αξίες αποτελούν ή πρόκειται να αποτελέσουν αντικείμενο διαπραγμάτευσης.</p>	<p>Οι νέες μετοχές θα εισαχθούν προς διαπραγμάτευση αποκλειστικά στην Κατηγορία Χαμηλής Διασποράς του Χ.Α.</p>
<p>Γ7 Περιγραφή της μερισματικής πολιτικής.</p>	<p>Για τις χρήσεις 2013 και 2014 η Εταιρεία δε διένειμε μέρισμα λόγω συσσωρευμένων ζημιών. Βάσει της πολιτικής της Εταιρείας που ίσχυε έως πριν την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης, η Εταιρεία διένειμε μερίσματα σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Ε.Α.Π. και υπό την προϋπόθεση ότι (α) η διανομή αυτή ήταν εφικτή από την ταμειακή και την εν γένει οικονομική κατάσταση της Εταιρείας και (β) η επιχειρηματική πολιτική της Εταιρείας δεν επέβαλε τον σχηματισμό αποθεματικών.</p> <p>Η Εθνική Παναγία διένειμε μέρισμα για τη χρήση 2014 συνολικού ποσού €109.362 κιλ.</p> <p>Σύμφωνα με το σχετικό άρθρο του Καταστατικού της, η Νέα Εταιρεία θα καταβάλλει, μέρισμα ποσοστού τουλάχιστον 90% επί των ετήσιων καθαρών κερδών (ενώ οι Α.Ε.Ε.Α.Π. σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, υποχρεούνται να διανέμουν ετησίως τουλάχιστον το 50% των ετησίων καθαρών διανεμητέων κερδών τους), 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 Καταστατικού.</p> <p>Η Νέα Εταιρεία σκοπεύει να διανέμει μέρισμα σύμφωνα με τον νόμο και το καταστατικό της και υπό την προϋπόθεση ότι η διανομή αυτή θα είναι εφικτή από την ταμειακή και την εν γένει οικονομική κατάστασή της. Παρά ταύτα, η γενική Συνέλευση των μετόχων της Νέας Εταιρείας μπορεί να αποφασίσει τη μη διανομή μερίσματος για την οποία απόφαση απαιτείται αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία του Καταστατικού, ήτοι απαρτία 78% για την πρώτη συνέλευση, 77% για την πρώτη επαναληπτική και 76% για τη δεύτερη επαναληπτική συνέλευση καθώς και πλειοψηφία 75% για κάθε συνέλευση. Ωστόσο, δεν υπάρχουν εγγυήσεις για το ύψος του μερίσματος που θα καταβληθεί ή αν θα καταβληθεί μέρισμα στο μέλλον.</p> <p>Δεν μπορεί να υπάρξει καμία διαβεβαίωση ότι μελλοντικά η Νέα Εταιρεία θα προτείνει ή θα δηλώσει συγκεκριμένο μέρισμα ή, εάν προτείνει ή δηλώσει συγκεκριμένο μέρισμα, ότι η συγκεκριμένη διανομή θα είναι σύμφωνη με παρελθούσες διανομές μερισμάτων. Σημειώνεται ότι δεν υφίστανται περιορισμοί στη διανομή μερισμάτων από το Καταστατικό της Νέας Εταιρείας.</p>

Ενότητα Δ — Κίνδυνοι

<p>Δ1 Κύριες πληροφορίες σχετικά με τους βασικούς κινδύνους που αφορούν ειδικά στον εκδότη ή στον τομέα δραστηριότητάς του.</p>	<p>Κίνδυνοι που σχετίζονται με το μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα, την Ιταλία και τη Νοτιοανατολική Ευρώπη:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Οι υφιστάμενες πιέσεις και η αβεβαιότητα που απορρέει από την Ελληνική δημοσιονομική κρίση έχει και θα συνεχίσει να έχει αρνητική επίδραση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στα λειτουργικά αποτελέσματα και στην οικονομική κατάσταση της Νέας Εταιρείας. • Η εφαρμογή του Τρίτου Προγράμματος δεν μπορεί να εγγυηθεί την προσδοκώμενη επιστροφή της ελληνικής οικονομίας σε εδραιωμένη τροχιά βιώσιμης ανάπτυξης γεγονός που δημιουργεί νέες επιχειρηματικές προκλήσεις και αβεβαιότητες.
---	--

- Η πολιτική αβεβαιότητα έχει επιβαρύνει εν γένει τις χρηματοοικονομικές συνθήκες και δεν μπορεί να υπάρξει διαβεβαίωση ότι ενδεχόμενες δυσμενείς εξελίξεις δεν θα επιδεινώσουν εκ νέου την πολιτική αβεβαιότητα.
- Το Τρίτο Πρόγραμμα εξακολουθεί να υπόκειται σε μια σειρά από προϋποθέσεις, ορισμένες από τις οποίες απαιτούν σημαντικές περαιτέρω επώδυνες προσπάθειες από την Ελληνική Κυβέρνηση και ο κίνδυνος καθυστερήσεων στην εφαρμογή τους παραμένει σημαντικός.
- Η επιχειρηματική δραστηριότητα του ομίλου της Νέας Εταιρείας επηρεάζεται από τις μακροοικονομικές συνθήκες και τις συνθήκες της αγοράς στην Ιταλία.
- Ο όμιλος της Νέας Εταιρείας είναι εκτεθειμένος σε κινδύνους που σχετίζονται με την οικονομία της Νοτιοανατολικής Ευρώπης και την Ευρωπαϊκή οικονομία εν γένει.

Κίνδυνοι που σχετίζονται με την επιχειρηματική δραστηριότητα του ομίλου της Νέας Εταιρείας:

- Μεγάλο τμήμα του χαρτοφυλακίου της Νέας Εταιρείας εκμισθώνεται σήμερα σε τέσσερις μισθωτές, γεγονός που καθιστά τον όμιλο της Νέας Εταιρείας εύλωτο στη μη έγκαιρη είσπραξη των μισθωμάτων, στην καταγγελία, επαναδιαπραγμάτευση ή αναπροσαρμογή των όρων των συμβάσεων μίσθωσης αυτών των μισθωτών.
- Ένα μεγάλο μέρος των εισοδημάτων της Νέας Εταιρείας προέρχεται από τη σύμβαση μίσθωσης με την ΕΤΕ και κατά τούτο, τυχόν επιδείνωση της χρηματοοικονομικής κατάστασης της ΕΤΕ ενδέχεται να επηρεάσει τη χρηματοοικονομική κατάσταση της Νέας Εταιρείας.
- Ο όμιλος της Νέας Εταιρείας είναι αντιμέτωπος με ανταγωνισμό στην αγορά ακίνητης περιουσίας και στην άντληση κεφαλαίων.
- Ο όμιλος της Νέας Εταιρείας ενδέχεται να μην κατορθώσει να ενσωματώσει επιτυχώς τις αποκτήσεις.
- Τα λειτουργικά και λοιπά έξοδα του ομίλου της Νέας Εταιρείας που σχετίζονται με την πραγματοποίηση επενδύσεων ενδέχεται να αυξηθούν δυσανάλογα σε σχέση με την αύξηση του μεγέθους του χαρτοφυλακίου της.
- Ο όμιλος της Νέας Εταιρείας βασίζεται στην Επενδυτική Επιτροπή και στα ανώτερα διευθυντικά του στελέχη του και η αποχώρηση οποιουδήποτε εκ των ανώτερων στελεχών ενδέχεται να έχει αρνητική επιρροή στον όμιλο.
- Οι θέσεις των βασικών μετόχων της Νέας Εταιρείας ενδέχεται να δημιουργήσουν καταστάσεις σύγκρουσης συμφερόντων.
- Η Νέα Εταιρεία, ως θυγατρική της ΕΤΕ, υπόκειται σε περιορισμούς όσον αφορά ορισμένες εταιρικές αποφάσεις, οι οποίες απαιτούν τη σύμφωνη γνώμη του Ταμείου Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας.

Κίνδυνοι συνδεδεμένοι με τον Δανεισμό του ομίλου της Νέας Εταιρείας:

- Η χρήση μόχλευσης ενδέχεται να αυξήσει τον πιστωτικό, επιτοκιακό και συναλλαγματικό κίνδυνο στον οποίο εκτίθεται ο όμιλος της Νέας Εταιρείας και να τον εκθέσει περαιτέρω σε κινδύνους που συνδέονται με τον δανεισμό.

Κίνδυνοι που συνδέονται με την αγορά των ακινήτων στην Ελλάδα, στην Ιταλία και στη Νοτιοανατολική Ευρώπη:

- Η Νέα Εταιρεία είναι εκτεθειμένη σε διακυμάνσεις στη ζήτηση και προσφορά ακινήτων στις αγορές στις οποίες δραστηριοποιείται.
- Η επένδυση σε ακίνητη περιουσία ενέχει εγγενείς κινδύνους.
- Ενδέχεται η Νέα Εταιρεία να μην επιτύχει να ανανεώσει μισθώσεις που λήγουν ή να επαναμισθώσει κενούς χώρους εγκαίρως ή με ελκυστικούς όρους.
- Οι μισθωτές της Νέας Εταιρείας ενδέχεται να ασκήσουν δικαιώματα καταγγελίας ή μείωσης μισθώματος που τυχόν έχουν.
- Ο έλεγχος σχετικά με την απόκτηση ενός ακινήτου ενδέχεται να μην εντοπίσει όλους τους κινδύνους που συνδέονται με το εν λόγω ακίνητο και τις σχετικές υποχρεώσεις.

- Οι επενδύσεις σε ακίνητα που στεγάζουν γραφεία, καταστήματα και άλλες εμπορικές χρήσεις, ενέχουν κινδύνους για κάθε μια από τις ως άνω κατηγορίες ακινήτων και η κατανομή του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της Νέας Εταιρείας εντός αυτών των κατηγοριών ενδέχεται να αλλάξει στο μέλλον.
- Η αποτίμηση της αξίας ακίνητης περιουσίας έχει διακυμάνσεις και ενδέχεται να επηρεάσει την Καθαρή Αξία Ενεργητικού της Νέας Εταιρείας.
- Η ελληνική αγορά ακινήτων έχει λιγότερα διαθέσιμα στοιχεία και δεδομένα αγοράς σε σχέση με άλλες αγορές ακινήτων διεθνώς.
- Η Ελλάδα δεν έχει κεντρικό σύστημα μπρώου ακινήτων, γεγονός που καθιστά την απόδειξη τίτλου ιδιοκτησίας ευάλωτη.
- Ο όμιλος της Νέας Εταιρείας ενδέχεται να υποστεί σημαντική ζημία που υπερβαίνει τυχόν ασφαλιστική αποζημίωση ή από γεγονότα που έλαβαν χώρα και για τα οποία δεν δύναται να ασφαλιστεί.
- Ο όμιλος της Νέας Εταιρείας ενδέχεται να είναι εκτεθειμένος σε πιθανές διεκδικήσεις σχετικά με ελαττώματα στην ανάπτυξη, κατασκευή και ανακαίνιση ακίνητης περιουσίας.
- Σημαντικό τμήμα της ιδιοκτησίας της Νέας Εταιρείας στην Ιταλία υπόκειται σε περιορισμούς σχετικούς με τη χρήση γης αποκλειστικά για δημόσιους σκοπούς.

Κίνδυνοι συνδεόμενοι με τη Νομική Μορφή και τη Φορολόγηση της Νέας Εταιρείας:

- Οι φορολογικές διατάξεις που εφαρμόζονται στις Α.Ε.Ε.Α.Π. ή η ερμηνεία αυτών ενδέχεται να υποστούν σημαντικές τροποποιήσεις που δεν θα ευνοούν τη Νέα Εταιρεία.
- Η εφαρμογή των πλεονεκτημάτων του Νόμου για τις Α.Ε.Ε.Α.Π. στη Νέα Εταιρεία εξαρτάται από τη συμμόρφωσή της σε ορισμένες απαιτήσεις.
- Ο Νόμος των Α.Ε.Ε.Α.Π. και το Καταστατικό της Νέας Εταιρείας απαιτούν την υποχρεωτική διανομή συγκεκριμένου ποσοστού των κερδών της ως μέρισμα.

Κίνδυνοι που σχετίζονται με το θεσμικό πλαίσιο:

- Η Νέα Εταιρεία οφείλει να συμμορφώνεται με περίπλοκη και εκτενή νομοθεσία, περιλαμβανομένων κανονισμών και νόμων που σχετίζονται με την ακίνητη περιουσία και τη νομοθεσία που εφαρμόζεται στους Διαχειριστές Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων.
- Νόμοι, κανόνες και πρότυπα για την προστασία του περιβάλλοντος, της υγείας και της ασφάλειας και του πολεοδομικού σχεδιασμού ενδέχεται να εκθέσουν τον όμιλο της Νέας Εταιρείας στον κίνδυνο σημαντικών και μη αναμενόμενων εξόδων και υποχρεώσεων.

Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη συγχώνευση:

Ακυρότητα της συγχώνευσης ανωνύμου εταιρείας σύμφωνα με το άρθρο 77 του Κ.Ν. 2190/1920.

Κίνδυνοι που σχετίζονται με τις μετοχές της Νέας Εταιρείας:

- Η διασπορά των μετοχών της Νέας Εταιρείας θα είναι χαμηλή αμέσως μετά την έναρξη διαπραγμάτευσης των νέων μετοχών που προκύπτουν μετά τη Συγχώνευση.
- Το Χ.Α. παρουσιάζει χαμηλότερη ρευστότητα από άλλα μεγάλα χρηματιστήρια.
- Η χρηματιστηριακή τιμή των μετοχών ενδέχεται να παρουσιάσει σημαντικές διακυμάνσεις.
- Ενδέχεται στο μέλλον να εκδοθούν νέες μετοχές, οι οποίες δύναται να μειώσουν τη συμμετοχή των υπάρχοντων μετόχων στο μετοχικό κεφάλαιο της Νέας Εταιρείας.
- Πωλήσεις μετοχών από την Invel ή την ETE ή η πιθανότητα τέτοιων πωλήσεων ενδέχεται να επηρεάσει την τιμή διαπραγμάτευσης των μετοχών.

Κύριες πληροφορίες σχετικά με τους βασικούς κινδύνους που αφορούν ειδικά στις κινητές αξίες.

Δ3

Ενότητα Ε – Προσφορά

E1	Τα συνολικά καθαρά έσοδα και εκτίμηση των συνολικών εξόδων της έκδοσης/ προσφοράς, συμπεριλαμβανομένων των κατ' εκτίμηση εξόδων που χρεώνονται στον επενδυτή από τον εκδότη ή τον προσφέροντα.	Οι δαπάνες για τη Συγχώνευση εκτιμάται ότι θα ανέλθουν σε €6,2 εκατ. και θα βαρύνουν την Εταιρεία.
E2	Λόγοι της προσφοράς και της χρήσης των εσόδων, εκτιμώμενο καθαρό ποσό των εσόδων.	Δεν συντρέχει.
E3	Περιγραφή των όρων και προϋποθέσεων της προσφοράς.	Δεν συντρέχει.
E4	Περιγραφή τυχόν συμφερόντων που επηρεάζουν σημαντικά την έκδοση/προσφορά, περιλαμβανομένων των συγκρουόμενων συμφερόντων.	<p>Δεν υφίσταται σύγκρουση συμφερόντων μεταξύ της Νέας Εταιρείας και των φυσικών και νομικών προσώπων που συμμετέχουν στη Συγχώνευση.</p> <p>Η Εθνική Χρηματιστηριακή Α.Ε.Π.Ε.Υ δηλώνει ότι δεν έχει συμφέροντα, τα οποία δύνανται να επηρεάσουν σημαντικά τη Συγχώνευση με εξαίρεση α) τις αμοιβές που θα λάβει οι οποίες σχετίζονται με τη Συγχώνευση και β) ότι ανήκει στον όμιλο της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε. Περαιτέρω, ο Σύμβουλος Έκδοσης και οι συνδεδεμένες με αυτόν εταιρείες έχουν συνάψει και ενδέχεται να συνάψουν στο μέλλον συναλλαγές επενδυτικής τραπεζικής και τραπεζικές και χρηματιστηριακές συναλλαγές με τη Νέα Εταιρεία κατά τη συνθήκη πορεία των εργασιών τους.</p> <p>Η Δικηγορική Εταιρεία Γ.Δ. ΚΑΛΛΙΜΟΠΟΥΛΟΣ – Κ.Θ. ΛΟΥΚΟΠΟΥΛΟΣ – Α.Π. ΧΙΩΤΕΛΛΗΣ ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ με τον διακριτικό τίτλο KLC Δικηγορική Εταιρεία δηλώνει ότι δεν συνδέεται και δεν διατηρεί οποιοδήποτε συμφέρον ή σχέση με τη Νέα Εταιρεία, με εξαίρεση ότι η αμοιβή για τη διενέργεια του Νομικού Ελέγχου για τους σκοπούς σύστασης του Εγγράφου θα καταβληθεί από την Εταιρεία.</p> <p>Η έκθεση γνωμοδότησης συντάχθηκε από την ελεγκτική εταιρεία ΠΡΑΪΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή κα Δέσποινα Μαρίνου (Α.Μ. ΣΟΕΛ 17681), σύμφωνα με την παράγραφο 4.1.4.1.3 του Κανονισμού του Χ.Α. Σημειώνεται ότι η έκθεση έχει αναπαραχθεί πιστά και δεν υπάρχουν παραλείψεις που καθιστούν τις αναπαραγόμενες πληροφορίες ανακριβείς ή παραπλανητικές και περιλαμβάνεται με τη σύμφωνη γνώμη τους.</p> <p>Οι εμπειρογνώμονες που διενήργησαν την αποτίμηση των Συγκωνευόμενων εταιρειών δεν συνδέονται με οποιοδήποτε τρόπο με τις Συγκωνευόμενες.</p> <p>Οι τακτικοί ανεξάρτητοι εκτιμητές κ. Ιωάννης Αλεξόπουλος και κα Μαρία Βλαχογιαννη και οι τακτικές ανεξάρτητες εκτιμητικές εταιρείες Proprius Commercial Property Consultants ΕΠΕ (εκπρόσωπος στην Ελλάδα της Cushman & Wakefield), Π.Δανός & Συνεργάτες Α.Ε Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων (εκπρόσωπος στην Ελλάδα της BNP Paribas Real Estate), Αθηναϊκή Οικονομική Ε.Π.Ε. (εκπρόσωπος στην Ελλάδα της Jones Lang Lasalle) και DTZ International Limited της Εταιρείας και της Εθνική Πανγαία δεν διατηρούν οποιοδήποτε συμφέρον ή σχέση με την Εταιρεία και την Εθνική Πανγαία ή/και τις συνδεδεμένες με αυτές εταιρείες.</p>

E5	Όνομα του προσώπου ή της οντότητας που προσφέρεται να πωλήσει την κινητή αξία. Συμφωνίες υποχρεωτικής διακράτησης, ενδιαφερόμενα μέρη και περίοδος υποχρεωτικής διακράτησης.	Δεν συντρέχει.
----	--	----------------

Το καταβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της MIG Real Estate την 31.12.2014 ανέρχεται σε €42.222.000 και διαιρείται σε 14.074.000 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας €3,00 η κάθε μία.

Η Εθνική Παναγία Α.Ε.Ε.Α.Π. ήταν ο μοναδικός μέτοχος της Εταιρείας ο οποίος κατείχε ποσοστό που υπερβαίνει το 5% του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου. Συγκεκριμένα, η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας κατά την 25.09.2015 ήταν η εξής:

ΜΕΤΟΧΙΚΗ ΣΥΝΘΕΣΗ

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

E6	Ποσό και ποσοστό της άμεσης μείωσης της διασποράς που προκύπτει από την προσφορά. Εάν η προσφορά εγγραφής γίνεται σε υφιστάμενους μετόχους, να αναφερθεί το ποσό και το ποσοστό της άμεσης μείωσης της διασποράς εάν οι μέτοχοι αυτοί δεν εγγράψουν τη νέα προσφορά.	Επισημαίνεται ότι η MIG Real Estate δεν κατείχε ίδιες μετοχές, σύμφωνα με τις δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση 2014.
		Το καταβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εθνική Παναγία την 31.12.2014 ανερχόταν σε €765.193.316 και διαιρείτο 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.
		Η μετοχική σύνθεση της Εθνική Παναγία την 25.09.2015 ήταν η ακόλουθη:

Μέτοχοι	Αριθμός Μετοχών (άμεσα και έμμεσα)	%	Αριθμός Δικαιωμάτων Ψήφου (άμεσα και έμμεσα)	%
Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε.	62.535.520	32,69	62.535.520	32,69
Invel Real Estate (Netherlands) II B.V	125.414.158 ⁽¹⁾	65,56	125.414.158 ⁽¹⁾	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 Παναγία.
 (1) Περιλαμβάνει και τις 4.021.678 μετοχές που κατέχει η 100% θυγατρική της Invel Real Estate (Netherlands) II B.V. Ανθός Properties A.K.E.

(2) Κοινές Εξαγοράσιμες μετοχές.
 Σύμφωνα με την από 25.09.2015 απόφαση της Έκτακτης, Αυτόκλητης, Καθολικής Συνέλευσης των κατόχων εξαγοράσιμων μετοχών της Εθνική Παναγία το δικαίωμα εξαγοράς που ενσωματώνουν οι εν λόγω μετοχές απαλείφεται με τη νομική ολοκλήρωση της Συγχώνευσης, η οποία πραγματοποιήθηκε την 01.10.2015.

Μετά την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης το μετοχικό κεφάλαιο της Νέας Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των €766.483.602 και διαιρείται σε 255.494.534 κοινές ονομαστικές με ψήφο μετοχές με ονομαστική αξία €3,0 η κάθε μία.

Η μετοχική σύνθεση της Νέας Εταιρείας κατά την ημερομηνία του παρόντος Εγγράφου 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%

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από τη Νέα Εταιρεία

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. Επί των 121.392.480 μετοχών της Απορροφηθείσας κυριότητας της Invel και επί των 4.021.678 μετοχών της Απορροφηθείσας κυριότητας της Ανθός Α.Ε. υφίστατο ενέχυρο υπέρ της ΕΤΕ. Για τις νέες μετοχές που προέκυψαν από τη Συγχώνευση και θα διατεθούν στους μετόχους της Απορροφηθείσας Invel και Ανθός Α.Ε., σε αντάλλαγμα για τις μετοχές τους στην Απορροφηθείσα, έχει συνομολογηθεί, δυνάμει των σχετικών από 18 Αυγούστου 2015 συμφωνιών, η σύσταση ενεχύρου υπέρ της ΕΤΕ, σε αντικατάσταση του ενεχύρου επί των μετοχών της Απορροφηθείσας, που προβλέπεται να ακυρωθούν με την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης. Επισημαίνεται ότι για την χρηματιστηριακή μεταβίβαση των προαναφερθεισών ενεχυρισμένων μετοχών θα απαιτείται η άρση του ενεχύρου υπέρ της ΕΤΕ.

Σύμφωνα με δηλώσεις της ΕΤΕ και της Invel προς τη Νέα Εταιρεία, η τελευταία ελέγχεται από την ΕΤΕ, η οποία μετά την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης κατέχει το 32,66% του συνολικού καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και δικαιωμάτων ψήφου της, στο πλαίσιο των όρων και προϋποθέσεων της σχετικής Συμφωνίας Μετόχων που έχει συνομολογηθεί μεταξύ της ΕΤΕ και της Invel, η οποία περιγράφεται στην ενότητα 3.8.2 «Σημαντικές Συμβάσεις ομίλου Εθνική Πανγαία» του παρόντος Εγγράφου δυνάμει της οποίας η ΕΤΕ ορίζει πέντε από τα εννέα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της.

Η Νέα Εταιρεία θα διαπραγματεύεται στην κατηγορία Χαμηλής Διασποράς. Σημειώνεται ότι η διοίκηση της Νέας Εταιρείας και οι μέτοχοι αυτής θα εξετάσουν σενάρια διάθεσης νεοεκδοθησόμενων ή υφιστάμενων μετοχών, αντίστοιχα, για την αύξηση της διασποράς και τη μεταφορά της στην Κύρια Κατηγορία του Χ.Α., λαμβάνοντας υπόψη τις επικρατούσες συνθήκες στην αγορά, καθώς και τη στρατηγική των μετόχων της.

E7	Εκτιμώμενα έξοδα που χρεώνονται στον επενδυτή από τον εκδότη ή τον προσφέροντα.	Δεν συντρέχει.
-----------	---	----------------

Εκτός από τις πληροφορίες που περιέχονται στο παρόν Έγγραφο για τη νέα εταιρεία (εφεξής η «Νέα Εταιρεία») όπως αυτή προέκυψε μετά την ολοκλήρωση της συγχώνευσης δι' απορρόφησης της εταιρείας Εθνική Παναγία Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (εφεξής η «Εθνική Παναγία» ή «Απορροφηθείσα») από την MIG Real Estate Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (εφεξής «Εταιρεία», ή «MIG Real Estate», ή «Απορροφώσα») (εφεξής η «Συγχώνευση»), για τις θυγατρικές της (ο όμιλος της Νέας Εταιρείας) και τις μετοχές της Νέας Εταιρείας οι επενδυτές πρέπει να λάβουν υπόψη τους και τους ακόλουθους επενδυτικούς κινδύνους, προτού λάβουν οποιαδήποτε απόφαση επένδυσης στις μετοχές της Νέας Εταιρείας. Εάν επέλθει οποιοδήποτε από τα γεγονότα που περιγράφονται παρακάτω, ενδέχεται να υπάρξουν ουσιαστικές δυσμενείς επιπτώσεις στη χρηματοοικονομική θέση και στα αποτελέσματα του ομίλου της Νέας Εταιρείας, και, ανάλογα, ενδέχεται να μειωθεί η αξία και η τιμή πώλησης των μετοχών της, με συνέπεια την απώλεια μέρους ή / και του συνόλου οποιασδήποτε επένδυσης σε αυτές. Επιπρόσθετα, είναι πιθανό οι ακόλουθοι κίνδυνοι και αβεβαιότητες να μην είναι οι μόνοι που ενδέχεται να αντιμετωπίσει ο όμιλος της Νέας Εταιρείας. Πρόσθετοι κίνδυνοι και αβεβαιότητες που επί του παρόντος δεν είναι γνωστοί ή θεωρούνται επουσιώδεις ενδέχεται να επιδράσουν δυσμενώς την επιχειρηματική δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση, τα λειτουργικά αποτελέσματα και τις προοπτικές του ομίλου της Νέας Εταιρείας. Σημειώνεται τέλος ότι η σειρά παράθεσης των κινδύνων δεν παραπέμπει σε αξιολόγησή τους όσον αφορά στη βαρύτητα ή στην πιθανότητα πραγματοποίησης έκαστου εξ αυτών.

Επιπλέον, το παρόν Έγγραφο περιλαμβάνει δηλώσεις που αφορούν στις μελλοντικές δραστηριότητες της Νέας Εταιρείας και του κλάδου στον οποίο δραστηριοποιείται, βασιζόμενες σε αυτά που ισχύουν κατά την ημερομηνία του παρόντος Εγγράφου, οι οποίες από τη φύση τους ενέχουν κινδύνους και αβεβαιότητες. Εάν το σύνολο ή κάποιος από αυτούς τους κινδύνους επέλθουν, οι δηλώσεις αυτές ενδέχεται να μην υλοποιηθούν. Προς τούτο, οι πιθανοί επενδυτές πρέπει να γνωρίζουν ότι η Νέα Εταιρεία έχει βασίσει τις εν λόγω δηλώσεις στις παρούσες συνθήκες, εκτιμήσεις και προβλέψεις της σχετικά με μελλοντικά γεγονότα και μόνο σε στοιχεία που είναι γνωστά σε αυτήν μέχρι την ημερομηνία του Εγγράφου.

2.1 ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΠΟΥ ΣΧΕΤΙΖΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΟ ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ, ΤΗΝ ΙΤΑΛΙΑ ΚΑΙ ΤΗ ΝΟΤΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΗ ΕΥΡΩΠΗ

Οι υφεσιακές πιέσεις και η αβεβαιότητα που απορρέει από την ελληνική δημοσιονομική κρίση έχει, και θα συνεχίσει να έχει αρνητική επίδραση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στα λειτουργικά αποτελέσματα και στην οικονομική κατάσταση της Νέας Εταιρείας.

Μετά από έξι χρόνια συνεχούς ύφεσης, η οικονομική συρρίκνωση στην Ελλάδα είχε και εξακολουθεί να έχει σημαντικές δυσμενείς πιέσεις στη Νέα Εταιρεία. Παρόλο που η Ελληνική οικονομία επέστρεψε σε ρυθμούς ανάπτυξης το 2014, οι βραχυπρόθεσμες προκλήσεις και οι κίνδυνοι παρέμειναν και, εξαιτίας πολιτικών και άλλων γεγονότων, η ελληνική οικονομία αποδυναμώθηκε πάλι κατά το τρίτο τρίμηνο του 2015. Πρόσφατα στοιχεία των δεικτών οικονομικής συγκυρίας (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. και έρευνες Ευρωπαϊκής Επιτροπής¹) προμηνύουν κάμψη της δραστηριότητας στο τρίτο τρίμηνο του 2015.

Πιο συγκεκριμένα, οι οικονομικές και χρηματοοικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα επιδεινώθηκαν σημαντικά από τον Δεκέμβριο του 2014 καθώς:

1. Source: EL.STAT and EU Commission surveys - http://www.statistics.gr/portal/page/portal/ESYE/PAGEthemes?p_param=A0508&r_param=DKT39&y_param=2015_07&mytabs=0, http://ec.europa.eu/economy_finance/db_indicators/surveys/documents/2015/esi_2015_09_en.pdf

- Σε ένα αδύναμο οικονομικό περιβάλλον, τα πιστωτικά ιδρύματα μείωσαν περαιτέρω τις δανειοδοτικές τους δραστηριότητες, και τα επιπλέον μέτρα δημοσιονομικής προσαρμογής τα οποία επιβλήθηκαν από την ελληνική κυβέρνηση ώστε να διασφαλισθεί η επίτευξη των στόχων του τρίτου προγράμματος (εφεξής το «Τρίτο Πρόγραμμα»), είχαν δυσμενή επίπτωση στις καταναλωτικές δαπάνες του ιδιωτικού τομέα, στη ζήτηση για τραπεζικές πιστώσεις και στη γενικότερη οικονομική ανάπτυξη.
- Οι αναθεωρημένες επίσημες εκτιμήσεις υποδηλώνουν ότι η ελληνική οικονομία θα εισέλθει εκ νέου σε ύφεση το 2015-2016, σε σύγκριση με προηγούμενες εκτιμήσεις που προέβλεπαν οικονομική ανάπτυξη. Αντίστοιχα, οι εκτιμήσεις για αύξηση του πραγματικού ΑΕΠ για το 2015 έχουν αναθεωρηθεί πτωτικά και αντιστοιχούν σε πρόβλεψη για ετήσια συρρίκνωση του ΑΕΠ κατά -1,4% το 2015, σύμφωνα με τις τελευταίες εκτιμήσεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (Πηγή: Ευρωπαϊκή Επιτροπή, Φθινοπωρινές Εκτιμήσεις, Νοέμβριος 2015²), από τις προηγούμενες προβλέψεις του ΑΕΠ για το ίδιο έτος, από + 2,5% τον Φεβρουάριο του 2015, και + 0,5% τον Μάιο του 2015 (Πηγή: Ευρωπαϊκή Επιτροπή, Χειμερινές³ εκτιμήσεις (Ιανουάριος 2015), Εαρινές⁴ Εκτιμήσεις (Μάιος 2015) και Φθινοπωρινές⁵ (Νοέμβριος 2015) εκτιμήσεις, αντίστοιχα). Κατά συνέπεια, οι εκτιμήσεις για αύξηση του ΑΕΠ για το 2016 έχουν αναθεωρηθεί τρεις φορές από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή σε αύξηση 2,9% το Μάιο (Πηγή: Ευρωπαϊκή Επιτροπή, Εαρινές Εκτιμήσεις, Μάιος 2015⁶), από -1,3% τον Αύγουστο (Πηγή: Ευρωπαϊκή Επιτροπή, Ανάλυση Βιωσιμότητας Χρέους, Αύγουστος 2015⁷) και σε σύγκριση με + 3,6% τον Φεβρουάριο (Πηγή: Ευρωπαϊκή Επιτροπή, Χειμερινές Εκτιμήσεις, Φεβρουάριος 2015⁸).
- Το ετήσιο ποσοστό ανεργίας αναμένεται να αυξηθεί στο 26,8% το 2015 και 27,1% το 2016 (Πηγή: ΔΝΤ, World Economic Outlook, Οκτώβριος 2015⁹), σε σύγκριση με τις αρχικές εκτιμήσεις για μείωση 25,6% το 2015 και 23,2% το 2016 (Πηγή: Ευρωπαϊκή Επιτροπή, Εαρινές Εκτιμήσεις, Μάιος 2015¹⁰).
- Η πίεση στις τιμές των κατοικιών αυξήθηκε με την ετήσια μεταβολή να επιταχύνεται στο -5,6% κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2015 από -4,1% το πρώτο τρίμηνο του 2015 (πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος¹¹) υπό το βάρος της αβεβαιότητας και της περιορισμένης ρευστότητας, ενώ παράλληλα η φορολογική επιβάρυνση της ιδιοκτησίας ακινήτου είναι σημαντική χωρίς να αναμένεται αποκλιμάκωση τα επόμενα χρόνια. Αντιστοίχως οι τιμές των ενοικίων βρίσκονται σε πτωτική τροχιά από το 2008 αντανακλώντας την αδύναμη ζήτηση και την αβεβαιότητα, καθώς και μία γενικότερη αποπληθωριστική τάση στην οικονομία που είναι ιδιαίτερος εμφανής από το 2013.
- Η οικονομική δραστηριότητα εισήλθε σε πτωτική τροχιά το τρίτο τρίμηνο του 2015, όπως αποτυπώνεται από τη δημοσίευση των στοιχείων για το ΑΕΠ του 3ου τριμήνου του 2015 που δείχνουν μείωση της οικονομικής δραστηριότητας κατά 0,5% σε ετήσια βάση (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ.¹²).

Τέτοιες συνθήκες έχουν προκαλέσει και εξακολουθούν να προκαλούν αδυναμία στην κατανάλωση του ιδιωτικού τομέα και καθυστερήσεις στις επενδύσεις και στις κεφαλαιουχικές δαπάνες καθώς και μείωση της αξίας

2. Πηγή: Ευρ. Επιτροπή, Φθινοπωρινές Εκτιμήσεις, Νοέμβριος 2015 - http://ec.europa.eu/economy_finance/eu/forecasts/2015_autumn/el_en.pdf

3. Πηγή: Ευρ. Επιτροπή, Χειμερινές Εκτιμήσεις - http://ec.europa.eu/economy_finance/eu/forecasts/2015_winter/el_en.pdf

4. Πηγή: Ευρ. Επιτροπή, Εαρινές Εκτιμήσεις, - http://ec.europa.eu/economy_finance/eu/forecasts/2015_spring/el_en.pdf

5. Πηγή: Ευρ. Επιτροπή, Φθινοπωρινές Εκτιμήσεις - http://ec.europa.eu/economy_finance/eu/forecasts/2015_autumn/el_en.pdf

6. Πηγή: Ευρ. Επιτροπή, Εαρινές Εκτιμήσεις, - http://ec.europa.eu/economy_finance/eu/forecasts/2015_spring/el_en.pdf

7. Πηγή: Ευρ. Επιτροπή - http://ec.europa.eu/economy_finance/assistance_eu_ms/greek_loan_facility/pdf/debt_sustainability_analysis_en.pdf

8. Πηγή: Ευρ. Επιτροπή, Χειμερινές Εκτιμήσεις - http://ec.europa.eu/economy_finance/eu/forecasts/2015_winter/el_en.pdf

9. Πηγή: ΔΝΤ, World Economic Outlook, Οκτώβριος 2015 - <http://www.imf.org/external/pubs/ft/weo/2015/02/pdf/text.pdf>

10. Πηγή: Ευρ. Επιτροπή, Εαρινές Εκτιμήσεις, - http://ec.europa.eu/economy_finance/eu/forecasts/2015_spring/el_en.pdf

11. Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος: http://www.bankofgreece.gr/BoGDdocuments/Νέοι_Πίνακες_Τιμών_Κατοικιών_full.pdf

12. Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ <http://www.statistics.gr/documents/20181/b7274cd9-69a8-4ba5-b923-d22fe0d5d192>

των ακινήτων όσο και των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων. Σε ένα περιβάλλον μειούμενης αλλά παρατεταμένης αβεβαιότητας επιδεινούμενων μακροοικονομικών συνθηκών και αυξανόμενης ανεργίας, σε συνδυασμό με φθίνουσες καταναλωτικές δαπάνες και επιχειρηματικές επενδύσεις, και επιδείνωση του πιστοληπτικού προφίλ των εταιρικών και ιδιωτών δανειοληπτών, η αξία κατοικιών και άλλων ακινήτων, θα μπορούσε να οδηγηθεί σε περαιτέρω μείωση της αξίας. Τα αναμενόμενα νέα φορολογικά μέτρα που λαμβάνονται για να παγιωθεί η δημοσιονομική εξυγίανση μέσω των αυξημένων εσόδων εκτιμάται πως θα μπορούσαν να επιφέρουν επιπρόσθετες πιέσεις στην οικονομική δραστηριότητα και τις χρηματοοικονομικές συνθήκες και κατά συνέπεια να οδηγήσουν στην εξασθένηση της προοπτικής για ανάπτυξη στα επόμενα χρόνια. Για παράδειγμα, η δέσμη μεταρρυθμίσεων και δημοσιονομικών μέτρων που συμφωνήθηκαν επί της αρχής στο πλαίσιο του Τρίτου Προγράμματος περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων μέτρων, αυξήσεις στο Φόρο Προστιθέμενης Αξίας («ΦΠΑ») σε ένα φάσμα αγαθών και υπηρεσιών, υψηλότερη φορολογική επιβάρυνση σε επιχειρήσεις και ιδιώτες, οι οποίοι γενικά συνδέονται με μειωμένη επιχειρηματική και καταναλωτική δαπάνη, γεγονός το οποίο μπορεί να οδηγήσει σε μειωμένη οικονομική ανάπτυξη. Αυτοί οι κίνδυνοι επιτείνονται από τον σημαντικό περιορισμό των συνθηκών ρευστότητας, τον αντίκτυπο των ελέγχων στην κίνηση κεφαλαίων στο τραπεζικό σύστημα και το σημαντικό κοινωνικό αντίκτυπο των έως τώρα μέτρων που καθιστούν ιδιαίτερα δυσχερή την εφαρμογή ανάλογων πολιτικών.

Η εφαρμογή του Τρίτου Προγράμματος δεν μπορεί να εγγυηθεί την προσδοκώμενη επιστροφή της ελληνικής οικονομίας σε εδραιωμένη τροχιά βιώσιμης ανάπτυξης γεγονός που δημιουργεί νέες επιχειρηματικές προκλήσεις και αβεβαιότητες.

Η αδυναμία επίτευξης συμφωνίας μεταξύ της ελληνικής κυβέρνησης και των Θεσμών να συμφωνήσουν στους όρους επέκτασης του Δευτέρου Προγράμματος, οδήγησε στη λήξη του Δευτέρου Προγράμματος την 30 Ιουνίου 2015, χωρίς να επιτευχθεί μετάβαση σε νέο πρόγραμμα οικονομικής βοήθειας ικανό να εξασφαλίσει την απαραίτητη χρηματοδότηση της Ελληνικής Δημοκρατίας, ώστε να ανταποκριθεί στις εξωτερικές οικονομικές της υποχρεώσεις. Την ίδια ημέρα, η Ελληνική Δημοκρατία κατέστη υπερήμερη ως προς την καταβολή της δόσης των €1,5 δισ. προς το ΔΝΤ, η οποία όμως καταβλήθηκε αργότερα.

Σε αυτό το πλαίσιο, και σε συνέχεια περαιτέρω διαπραγματεύσεων με τους Θεσμούς έως την 19 Αυγούστου 2015, η Ελληνική Δημοκρατία συμφώνησε σε ένα πρόγραμμα με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή και τον Ευρωπαϊκό Μηχανισμό Σταθερότητας («ESM») για την παροχή περαιτέρω ενίσχυσης της σταθερότητας που συνοδεύεται από ένα Τρίτο Πρόγραμμα οικονομικής προσαρμογής. Το Τρίτο Πρόγραμμα έχει ως στόχο να καλύψει τις εξωτερικές χρηματοδοτικές ανάγκες της Ελλάδας μέχρι τα μέσα του 2018 (Πηγή: Ευρωπαϊκή Επιτροπή¹³) και να ενθαρρύνει την επιστροφή της χώρας σε πορεία βιώσιμης ανάπτυξης. Παρόλα αυτά, παραμένει αβέβαιο εάν η ελληνική οικονομία θα αρχίσει να αναπτύσσεται έγκαιρα και επαρκώς, προκειμένου να αμβλύνει τους χρηματοπιστωτικούς περιορισμούς της Ελληνικής Δημοκρατίας, χωρίς μια νέα συμφωνία με το ΔΝΤ και την Ευρωζώνη για σημαντική ελάφρυνση του χρέους. Αυτή η ελάφρυνση θα μπορούσε να περιλαμβάνει σε σημαντικό βαθμό την άμεση συμμετοχή του επίσημου τομέα, στη μείωση του χρέους της Ελλάδας προς το ΔΝΤ και την Ευρωζώνη.

Ακόμη και εάν το Τρίτο Πρόγραμμα οδηγήσει επιτυχώς σε ελάφρυνση του χρέους, μπορεί να μην αποκατασταθεί η εμπιστοσύνη στο ελληνικό τραπεζικό σύστημα και η ελληνική οικονομία να μην επιτύχει την απαιτούμενη βιώσιμη και ισχυρή ανάπτυξη ώστε να χαλαρώσουν οι τρέχοντες οικονομικοί περιορισμοί της Ελλάδας και ο αποκλεισμός

13. Πηγή: EU Commission - http://ec.europa.eu/economy_finance/assistance_eu_ms/greek_loan_facility/pdf/assessment_financing_needs_en.pdf

της από τις χρηματοοικονομικές αγορές, ή να επιτευχθεί ουσιαστική βελτίωση στους όρους πρόσβασης στις αγορές. Κατά συνέπεια, η εφαρμογή του Τρίτου Προγράμματος μπορεί να μην έχει ως αποτέλεσμα την επιστροφή της ελληνικής οικονομίας σε τροχιά βιώσιμης ανάπτυξης και την έγκαιρη ολοκλήρωση της διαδικασίας υπομόχλευσης. Για παράδειγμα, στο πλαίσιο της πρωτοβουλίας να κλείσει το δημοσιονομικό κενό το 2015 και το 2016, η αύξηση στους συντελεστές του ΦΠΑ σε όλο το φάσμα των αγαθών και υπηρεσιών, έχει ήδη εφαρμοστεί από το τρίτο τρίμηνο του 2015. Καθώς οι αυξήσεις του φόρου επί των πωλήσεων έχουν γενικά ως αποτέλεσμα τη μείωση δαπανών και κατανάλωσης, το γεγονός αυτό εκτιμάται πως θα μπορούσε να επιφέρει επιπρόσθετους κινδύνους στην οικονομική δραστηριότητα και τις χρηματοοικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα. Επιπλέον, είναι πιθανό διάφορες ομάδες και κοινωνικές τάξεις να εναντιωθούν στα μέτρα του Τρίτου Προγράμματος με τα οποία διαφωνούν, όπως για παράδειγμα, τις αλλαγές στη φορολογία εισοδήματος φυσικών και νομικών προσώπων καθώς και για αλλαγές στο ασφαλιστικό σύστημα επί των οποίων υπάρχουν σημεία διαφωνίας με τους δανειστές. Η διαφωνία αυτή μπορεί να προκαλέσει καθυστερήσεις ή αποκλίσεις από τα μέτρα που έχουν συμφωνηθεί επί της αρχής στο πλαίσιο του Τρίτου Προγράμματος.

Αν το Τρίτο Πρόγραμμα αποτύχει να επαναφέρει την ελληνική οικονομία σε ρυθμούς ανάπτυξης ή αποδειχθεί ότι μέσω των πολιτικών λιτότητας επηρεάζει την οικονομική ανάπτυξη ή ότι τα μέτρα του είναι αυστηρότερα των βέλτιστων για την επίτευξη βιώσιμης ανάπτυξης, η συνακόλουθη χαμηλή ή αρνητική ανάπτυξη, θα μπορούσε να έχει σημαντικά αρνητικές επιπτώσεις για την επιχειρηματική δραστηριότητα, για τα λειτουργικά αποτελέσματα, την οικονομική κατάσταση της Νέας Εταιρείας. Επιπλέον, εάν απαιτηθούν επιπρόσθετα διορθωτικά μέτρα για την επίτευξη του επιθυμητού πρωτογενούς πλεονάσματος στην Ελλάδα, αυτό θα μπορούσε να επιβάλει περαιτέρω περιορισμούς στην οικονομική δραστηριότητα και να οδηγήσει σε αποδυνάμωση των προοπτικών για ανάπτυξη τα επόμενα χρόνια.

Τέλος, στην περίπτωση που το Τρίτο Πρόγραμμα δεν επιφέρει τα επιθυμητά αποτελέσματα ή η Ελληνική Δημοκρατία και οι θεσμοί αδυνατούν να συνεχίσουν να συμφωνούν ως προς μια βιώσιμη δημοσιονομική προσαρμογή της Ελλάδας, είναι πιθανό να αναβιώσει στους επενδυτές ο κίνδυνος μιας πιθανής εξόδου της Ελλάδας από τη ζώνη του Ευρώ και το κοινό νόμισμα, ή να υποχρεωθούν σε αποπληρωμή των υποχρεώσεών τους σε ένα παράλληλο ή εναλλακτικό νόμισμα. Η έξοδος της Ελλάδας από το Ευρώ θα είχε μια σημαντικά αρνητική επίδραση στις δραστηριότητες της Νέας Εταιρείας, την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της, συμπεριλαμβανομένου ενός υψηλότερου κόστους χρηματοδότησης και μιας υποτίμησης ή απομείωσης της αξίας ενός σημαντικού μέρους των περιουσιακών στοιχείων της.

Η πολιτική αβεβαιότητα έχει επιβαρύνει εν γένει τις χρηματοοικονομικές συνθήκες και δεν μπορεί να υπάρξει διαβεβαίωση ότι ενδεχόμενες δυσμενείς εξελίξεις δεν θα επιδεινώσουν εκ νέου την πολιτική αβεβαιότητα.

Παρά την πρόοδο στη μείωση του δημοσιονομικού ελλείμματος μεταξύ 2012-2014 και την επιστροφή της ελληνικής οικονομίας σε θετικό ρυθμό αύξησης του ΑΕΠ το 2014 (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ.¹⁴), οι οικονομικές και χρηματοοικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα επιδεινώθηκαν από τα τέλη του 2014, όπως αποδείχτηκε από τις αποδόσεις των ελληνικών ομολόγων 10-ετούς διάρκειας που ανήλθαν πάνω από το 19,0% στις αρχές Ιουλίου 2015. Η νέα ελληνική κυβέρνηση επιχείρησε να επαναδιαπραγματευθεί τη σχέση της Ελλάδας με τους επίσημους πιστωτές της, να συμφωνήσει σε μια πιο σταδιακή δημοσιονομική προσαρμογή, με λιγότερα μέτρα λιτότητας, καθώς επίσης να διασφαλίσει την παροχή επιπρόσθετης ελάφρυνσης χρέους από τον επίσημο τομέα. Αυτές οι διαπραγματεύσεις συνοδεύτηκαν από καθυστέρηση ή επαναδιαπραγμάτευση της εφαρμογής εκκρεμών διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων βάσει του

14. Source: ELSTAT- http://www.statistics.gr/portal/page/portal/ESYE/BUCKET/A0704/Other/A0704_SEL84_TS_Q_01_1995_02_2015_13_P_EN.xls

Δεύτερου Προγράμματος και κατ' επέκταση των εκταμιεύσεων της σχετικής χρηματοδότησης, συντείνοντας στην αύξηση της αβεβαιότητας με συνακόλουθες δυσμενείς επιπτώσεις στις οικονομικές συνθήκες το δεύτερο τρίμηνο του 2015 και οι οποίες συνεχίστηκαν.

Περαιτέρω, τον Ιούνιο του 2015, η ελληνική κυβέρνηση ανακοίνωσε ότι θα λάβει χώρα δημοψήφισμα στις 5 Ιουλίου 2015 αναφορικά με ένα σχέδιο προγράμματος οικονομικής βοήθειας το οποίο προτάθηκε από το Euro-group. Σε συνδυασμό με τη στασιμότητα στις διαπραγματεύσεις με τους πιστωτές και ότι η Ελληνική Δημοκρατία κατέστη υπερήμερη ως προς τις πληρωμές της προς το ΔΝΤ από το τέλος του Ιουνίου 2015, οι Θεσμοί αποφάσισαν να αφήσουν το Δεύτερο Πρόγραμμα να λήξει την 30 Ιουνίου 2015, ενώ το Ευρωσύστημα επέβαλε πάγωμα της χρηματοδότησης προς όφελος του ελληνικού δημοσίου χρέους. Έλεγχοι στην κίνηση κεφαλαίων επιβλήθηκαν από την 28 Ιουνίου 2015 σε συνδυασμό με την επιβολή τραπεζικής αργίας που διήρκησε μέχρι τις 19 Ιουλίου 2015.

Οι ανωτέρω εξελίξεις έχουν συνδεθεί με την κάμψη στην οικονομική δραστηριότητα από το τρίτο τρίμηνο του 2015, όπως αποτυπώνεται στους πρόσφατους δείκτες δραστηριότητας για την εν λόγω περίοδο. Για παράδειγμα ο δείκτης όγκου λιανικού εμπορίου μειώθηκε κατά 4,7% ετησίως κατά μέσο όρο, την περίοδο Ιουλίου-Αυγούστου 2015 (Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ.¹⁵). Σε αυτό το πλαίσιο, η αβεβαιότητα, σχετικά με τη δυνατότητα της Ελληνικής Δημοκρατίας να εκπληρώσει τους όρους παροχής οικονομικής βοήθειας σύμφωνα με το Τρίτο Πρόγραμμα και να επιτύχει βιωσιμότητα του χρέους και οικονομική ανάπτυξη παραμένει υψηλή. Αυτές οι εξελίξεις είχαν ως αποτέλεσμα με τη σειρά τους τη μείωση της γενικότερης εμπιστοσύνης στο ελληνικό τραπεζικό σύστημα και τη σταθερότητά του, και η αβεβαιότητα αυτή είναι πιθανόν να συνεχιστεί για κάποιο χρονικό διάστημα, γεγονός το οποίο θα μπορούσε να έχει σημαντικά δυσμενή αντίκτυπο στα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα καθώς και στη δυνατότητά τους να παρέχουν χρηματοδότηση στον ιδιωτικό τομέα.

Επιπλέον, στο ενδεχόμενο επανεμφάνισης της πολιτικής αβεβαιότητας στην Ελλάδα μπορεί να αναζωπυρωθούν εντάσεις στη σχέση μεταξύ της ελληνικής κυβέρνησης και των Θεσμών, που με τη σειρά τους θα μπορούσαν να έχουν σημαντικά δυσμενή επίπτωση στην εφαρμογή του Τρίτου Προγράμματος και στην ικανότητά του να διευκολύνει να στηρίξει τη χρηματοοικονομική ρευστότητα, την οικονομική ανάπτυξη και τη σταθερότητα στην Ελλάδα.

Το Τρίτο Πρόγραμμα εξακολουθεί να υπόκειται σε μια σειρά από προϋποθέσεις, ορισμένες από τις οποίες απαιτούν σημαντικές περαιτέρω επώδυνες προσπάθειες από την Ελληνική Κυβέρνηση και ο κίνδυνος καθυστέρησης στην εφαρμογή τους παραμένει σημαντικός.

Η συμφωνία υπό το Τρίτο Πρόγραμμα αποσκοπεί στο να παρέχει βοήθεια μέχρι €86 δισ., για να αποκαταστήσει την οικονομική εμπιστοσύνη και να ελαχιστοποιήσει τους κινδύνους χρεοκοπίας τα επόμενα χρόνια. Η ενεργοποίηση του νέου προγράμματος και η εκταμίευση της πρώτης υπο-δότησης των €13 δισ. την 20 Αυγούστου 2015 για την κάλυψη της χρηματοδότησης του προϋπολογισμού και την ανάγκη εξυπηρέτησης του χρέους του ελληνικού κράτους, σε συνδυασμό με €10 δισ. σε χρεόγραφα του ESM τα οποία είχαν γίνει διαθέσιμα για σκοπούς ανακεφαλαιοποίησης και εξυγίανσης του τραπεζικού συστήματος, κατόπιν υλοποίησης ορισμένων βασικών παραδοτέων που έχουν αναγνωρισθεί στο Τρίτο Πρόγραμμα, ανοίγουν τον δρόμο για σταδιακή σταθεροποίηση των συνθηκών ρευστότητας και αποκατάστασης της εμπιστοσύνης. Ωστόσο, η έγκαιρη ολοκλήρωση της πρώτης αξιολόγησης του Τρίτου Προγράμματος και η παροχή της σχετικής χρηματοδότησης αποτελούν κρίσιμους παράγοντες για την πορεία της οικονομίας βραχυπρόθεσμα. Πιθανές καθυστερήσεις στις ανωτέρω διαδικασίες ενδεχομένως να οδηγή-

15. Source: EL STAT - http://www.statistics.gr/portal/page/portal/ESYE/PAGE-themes?p_param=A0508&r_param=DKT39&y_param=2015_07&mytabs=0

σουν σε περαιτέρω επιδείνωση των συνθηκών ρευστότητας, τροφοδοτώντας την αβεβαιότητα και επιβάλλοντας πρόσθετες προκλήσεις στην προσπάθεια δημοσιονομικής σταθερότητας. Με τη σειρά τους, οι εξελίξεις αυτές θα μπορούσαν να επιδράσουν αρνητικά στις χρηματοπιστωτικές αγορές και τις αποτιμήσεις χρηματοοικονομικών και πάγιων περιουσιακών στοιχείων.

Το Τρίτο Πρόγραμμα περιλαμβάνει άλλα μέτρα, εκτός από εκείνα που αφορούν στη χρηματοπιστωτική σταθερότητα του ελληνικού τραπεζικού τομέα. Περιλαμβάνει επίσης τους στόχους που αποσκοπούν στην αποκατάσταση της δημοσιονομικής βιωσιμότητας, την αποκατάσταση της ανάπτυξης, της ανταγωνιστικότητας και των επενδύσεων και τον εκσυγχρονισμό της αποτελεσματικότητας του δημόσιου τομέα και της διακυβέρνησης των θεσμών. Κατά την ημερομηνία του παρόντος Εγγράφου, δεν είναι βέβαιο εάν ή υπό ποιους όρους θα εφαρμοστεί η πλειοψηφία αυτών των μέτρων.

Αποτυχία στην εφαρμογή των συμφωνιών που συνάφθηκαν από τη Ελληνική Δημοκρατία στο πλαίσιο του Τρίτου Προγράμματος (για παράδειγμα, αν τα νέα μέτρα δεν εγκριθούν από το ελληνικό κοινοβούλιο), ή η συνέχιση της αβεβαιότητας σχετικά με την ικανότητα της Ελληνικής Δημοκρατίας να εφαρμόσει τις απαραίτητες μεταρρυθμίσεις ή να καλύψει άλλες υποχρεώσεις σχετικά με τις προϋποθέσεις του Τρίτου Προγράμματος, ενδεχομένως να οδηγήσουν στη λήξη της χρηματοοικονομικής στήριξης από το ΔΝΤ και την ΕΕ και να αυξήσουν πάλι τον κίνδυνο χρεοκοπίας ή/και να ενεργοποιήσουν εκ νέου σενάρια πιθανής αναστολής της συμμετοχής της Ελλάδος στο ευρώ (αντίστοιχα με τα σενάρια που κυκλοφόρησαν τον Ιούλιο 2015, βασιζόμενα σε διαρροές εγγράφων που αναφέρονταν σε προτάσεις ορισμένων κρατών-μελών σε συνεδριάσεις του Eurogroup). Εάν οποιαδήποτε από αυτά τα γεγονότα συμβεί, αυτό θα έχει πιθανώς σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην οικονομική κατάσταση της Νέας Εταιρείας, τα αποτελέσματα των εργασιών, τη ρευστότητα και τις προοπτικές της.

Η επιχειρηματική δραστηριότητα του ομίλου της Νέας Εταιρείας επηρεάζεται από τις μακροοικονομικές συνθήκες και τις συνθήκες της αγοράς στην Ιταλία

Η επιχειρηματική δραστηριότητα του ομίλου της Νέας Εταιρείας επηρεάζεται από τις γενικές οικονομικές και χρηματοοικονομικές συνθήκες καθώς και από την ισχύ και τις προοπτικές ανάπτυξης της ιταλικής οικονομίας. Στις 30 Ιουνίου 2015, 12,8% της αξίας του χαρτοφυλακίου του ομίλου της Εθνική Παναγία βάσει αποτίμησης προερχόταν από την Ιταλία.

Οι δραστηριότητες του ομίλου της Νέας Εταιρείας στην Ιταλία εξαρτώνται από τις κοινωνικές, οικονομικές και πολιτικές συνθήκες στη χώρα αυτή. Η συνέχιση ή επιδείνωση των δυσμενών μακροοικονομικών συνθηκών, σε συνδυασμό με τη συνεχιζόμενη στασιμότητα της ιταλικής οικονομίας, ενδέχεται να οδηγήσει ξανά σε ανησυχίες επενδυτών που σχετίζονται με την οικονομική και χρηματοοικονομική κρίση και να έχει αρνητικό αντίκτυπο στην εμπιστοσύνη τους στην Ιταλία.

- Η ιταλική οικονομία βρισκόταν σε ύφεση το 2013 με πραγματική μείωση του ΑΕΠ κατά 1,7% σε ετήσια βάση και το 2014 με πραγματική μείωση κατά 0,4% σε ετήσια βάση (πηγή: ΟΟΣΑ, Οικονομικές Προοπτικές¹⁶, Νοέμβριος 2015). Το τρίτο τρίμηνο του 2015 το ΑΕΠ σημείωσε πραγματική αύξηση κατά 0,9% σε σχέση με το ίδιο τρίμηνο του 2014 (πηγή: Ευρωπαϊκή Στατιστική Υπηρεσία¹⁷, Νοέμβριος 2015).

16. Πηγή: Έκθεση του Οργανισμού για την Οικονομική Συνεργασία και Ανάπτυξη (ΟΟΣΑ), Νοέμβριος 2015, όπως διατίθεται στην ηλεκτρονική διεύθυνση: http://www.keepeek.com/Digital-Asset-Management/oced/economics/oced-economic-outlook-volume-2015-issue-2_eco_outlook-v2015-2-en#page

17. Πηγή: Δελτίο τύπου της Ευρωπαϊκής Στατιστικής Υπηρεσίας, Νοέμβριος 2015, όπως διατίθεται στην ηλεκτρονική διεύθυνση: <http://www.reprobe.com/wp-content/uploads/2015/11/2-13112015-BP-EN1.pdf>

Σύμφωνα με εκτιμήσεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής¹⁸, τα επόμενα 2 έτη (ήτοι το 2015 και 2016) το πραγματικό ΑΕΠ μπορεί να αυξηθεί με ρυθμούς 0,6% έως 1,3% ετησίως.

- Το ποσοστό της ανεργίας τον Σεπτέμβριο του 2015 ανήλθε σε 11,8% σε σχέση με 11,9% τον προηγούμενο μήνα (πηγή: Ευρωπαϊκή Στατιστική Υπηρεσία¹⁹, Σεπτέμβριος 2015), σημειώνοντας το μικρότερο ποσοστό ανεργίας από τον Φεβρουάριο του 2013.
- Τον Νοέμβριο και τον Δεκέμβριο του 2011, η Ιταλία έθεσε σε ισχύ πρόγραμμα λιτότητας ύψους €59,8 δις και €30 δις για τα έτη 2012 και 2013, αντίστοιχα, τα οποία είχαν σκοπό να εξοικονομήσουν χρήματα συνδυαστικά μέσω της περικοπής εξόδων και αυξήσεων σε φόρους. Τα μέτρα περιλάμβαναν πωλήσεις κρατικής περιουσίας, πάγωμα στους μισθούς του δημοσίου τομέα μέχρι το 2014 και μέτρα για την πάταξη της φοροδιαφυγής. Τον Απρίλιο του 2013, ο Giorgio Napolitano επανεκλέχθηκε πρόεδρος της Ιταλικής Δημοκρατίας και τον Φεβρουάριο του 2014 ο νέος Πρωθυπουργός, Matteo Renzi, δημιούργησε κυβέρνηση «ευρέως συνασπισμού» των κομμάτων της κεντροδεξιάς, του κέντρου και της κεντροαριστεράς.
- Ακολούθησε η ψήφιση μεγάλου αριθμού μεταρρυθμίσεων, οι οποίες κυρίως αφορούν τη δημόσια διοίκηση, τη δικαιοσύνη, την αγορά εργασίας και το φορολογικό σύστημα, χωρίς ωστόσο να ανακτηθεί πλήρως η εμπιστοσύνη των αγορών λόγω των καθυστερήσεων στην εφαρμογή τους. Αυτή η αβεβαιότητα σε συνδυασμό με την υψηλή φορολογία, τα εμπόδια στην αγορά εργασίας και τις καθυστερήσεις στην απονομή δικαιοσύνης δεν έχει επιτρέψει την αναθέρμανση του επενδυτικού ενδιαφέροντος.
- Οι επιδόσεις της ιταλικής οικονομίας έχουν επηρεαστεί σημαντικά από τη διεθνή χρηματοοικονομική κρίση. Η αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας της ιταλικής οικονομίας έχει μειωθεί από τη Fitch Ratings από "A-" σε "BBB+" τον Μάρτιο του 2013 και από την Standard & Poor's Rating Services από "BBB" σε "BBB-" τον Δεκέμβριο του 2014.

Σε περίπτωση που οι εκτιμήσεις για περαιτέρω αύξηση του ΑΕΠ το 2015 και 2016 δεν επαληθευθούν και υπάρξει επιδείνωση της κατάστασης της ιταλικής οικονομίας, οι μισθωτές της Νέας Εταιρείας καθώς και η ικανότητά τους να ανταποκρίνονται στις συμβατικές τους υποχρεώσεις (πληρωμή μισθωμάτων), το ύψος των μισθωμάτων των ακινήτων όπως θα προσδιορισθούν από τα νέα επίπεδα ζήτησης και κατ'επέκταση την αξία του χαρτοφυλακίου του ομίλου της Νέας Εταιρείας στην Ιταλία ενδέχεται να επηρεαστούν αρνητικά.

Ο όμιλος της Νέας Εταιρείας είναι εκτεθειμένος σε κινδύνους που σχετίζονται με την οικονομία της Νοτιοανατολικής Ευρώπης και την ευρωπαϊκή οικονομία εν γένει

Κατά την ημερομηνία του παρόντος Εγγράφου ο όμιλος της Νέας Εταιρείας διαθέτει 2 ακίνητα στη Ρουμανία τα οποία αντιπροσώπευαν την 30.06.2015 το 0,5% του συνολικού χαρτοφυλακίου του ομίλου της Εθνική Πανγαία σε όρους εκτιμηθείσας αξίας. Επίσης, την 17.04.2015²⁰, η Απορροφηθείσα συνήψε με την Chris Cash & Carry Limited, εταιρεία του ομίλου Μαρινόπουλου Α.Ε προσύμφωνο αγοράς 2 ακινήτων, στη Λεμεσό της Κύπρου. Την 30.09.2015 η Απορροφηθείσα συνήψε με την ίδια εταιρεία (Chris Cash & Carry Limited), προσύμφωνο αγοράς 3 έτερων ακινήτων στην Κύπρο (2 στη Λεμεσό και 1 στη Λευκωσία). Την ίδια ημέρα η Απορροφηθείσα συνήψε με τη Stirling Properties EOOD και συνδεδεμένες με αυτή εταιρείες (όλες εταιρείες του ομίλου Μαρινόπουλου),

18. Πηγή: Έκθεση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής με θέμα το Μακροοικονομικό Περιβάλλον της Ιταλίας, Ιούνιος 2015 όπως διατίθεται στην ηλεκτρονική διεύθυνση: http://ec.europa.eu/economy_finance/publications/occasional_paper/2015/pdf/ocp219_en.pdf

19. Πηγή: Δελτίο τύπου της Ευρωπαϊκής Στατιστικής Υπηρεσίας, Οκτώβριος 2015, όπως διατίθεται στην ηλεκτρονική διεύθυνση: <http://www.perprobe.com/wp-content/uploads/2015/10/EUROU-30102015-AP-EN.pdf>

20. Η υπογραφή της οριστικής σύμβασης τελεί μεταξύ άλλων υπό την αίρεση της επιτυχούς ολοκλήρωσης του νομικού και τεχνικού ελέγχου.

προσύμφωνο αγοράς του συνόλου του μετοχικού κεφαλαίου 2 εταιρειών στη Βουλγαρία οι οποίες έχουν στην κατοχή τους υπό κατασκευή ακίνητο στη Βουλγαρία.

Η στρατηγική των επενδύσεων του ομίλου της Νέας Εταιρείας περιλαμβάνει την πραγματοποίηση επιλεκτικών επενδύσεων σε χώρες της ΝΑ Ευρώπης, πέραν από την Ελλάδα στην οποία επικεντρώνεται ο όμιλος της Νέας Εταιρείας. Πολλές από αυτές τις χώρες έχουν κοινωνικές και δημοσιονομικές συνθήκες που είναι παρόμοιες με αυτές της Ελλάδας και της Ιταλίας. Εάν ο όμιλος της Νέας Εταιρείας επενδύσει σε χώρες της ΝΑ Ευρώπης οι οποίες στη συνέχεια παρουσιάσουν περαιτέρω υποβάθμιση στις πολιτικές, κοινωνικές, οικονομικές και δημοσιονομικές συνθήκες ενδέχεται να επηρεαστεί η ζήτηση των μισθωτών για ακίνητη περιουσία και η αξία του χαρτοφυλακίου του ομίλου της Νέας Εταιρείας στις χώρες αυτές.

2.2 ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΠΟΥ ΣΧΕΤΙΖΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ ΤΗΣ ΝΕΑΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Μεγάλο τμήμα του χαρτοφυλακίου της Νέας Εταιρείας εκμισθώνεται σήμερα σε τέσσερις μισθωτές, γεγονός που καθιστά τον όμιλο της Νέας Εταιρείας ευάλωτο στη μη έγκαιρη είσπραξη των μισθωμάτων, στην καταγγελία, επαναδιαπραγμάτευση ή αναπροσαρμογή των όρων των συμβάσεων μίσθωσης αυτών των μισθωτών

Την 30ή Ιουνίου 2015 οι τέσσερις μεγάλοι μισθωτές του ομίλου της Εθνική Πανγαία ήταν η ΕΤΕ, το Ελληνικό Δημόσιο, η Cosmote και ο Μαρινόπουλος (εφεξής οι «Βασικοί Μισθωτές»), στους οποίους την 30.06.2015 αντιστοιχούσε το 60,9%, 10,6%, 8,4% και 7,8%, αντίστοιχα, των συνολικών ετσιοποιημένων μισθωμάτων. Οι συμβάσεις μισθώσεων με την ΕΤΕ έχουν αρχική διάρκεια 25 έτη με δυνατότητα δύο πενταετών παρατάσεων με έναρξη την 30ή Δεκεμβρίου 2013 και τελούν υπό την επιφύλαξη των δικαιωμάτων της ΕΤΕ να καταγγέλλει από την 31.12.2016 και μετά ετησίως ένα μέρος των μισθώσεών της βάσει ενός μηχανισμού ευελιξίας. Μετάξύ της 31.12.2016 και της 31.12.2028, η ΕΤΕ έχει το δικαίωμα ετησίως να καταγγείλει μισθώσεις (με την επιφύλαξη ορισμένων προϋποθέσεων) οι οποίες αντιπροσωπεύουν ετήσιο μίσθωμα ίσο με το 0,83% του συνολικού μισθώματος βάσης της ΕΤΕ. Η ΕΤΕ έχει το δικαίωμα να μετακυλίει το ποσοστό για το οποίο δεν έχει ασκήσει το δικαίωμα καταγγελίας σύμφωνα με τα ως άνω οριζόμενα, σε μεταγενέστερα μισθωτικά έτη για περίοδο έως τριών ετών για κάθε ετήσιο μη χρησιμοποιούμενο ποσοστό. Μετά την 31.12.2028, η ΕΤΕ έχει το δικαίωμα να καταγγείλει τις μισθώσεις (με την επιφύλαξη ορισμένων προϋποθέσεων) υπό τον όρο ότι μέχρι το 2039 θα διατηρήσει μισθώσεις που θα αντιστοιχούν σε συμβάσεις οι οποίες κατά τον υπολογισμό του μισθώματος βάσης αντιπροσώπευαν, το 35% αυτού. Ενδεχόμενη έγερση δικαστικών ενεργειών για την αναπροσαρμογή των μισθωμάτων ή ακόμα η καταγγελία των μισθώσεων από την ΕΤΕ ή από οποιοδήποτε από τους άλλους τρεις μισθωτές θα επηρέαζε αρνητικά τα έσοδα της Νέας Εταιρείας. Δεν μπορεί να υπάρξει καμία διαβεβαίωση ότι κάποιος από τους μισθωτές δεν θα καταγγείλει ή δε θα προσπαθήσει να επαναδιαπραγματευτεί πιο ευνοϊκούς μισθωτικούς όρους. Επίσης, δεν μπορεί να υπάρξει καμία διαβεβαίωση ότι η Νέα Εταιρεία θα μπορούσε να βρει έγκαιρα και με εύλογους εμπορικούς όρους κατάλληλους νέους μισθωτές κάτι το οποίο ενδέχεται να έχει αρνητική επίδραση στα έσοδα του ομίλου της Νέας Εταιρείας.

Τέλος, σημειώνεται ότι κατά την 30.09.2015 οι Βασικοί Μισθωτές οφείλουν μισθώματα ύψους €12.895 χιλ. Σημειώνεται ότι μέρος των οφειλών (ύψους €3.996 χιλ.) έχει εξοφληθεί μέχρι και την ημερομηνία έκδοσης του παρόντος Εγγράφου. Το υπόλοιπο των εν λόγω οφειλών θεωρείται εισπραξιμο καθώς εκτιμάται ότι οφείλεται σε δυσκολίες εκ της οικονομικής συγκυρίας και αναμένεται ότι σύντομα θα δρομολογηθεί η εξόφλησή του.

Ένα μεγάλο μέρος των εισοδημάτων της Νέας Εταιρείας προέρχεται από τη σύμβαση μίσθωσης με την ΕΤΕ και κατά τούτο, τυχόν επιδείνωση της χρηματοοικονομικής κατάστασης της ΕΤΕ ενδέχεται να επηρεάσει τη χρηματοοικονομική κατάσταση της Νέας Εταιρείας

Στις 30 Ιουνίου του 2015, η ΕΤΕ ήταν ο μισθωτής στον οποίο αντιστοιχούσε το 60,9% των συνολικών ετσιοποιημένων μισθωμάτων του ομίλου της Εθνική Πανγαία. Η ΕΤΕ είναι εκτεθειμένη σε ποικίλους κινδύνους οι οποίοι ενδέχεται να επηρεάσουν αρνητικά την ικανότητά της να εκπληρώσει τις συμβατικές της υποχρεώσεις έναντι της Νέας Εταιρείας.

Από τον Σεπτέμβριο του 2007, το παγκόσμιο χρηματοοικονομικό σύστημα έχει βιώσει δύσκολες πιστωτικές συνθήκες και διαταραχές που έχουν ως αποτέλεσμα τη μείωση της ρευστότητας, μεγαλύτερη μεταβλητότητα και αύξηση των περιθωρίων δανεισμού, ιδιαίτερα των ελληνικών τραπεζών. Οι πρόσφατες εξελίξεις στην ελληνική οικονομία και το τραπεζικό σύστημα είχαν περαιτέρω αρνητική επίδραση στις ελληνικές τράπεζες. Οι ελληνικές τράπεζες λειτουργούσαν υπό καθεστώς τραπεζικής αργίας από τις 28.06.2015 έως και τις 19.07.2015 και έκτοτε εκτελούν τις εργασίες τους υποκείμενες σε ελέγχους στην κίνηση κεφαλαίων ενώ εξακολουθούν να υφίστανται περιορισμό στη διενέργεια ορισμένων τραπεζικών εργασιών οι οποίοι αναμένεται να επηρεάσουν την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα των τραπεζών για όσο διάστημα εφαρμόζονται. Το μέγεθος της επίδρασης από την επιβολή περιορισμών στην κίνηση κεφαλαίων τόσο στην κεφαλαιακή επάρκεια όσο και στο ύψος των μη εξυπηρετούμενων δανείων των τραπεζών προσδιορίστηκε από τα αποτελέσματα της Άσκησης Συνολικής Αξιολόγησης που διενεργήθηκε από τον Ενιαίο Εποπτικό Μηχανισμό (Single Supervisory Mechanism, SSM) στο πλαίσιο της «Δήλωσης της Συνόδου για το ευρώ της 12^{ης} Ιουλίου 2015» η οποία και καθόρισε το ύψος των κεφαλαιακών αναγκών το οποίο θα οδηγήσει σε νέες ανακεφαλαιοποιήσεις πριν το τέλος του τρέχοντος έτους. Το βασικό σενάριο του Stress Test συμπεριλαμβανομένων των προσαρμογών που προέκυψαν από την αξιολόγηση ποιότητας ενεργητικού («AQR»), αναγνώρισε κεφαλαιακό έλλειμμα ποσού €1.456 εκατ. για την ΕΤΕ, ενώ το δυσμενές σενάριο του Stress Test αναγνώρισε κεφαλαιακό έλλειμμα ποσού €4.482 εκατ., ήτοι επιπλέον έλλειμμα ποσού €3.026 εκατ. σε σύγκριση με το έλλειμμα του βασικού σεναρίου. Κατά την ημερομηνία του παρόντος εγγράφου, η ΕΤΕ προβαίνει στην κάλυψη των κεφαλαιακών αναγκών με μια σειρά κεφαλαιακών δράσεων περιλαμβανομένης και αύξησης μετοχικού κεφαλαίου. Πιο συγκεκριμένα, το κεφαλαιακό έλλειμμα υπό το βασικό σενάριο, υπερκαλύφθηκε από την άντληση κεφαλαίων μέσω διεθνούς προσφοράς, την άσκηση διαχείρισης παθητικού (Liability Management Exercise) κατά την οποία επιλέξιμοι κάτοχοι τίτλων προχώρησαν σε ανταλλαγή των υφιστάμενων τίτλων τους με νέες μετοχές, καθώς και από πρόσθετα κεφάλαια που προκύπτουν από την εφαρμογή των μέτρων κατανομής βαρών κατόπιν αιτήματος της ΕΤΕ για παροχή κρατικής ενίσχυσης προκειμένου να καλυφθεί το εναπομείναν κεφαλαιακό έλλειμμα υπό το δυσμενές σενάριο. Το εν λόγω έλλειμμα υπό το δυσμενές σενάριο θα καλυφθεί από τη Δημόσια Προσφορά στην Ελλάδα (η οποία ολοκληρώθηκε στις 2 Δεκεμβρίου 2015 και από την οποία συγκεντρώθηκαν κεφάλαια ύψους €300 εκατ.) αλλά και από την έκδοση από το Ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας νέων μετοχών (25% του υπολοίπου των κεφαλαιακών αναγκών) και υπό αίρεση μετατρέψιμων ομολογιών («CoCos») (75% του υπολοίπου των κεφαλαιακών αναγκών). Η ΕΤΕ εκτιμά ότι με την υλοποίηση του σχεδίου κεφαλαιακών ενεργειών της, θα είναι σε θέση να προβεί στην αποπληρωμή των CoCos στο εγγύς μέλλον.

Σύμφωνα με την Έκθεση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, η οποία συντάχθηκε σε συνεργασία με την ΕΚΤ στις 10.07.2015 προβλέπεται επιδείνωση της ύφεσης το 2015 και καταγράφονται δυσμενείς προοπτικές αναφορικά με τους ρυθμούς ανάπτυξης και τη δημοσιονομική κατάσταση της χώρας για τα επόμενα χρόνια, γεγονός που ενδέχεται να επηρεάσει αντίστοιχα την οικονομική κατάσταση των τραπεζών. Κατά την ημερομηνία του παρόντος Εγγράφου, οι αξιολογήσεις της ΕΤΕ από τους οίκους πιστοληπτικής αξιολόγησης S&P Rating Services, Moody's και Fitch είναι "D", "Caa3" και "RD", αντίστοιχα. Σε περίπτωση που τα κέρδη και η χρηματοοικονομική κατάσταση της

ΕΤΕ επιδεινωθούν σημαντικά, μπορεί να επηρεασθεί η δυνατότητα της ΕΤΕ να ανταποκριθεί στις συμβατικές της υποχρεώσεις έναντι της Νέας Εταιρείας, με αποτέλεσμα να επηρεαστούν αρνητικά τα κέρδη της Νέας Εταιρείας.

Σημαντικό μέρος του χαρτοφυλακίου της Νέας Εταιρείας αποτελείται από ακίνητα που χρησιμοποιούνται ως τραπεζικά υποκαταστήματα. Ειδικότερα το 22,2% της μεικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας των ακινήτων του ομίλου της Εθνική Πανγαία και το 37,0% των συνολικών ετησιοποιημένων μισθωμάτων την 30.06.2015 εκμισθώνεται σαν τραπεζικά υποκαταστήματα στην Ελλάδα. Τυχόν κανονιστικές υποχρεώσεις που μπορεί να επιβληθούν στις ελληνικές τράπεζες ενδέχεται να ενθαρρύνουν ή να επιβάλουν το κλείσιμο υποκαταστημάτων. Λόγω της οικονομικής κρίσης στην Ελλάδα, η ΕΤΕ συμμετέχει στο πρόγραμμα για τη στήριξη των ελληνικών τραπεζών (βάσει του νόμου 4336/2015, ΦΕΚ 94 Α/14-08-2015) και στο πρόγραμμα για την ανακεφαλαιοποίηση των ελληνικών τραπεζών (βάσει του νόμου 4340/2015, ΦΕΚ 134/01-11-2015). Επιπλέον, βάσει του Προγράμματος Οικονομικής Προσαρμογής για την Ελλάδα, η ελληνική κυβέρνηση ανέλαβε συγκεκριμένες δεσμεύσεις σε σχέση με τις ελληνικές τράπεζες. Την ημέρα του παρόντος Εγγράφου, λαμβάνοντας υπόψη την εφαρμογή των μέτρων κάλυψης του κεφαλαιακού ελλείματος που προέκυψε από την Άσκηση Συνολικής Αξιολόγησης που διενεργήθηκε από τον Ενιαίο Εποπτικό Μηχανισμό (Single Supervisory Mechanism, SSM), το Ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας («ΤΧΣ») κατέχει το 40,4% του μετοχικού κεφαλαίου της ΕΤΕ. Ως εκ τούτου, κάποιες εμπορικές και διαχειριστικές αποφάσεις της ΕΤΕ ενδέχεται να απαιτούν την έγκριση του ΤΧΣ ή της Γενικής Διεύθυνσης Ανταγωνισμού ή να επηρεάζονται από το Ελληνικό Δημόσιο και άλλους εποπτικούς και ρυθμιστικούς φορείς. Αποφάσεις σχετικά με τον αριθμό των υποκαταστημάτων της ΕΤΕ ή όρων που διέπουν τις μισθώσεις της ΕΤΕ μπορεί να επηρεαστούν από δεσμεύσεις που έχει αναλάβει η ΕΤΕ ως λήπτης κρατικής ενίσχυσης και λόγω της συμμετοχής της στο πρόγραμμα ανακεφαλαιοποίησης και στο πρόγραμμα της επικείμενης νέας ανακεφαλαιοποίησης. Τα έσοδα ενδέχεται να μειωθούν χωρίς να μειωθούν αντίστοιχα τα έξοδα και η Νέα Εταιρεία ενδέχεται να επιβαρυνθεί με έξοδα για να επανεκμισθώσει τα ακίνητα σε περίπτωση που η ΕΤΕ χρειαστεί να μειώσει τον αριθμό των υποκαταστημάτων της.

Ο όμιλος της Νέας Εταιρείας είναι αντιμέτωπος με ανταγωνισμό στην αγορά ακίνητης περιουσίας και στην άντληση κεφαλαίου

Ο όμιλος της Νέας Εταιρείας είναι αντιμέτωπος με ανταγωνισμό στην αγορά ακίνητης περιουσίας. Οι ανταγωνιστές του ομίλου της Νέας Εταιρείας περιλαμβάνουν μεγάλους θεσμικούς επενδυτές και άλλες εταιρείες ακινήτων, περιλαμβανομένων κάποιων μεγάλων, εύρωστων, έμπειρων διεθνών φορέων. Επιπλέον, είναι πιθανό να αυξηθεί ο ανταγωνισμός στην αγορά ακινήτων, καθώς διεθνείς επενδυτές μπορεί να συνεργαστούν με Έλληνες επενδυτές ή με διαχειριστές ακινήτων και να συνδυάσουν τη γνώση της τοπικής αγοράς με τους οικονομικούς πόρους αυτών των διεθνών επενδυτών. Οι ανταγωνιστές ενδέχεται να έχουν καλύτερη πρόσβαση και ενημέρωση σε επενδυτικές ευκαιρίες από ότι ο όμιλος της Νέας Εταιρείας και να εντοπίσουν ακίνητα που ο όμιλος δεν θα μπορούσε να εντοπίσει ή να υποβάλουν ανταγωνιστικές προσφορές, αυξάνοντας με τον τρόπο αυτό και τις τιμές τις οποίες ο όμιλος θα υποχρεώνεται να πληρώνει, προκειμένου να αγοράσει ακίνητη περιουσία, λόγω αυξημένου ανταγωνισμού στην αγορά ακινήτων. Επίσης, οι ανταγωνιστές ενδέχεται να έχουν υψηλότερη ανοχή στον κίνδυνο, διαφορετική εκτίμηση κινδύνου ή πρόσβαση σε διαφορετικές πηγές χρηματοδότησης, κάτι το οποίο ενδέχεται να τους επιτρέψει να αξιολογήσουν έναν ευρύτερο αριθμό επενδύσεων βασιζόμενοι σε διαφορετικές παραδοχές κόστους επένδυσης. Πέραν αυτών, ο ανταγωνισμός στην αγορά ακινήτων ενδέχεται επίσης να έχει σημαντική αρνητική επίδραση στην ικανότητα του ομίλου της Νέας Εταιρείας να εξασφαλίσει, έγκαιρα και με ικανοποιητικό ύψος μισθωμάτων, μισθωτές για τα ακίνητα που αγοράζει αλλά και στη διατήρηση των υπάρχοντων μισθωτών. Επιπλέον, λόγω των οικονομικών συνθηκών ενδέχεται ο όμιλος να αντιμετωπίσει δυσκολίες στην άντληση περιττέρω κεφαλαίων για την ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου του. Οι ανταγωνιστές του ομίλου της Νέας Εταιρείας

ενδέχεται να προσπαθήσουν επίσης να αντλήσουν κεφάλαια από τις αγορές, κάτι το οποίο ενδέχεται να μειώσει τα προς άντληση διαθέσιμα κεφάλαια για τη Νέα Εταιρεία.

Ο όμιλος της Νέας Εταιρείας ενδέχεται να μην κατορθώσει να ενσωματώσει επιτυχώς τις αποκτήσεις

Ο όμιλος της Νέας Εταιρείας πρόσφατα απέκτησε ακίνητα και συνήψε προσύμφωνα για να αποκτήσει ακίνητα σε περιοχές πέρα από αυτές στις οποίες μέχρι σήμερα δραστηριοποιείτο ή για να επεκτείνει τις κατηγορίες ακίνητης περιουσίας οι οποίες μέχρι σήμερα περιλαμβάνονταν στο χαρτοφυλάκιο του. Παρά το γεγονός ότι η στρατηγική των επενδύσεων της Νέας Εταιρείας στοχεύει σε περιορισμένο αριθμό επιλεκτικών αποκτήσεων στη Νοτιοανατολική Ευρώπη η επέκταση του χαρτοφυλάκιου της Νέας Εταιρείας μέσω αποκτήσεων σε νέες γεωγραφικές περιοχές ή σε νέες κατηγορίες ακίνητης περιουσίας, όπως σε υπεραγορές και σε εμπορικά κέντρα, ενδέχεται να ενέχει δυσκολίες κατά την ενσωμάτωσή τους στο χαρτοφυλάκιο. Για παράδειγμα πρόσφατα ο όμιλος της Νέας Εταιρείας απέκτησε ή/ και συνήψε προσύμφωνα για ακίνητα στην Ιταλία, Βουλγαρία και την Κύπρο. Οι εν λόγω αποκτήσεις ενδέχεται να απαιτούν πρόσθετη ή δυσανάλογη συγκέντρωση προσοχής της Διοίκησης του ομίλου της Νέας Εταιρείας και την προσαρμογή νέων ή τροποποιημένων διαχειριστικών και λειτουργικών συστημάτων. Οι δυσκολίες ενσωμάτωσης ενδέχεται να προκύψουν σε περίοδο που το χαρτοφυλάκιο της Νέας Εταιρείας διευρύνεται ταχέως. Άλλοι παράγοντες που ενδέχεται να επηρεάσουν την επιτυχή ενσωμάτωση των αποκτήσεων περιλαμβάνουν την ικανότητα να ολοκληρωθούν ταχέως οι κατασκευές ή ανακαινίσεις (όπου είναι απαραίτητο προκειμένου να μεγιστοποιηθούν τα έσοδα) και τη διαχείριση διαφορετικών τύπων μισθωτικών συμβάσεων, αυξημένου πλήθους μισθωτών, διαφορετικών / νέων τύπων λειτουργικών εξόδων σε σχέση με τα ακίνητα, κ.λπ. Οποιαδήποτε καθυστέρηση ή αδυναμία να ενσωματωθούν επιτυχώς οι αποκτήσεις ειδικότερα ακινήτων που είναι σε περιοχές ή υπάγονται σε κατηγορίες ακινήτων διαφορετικές από τις υφιστάμενες στο χαρτοφυλάκιο του ομίλου της Νέας Εταιρείας ενδέχεται να έχει σημαντική αρνητική επίδραση στη λειτουργία και στη μελλοντική χρηματοοικονομική απόδοση του ομίλου της Νέας Εταιρείας.

Τα λειτουργικά και λοιπά έξοδα ομίλου της Νέας Εταιρείας που σχετίζονται με την πραγματοποίηση επενδύσεων ενδέχεται να αυξηθούν δυσανάλογα σε σχέση με την αύξηση του μεγέθους του χαρτοφυλάκιου της

Τα λειτουργικά και λοιπά έξοδα που σχετίζονται με την πραγματοποίηση επενδύσεων ενδέχεται να αυξηθούν χωρίς την αντίστοιχη αύξηση των εσόδων από μισθώματα ή τη μετακύληση στους μισθωτές λειτουργικών και λοιπών εξόδων. Οι παράγοντες που ενδέχεται να αυξήσουν τα λειτουργικά και άλλα έξοδα περιλαμβάνουν: αλλαγές στη νομοθεσία, τους κανονισμούς ή στις κυβερνητικές πολιτικές (περιλαμβανομένων αυτών που σχετίζονται με τη φορολόγηση ακίνητης περιουσίας, την υγεία και ασφάλεια), αυξήσεις στα τέλη και στα ασφάλιστρα, απρόβλεπτες αυξήσεις στα έξοδα για τη συντήρηση ακινήτων, φθορές και ελαττώματα που επηρεάζουν τα ακίνητα και πρέπει να διορθωθούν, οδηγώντας σε απρόβλεπτες κεφαλαιουχικές δαπάνες.

Ο όμιλος της Νέας Εταιρείας μπορεί κατά καιρούς να αγοράζει ακίνητα που είναι υπό κατασκευή ή ανάπτυξη, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 22 παρ.2 (β) του ν.2778/1999. Η αποτυχία των αντισυμβαλλομένων της Νέας Εταιρείας, ήτοι εργολάβων/πωλητών/developers να εκτελέσουν τις εργασίες έγκαιρα ενδέχεται να έχει ως αποτέλεσμα την καταγγελία μισθώσεων από τους μισθωτές και να οδηγήσει σε αδυναμία του ομίλου της Νέας Εταιρείας να βρει αντικαταστάτες των μισθωτών αυτών. Αυτό μπορεί να αυξήσει τα κόστη του ομίλου ή να δημιουργήσει την ανάγκη να ληφθούν νομικές ενέργειες για την ανατροπή της συγκεκριμένης αγοραπωλησίας για την επιβολή υποχρέωσης εκτέλεσης των εργασιών ή για την αναζήτηση αποζημίωσης.

Επιπλέον, ο όμιλος της Νέας Εταιρείας βαρύνεται με κόστη που σχετίζονται με την απόκτηση ακίνητης περιουσίας, περιλαμβανομένων των εξόδων των αποτιμήσεων, της χρηματοδότησης και των νομικών ενεργειών. Το ποσό αυτών των εξόδων εξαρτάται από την τοποθεσία της ακίνητης περιουσίας, τη δομή της συναλλαγής, τους αντισυμβαλλομένους και από άλλους παράγοντες. Ο όμιλος της Νέας Εταιρείας βαρύνεται με πολλά από αυτά τα κόστη πριν από την αγορά ακίνητης περιουσίας. Αν ο όμιλος της Νέας Εταιρείας επιβαρυνθεί με αυτά τα κόστη για συναλλαγές που δεν ολοκληρώσει και συνεπώς δε θα τα ανακτήσει θα υπάρξει αρνητική επίπτωση στα κέρδη του ομίλου.

Ο όμιλος της Νέας Εταιρείας βασίζεται στην Επενδυτική Επιτροπή και στα ανώτερα διευθυντικά του στελέχη του και η αποχώρηση οποιουδήποτε εκ των ανώτερων στελεχών ενδέχεται να έχει αρνητική επιρροή στον όμιλο

Η ικανότητα του ομίλου της Νέας Εταιρείας να επιτύχει τους επενδυτικούς του στόχους εξαρτάται σημαντικά από την εξειδίκευση της ομάδας της ανώτερης διοίκησης του ομίλου. Η αποχώρηση ανώτερου διοικητικού στελέχους ενδέχεται να έχει αρνητική επίδραση στην ικανότητα του ομίλου να πετύχει τους επενδυτικούς του στόχους. Οποιοδήποτε μέλος της ομάδας της ανώτερης διοίκησης του ομίλου της Νέας Εταιρείας ενδέχεται να περιέλθει σε θέση που να μην μπορεί να παρέχει τις υπηρεσίες του στον όμιλο, για παράδειγμα λόγω απόλυσης ή παραίτησης. Επίσης, η ΕΤΕ και οι θυγατρικές της (περιλαμβανομένης της Νέας Εταιρείας) υπόκεινται σήμερα λόγω του Προγράμματος Οικονομικής Προσαρμογής, σε περιορισμούς στην αμοιβή που καταβάλλεται στα ανώτερα στελέχη της. Αυτό μπορεί να μειώσει την ικανότητα του ομίλου της Νέας Εταιρείας να προσελκύσει και να διατηρήσει έμπειρα και ικανά ανώτερα στελέχη.

Στην περίπτωση αποχώρησης ή αδυναμίας κάποιου ανώτερου στελέχους, ο όμιλος της Νέας Εταιρείας ενδέχεται να μην είναι σε θέση να προσλάβει αντικαταστάτες με αντίστοιχο επίπεδο ειδίκευσης και εμπειρίας στην ελληνική και ιταλική αγορά ακινήτων ή αντίστοιχες σχέσεις με δανειστές ακίνητης περιουσίας, εταιρείες ακινήτων και άλλους φορείς της αγοράς στην Ελλάδα, την Ιταλία ή και τη Νοτιοανατολική Ευρώπη. Ειδικότερα, αν ένα ανώτερο στέλεχος μετακινηθεί σε κάποιο ανταγωνιστή, αυτό ενδέχεται να έχει σημαντική αρνητική επιρροή στην ανταγωνιστική θέση του ομίλου εντός της ελληνικής ή της ιταλικής αγοράς ακινήτων.

Οι θέσεις των βασικών μετόχων της Νέας Εταιρείας ενδέχεται να δημιουργήσουν καταστάσεις σύγκρουσης συμφερόντων

Την ημερομηνία του παρόντος Εγγράφου, η ΕΤΕ κατέχει το 32,66% και η Invel το 65,49% των μετοχών της Νέας Εταιρείας. Με βάση τη συμφωνία μεταξύ της ΕΤΕ και της Invel η οποία περιγράφεται στην ενότητα 3.8.2 «Σημαντικές Συμβάσεις ομίλου Εθνική Πανγαία» του παρόντος Εγγράφου και σύμφωνα με δηλώσεις της ΕΤΕ και της Invel προς τη Νέα Εταιρεία, ο έλεγχος της Νέας Εταιρείας ασκείται από την ΕΤΕ υπό τους προβλεπόμενους στην ανωτέρω Συμφωνία περιορισμούς. Επιπλέον η ΕΤΕ είναι βασικός μισθωτής της Νέας Εταιρείας δυνάμει συμβάσεων μίσθωσης οι οποίες έχουν συναφθεί με όρους αγοράς και ως εκ τούτου δημιουργούνται κίνδυνοι σύγκρουσης συμφερόντων. Στο μέλλον η ΕΤΕ ενδέχεται να προτείνει την τροποποίηση των μισθώσεων της με τρόπο που μπορεί να έρχεται σε σύγκρουση με τα συμφέροντα της Νέας Εταιρείας. Οποιαδήποτε τροποποίηση των μισθώσεων με την ΕΤΕ θα αποτελούσε, για όσο χρόνο η ΕΤΕ ελέγχει τη Νέα Εταιρεία, συναλλαγή με συνδεδεμένο μέρος και θα υπέκειτο σε περιορισμούς με βάση το ελληνικό δίκαιο, δηλαδή σε έγκριση από τη γενική συνέλευση της Νέας Εταιρείας.

Επίσης, η ΕΤΕ αντιμετωπίζει συγκρούσεις στο πλαίσιο των ποικίλων θεσμικών περιορισμών που ενδέχεται να της επιβληθούν δυνάμει του θεσμικού πλαισίου για τα πιστωτικά ιδρύματα, οι οποίοι περιορισμοί μεταξύ

άλλων, αφορούν στην κεφαλαιακή επάρκεια, τη φερεγγυότητα, τη ρευστότητα, και τη συγκέντρωση κινδύνου. Δεν μπορεί να υπάρξει διαβεβαίωση ότι τα συμφέροντα της ΕΤΕ θα συμπίπτουν με τα συμφέροντα του ομίλου της Νέας Εταιρείας ή ότι η ΕΤΕ θα λειτουργήσει με τρόπο που είναι προς το συμφέρον των υπολοίπων μετόχων.

Αναφορικά με την Invel, σημειώνεται ότι δραστηριοποιείται σε επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία και στη διαχείριση ακίνητης περιουσίας στην Ευρώπη. Με την από 30.12.2013 συμφωνία μετόχων (όπως τροποποιημένη ισχύει) μεταξύ της Invel, της ΕΤΕ, της Απορροφώσας και της Απορροφηθείσας η Invel περιορίζεται αναφορικά με τις περιοχές στις οποίες μπορεί να δραστηριοποιείται (για περισσότερες πληροφορίες βλ. ενότητα 3.8.2 «Σημαντικές Συμβάσεις ομίλου Εθνική Πανγαία» του παρόντος Εγγράφου). Παρά τους εν λόγω συμβατικούς περιορισμούς, δε δύναται να υπάρξει διαβεβαίωση ότι τα συμφέροντα της Invel θα συμβαδίζουν με τα συμφέροντα του ομίλου της Νέας Εταιρείας ή ότι η Invel θα δρα προς το συμφέρον των υπολοίπων μετόχων.

Η Νέα Εταιρεία, ως θυγατρική της ΕΤΕ, υπόκειται σε περιορισμούς όσον αφορά ορισμένες εταιρικές αποφάσεις, οι οποίες απαιτούν τη σύμφωνη γνώμη του Ταμείου Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας

Σύμφωνα με την από 10.07.2013 Σύμβαση Πλαίσιο που έχει υπογραφεί μεταξύ του Ταμείου Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας (εφεξής το «ΤΧΣ») και της ΕΤΕ, στο πλαίσιο του προγράμματος ανακεφαλαιοποίησης των 4 συστημικών τραπεζών που έλαβε χώρα το 2013, οι θυγατρικές εταιρείες της ΕΤΕ υπόκεινται σε περιορισμούς όσον αφορά σημαντικές εταιρικές αποφάσεις όπως ενδεικτικά εταιρικές αποκτήσεις/εξαγορές σημαντικού μεγέθους, πωλήσεις περιουσιακών στοιχείων, επενδύσεις, πωλήσεις θυγατρικών, σημαντικού μεγέθους αυξήσεις/μειώσεις μετοχικού κεφαλαίου, κ.ά. Για τις ανωτέρω εταιρικές αποφάσεις απαιτείται η σύμφωνη γνώμη του ΤΧΣ η οποία δίνεται κατόπιν σχετικής αίτησης από την ΕΤΕ προς το ΤΧΣ. Ειδικά σε ό,τι αφορά στη Νέα Εταιρεία η σύμφωνη γνώμη του ΤΧΣ αφορά σε εκείνες τις εταιρικές πράξεις που επιφέρουν μεταβολή του μετοχικού ποσοστού της ΕΤΕ στη Νέα Εταιρεία καθώς και σε εταιρικές πράξεις της ίδιας της ΕΤΕ, όταν αυτές αφορούν στη Νέα Εταιρεία ως θυγατρική της. Η διαδικασία αυτή ενδέχεται να καθυστερήσει ή και να εμποδίσει την υλοποίηση σημαντικών εταιρικών αποφάσεων που αφορούν στη Νέα Εταιρεία κάτι το οποίο ενδέχεται να έχει αρνητική επίπτωση στη λειτουργία και τη χρηματοοικονομική κατάσταση της Νέας Εταιρείας.

2.3 ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΣΥΝΔΕΟΜΕΝΟΙ ΜΕ ΤΟΝ ΔΑΝΕΙΣΜΟ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ ΤΗΣ ΝΕΑΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η χρήση μόχλευσης ενδέχεται να αυξήσει τον πιστωτικό και επιτοκιακό κίνδυνο στον οποίο εκτίθεται ο όμιλος της Νέας Εταιρείας και να τον εκθέσει περαιτέρω σε κινδύνους που συνδέονται με τον δανεισμό

Την 30.09.2015 ο συνολικός δανεισμός του ομίλου της Εθνική Πανγαία ανέρχονταν στο ποσό των €398,6 εκατ. (για περισσότερες πληροφορίες βλ. ενότητα 3.14 «Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες ομίλου Νέας Εταιρείας για την ενδιάμεση περίοδο 01.01-30.09.2015» του παρόντος Εγγράφου). Παρόλο που οι δανειακές συμβάσεις περιέχουν περιορισμούς σχετικά με την ανάληψη πρόσθετων χρεών, ενδέχεται ο όμιλος της Νέας Εταιρείας να αναλάβει πρόσθετο χρέος στο μέλλον, καθώς οι προαναφερθέντες περιορισμοί υπόκεινται σε συγκεκριμένες επιφυλάξεις και εξαιρέσεις. Ένα μέρος των ταμειακών διαθέσιμων του ομίλου της Νέας Εταιρείας εξυπηρετεί την αποπληρωμή των δανειακών του υποχρεώσεων, γεγονός που μειώνει τη ρευστότητα που δύναται να διατεθεί για την πραγματοποίηση νέων επενδύσεων καθώς και για την πληρωμή μερισμάτων, δαπάνες κεφαλαίου, κεφάλαιο κίνησης και για άλλους σκοπούς. Το επίπεδο του δανεισμού του ομίλου της Νέας Εταιρείας τον καθιστά επίσης περισσότερο ευάλωτο σε

αντίξοες λειτουργικές προκλήσεις, γενικές οικονομικές συνθήκες και συνθήκες του κλάδου και περιορίζει την ευελιξία του στο σχεδιασμό ή την αντίδραση σε προκλήσεις εντός του λειτουργικού περιβάλλοντος της Νέας Εταιρείας.

Ο όμιλος της Νέας Εταιρείας δεν δύναται να ελέγξει πολλούς από αυτούς τους παράγοντες. Εάν ο όμιλος της Νέας Εταιρείας δεν μπορέσει να εξυπηρετήσει τα χρέη του και να ανταποκριθεί στις λοιπές υποχρεώσεις και δεσμεύσεις του, ενδέχεται να χρειαστεί να αναχρηματοδοτήσει το ήδη αναληφθέν χρέος ή να εκποιήσει κάποια από τα περιουσιακά του στοιχεία, ώστε να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις του, ή/και αντίστοιχα οι δανειστές του δύνανται να προβούν σε εκτέλεση της εμπράγματης εξασφάλισης που τους έχει παρασχεθεί και να πάρουν υπό την κυριότητά τους, σε συγκεκριμένες περιπτώσεις, τα περιουσιακά στοιχεία επί των οποίων είχε παρασχεθεί η εξασφάλιση. Επιπρόσθετα, δεν είναι βέβαιο ότι η ως άνω αναχρηματοδότηση ή εκποίηση περιουσιακών στοιχείων του ομίλου θα είναι καταρχήν εφικτή ή αν θα είναι δυνατόν να επιτευχθούν εγκαίρως ή με ικανοποιητικούς όρους, κυρίως λόγω της φύσεως των ακινήτων ως μη ευχερώς ρευστοποιήσιμων περιουσιακών στοιχείων. Οποιαδήποτε αναχρηματοδότηση του χρέους του ομίλου της Νέας Εταιρείας ενδέχεται να συναφθεί με υψηλότερο επιτόκιο και ενδεχομένως θα απαιτηθεί να υπαχθεί ο όμιλος σε επαχθέστερες δεσμεύσεις, οι οποίες θα μπορούσαν να περιορίσουν περαιτέρω την επιχειρηματική λειτουργία του ομίλου. Σε περίπτωση υπερημερίας στην καταβολή των οφειλόμενων σύμφωνα με τους σχετικούς όρους των δανειακών συμβάσεων, ενδέχεται να ενεργοποιηθούν ρήτρες παράλληλου γεγονότος καταγγελίας («cross-default») ή παράλληλης καταγγελίας δανείου («cross-acceleration») και τα εν λόγω οφειλόμενα ποσά ενδέχεται να καταστούν ληξιπρόθεσμα και απαιτητά. Σύμφωνα με τον Νόμο των ΑΕΕΑΠ, ο όμιλος της Νέας Εταιρείας επιτρέπεται να δανείζεται για τη χρηματοδότηση μιας επένδυσης με συγκεκριμένους, ωστόσο, περιορισμούς, όπως ορίζονται στο άρθρο 26 του ν.2778/1999. Περαιτέρω, όσο ο δείκτης δανείων προς αξία χαρτοφυλακίου συγκλίνει με τον στόχο που έχει τεθεί, ο όμιλος της Νέας Εταιρείας θα είναι εκτεθειμένος στον κίνδυνο από τη διακύμανση των επιτοκίων λόγω των δανείων που έχει συνάψει με κυμαινόμενο επιτόκιο. Στο βαθμό που τα επιτόκια θα αυξάνονταν σημαντικά, τα έξοδα του ομίλου της Νέας Εταιρείας για την κάλυψη των τόκων θα αυξάνονταν αντίστοιχα, μειώνοντας επομένως τις ταμειακές ροές του.

2.4 ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΠΟΥ ΣΥΝΔΕΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ, ΣΤΗΝ ΙΤΑΛΙΑ ΚΑΙ ΣΤΗ ΝΟΤΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΗ ΕΥΡΩΠΗ

Η Νέα Εταιρεία είναι εκτεθειμένη σε διακυμάνσεις στη ζήτηση και προσφορά ακινήτων στις αγορές στις οποίες δραστηριοποιείται

Η Νέα Εταιρεία επενδύει σε ακίνητη περιουσία η οποία θα της αποφέρει, σύμφωνα με την επενδυτική της πολιτική, συγκεκριμένες μελλοντικές αποδόσεις βάσει εκτιμήσεων που πραγματοποιούνται τη χρονική στιγμή της απόκτησης. Οι εν λόγω εκτιμήσεις ωστόσο ενδέχεται να μην επαληθευτούν με αποτέλεσμα οι πραγματικές αποδόσεις να είναι χαμηλότερες από τις προσδοκώμενες στις οποίες η Νέα Εταιρεία βάσισε την επενδυτική της απόφαση.

Η Νέα Εταιρεία είναι εκτεθειμένη σε διακυμάνσεις πρωτίστως στην ελληνική, αλλά και στην ιταλική αγορά και στην αγορά της Νοτιοανατολικής Ευρώπης, καθώς η στρατηγική της είναι να επενδύει σε ακίνητη περιουσία κυρίως σε αυτές τις χώρες. Οι αγορές ακινήτων είναι χαρακτηριστικά κυκλικές εκ της φύσεώς τους και επηρεάζονται από τη γενικότερη κατάσταση της οικονομίας. Ωστόσο, η πρόβλεψη της χρονικής στιγμής επέλευσης των μεταβολών είναι αβέβαιη. Οι ελληνικές και ιταλικές αξίες ακινήτων θα μπορούσαν να συρρικνωθούν περισσότερο και αυτή η συρρίκνωση θα ήταν σημαντική, ειδικά εάν οι συνθήκες κρίσης στην ελληνική και ιταλική οικονομία συνεχιστούν και εάν η ζήτηση για ακίνητα δεν ανακάμψει. Επιπλέον πέραν του γενικότερου οικονομικού κλίματος, οι αγορές στις οποίες δραστηριοποιείται η Νέα Εταιρεία, καθώς και τα επίπεδα μισθωμάτων, θα μπορούσαν να επηρεαστούν από παράγοντες όπως η αυξημένη προσφορά ακινήτων, περιλαμβανομένων των ακινήτων υπό ανέγερση τα οποία δεν

έχουν ολοκληρωθεί, η πτώση στη γενική ζήτηση για ενοικιαζόμενη ιδιοκτησία, η μείωση στις ανάγκες για μίσθωση χώρων, η περιορισμένη διαθεσιμότητα πιστώσεων και οι νομοθετικές μεταβολές (τόσο στην Ελλάδα, όσο και διεθνώς), συμπεριλαμβανομένων των σχετικών με τη χρήση ακίνητης περιουσίας, το πολεοδομικό καθεστώς και τη φορολογία. Όλοι οι προαναφερόμενοι παράγοντες βρίσκονται εκτός της σφαίρας επιρροής της Νέας Εταιρείας, και δύνανται να οδηγήσουν τους επενδυτές στην αναθεώρηση της ελκυστικότητας της κατοχής ακινήτων ως επενδυτικού προϊόντος. Η πτώση τιμών στην αγορά των ακινήτων επιτείνει επίσης τη χαμηλή ρευστότητα, συρρικνώνοντας τις πηγές χρηματοδότησης και μειώνοντας τον αριθμό των επενδυτών που ενδιαφέρονται για την αγορά ακινήτων, προκαλώντας περαιτέρω πτώση των τιμών.

Αυτοί και άλλοι παράγοντες θα μπορούσαν να έχουν ουσιαστικό αντίκτυπο στη δυνατότητα της Νέας Εταιρείας να διατηρήσει τα επίπεδα πληρότητας. Χαμηλή πληρότητα θα επηρέαζε ουσιαστικά αρνητικά τα εισοδήματα της Νέας Εταιρείας από μισθώματα και, στην περίπτωση που τα εισοδήματα της Εταιρείας από μισθώματα συρρικνώνονταν, αυτή θα είχε στη διάθεσή της λιγότερα διαθέσιμα σε μετρητά και η αξία αποτίμησης των ακινήτων της Νέας Εταιρείας θα μπορούσε να απομειωθεί, γεγονός το οποίο θα είχε αρνητικό αντίκτυπο στα κέρδη.

Η επένδυση σε ακίνητη περιουσία ενέχει εγγενείς κινδύνους

Τα έσοδα από ακίνητη περιουσία και η αξία των επενδύσεων της Νέας Εταιρείας και η δραστηριοποίηση της Νέας Εταιρείας ενδέχεται να επηρεαστούν ουσιαστικά από παράγοντες εγγενείς στην επένδυση σε ακίνητη περιουσία, συμπεριλαμβανομένων ενδεικτικά των κατωτέρω:

- μειωμένη ζήτηση,
- σχετικά περιορισμένη ευχέρεια ρευστοποίησης των ακινήτων,
- σημαντικές μειώσεις στα μισθώματα,
- έκθεση στον πιστοληπτικό κίνδυνο των μισθωτών, συμπεριλαμβανομένων παραβιάσεων των υποχρεώσεών τους, αδυναμίας να εισπραχθούν τα μισθώματα και άλλες συμβατικές πληρωμές, επαναδιαπραγμάτευσης μισθώσεων με όρους λιγότερο ευνοϊκούς για τη Νέα Εταιρεία ή καταγγελίας μισθώσεων,
- κακή ή μη εκτέλεση των εργασιών των εργολάβων,
- αύξηση στους φόρους και τα τέλη σχετικά με την ακίνητη περιουσία (για παράδειγμα, φόρους ακίνητης περιουσίας), καθώς επίσης και άλλα κόστη και δαπάνες συνδεδεμένα με την ιδιοκτησία ακίνητης περιουσίας (για παράδειγμα, έξοδα ασφάλισης),
- αλλαγές στο θεσμικό πλαίσιο που απαιτούν την εφαρμογή έκτακτων μέτρων από τους ιδιοκτήτες ακίνητης περιουσίας, ή οι οποίες ενέχουν πρόσθετα κόστη και δαπάνες (για παράδειγμα, υποχρεώσεις προς απόκτηση ενεργειακών πιστοποιητικών σε σχέση με ακίνητα προκειμένου να καθίσταται δυνατό να μισθωθούν),
- δικαστικές και εξωδικαστικές απαιτήσεις που σχετίζονται με πράξεις ή παραλείψεις της Νέας Εταιρείας και προστηθέντων της (όπως αρχιτεκτόνων, μηχανικών, εργατών κατασκευής και εργολάβων ή των υπεργολάβων τους),
- δαπάνες σχετικά με την ανακαίνιση και επαναμίσθωση μιας ιδιοκτησίας, συμπεριλαμβανομένων χρηματοοικονομικών κινήτρων σε νέους ενοικιαστές, όπως περίοδοι ελεύθερες πληρωμής ενοικίου,
- περιορισμένη πρόσβαση σε χρηματοδότηση,
- αυξήσεις σε λειτουργικά και άλλα έξοδα ή κεφαλαιακές ανάγκες χωρίς αντίστοιχη αύξηση στο εισόδημα ή στις καταβολές εκ μέρους των μισθωτών, συμπεριλαμβανομένων, των αυξήσεων πληθωρισμού κατά ποσοστό μεγαλύτερο από τη σχετική αύξηση στα μισθώματα, ασφαλιστρών, καθώς και δαπανών συνδεδεμένων με διακοπή

μισθωμάτων και απρόβλεπτες δαπάνες κεφαλαίου που επηρεάζουν τις ιδιοκτησίες και δεν μπορούν να ανακτηθούν από τους μισθωτές.

- στις περιπτώσεις προσυμφωνημένων μελλοντικών αγορών, καθυστερήσεις ή αποτυχία από τον κατασκευαστή να παραδώσει την ολοκληρωμένη ακίνητη ιδιοκτησία στην Εταιρεία, και
- παράνομη κατάληψη από τρίτους ακίνητης ιδιοκτησίας που βρίσκεται στην κυριότητα της Νέας Εταιρείας αλλά είναι κενή (με τη συνακόλουθη ανάγκη νομικών εξόδων για την επίλυση του θέματος).

Ενδέχεται η Νέα Εταιρεία να μην επιτύχει να ανανεώσει μισθώσεις που λήγουν ή να επαναμισθώσει κενούς χώρους εγκαίρως ή με ελκυστικούς όρους

Την 30.06.2015, οι κενές ιδιοκτησίες αντιπροσώπευαν 3,6% του χαρτοφυλακίου του ομίλου της Νέας Εταιρείας βάσει μισθωτής εκμισθώσιμης επιφάνειας. Δεν μπορεί να υπάρξει διαβεβαίωση ότι αυτό το ποσοστό θα παραμείνει το ίδιο χαμηλό στο μέλλον. Εάν ένα σημαντικό μέρος του χαρτοφυλακίου της Νέας Εταιρείας παραμείνει κενό για μεγάλο χρονικό διάστημα ή η Νέα Εταιρεία δεν έχει τη δυνατότητα να ανανεώσει μισθώσεις που λήγουν ή να αναμισθώσει κενωμένους χώρους έγκαιρα ή με ελκυστικούς όρους, το εισόδημα της Νέας Εταιρείας από μισθώματα μπορεί να επηρεαστεί ουσιωδώς αρνητικά.

Οι μισθωτές της Νέας Εταιρείας ενδέχεται να ασκήσουν δικαιώματα καταγγελίας ή μείωσης μισθώματος που τυχόν έχουν

Γενικώς οι μισθώσεις της Νέας Εταιρείας μπορεί να καταγγελθούν για «σπουδαίο λόγο». Σύμφωνα με τον Αστικό Κώδικα, οι μισθωτές δεν μπορούν να παραιτηθούν αυτού του δικαιώματος πριν την επέλευση του γεγονότος που συνιστά σπουδαίο λόγο. Τα ελληνικά δικαστήρια έχουν ερμηνεύσει ως σπουδαίο λόγο κάθε γεγονός που καθιστά τη μίσθωση ιδιαίτερα επαχθή με βάση την καλή πίστη. Σπουδαίο λόγο μπορεί να συνιστά, μεταξύ άλλων, μια αρνητική μεταβολή στη χρηματοοικονομική κατάσταση του μισθωτή. Εάν κάποιος μισθωτής επιχειρούσε να καταγγείλει τη μίσθωση για σπουδαίο λόγο, τα ελληνικά Δικαστήρια θα εξέταζαν αν ο συγκεκριμένος μισθωτής δρούσε υπό καλή πίστη και εάν η καταγγελία θα είχε ως αποτέλεσμα μια δυσανάλογη επιβάρυνση των δικαιωμάτων της Νέας Εταιρείας από τις σχετικές μισθώσεις. Παρόλα αυτά υπάρχει κίνδυνος κάποιες μισθώσεις να μπορούν να καταγγελθούν για σπουδαίο λόγο και η ερμηνεία του όρου «σπουδαίος λόγος» ενδέχεται να αλλάξει. Σε περίπτωση απρόοπτης μεταβολής των συνθηκών κατά το άρθρο 388 Α.Κ. ενδέχεται οι μισθωτές να ζητήσουν δικαστικά μείωση μισθώματος ή και λύση της σύμβασης μισθώσεως. Εάν κάποιος από τους βασικούς μισθωτές της Νέας Εταιρείας επέτυχανε να καταγγείλει πολλές μισθώσεις ή να μειώσει ουσιωδώς το μίσθωμα, το γεγονός αυτό θα είχε ουσιωδώς αρνητικό αποτέλεσμα στα εισοδήματα της Νέας Εταιρείας από μισθώματα.

Ο έλεγχος σχετικά με την απόκτηση ενός ακινήτου ενδέχεται να μην εντοπίσει όλους τους κινδύνους που συνδέονται με το εν λόγω ακίνητο και τις σχετικές υποχρεώσεις

Πριν την απόκτηση ακίνητης ιδιοκτησίας, ο όμιλος της Νέας Εταιρείας προβαίνει σε ενδελεχή έλεγχο (νομικό και τεχνικό). Η Νέα Εταιρεία επαφίεται σε τρίτους σχετικά με τη διενέργεια του σημαντικότερου μέρους αυτού του ελέγχου (συμπεριλαμβανομένων της τεχνικής και νομικής ανάλυσης καθώς και της εκτίμησης της αξίας του ακινήτου). Οι ιδιοκτησίες που αποκτά ο όμιλος της Νέας Εταιρείας ενδέχεται να φέρουν αφανή σημαντικά ελαττώματα, συμπεριλαμβανομένων ελαττωμάτων που θα μπορούσαν να εντοπιστούν μόνο μετά από εργασίες που θα επηρέαζαν την κατάσταση των σχετικών ιδιοκτησιών. Περαιτέρω, ο έλεγχος σχετικά με την πολεοδομική κα-

τάσταση ενδέχεται να μην αποκαλύψει πάντοτε ελαττώματα σχετικά με πολεοδομικές αδειοδοτήσεις. Εάν η Νέα Εταιρεία ή τρίτοι δεν εκτιμήσουν επαρκώς την έκταση των εν λόγω κινδύνων ή αποτύχουν να εντοπίσουν τους κινδύνους και τις υποχρεώσεις που συνδέονται κάθε φορά με τη σχετική επένδυση, η Νέα Εταιρεία ενδέχεται να αναλάβει υποχρεώσεις που δεν είχε υπολογίσει ότι θα αναλάβει κατά την πραγματοποίηση της επένδυσης, όπως ελαττώματα στον τίτλο ιδιοκτησίας, αδυναμία έκδοσης αδειών που θα καθιστούν αδύνατη τη χρήση της σχετικής ιδιοκτησίας σύμφωνα με τον αρχικό σκοπό από πλευράς ομίλου, περιβαλλοντικά, δομικά ή λειτουργικά ελαττώματα ή υποχρεώσεις που απαιτούν θεραπεία. Ως αποτέλεσμα, ενδέχεται ο όμιλος της Νέας Εταιρείας να αποκτήσει ιδιοκτησίες που δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν όπως αναμενόταν και που δύνανται να έχουν ουσιαστική αρνητική επίδραση στη δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση, τα λειτουργικά αποτελέσματα και τις προοπτικές της Νέας Εταιρείας.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα που στεγάζουν γραφεία, καταστήματα και άλλες εμπορικές χρήσεις, ενέχουν κινδύνους για κάθε μια από τις ως άνω κατηγορίες ακινήτων και η κατανομή του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της Νέας Εταιρείας εντός αυτών των κατηγοριών ενδέχεται να αλλάξει στο μέλλον

Η Νέα Εταιρεία επενδύει κυρίως σε ακίνητα που στεγάζουν γραφεία, καταστήματα/ εμπορικούς χώρους. Ωστόσο, επένδυση στις μετοχές της Νέας Εταιρείας, ενδέχεται να είναι για τον λόγο αυτό υποκείμενη σε μεγαλύτερους κινδύνους σε σχέση με επενδύσεις σε άλλες εταιρείες που έχουν μεγαλύτερη διασπορά στις κατηγορίες ακινήτων στα χαρτοφυλάκιά τους ή στις επενδυτικές τους στρατηγικές. Η επένδυση σε ακίνητα οποιασδήποτε από αυτές τις κατηγορίες είναι εκτεθειμένη σε κινδύνους.

Χώροι Γραφείων. Η ζήτηση για χώρους γραφείων εξαρτάται από παράγοντες που περιλαμβάνουν τη συνολική οικονομική κατάσταση καθώς και την ελκυστικότητα μιας συγκεκριμένης τοποθεσίας, εξαιτίας αλλαγών στις διασυνδέσεις με τα μέσα συγκοινωνίας, την εγγύτητα άλλων χώρων γραφείων και εμπορικών μισθωτών και γενικές τάσεις στην αγορά εμπορικών μισθώσεων ακινήτων, όπως τάσεις στη χρήση χώρων γραφείου. Ακόμα και όταν η ζήτηση για χώρους γραφείων είναι γενικώς υψηλή, οι χώροι γραφείων που ανήκουν στη Νέα Εταιρεία μπορεί να μην είναι κατάλληλοι για δυναμικούς εμπορικούς μισθωτές, επειδή αυτοί ενδέχεται να αναζητούν μεγαλύτερη επιφάνεια ή μια συγκεκριμένη μορφή χώρου γραφείου, διαφορετική από αυτή που προσφέρεται.

Καταστήματα/εμπορικοί χώροι. Η ζήτηση για καταστήματα συνδέεται στενά με τη γενική οικονομική κατάσταση, συμπεριλαμβανομένων των θέσεων εργασίας και της κατανάλωσης και της ζήτησης για κατοικία σε γειτονικές περιοχές. Επίσης, ο τομέας της λιανικής πώλησης, που είναι σήμερα σε υπερπροσφορά, αντιμετωπίζει τη δεδομένη χρονική στιγμή ανταγωνισμό από μεγάλους χώρους καταστημάτων, καθώς επίσης και σημαντικό ανταγωνισμό από το ηλεκτρονικό εμπόριο και τις διαδικτυακές πωλήσεις, με τις συνθήκες των καταναλωτών να μεταβάλλονται διαρκώς, περνώντας από τη χρήση καταστημάτων στις αγορές μέσω διαδικτύου, θέτοντας με τον τρόπο αυτό υπό πίεση τα έσοδα των καταστημάτων. Αυτοί οι παράγοντες ενδέχεται να έχουν σημαντικές αρνητικές συνέπειες στη ζήτηση για χώρους καταστημάτων και να αναγκάσουν τη Νέα Εταιρεία να αποδεχθεί χαμηλότερα μισθώματα για να εκμισθώσει τους σχετικούς χώρους.

Η κατανομή των πόρων της Νέας Εταιρείας στις παραπάνω κατηγορίες μπορεί να ποικίλλει. Τη στιγμή που γίνεται μια συγκεκριμένη επένδυση, η αγορά ακινήτων για κάθε κατηγορία ενδέχεται να βρίσκεται σε διαφορετικό στάδιο του κύκλου της σε σχέση με άλλες κατηγορίες περιουσιακών στοιχείων. Ως εκ τούτου, η εκάστοτε σύνθεση του χαρτοφυλακίου της Νέας Εταιρείας ενδέχεται να αλλάζει από καιρό σε καιρό, ενδεχομένως σημαντικά, εντός του πλαισίου της Στρατηγικής των Επενδύσεων της Νέας Εταιρείας και συνεπώς να επηρεάσει το προφίλ των κινδύνων στους οποίους εκτίθεται η Νέα Εταιρεία.

Η αποτίμηση της αξίας ακίνητης περιουσίας έχει διακυμάνσεις και ενδέχεται να επηρεάσει την Καθαρή Αξία Ενεργητικού της Νέας Εταιρείας

Η Νέα Εταιρεία διεξάγει αποτιμήσεις της αξίας των ακινήτων προς απόκτηση. Περαιτέρω, ο Νόμος που διέπει τη λειτουργία των Α.Ε.Α.Π. απαιτεί αποτίμηση της αξίας όλων των περιουσιακών στοιχείων της Νέας Εταιρείας κάθε 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου του έτους. Στο πλαίσιο της συμμόρφωσης της μητρικής εταιρείας (ΕΤΕ) με τις απαιτήσεις της Γενικής Διεύθυνσης Ανταγωνισμού της Ευρωπαϊκής Επιτροπής η Νέα Εταιρεία θα αλλάζει κάθε χρόνο τον ανεξάρτητο εκτιμητή της. Η εκτίμηση της αξίας των ακινήτων και των επενδύσεων που σχετίζονται με ακίνητη περιουσία, είναι εγγενώς υποκειμενική εξαιτίας της περιορισμένης δυνατότητας ρευστοποίησής τους, της φύσεως κάθε ιδιοκτησίας, της τοποθεσίας της, των προσδοκώμενων εσόδων από μισθώματα σε σχέση με τη συγκεκριμένη ιδιοκτησία ή την επένδυση σε ακίνητη περιουσία, καθώς και της μεθόδου αποτίμησης της αξίας της. Η Νέα Εταιρεία χρησιμοποιεί τυποποιημένες διεθνώς αποδεκτές μεθόδους αποτίμησης, ωστόσο αυτές είναι αρκετά περίπλοκες και μπορεί να στηρίζονται σε πληροφορίες που δεν είναι άμεσα διαθέσιμες, πρέπει να εκτιμώνται αναλόγως και επίσης δύνανται να μεταβάλλονται σημαντικά ακόμα και μέσα σε σχετικά σύντομο χρονικό διάστημα. Οποιαδήποτε τέτοια αποτίμηση υπόκειται σε κάποιο βαθμό υποκειμενικότητας και βασίζεται σε μεθοδολογίες και συμπεράσματα που ενδέχεται να αποδειχθούν ανακριβή, ιδιαίτερα σε περιόδους έντονης μεταβλητότητας, χαμηλών τρεχουσών συναλλαγών ή περιορισμένης δυνατότητας δανεισμού στην αγορά ακινήτων. Για τους λόγους αυτούς, η πραγματική εμπορική αξία της ακίνητης περιουσίας της Νέας Εταιρείας ενδέχεται να είναι μικρότερη από την αποτιμηθείσα. Επιπλέον, η Νέα Εταιρεία υποχρεούται να αλλάζει τον ανεξάρτητο εκτιμητή σε ετήσια βάση. Αυτή η ετήσια αλλαγή εκτιμητή ενδέχεται να προκαλέσει διακυμάνσεις στην Καθαρή Αξία Ενεργητικού της Νέας Εταιρείας, καθώς ένας εκτιμητής εκτιμώντας μία ιδιοκτησία ενδέχεται να καταλήγει σε διαφορετικό συμπέρασμα σε σχέση με έναν άλλο που προβαίνει σε εκτίμηση της ίδιας ιδιοκτησίας. Επιπροσθέτως, οποιεσδήποτε αποτιμήσεις, αντικατοπτρίζουν μόνο εκτιμώμενη αξία κατά την ημερομηνία διεξαγωγής τους, ενώ μεταβολές που λαμβάνουν χώρα στην αγορά από αυτό το χρονικό σημείο και μετά, ενδέχεται να προκαλέσουν σημαντικές διακυμάνσεις αξίας. Τα προς διανομή καθαρά κέρδη της Νέας Εταιρείας μειώνονται λόγω μείωσης της αξίας του χαρτοφυλακίου βάσει αποτίμησης.

Περαιτέρω, η Νέα Εταιρεία έχει προβεί και ενδέχεται να προβεί στο μέλλον όχι μόνο σε άμεσες επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία, αλλά και σε αποκτήσεις οντοτήτων που έχουν υπό την κυριότητά τους ακίνητη περιουσία ή/και αγορές μειοψηφικών συμμετοχών στις οντότητες αυτές (μέσω των οποίων η Νέα Εταιρεία μπορεί να ασκήσει σημαντική επιρροή). Στις περιπτώσεις αυτές όπου μια ιδιοκτησία ή ένα δικαίωμα επί μιας ιδιοκτησίας αποκτάται δια μέσου μιας άλλης εταιρείας ή άλλης επενδυτικής δομής, η αξία της οντότητας ή της επενδυτικής δομής ενδέχεται να μην είναι η ίδια με την αξία της υποκείμενης σε αυτή ιδιοκτησίας, εξαιτίας διάφορων λόγων, όπως για παράδειγμα φορολογικών, περιβαλλοντικών, ενδεχόμενων –συμβατικών ή άλλων- υποχρεώσεων, ή ακόμη δομικών παραμέτρων. Ως αποτέλεσμα των παραπάνω, δεν είναι δυνατόν να υπάρξει οποιαδήποτε διαβεβαίωση σχετικά με το γεγονός ότι η αξία των επενδύσεων που έγιναν μέσω αυτών των δομών θα αντανακλά πιστά και πλήρως την αξία της υποκείμενης, σε αυτές, ιδιοκτησίας.

Αυτοί οι παράγοντες μπορούν να οδηγήσουν σε σημαντικές αλλαγές στους φόρους που καταβάλλει η Νέα Εταιρεία ανά έτος, καθώς επίσης και αλλαγές στην αντίληψη της αγοράς για την αξία της Νέας Εταιρείας και επομένως και για την αξία των μετοχών.

Η ελληνική αγορά ακινήτων έχει λιγότερα διαθέσιμα στοιχεία και δεδομένα αγοράς σε σχέση με άλλες αγορές ακινήτων διεθνώς

Υπάρχει μικρός αριθμός διαθέσιμων δημοσιευμένων στοιχείων, δεδομένων και ερευνών στην ελληνική αγορά

ακινήτων, σε σύγκριση με ορισμένες άλλες, ωριμότερες, αγορές ακινήτων. Τα τελευταία έτη, ένας μικρός αριθμός ιδιωτικών οργανισμών άρχισε να δημοσιεύει στατιστικά και άλλα ερευνητικά στοιχεία σε σχέση με την ελληνική αγορά ακινήτων, αλλά το εύρος αυτών των δεδομένων είναι σημαντικά συρρικνωμένο και τείνει ακόμη να είναι λιγότερο συνεπές σε σχέση με ορισμένες άλλες, ωριμότερες, αγορές ακινήτων, κυρίως λόγω του γεγονότος ότι αυτά τα δεδομένα μόλις πρόσφατα άρχισαν να δημοσιεύονται, λόγω του ότι η ελληνική αγορά ακινήτων στερείται διαφάνειας, δυνάμει της περιορισμένης πρόσβασης σε δημόσια και ιδιωτικά δεδομένα, καθώς και της έλλειψης δημόσιων αρχείων σχετικών με τις τιμές πώλησης ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα. Η σχετική έλλειψη στατιστικών και άλλων ερευνητικών δεδομένων καθιστά δυσχερέστερη την εκτίμηση της εμπορικής αξίας της ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα και ενδέχεται να οδηγήσει σε ανακρίβειες κατά την αποτίμηση των ακινήτων, οι οποίες στη συνέχεια ενδέχεται να επηρεάσουν ουσιωδώς αρνητικά τα λειτουργικά αποτελέσματα του ομίλου της Νέας Εταιρείας.

Η Ελλάδα δεν έχει κεντρικό σύστημα μητρώου ακινήτων, γεγονός που καθιστά την απόδειξη τίτλου ιδιοκτησίας ευάλωτη

Μεγάλο μέρος του μητρώου ακινήτων στην Ελλάδα δεν είναι κεντρικό, ενώ παράλληλα είναι βασισμένο σε έγγραφα και για αυτό δεν είναι εύκολα προσβάσιμο σε αναζητήσεις. Επιπλέον, τα όρια των ιδιοκτησιών που εντάσσονται στο μητρώο ακινήτων δεν ελέγχονται από κοινού με τα όρια των λοιπών καταχωρημένων ιδιοκτησιών, γεγονός το οποίο καθιστά τον τίτλο ιδιοκτησίας στην Ελλάδα έκθετο σε κινδύνους μη νόμιμης ιδιοκτησίας και πώλησης. Περαιτέρω, τα έγγραφα που πιστοποιούν τους τίτλους ιδιοκτησίας για την πλειοψηφία των ακινήτων στην Ελλάδα, είναι έκθετα σε καταστροφή, ζημία, κλοπή, απώλεια, ή λανθασμένη τοποθέτηση, καθώς δεν τηρούνται διπλά αρχεία με φροντίδα του συστήματος μητρώου ακινήτων. Παρόλο που το σύστημα μητρώου ακινήτων στην Ελλάδα, τελεί επί της παρούσης σε διαδικασία εκσυγχρονισμού ώστε να καταστεί κεντρικό και ηλεκτρονικό, αυτό ενδέχεται να διαρκέσει χρόνια μέχρι να ολοκληρωθεί, και η απόδειξη τίτλου ιδιοκτησίας σε σχέση με τα ακίνητα της Νέας Εταιρείας, παραμένει έκθετη στους παραπάνω κινδύνους. Οι ιδιοκτησίες της Νέας Εταιρείας ενδέχεται να αποτελέσουν αντικείμενο διεκδικήσεων για μη νόμιμη ιδιοκτησία και πώληση, για τις οποίες διεκδικήσεις ο όμιλος της Νέας Εταιρείας ενδέχεται να επωμιστεί σημαντικά έξοδα για να τις αντισταθμίσει ή ενδέχεται ακόμη να επωμιστεί σημαντικά έξοδα ώστε να αποκτηθεί αδιαμφισβήτητος τίτλος για τις ιδιοκτησίες του. Σε περίπτωση που προκύψουν έξοδα αυτής της φύσης, αυτά δύνανται να έχουν ουσιωδώς αρνητική επίδραση στη δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση, τα λειτουργικά αποτελέσματα και τις προοπτικές του ομίλου της Νέας Εταιρείας.

Ο όμιλος της Νέας Εταιρείας ενδέχεται να υποστεί σημαντική ζημία που υπερβαίνει τυχόν ασφαλιστική αποζημίωση ή από γεγονότα που έλαβαν χώρα και για τα οποία δεν δύναται να ασφαλιστεί

Οι ιδιοκτησίες του ομίλου της Νέας Εταιρείας θα μπορούσαν να υποστούν φυσική ζημία που συνεπάγεται οικονομική ζημία (συμπεριλαμβανομένης της απώλειας μισθωμάτων), η οποία ενδέχεται να μην αποζημιώνεται πλήρως από την παρεχόμενη ασφάλιση. Ο πληθωρισμός, οι αλλαγές στους πολεοδομικούς κώδικες και τα διατάγματα, περιβαλλοντικές παράμετροι και άλλοι παράγοντες, μπορεί επίσης να έχουν ως αποτέλεσμα τη μη επάρκεια ασφαλιστικών αποζημιώσεων για να επισκευαστεί ή αντικατασταθεί η πληγείσα ιδιοκτησία. Παρόλο που έχει ασφαλιστεί για ένα μεγάλο εύρος κινδύνων σύμφωνα με τον Νόμο Α.Ε.Ε.Α.Π. και τη σχετική κατ'εξουσιοδότηση απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, εάν μια μη καλυπτόμενη από ασφάλιση ζημία ή μια ζημία η οποία υπερβαίνει τα ασφαλιστικά όρια επέλθει (όπως απώλεια μισθώματος για περίοδο που υπερβαίνει τους 12 μήνες), η Νέα Εταιρεία ενδέχεται να απωλέσει το κεφάλαιο που είχε επενδυθεί στη συγκεκριμένη ιδιοκτησία, καθώς επίσης και εισοδήματα που προσδοκούνταν μελλοντικά από αυτή την ιδιοκτησία. Επιπρόσθετα, η Νέα Εταιρεία μπορεί να καταστεί υπεύθυνη για την αποκατάσταση ζημιών που προκλήθηκαν από εξαιρούμενους κινδύνους.

Επίσης, η Νέα Εταιρεία μπορεί να παραμείνει υπεύθυνη για κάθε δανειακή της υποχρέωση ή εν γένει χρηματοοικονομική υποχρέωσή της σε σχέση με τη συγκεκριμένη ιδιοκτησία. Σημαντικές ζημιές από ανασφάλιστους κινδύνους δύνανται να έχουν ουσιωδώς αρνητική επίδραση στη δραστηριότητα, στην οικονομική κατάσταση, στα λειτουργικά αποτελέσματα και στις προοπτικές της Νέας Εταιρείας.

Τυχόν επιθέσεις ή ένοπλες συγκρούσεις ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα αυξημένη μεταβλητότητα ή ζημία στην ελληνική και παγκόσμια χρηματαγορά και οικονομία. Οι αρνητικές χρηματοοικονομικές συνθήκες ενδέχεται να επηρεάσουν την ικανότητα των μισθωτών να πληρώνουν τα μισθώματα και συνεπώς να επηρεαστούν ουσιωδώς αρνητικά η δραστηριότητα, η οικονομική κατάσταση, τα λειτουργικά αποτελέσματα και οι προοπτικές της Νέας Εταιρείας.

Ο όμιλος της Νέας Εταιρείας ενδέχεται να είναι εκτεθειμένος σε πιθανές διεκδικήσεις σχετικά με ελαττώματα στην ανάπτυξη, κατασκευή και ανακαίνιση ακίνητης περιουσίας

Ενδέχεται ο όμιλος της Νέας Εταιρείας να είναι έκθετος σε διεκδικήσεις σχετικά με ελαττώματα στην ανάπτυξη, κατασκευή και ανακαίνιση της ακίνητης περιουσίας του. Αυτή η ευθύνη ενδέχεται να αφορά σε ζημιές και κατασκευαστικά ελαττώματα που δεν είναι κατά την ημερομηνία του παρόντος Εγγράφου γνωστά. Επιπρόσθετα, ενδέχεται ο όμιλος της Νέας Εταιρείας να είναι έκθετος σε σημαντικές μη κοινοποιηθείσες ή αβέβαιες υποχρεώσεις σχετικά με ιδιοκτησίες, οι οποίες υποχρεώσεις επήλθαν ή προέκυψαν πριν από την ολοκλήρωση της εξαγοράς αυτών των ιδιοκτησιών. Παρά το γεγονός ότι ενδέχεται ο όμιλος της Νέας Εταιρείας να έχει συμβατική προστασία έναντι τέτοιων απαιτήσεων και αναζήτησης ευθυνών από τον πωλητή του ακινήτου, τέτοια συμβατική προστασία ενδέχεται να μην υφίσταται πάντοτε ή να μην είναι αποτελεσματική ή να μην υπάρχει δυνατότητα ικανοποίησης της απαίτησης μέσω αναγκαστικής εκτέλεσης.

Ο όμιλος της Νέας Εταιρείας ενδέχεται να είναι ακόμα εκτεθειμένος σε μελλοντικές υποχρεώσεις σχετικά με τη διάθεση ακίνητης περιουσίας του. Ενδέχεται να είναι υποχρεωμένος να καταβάλει τη ζημία και τα δικαστικά έξοδα ορισμένου αγοραστή, εάν οι δεσμεύσεις και οι εγγυοδοτικές δηλώσεις που του παρέχει αποδειχθούν ανακριβείς ή εάν παραβιάσει οποιοσδήποτε εγγυοδοτικές δηλώσεις ή υποχρεώσεις. Σε ορισμένες περιπτώσεις είναι δυνατόν τα παραπάνω να στοιχειοθετήσουν δικαίωμα του αγοραστή να αποδεσμευθεί από το σχετικό συμβόλαιο. Περαιτέρω, ο όμιλος της Νέας Εταιρείας ενδέχεται να εμπλακεί σε διαμάχες, δικαστικές ή εξώδικες, σχετικά με οποιοσδήποτε διατεθείσες επενδύσεις. Συγκεκριμένες υποχρεώσεις και ευθύνες που σχετίζονται με την ιδιοκτησία επενδύσεων, μπορούν να συνεχίσουν να υφίστανται παρά την οποιαδήποτε μεσολαβούσα διάθεση της σχετικής επένδυσης, όπως για παράδειγμα ορισμένες περιβαλλοντικές ευθύνες ή οποιαδήποτε ευθύνη πηγάζει από κατασκευαστικά ελαττώματα. Οποιαδήποτε απαίτηση, δικαστική διαμάχη ή υποχρέωση και πράξεις στις οποίες αναγκάζεται να προβεί ο όμιλος της Νέας Εταιρείας, όπως πώληση ακινήτων ή αυξημένο δανεισμό, δύνανται να έχουν ουσιωδώς αρνητική επίδραση στη δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση, τα λειτουργικά αποτελέσματα και τις προοπτικές της Νέας Εταιρείας.

Σημαντικό τμήμα της ιδιοκτησίας της Νέας Εταιρείας στην Ιταλία υπόκειται σε περιορισμούς σχετικούς με τη χρήση γης αποκλειστικά για δημόσιους σκοπούς

Το οικόπεδο στην Romezia, Ρώμη, στις 30 Ιουνίου 2015 αντιπροσώπευε 3,6% της αξίας του χαρτοφυλακίου του ομίλου της Εθνική Πανγαία βάσει αποτίμησης. Σήμερα, σύμφωνα με το ισχύον πολεοδομικό καθεστώς, οι επιτρεπόμενες χρήσεις του ακινήτου είναι αυτές των δημόσιων υποδομών ("attrezzature di servizio"), π.χ. εκπαιδευτικοί και πολιτιστικοί χώροι, θρησκευτικοί χώροι λατρείας, χώροι υγείας και πρόνοιας, αθλητικές εγκαταστάσεις, εστίαση κ.λπ. ενώ στις επιτρεπόμενες χρήσεις συμπεριλαμβάνονται και μεταφορές και/ή τεχνολογικές εγκαταστάσεις. Οι υφιστάμενες επιτρεπόμενες χρήσεις περιορίζουν το είδος της ανάπτυξης που μπορεί να συντελεσθεί επί του οικοπέδου της Romezia. Η Νέα Εταιρεία είναι σε διαδικασία προσδιορισμού του βέλτιστου σεναρίου αξιοποίησης του ακινήτου διερευνώντας διάφορες εναλλακτικές χρήσεις γης και ήδη βρίσκεται σε συνεργασία με τις τοπικές αρχές καθώς και με τοπικούς εμπειρογνώμονες προκειμένου να προσδιορισθούν οι παράμετροι στο πλαίσιο των οποίων θα προχωρήσει η Εθνική Πανγαία στην αξιοποίηση του ακινήτου. Δεν μπορεί να υπάρξει καμία διαβεβαίωση κατά πόσο η Νέα Εταιρεία θα μπορέσει να επιτύχει τις πολεοδομικές αλλαγές. Προκειμένου να αναπτυχθεί το ακίνητο η Νέα Εταιρεία ενδέχεται να επιβαρυνθεί με σημαντικά έξοδα. Σύμφωνα με τον Νόμο Α.Ε.Ε.Α.Π, η Νέα Εταιρεία υποχρεούται μέσα σε 5 έτη από την απόκτηση του ακινήτου να υποβάλει αίτηση για την έκδοση άδειας οικοδομής. Η αποτυχία να επέλθουν αυτές οι πολεοδομικές αλλαγές ενδέχεται να περιορίσει τη Νέα Εταιρεία στη χρήση και εκμετάλλευση αυτής της ιδιοκτησίας. Παρά την ύπαρξη συμφωνίας με την INVEL, η οποία εισέφερε την εταιρεία Nash srl (ιδιοκτήτρια του ακινήτου) στην Εθνική Πανγαία το 2013, δυνάμει της οποίας η Νέα Εταιρεία θα αποζημιωθεί από την INVEL αν τα έσοδα από μία πιθανή πώληση του ακινήτου είναι μικρότερα από την αξία στην οποία εισφέρθηκε η Nash, σε περίπτωση που η Νέα Εταιρεία αποφασίσει να πωλήσει το εν λόγω ακίνητο χωρίς να έχουν προηγουμένως τροποποιηθεί οι όροι χρήσης, το υφιστάμενο πολεοδομικό καθεστώς ενδέχεται να δυσχεράνει την πώλησή του, γεγονός που δύναται να έχει αρνητική επίδραση στα αποτελέσματα της Νέας Εταιρείας.

2.5 ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΣΥΝΔΕΟΜΕΝΟΙ ΜΕ ΤΗ ΝΟΜΙΚΗ ΜΟΡΦΗ ΚΑΙ ΤΗ ΦΟΡΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΝΕΑΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Οι φορολογικές διατάξεις που εφαρμόζονται στις Α.Ε.Ε.Α.Π. ή η ερμηνεία αυτών ενδέχεται να υποστούν σημαντικές τροποποιήσεις που δεν θα ευνοούν τη Νέα Εταιρεία

Η Νέα Εταιρεία δεν καταβάλλει φόρο εισοδήματος, σύμφωνα με την ισχύουσα φορολογική νομοθεσία, επειδή είναι Α.Ε.Ε.Α.Π. Αντί αυτού καταβάλλει έναν ειδικό φόρο επί της μέσης εκτιμώμενης αξίας των επενδύσεών της σε ακίνητα πλέον των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων της. Ο εν λόγω φορολογικός συντελεστής ισούται με 10% επί του εκάστοτε Επιτοκίου Παρέμβασης της ΕΚΤ προσαυξημένου κατά μία (1) ποσοστιαία μονάδα [$10\% \times \{\text{επιτόκιο ΕΚΤ} + 1\%\}$]. Στις 30.09.2015, δεδομένου ότι το επιτόκιο παρέμβασης της ΕΚΤ ανερχόταν σε 0,05%, ο ως άνω φορολογικός συντελεστής διαμορφώθηκε στο 0,105%. Ενδέχεται το Επιτόκιο Παρέμβασης της ΕΚΤ να αυξηθεί, με αντίστοιχη αύξηση του φορολογικού συντελεστή της Νέας Εταιρείας και επακόλουθη επιβάρυνση της κερδοφορίας της. Οι αλλαγές στη φορολογική νομοθεσία στην Ελλάδα ή την Ευρωπαϊκή Ένωση ενδέχεται να καταργήσουν τα φορολογικά προνόμια που απολαμβάνει η Νέα Εταιρεία ως Α.Ε.Ε.Α.Π, σύμφωνα με την ισχύουσα φορολογική νομοθεσία. Ενδέχεται ακόμα να επηρεάσουν την αξία των επενδύσεων της Νέας Εταιρείας και την ικανότητά της να επιτυγχάνει τους επενδυτικούς της στόχους. Ενδέχεται περαιτέρω να μεταβάλει τις αποδόσεις προς τους μετόχους της Νέας Εταιρείας. Εάν υπάρξει αρνητική μεταβολή στο φορολογικό καθεστώς της Νέας Εταιρείας, τα χρηματοοικονομικά και λειτουργικά αποτελέσματα της Νέας Εταιρείας, καθώς και το καθαρό ποσό των μερισμάτων που διανέμεται στους μετόχους της Νέας Εταιρείας, θα επηρεαστούν σημαντικά.

Εκτός από τις αλλαγές που ενδέχεται να επέλθουν στις υπάρχουσες διατάξεις ή στην ερμηνεία αυτών, νέοι φόροι, τέλη, ή άλλες χρεώσεις ενδέχεται να ισχύσουν στο μέλλον. Δεν είναι βέβαιο ότι η Νέα Εταιρεία θα εξακολουθήσει να αντιμετωπίζεται ως Α.Ε.Ε.Α.Π. από φορολογική σκοπιά. Οποιαδήποτε αλλαγή στη φορολόγηση των Α.Ε.Ε.Α.Π. δύναται να επηρεάσει αρνητικά τα κέρδη και τα μερίσματα που διανέμονται από τη Νέα Εταιρεία.

Η εφαρμογή των πλεονεκτημάτων του Νόμου για τις Α.Ε.Ε.Α.Π. στη Νέα Εταιρεία εξαρτάται από τη συμμόρφωσή της σε ορισμένες απαιτήσεις

Η φορολόγηση της Νέας Εταιρείας σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του Νόμου των Α.Ε.Ε.Α.Π. τελεί υπό την προϋπόθεση ότι η Νέα Εταιρεία λειτουργεί ως εταιρεία αδειοδοτημένη σύμφωνα με τον Νόμο των Α.Ε.Ε.Α.Π. Εάν η Νέα Εταιρεία μελλοντικά δε συμμορφώνεται με συγκεκριμένες απαιτήσεις (μεταξύ άλλων των επενδύσεων σε συγκεκριμένα περιουσιακά στοιχεία που περιγράφονται στο Νόμο των Α.Ε.Ε.Α.Π., τις πηγές εσόδων και την υποχρεωτική διανομή συγκεκριμένου ελάχιστου ποσοστού των κερδών της), ενδέχεται να απωλέσει τα πλεονεκτήματα του ειδικού φορολογικού πλαισίου που εφαρμόζονται στη Νέα Εταιρεία ως Α.Ε.Ε.Α.Π. και ενδεχομένως να υπόκειται σε απαιτήσεις καταβολής φόρων που θα έπρεπε να είχαν πληρωθεί από τη Νέα Εταιρεία εάν δεν δικαιούτο τα πλεονεκτήματα από το ειδικό φορολογικό πλαίσιο για τις Α.Ε.Ε.Α.Π. Μη εφαρμογή του ειδικού φορολογικού πλαισίου του Νόμου των Α.Ε.Ε.Α.Π. θα είχε αρνητικά αποτελέσματα τόσο στους άμεσους όσο και στους έμμεσους φόρους στους οποίους θα υπόκειτο η Νέα Εταιρεία και θα επηρέαζε τη ρευστότητα και τη χρηματοοικονομική θέση της, στο βαθμό που θα χρειαζόταν η Νέα Εταιρεία να επανυπολογίσει τον φόρο εισοδήματος για το εισόδημα που αποκτήθηκε τα προηγούμενα φορολογικά έτη και το οποίο θα έπρεπε να είχε φορολογηθεί σύμφωνα με τις γενικές διατάξεις περί φορολόγησης εισοδήματος εταιρειών και το γενικό φορολογικό συντελεστή φόρου εισοδήματος εταιρειών. Οποιαδήποτε από τις ως άνω περιπτώσεις θα μπορούσε να επηρεάσει αρνητικά τις αποδόσεις που θα μπορούσαν να έχουν επενδυτές στη Νέα Εταιρεία.

Ο Νόμος των Α.Ε.Ε.Α.Π. και το Καταστατικό της Νέας Εταιρείας απαιτούν την υποχρεωτική διανομή συγκεκριμένου ποσοστού των κερδών της ως μέρισμα

Σύμφωνα με το Νόμο των Α.Ε.Ε.Α.Π., η Νέα Εταιρεία οφείλει να διανέμει ποσοστό τουλάχιστον 50% των ετήσιων διανεμόμενων καθαρών κερδών της στους μετόχους της. Σύμφωνα δε με το Καταστατικό της, η Νέα Εταιρεία διανέμει τουλάχιστον το 90% των ετήσιων διανεμόμενων καθαρών κερδών στους μετόχους της (για περισσότερες πληροφορίες βλ. ενότητα 3.19 «Μερισματική Πολιτική» του παρόντος Εγγράφου). Κατ' αποτέλεσμα, η Νέα Εταιρεία δύναται να επανεπενδύσει μόνο ένα ποσοστό των κερδών της, γεγονός το οποίο θα μπορούσε να αυξήσει τις χρηματοοικονομικές της δαπάνες και να επιβραδύνει τη δυνατότητά της να αναπτυχθεί περαιτέρω.

Επιπλέον, δεν μπορούν να υπάρξουν εγγυήσεις ότι η Νέα Εταιρεία θα είναι σε θέση να καταβάλλει μέρισμα σε μετρητά.

2.6 ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΠΟΥ ΣΧΕΤΙΖΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΟ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Η Νέα Εταιρεία οφείλει να συμμορφώνεται με περίπλοκη και εκτενή νομοθεσία, περιλαμβανομένων κανονισμών και νόμων που σχετίζονται με την ακίνητη περιουσία και τη νομοθεσία που εφαρμόζεται στους Διαχειριστές Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων

Η Νέα Εταιρεία υποχρεούται να τηρεί την ελληνική και ευρωπαϊκή νομοθεσία και κανόνες, καθώς και τους νόμους οποιασδήποτε δικαιοδοσίας στην οποία έχει περιουσιακά στοιχεία, οι οποίοι νόμοι, μεταξύ άλλων, σχετίζονται με την ακίνητη περιουσία, τη χρήση γης, την ανάπτυξη ακινήτων, τον πολεοδομικό σχεδιασμό, την υγεία και ασφάλεια και την περιβαλλοντική συμμόρφωση. Επιπλέον, κάποια από τα ακίνητα περιουσιακά στοιχεία στα οποία επενδύει ενδέχεται να υπόκεινται σε συγκεκριμένους νόμους και κανονισμούς εφαρμοστέους στα ακίνητα αυτά. Οι νόμοι και κανονισμοί αυτοί παρέχουν συχνά ευρεία διακριτική ευχέρεια στις διοικητικές αρχές. Επιπροσθέτως, αυτοί οι νόμοι και οι κανονισμοί μπορεί να τροποποιηθούν (κάποιοι μάλιστα με αναδρομική ισχύ), κάτι που ενδέχεται, μεταξύ άλλων, να επηρεάσει αρνητικά τις υπάρχουσες εγκρίσεις ανάπτυξης, το κόστος κυριότητας περιουσιακών αγαθών, την αξία των περιουσιακών στοιχείων της Νέας Εταιρείας και τα έσοδα μίσθωσης. Οι τροποποιήσεις αυτές ενδέχεται επίσης να επηρεάσουν αρνητικά τη δυνατότητα της Νέας Εταιρείας να χρησιμοποιήσει την περιουσία όπως είχε αρχικά σχεδιαστεί και να προκαλέσουν αύξηση των εξόδων, προκειμένου να διασφαλισθεί η συμμόρφωση με τους νέους νόμους και κανόνες, τα οποία έξοδα δύναται να μην μπορούν να ανακτηθούν από τους μισθωτές. Η Νέα Εταιρεία έχει επίσης αδειοδοτηθεί ως Διαχειριστής Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων σύμφωνα με τον ελληνικό νόμο 4209/2013 (ο οποίος ενσωμάτωσε στο ελληνικό δίκαιο την Οδηγία 2011/61/EK σχετικά με τους Διαχειριστές Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων) και με την ιδιότητά της αυτή είναι υποχρεωμένη να συμμορφώνεται με διάφορες απαιτήσεις αναφορικά με την οργανωτική της διάρθρωση και να υιοθετεί συγκεκριμένους κανόνες και διαδικασίες σε τομείς όπως η διαχείριση κινδύνων, θέματα σύγκρουσης συμφερόντων, αποτιμήσεις, κανονιστική συμμόρφωση, εσωτερικός έλεγχος και αμοιβές προσωπικού, καθώς και να συμμορφώνεται με υποχρεώσεις αναφορικά με τα κεφάλαιά της. Οι υποχρεώσεις αυτές είναι πιθανό να αυξήσουν τα τρέχοντα έξοδα της Νέας Εταιρείας προκειμένου να είναι ενήμερη και να συμμορφώνεται με τη σχετική νομοθεσία.

Νόμοι, κανόνες και πρότυπα για την προστασία του περιβάλλοντος, της υγείας και της ασφάλειας και του πολεοδομικού σχεδιασμού ενδέχεται να εκθέσουν τον όμιλο της Νέας Εταιρείας στον κίνδυνο σημαντικών και μη αναμενόμενων εξόδων και υποχρεώσεων

Οι εφαρμοστέοι νόμοι για την προστασία του περιβάλλοντος, της υγείας και της ασφάλειας και του πολεοδομικού σχεδιασμού, όπως ισχύουν σήμερα και όπως εκάστοτε τροποποιούνται, επιβάλλουν ευθύνες και πιθανές υποχρεώσεις στους ιδιοκτήτες επενδύσεων σε ακίνητα (περιλαμβανομένων των υποχρεώσεων που επήλθαν ή γεννήθηκαν πριν από την απόκτηση της περιουσίας αυτής). Αυτές οι υποχρεώσεις και ευθύνες ενδέχεται να οδηγήσουν σε σημαντικά έξοδα για τον εντοπισμό των θεμάτων, και την αποκατάστασή τους ανεξάρτητα από το αν οι σχετικοί κίνδυνοι ή ζημιές στο περιβάλλον, την υγεία και την ασφάλεια ή το πολεοδομικό σχεδιασμό προκλήθηκαν από τον όμιλο της Νέας Εταιρείας. Επιπλέον, οι υποχρεώσεις αυτές ενδέχεται να επηρεάσουν αρνητικά τη δυνατότητα του ομίλου να κατασκευάσει, να διαχειριστεί, να πωλήσει, να μισθώσει ή να επανααναπτύξει ακίνητα ή να δανειστεί χρησιμοποιώντας την ακίνητη περιουσία ως εξασφάλιση. Σύμφωνα με το ελληνικό, ιταλικό και ρουμανικό δίκαιο και κανόνες για την προστασία του περιβάλλοντος, ο τρέχων ή ο προηγούμενος ιδιοκτήτης ακίνητης περιουσίας ενδέχεται να ευθύνεται για το κόστος αφαίρεσης ή επανόρθωσης επικίνδυνων ή τοξικών ουσιών που βρίσκονται επί, υπό ή εντός αυτής της ακίνητης περιουσίας. Τα έξοδα αυτά μπορεί να είναι σημαντικά. Οι σχετικοί νόμοι συχνά επιβάλλουν υποχρεώσεις ανεξάρτητα από το αν ο ιδιοκτήτης γνώριζε ή ήταν υπεύθυνος για την ύπαρξη των επικίνδυνων και τοξικών ουσιών. Οι νόμοι για την προστασία του περιβάλλοντος ενδέχεται επίσης να επιβάλλουν περιορισμούς στον

τρόπο με τον οποίο μπορεί να χρησιμοποιηθεί η ακίνητη περιουσία ή να λειτουργήσει μια επιχείρηση σε αυτή, και οι περιορισμοί αυτοί ενδέχεται να απαιτούν σημαντικά έξοδα ή να εμποδίζουν τον όμιλο της Νέας Εταιρείας από το να υπογράψει συμβάσεις μίσθωσης με υποψήφιους μισθωτές που μπορεί να επηρεάζονται από τους νόμους αυτούς. Ενδέχεται να επιβληθούν στον όμιλο πρόστιμα, ποινές ή άλλες κυρώσεις σε περίπτωση μη συμμόρφωσης. Τρίτοι μπορεί να ζητήσουν αποζημίωση από τον όμιλο της Νέας Εταιρείας για προσωπική βλάβη ή βλάβη περιουσίας που σχετίζεται με τυχόν έκθεση σε επιβλαβείς ουσίες. Αναφορικά με την ακίνητη περιουσία που έχει αποκτηθεί από την ΕΤΕ (που αποτελεί σημαντικό μέρος του χαρτοφυλακίου της Νέας Εταιρείας), η ΕΤΕ είχε αναλάβει την υποχρέωση να αφαιρέσει από τα σχετικά ακίνητα, με δικά της έξοδα, όλες τις επιβλαβείς ουσίες. Σχετικά με ακίνητη περιουσία που αποκτά ο όμιλος από άλλα μέρη διενεργείται περιβαλλοντικός έλεγχος. Ενδέχεται ο όμιλος της Νέας Εταιρείας να επωμιστεί έξοδα για να αμυνθεί έναντι απαιτήσεων αποζημίωσης, για να συμμορφωθεί με κανονιστικές απαιτήσεις σχετικές με την προστασία του περιβάλλοντος, για να αφαιρέσει επιβλαβείς ουσίες από τα ακίνητα, ή για να ικανοποιήσει απαιτήσεις για προσωπική βλάβη. Επίσης, η ύπαρξη αυτών των ουσιών ή η αποτυχία να θεραπευθεί κατάλληλα βλάβη που προκλήθηκε από αυτές τις ουσίες, ενδέχεται επίσης να επηρεάσει αρνητικά τη δυνατότητα του ομίλου της Νέας Εταιρείας να πωλήσει ή να εκμισθώσει την περιουσία αυτή.

Οι εφαρμοστέοι νόμοι για την προστασία του περιβάλλοντος, της υγείας και της ασφάλειας και του πολεοδομικού σχεδιασμού μπορεί επίσης να αποτελέσουν τη βάση για τυχόν ευθύνες έναντι τρίτων για προσωπική ή άλλου είδους βλάβη (για παράδειγμα, στην περίπτωση νομοθεσίας για την προστασία του περιβάλλοντος, ως αποτέλεσμα της εκπομπής ή διαρροής μολυσμένων προϊόντων). Στην περίπτωση που ο έλεγχος δεν αποκαλύψει ή υποβιβάσει τη σημασία σημαντικών ελαττωμάτων ή ευθυνών, περιλαμβανομένων των ευθυνών που σχετίζονται με την προστασία του περιβάλλοντος, οι οποίες δεν καλύπτονται από ασφάλιση, ενδέχεται να υποχρεωθεί ο όμιλος της Νέας Εταιρείας να πληρώσει για τα ελαττώματα ή τις ευθύνες αυτές.

Επιπλέον, οι εφαρμοστέοι νόμοι και κανόνες για την προστασία του περιβάλλοντος, της υγείας και της ασφάλειας και του πολεοδομικού σχεδιασμού, ενδέχεται να περιορίσουν τη χρήση που μπορεί να έχουν τα περιουσιακά στοιχεία του ομίλου της Νέας Εταιρείας και να επιβληθούν περιορισμοί μεταξύ άλλων, για τα είδη δραστηριότητας που μπορεί να αναπτυχθούν στα περιουσιακά στοιχεία του ομίλου της Νέας Εταιρείας. Οι επενδύσεις μπορεί να περιλαμβάνουν ακίνητα που έχουν χρησιμοποιηθεί για εμπορικούς, βιομηχανικούς και/ή βιοτεχνικούς σκοπούς. Τα ακίνητα αυτά ενδέχεται να περιέχουν ή να περιείχαν στο παρελθόν δεξαμενές αποθήκευσης για την αποθήκευση επικίνδυνων ή τοξικών ουσιών. Η εκμίσθωση της περιουσίας σε μισθωτές που δραστηριοποιούνται σε βιομηχανικές, βιοτεχνικές ή άλλες εμπορικές δραστηριότητες υποβάλλει τον όμιλο της Νέας Εταιρείας σε αυξημένο κίνδυνο ευθυνών σύμφωνα με τους νόμους και κανόνες για την προστασία του περιβάλλοντος, της υγείας και της ασφάλειας και του σχεδιασμού. Λόγω των εφαρμοστέων νόμων και κανονισμών που σχετίζονται με την προστασία του περιβάλλοντος, της υγείας και της ασφάλειας και του σχεδιασμού ενδέχεται να εκτεθεί ο όμιλος της Νέας Εταιρείας σε αυξημένα έξοδα ή περιορισμούς στη χρήση ή/και διάθεση των ακινήτων του ομίλου, που δύνανται να έχουν ουσιαστικά αρνητική επίδραση στη δραστηριότητα, οικονομική κατάσταση, τα λειτουργικά αποτελέσματα και στις προοπτικές της Νέας Εταιρείας.

2.7 ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΠΟΥ ΣΧΕΤΙΖΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΙΣ ΜΕΤΟΧΕΣ ΤΗΣ ΝΕΑΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η διασπορά των μετοχών της Νέας Εταιρείας θα είναι χαμηλή αμέσως μετά την έναρξη διαπραγμάτευσης των νέων μετοχών που προκύπτουν μετά τη Συγχώνευση

Το ευρύ επενδυτικό κοινό μετά την έναρξη διαπραγμάτευσης των νέων μετοχών που θα προκύψουν λόγω της Συγχώνευσης, θα κατέχει το 1,85% των μετοχών της Νέας Εταιρείας και συνεπώς η Νέα Εταιρεία θα διαπραγματεύεται στη κατηγορία Χαμηλής Διασποράς του Χ.Α. Η χαμηλή διασπορά συνεπάγεται χαμηλή εμπορευσιμότητα της μετοχής, μπορεί να προκαλέσει σημαντικές διακυμάνσεις στην τιμή της μετοχής και ως εκ τούτου μπορεί να δυσχεράνει την πώληση μετοχών σε τιμή και χρόνο που οι μέτοχοι θεωρούν κατάλληλο.

Η Διοίκηση και οι μέτοχοι της Νέας Εταιρείας θα εξετάσουν εναλλακτικές διάθεσης νέων ή υφιστάμενων μετοχών για την αύξηση της διασποράς και τη μεταφορά της από την κατηγορία Χαμηλής Διασποράς στη Γενική Κατηγορία-Κύρια Αγορά του Χ.Α., λαμβάνοντας υπόψη τις επικρατούσες συνθήκες στην αγορά καθώς και τη στρατηγική των μετόχων της.

Το Χ.Α. παρουσιάζει χαμηλότερη ρευστότητα από άλλα μεγάλα χρηματιστήρια

Η κύρια αγορά στην οποία θα διαπραγματεύονται οι μετοχές θα είναι το Χ.Α. Το Χ.Α. παρουσιάζει χαμηλότερη ρευστότητα από άλλες μεγάλες αγορές της Ευρώπης και των Ηνωμένων Πολιτειών. Ως εκ τούτου, η αγορά ή πώληση μετοχών, ιδίως σε μεγάλα πακέτα, ενδέχεται να εμφανίζει δυσκολίες.

Το Χ.Α. έχει στο παρελθόν αντιμετωπίσει σημαντικές διακυμάνσεις στις τιμές διαπραγμάτευσης των εισηγμένων τίτλων. Αυτό στο παρελθόν επηρέασε και μπορεί να επηρεάσει στο μέλλον την τιμή διαπραγμάτευσης και τη ρευστότητα των μετοχών εταιρειών εισηγμένων στο Χ.Α., περιλαμβανομένης της τιμής διαπραγμάτευσης και της ρευστότητας των μετοχών της Νέας Εταιρείας.

Τον Σεπτέμβριο του 2015, λόγω της επιβολής των κεφαλαιακών ελέγχων στους Έλληνες επενδυτές και της μεγάλης περιόδου κατά την οποία το Χ.Α. παρέμεινε κλειστό, σε συνδυασμό με την οικονομική αστάθεια, ο διεθνής οίκος FTSE υποβάθμισε την ελληνική χρηματιστηριακή αγορά στην κατηγορία «Προηγμένη Αναπτυσσόμενη Αγορά» (Advanced Emerging market) από την κατηγορία «Ανεπτυγμένη Αγορά» (Developed Market). Η υποβάθμιση θα υλοποιηθεί τον Μάρτιο του 2016 και ενδεχομένως να προκαλέσει την αποεπένδυση επενδυτών από το Χ.Α. επιδρώντας αρνητικά στην τιμή διαπραγμάτευσης και της ρευστότητας των μετοχών της Νέας Εταιρείας.

Η χρηματιστηριακή τιμή των μετοχών ενδέχεται να παρουσιάσει σημαντικές διακυμάνσεις

Η τιμή διαπραγμάτευσης των μετοχών ενδέχεται να παρουσιάσει σημαντικές διακυμάνσεις λόγω ποικίλων παραγόντων, περιλαμβανομένων των διακυμάνσεων στα λειτουργικά αποτελέσματα του ομίλου της Νέας Εταιρείας, επιπλέον εκδόσεων ή μελλοντικών πωλήσεων μετοχών ή άλλων τίτλων ανταλλάξιμων με ή μετατρέψιμων σε μετοχές στο μέλλον, αλλαγών στις εκτιμήσεις των αναλυτών σχετικά με την αγορά ακινήτων, δημιουργίας της αντίληψης ότι άλλοι τομείς της αγοράς μπορεί να εμφανίζουν καλύτερες προοπτικές ανάπτυξης, των γενικών συνθηκών της αγοράς, των νομοθετικών αλλαγών στον τομέα της Νέας Εταιρείας, διακυμάνσεις στις τιμές των μετοχών άλλων εταιρειών που ανήκουν στον κλάδο δραστηριοποίησης της Νέας Εταιρείας και άλλων γεγονότων και παραγόντων. Η τιμή διαπραγμάτευσης των μετοχών ενδέχεται να διαφέρει σημαντικά από την καθαρή αξία ενεργητικού. Οι χρηματιστηριακές αγορές έχουν κατά καιρούς αντιμετωπίσει ακραίες διακυμάνσεις τιμών και όγκου συναλλαγών, οι οποίες ενδέχεται να επηρεάσουν αρνητικά την τιμή διαπραγμάτευσης των μετοχών.

Ενδέχεται στο μέλλον να εκδοθούν νέες μετοχές, οι οποίες δύνανται να μειώσουν τη συμμετοχή των υπαρχόντων μετόχων στο μετοχικό κεφάλαιο της Νέας Εταιρείας

Η Διοίκηση της Νέας Εταιρείας 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. Σε περίπτωση που εγκριθεί αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με κατάργηση δικαιωμάτων προτίμησης ή σε περίπτωση που οι υπάρχοντες μέτοχοι επιλέξουν να μη συμμετάσχουν σε ενδεχόμενη αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, η έκδοση νέων μετοχών ενδέχεται να μειώσει τη συμμετοχή των υπαρχόντων μετόχων και να έχει αρνητική επίδραση στην τιμή διαπραγμάτευσης των μετοχών.

Πωλήσεις μετοχών από την Invel ή την ETE ή η πιθανότητα τέτοιων πωλήσεων ενδέχεται να επηρεάσει την τιμή διαπραγμάτευσης των μετοχών

Σε περίπτωση διάθεσης ενός σημαντικού αριθμού μετοχών από την Invel ή την ETE μέσω χρηματιστηριακής πώλησης, ή η αντίληψη στην αγορά ότι υπάρχει πιθανότητα τέτοιου γεγονότος, ενδέχεται να μειωθεί η τιμή διαπραγμάτευσης των μετοχών της Νέας Εταιρείας. Και οι δύο αυτές εκδοχές ενδέχεται να δυσχεράνουν την πώληση των μετοχών από τους επενδυτές σε τιμή και χρόνο που αυτοί θεωρούν κατάλληλο.

2.8 ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΠΟΥ ΣΧΕΤΙΖΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΗ ΣΥΓΧΩΝΕΥΣΗ**Ακυρότητα της συγχώνευσης ανωνύμου εταιρείας σύμφωνα με το άρθρο 77 του Κ.Ν. 2190/1920**

Η συγχώνευση με απορρόφηση της Εθνική Πανγαία από τη MIG Real Estate μπορεί να ακυρωθεί μόνο για τους λόγους που αναφέρονται στο άρθρο 77 του Κ.Ν. 2190/1920. Συγκεκριμένα, μια συγχώνευση δύναται να κηρυχθεί άκυρη με απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου εφόσον δεν τηρήθηκαν οι διατάξεις του άρθρου 74 του ανωτέρου νόμου (δηλαδή, οι αποφάσεις των γενικών συνελεύσεων, η συμβολαιογραφική πράξη συγχώνευσης μαζί με τις υπεύθυνες δηλώσεις που προβλέπει ο νόμος και η έγκριση από την αρμόδια αρχή δεν υποβληθούν στις προβλεπόμενες διατυπώσεις δημοσιότητας) ή εφόσον αποδειχθεί ότι η απόφαση της γενικής συνέλευσης της εταιρείας που συγχωνεύθηκε και που ενέκρινε τη συγχώνευση είναι άκυρη ή ακυρώσιμη σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 35^α και 35β του Κ.Ν. 2190/1920. Σύμφωνα με το άρθρο 77α του Κ.Ν. 2190/1920, η συγχώνευση δεν κηρύσσεται άκυρη για τον λόγο ότι η σχέση ανταλλαγής των μετοχών της Εθνικής Πανγαία με μετοχές της MIG Real Estate έχει οριστεί αδικαιολόγητα χαμηλή. Η αγωγή ακύρωσης είναι απαράδεκτη εφόσον παρέλθουν έξι (6) μήνες από την ημερομηνία καταχώρησης στο μητρώο ανωνύμων εταιρειών της εγκριτικής πράξης της συγχώνευσης ή πάσουν να υπάρχουν οι λόγοι για τους οποίους θα μπορούσε να γίνει η ακύρωση.

3.1 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΝΤΑΞΗ ΤΟΥ ΕΓΓΡΑΦΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥΣ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΤΩΝ ΣΥΓΧΩΝΕΥΟΜΕΝΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ

3.1.1 Γενικά Πληροφοριακά Στοιχεία – Υπεύθυνα Πρόσωπα

Στο παρόν Έγγραφο του άρθρου 4 του ν. 3401/2005 (εφεξής το «Έγγραφο») περιέχονται και παρουσιάζονται με εύληπτο και κατανοητό τρόπο όλες οι πληροφορίες και τα οικονομικά στοιχεία αναφορικά με τη συγχώνευση με απορρόφηση της εταιρείας Εθνική Πανγαία Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (εφεξής η «Εθνική Πανγαία», ή «Συγχωνευόμενη», ή «Απορροφηθείσα») από την MIG Real Estate Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (εφεξής «Εταιρεία», ή «MIG Real Estate», ή «Απορροφώσα») (εφεξής η «Συγχώνευση»).

Περιγραφή της Συγχώνευσης γίνεται αναλυτικά στο κεφάλαιο 4 «ΣΗΜΕΙΩΜΑ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΤΙΤΛΟΥ» του παρόντος Εγγράφου.

Με τη νομική ολοκλήρωση της Συγχώνευσης, η MIG Real Estate μετονομάστηκε σε «ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (εφεξής η «Νέα Εταιρεία») με τροποποίηση του σχετικού άρθρου του καταστατικού της.

Το παρόν Έγγραφο αποτελείται από: α) το Περιληπτικό Σημείωμα, β) Παράγοντες Κινδύνου, γ) το Έγγραφο Αναφοράς και δ) το Σημείωμα Μετοχικού Τίτλου.

Η σύνταξη και η διάθεση του παρόντος Εγγράφου έγινε σύμφωνα με τις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας. Το διοικητικό συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς κατά την 17.12.2015 συνεδρίασή του ενημερώθηκε για το περιεχόμενο του παρόντος Εγγράφου του άρθρου 4, παρ. 2δ, του ν. 3401/2005.

Οι επενδυτές που ενδιαφέρονται για περισσότερες πληροφορίες και διευκρινίσεις μπορούν να απευθύνονται τις εργάσιμες ημέρες και ώρες στα γραφεία της Εταιρείας, Καραγεώργη Σερβίας 6, 105 62 Αθήνα, τηλ. 210 – 3340 098 (αρμόδιος κα Θηρεσία Μεσσάρη).

Το Έγγραφο θα είναι διαθέσιμο στο επενδυτικό κοινό σε ηλεκτρονική μορφή στην ιστοσελίδα του Χρηματιστηρίου Αθηνών Α.Ε. (www.helex.gr), στην ιστοσελίδα της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (www.hcmc.gr), στην ιστοσελίδα της Νέας Εταιρείας (www.nbgrangaea.gr). Επίσης, το Έγγραφο θα είναι διαθέσιμο δωρεάν στο επενδυτικό κοινό και σε έντυπη μορφή, εφόσον ζητηθεί, στα γραφεία της Νέας Εταιρείας, Καραγεώργη Σερβίας 6, 105 62 Αθήνα.

Τα φυσικά πρόσωπα που επιμελήθηκαν τη σύνταξη του Εγγράφου είναι τα εξής:

- Ο κ. Αριστοτέλης Καρυτινός, Διευθύνων Σύμβουλος της Νέας Εταιρείας,
- Η κα Θηρεσία Μεσσάρη, Εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Νέας Εταιρείας.

Τα φυσικά πρόσωπα που επιμελήθηκαν της σύνταξης του Εγγράφου και τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Νέας Εταιρείας (εφεξής το «Δ.Σ.» ή «Διοικητικό Συμβούλιο») και ο Σύμβουλος Έκδοσης, ως νομικό πρόσωπο, δηλώνουν ότι έχουν λάβει γνώση και συμφωνούν με το περιεχόμενο του παρόντος Εγγράφου και βεβαιώνουν υπεύθυνα ότι, αφού έλαβαν κάθε εύλογο μέτρο για τον σκοπό αυτό, οι πληροφορίες που περιέχονται σε αυτό είναι, καθόσον γνωρίζουν, σύμφωνες με την πραγματικότητα και δεν υπάρχουν παραλείψεις που θα μπορούσαν να αλλοιώσουν το περιεχόμενό του.

Τα μέλη του Δ.Σ. της Νέας Εταιρείας, τα φυσικά πρόσωπα που επιμελήθηκαν της σύνταξης του Εγγράφου και ο Σύμβουλος Έκδοσης δηλώνουν ότι οι πληροφορίες που περιέχονται στο παρόν Έγγραφο το οποίο έχει συνταχθεί σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 2δ του ν. 3401/2005, είναι ισοδύναμες με αυτές που θα περιλαμβάνονταν σε ένα Ενημερωτικό Δελτίο, υπό την έννοια ότι, το παρόν Έγγραφο περιέχει όλες τις απαραίτητες πληροφορίες για την εταιρική πράξη της Συγχώνευσης.

Τα μέλη του Δ.Σ. της Νέας Εταιρείας, τα φυσικά πρόσωπα που επιμελήθηκαν της σύνταξης του Εγγράφου και ο Σύμβουλος Έκδοσης βεβαιώνουν ότι αυτό έχει συνταχθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Κανονισμού (ΕΚ) 809/2004 της Επιτροπής Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων και περιέχει κάθε πληροφορία της οποίας η δημοσιοποίηση προβλέπεται από τον εν λόγω Κανονισμό.

Ο Σύμβουλος Έκδοσης γνωστοποιεί στο επενδυτικό κοινό ότι διενεργήθηκε κατ' εντολή του ελεγκτική διαδικασία επί νομικών ζητημάτων από τη δικηγορική εταιρεία «Γ.Δ. ΚΑΛΛΙΜΟΠΟΥΛΟΣ – Κ.Θ. ΛΟΥΚΟΠΟΥΛΟΣ – Α.Π. ΧΙΩΤΕΛΛΗΣ ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» προκειμένου να δοθούν τα νομικά πορίσματα που παρατίθενται στην ενότητα 3.1.3 «Πορίσματα Νομικού Ελεγκτή» του παρόντος Εγγράφου. Κάθε πληροφορία που παρουσιάζεται στο παρόν Έγγραφο βασίζεται αποκλειστικά σε στοιχεία που ελήφθησαν από την Εταιρεία και την Απορροφηθείσα ή σε δηλώσεις εκπροσώπων τους και των φυσικών προσώπων που επιμελήθηκαν της σύνταξης του παρόντος Εγγράφου ή σε στοιχεία που προέρχονται από ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις καθώς και στα νομικά πορίσματα του Νομικού Ελεγκτή.

Ο Σύμβουλος Έκδοσης καθώς και τα πρόσωπα που ενεργούν για λογαριασμό του, δηλώνουν ότι δεν έχουν συμφέροντα τα οποία δύνανται να επηρεάσουν την παρούσα Συγχώνευση με εξαίρεση: α) των αμοιβών που θα λάβουν για το έργο του Συμβούλου (για περισσότερες πληροφορίες βλ. ενότητα 4.12 «Δαπάνες Έκδοσης» του παρόντος Εγγράφου) και β) ότι ανήκει στον όμιλο της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε. στον οποίο ανήκουν και οι Συγχωνευόμενες.

3.1.2 Ορκωτοί Ελεγκτές – Λογιστές

Η MIG Real Estate και η Εθνική Παναγία ελέγχονταν από Τακτικούς Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές για τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις.

3.1.2.1 Τακτικοί Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές της MIG Real Estate

Η Εταιρεία συντάσσει και δημοσιεύει οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.) όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση από την οικονομική χρήση 2007.

Χρήσεις 2013 - 2014

Οι εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τις χρήσεις 2013 και 2014 εγκρίθηκαν με τις από 28.01.2014 και 28.01.2015 αποφάσεις των Διοικητικών Συμβουλίων της, αντίστοιχα, και έχουν ελεγχθεί από τον ορκωτό ελεγκτή λογιστή κ. Παναγιώτη Χριστόπουλο (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 28481) και από την ορκωτό-ελεγκτή λογιστή κα Δήμητρα Παγώνη (Α.Μ. ΣΟΕΛ 30821), αντίστοιχα, της ελεγκτικής εταιρείας «GRANT THORNTON Α.Ε. ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» (Α.Μ. Σ.Ο.Ε. 127) (Ζεφύρου 56, 175 64 Π. Φαλήρου, τηλ. 210 7253315).

«ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ**Προς τους Μετόχους της Εταιρείας MIG REAL ESTATE Α.Ε.Ε.Π****Έκθεση επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων**

Ελέγξαμε τις συνημμένες εταιρικές και τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας MIG REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ, οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2013, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Ευθύνη της Διοίκησης για τις Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

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

Ευθύνη του Ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε γνώμη επί αυτών των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων με βάση τον έλεγχό μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου. Τα πρότυπα αυτά απαιτούν να συμμορφωνόμαστε με κανόνες δεοντολογίας, καθώς και να σχεδιάζουμε και διενεργούμε τον έλεγχο με σκοπό την απόκτηση εύλογης διασφάλισης για το εάν οι εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδη ανακρίβεια

Ο έλεγχος περιλαμβάνει τη διενέργεια διαδικασιών για την απόκτηση ελεγκτικών τεκμηρίων, σχετικά με τα ποσά και τις γνωστοποιήσεις στις εταιρικές και τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις. Οι επιλεγόμενες διαδικασίες βασίζονται στην κρίση του ελεγκτή περιλαμβανομένης της εκτίμησης των κινδύνων ουσιώδους ανακρίβειας των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος. Κατά τη διενέργεια αυτών των εκτιμήσεων κινδύνου, ο ελεγκτής εξετάζει τις εσωτερικές δικλίδες που σχετίζονται με την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της εταιρείας, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των εσωτερικών δικλίδων της εταιρείας. Ο έλεγχος περιλαμβάνει επίσης την αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και του εύλογου των εκτιμήσεων που έγιναν από τη διοίκηση, καθώς και αξιολόγηση της συνολικής παρουσίασης των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε συγκεντρώσει είναι επαρκή και κατάλληλα για τη θεμελίωση της ελεγκτικής μας γνώμης

Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας MIG REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ και των θυγατρικών αυτής κατά την 31 Δεκεμβρίου 2013, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

Αναφορά επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Θεμάτων

Α) Στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης, η οποία παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που ορίζονται στην παράγραφο 3δ του άρθρου 43α του Κ.Ν 2190/1920

Β) Επαληθεύσαμε τη συμφωνία και την αντιστοίχιση του περιεχομένου της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου με τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, στα πλαίσια των οριζόμενων από τα άρθρα 43α, 108 και 37 του Κ.Ν. 2190/1920

Αθήνα, 29 Ιανουαρίου 2014

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Παναγιώτης Χριστόπουλος

Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 28481

GRANT THORNTON Α.Ε. ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ»

«ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ**Προς τους Μετόχους της Εταιρείας MIG REAL ESTATE Α.Ε.Ε.Α.Π****Έκθεση επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων**

Ελέγξαμε τις συνημμένες εταιρικές και τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας MIG REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ, οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2014, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Ευθύνη της Διοίκησης για τις Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

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

Ευθύνη του Ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε γνώμη επί αυτών των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων με βάση τον έλεγχό μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου. Τα πρότυπα αυτά απαιτούν να συμμορφωνόμαστε με κανόνες δεοντολογίας, καθώς και να σχεδιάζουμε και διενεργούμε τον έλεγχο με σκοπό την απόκτηση εύλογης διασφάλισης για το εάν οι εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδη ανακρίβεια.

Ο έλεγχος περιλαμβάνει τη διενέργεια διαδικασιών για την απόκτηση ελεγκτικών τεκμηρίων, σχετικά με τα ποσά και τις γνωστοποιήσεις στις εταιρικές και τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις. Οι επιλεγόμενες διαδικασίες βασίζονται στην κρίση του ελεγκτή περιλαμβανομένης της εκτίμησης των κινδύνων ουσιώδους ανακρίβειας των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος. Κατά τη διενέργεια αυτών των εκτιμήσεων κινδύνου, ο ελεγκτής εξετάζει τις εσωτερικές δικλίδες που σχετίζονται με την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της εταιρείας, με σκοπό τον σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των εσωτερικών δικλίδων της εταιρείας. Ο έλεγχος περιλαμβάνει επίσης την αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και του εύλογου των εκτιμήσεων που έγιναν από τη διοίκηση, καθώς και αξιολόγηση της συνολικής παρουσίασης των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε συγκεντρώσει είναι επαρκή και κατάλληλα για τη θεμελίωση της ελεγκτικής μας γνώμης.

Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας MIG REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ και των θυγατρικών αυτής κατά την 31 Δεκεμβρίου 2014, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Αναφορά επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Θεμάτων

Α) Στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης, η οποία παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που ορίζονται στην παράγραφο 3δ του άρθρου 43α του Κ.Ν 2190/1920

Β) Επαληθεύσαμε τη συμφωνία και την αντιστοίχιση του περιεχομένου της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου με τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, στα πλαίσια των οριζόμενων από τα άρθρα 43α, 108 και 37 του Κ.Ν. 2190/1920.

Αθήνα, 29 Ιανουαρίου 2015

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Δήμητρα Παγώνη

Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 30821

GRANT THORNTON A.E. ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ»

Οι εκθέσεις ελέγχου επί των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της MIG Real Estate για τις χρήσεις 2013-2014 που συνέταξαν οι Ορκωτοί Ελεγκτές-Λογιστές κ. Παναγιώτης Χριστόπουλος (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 28481) και η κα Δήμητρα Παγώνη (Α.Μ. ΣΟΕΛ 30821), αντίστοιχα, της ελεγκτικής εταιρείας «GRANT THORNTON A.E. ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» (Ζεφύρου 56, 175 64 Π. Φαλήρου, τηλ. 210 7253315) περιλαμβάνονται στο παρόν Έγγραφο με τη σύμφωνη γνώμη τους. Οι ανωτέρω πληροφορίες έχουν αναπαραχθεί πιστά και δεν υπάρχουν παραλείψεις που να καθιστούν τις αναπαραγόμενες πληροφορίες ανακριβείς ή παραπλανητικές.

Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2015

Η κατάσταση επενδύσεων της Εθνική Παναγία, με ημερομηνία 30.06.2015, η οποία συντάχθηκε σύμφωνα με όσα ορίζονται στο ν. 2778/1999, όπως ισχύει, και για την οποία έχει εκδοθεί η από 31.07.2015 έκθεση ευρημάτων από τη διενέργεια προσυμφωνημένων διαδικασιών επί της Κατάστασης Επενδύσεων της 30.06.2015 η οποία περιλαμβάνεται στο παρόν Έγγραφο διενεργήθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400, το οποίο ισχύει σε «Αναθέσεις Εκτέλεσης Προσυμφωνημένων Διαδικασιών Συναφών με Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση» και συντάχθηκε από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή κα Μπεάτε Ράντουλφ (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 37541) της ελεγκτικής εταιρείας «Deloitte Χατζηπαύλου Σοφιανός & Καμπάνης Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών & Συμβούλων Επιχειρήσεων» (Α.Μ. ΣΟΕΛ Ε 120).

**«Έκθεση Ευρημάτων από την Εκτέλεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της
“Κατάστασης Επενδύσεων της 30.06.2015”
Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας
«MIG REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ»**

(Για κοινοποίηση προς την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς)

Διενεργήσαμε τις διαδικασίες που συμφωνήθηκαν με την από 6 Ιουλίου 2015 επιστολή ανάθεσης έργου, όπως απαριθμούνται κατωτέρω, αναφορικά με την Κατάσταση Επενδύσεων της 30ής Ιουνίου 2015 της Εταιρείας «MIG REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» [εφεξής ή «Εταιρεία»], που καταρτίστηκαν με ημερομηνία αναφοράς την 30 Ιουνίου 2015 και απεικονίζονται στην ανωτέρω κατάσταση. Διενεργήσαμε την εργασία αυτή σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υψηλεσιών 4400 «Αναθέσεις για την Εκτέλεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών Αναφορικά με Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση». Ευθύνη μας είναι να εκτελέσουμε τις κατωτέρω προσυμφωνημένες διαδικασίες και να σας γνωστοποιήσουμε τα ευρήματά μας.

Διαδικασίες που διενεργήθηκαν

Συγκεκριμένα οι διαδικασίες που διενεργήσαμε συνοψίζονται ως εξής:

1. Εξακρίβωση ότι η ανωτέρω Κατάσταση Επενδύσεων εμπεριέχει όλες τις πληροφορίες σύμφωνα με όσα ορίζονται από το άρθρο 25 του Ν.2778/1999, όπως ισχύει και από την απόφαση 8/259/19.12.2002 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως τροποποιήθηκε από την απόφαση 10/566/26.10.2010 που αφορά ανώνυμες εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία.
2. Εξακρίβωση ότι οι περιγραφές των ακινήτων που εμφανίζονται στην Κατάσταση Επενδύσεων στις στήλες «Περιγραφή Ακινήτου» προκύπτουν από αυτές της σχετικής έκθεσης των Ανεξάρτητων Εκτιμητών «Π. Δανός & Συνεργάτες Α.Ε.» και «Αθηναϊκή Οικονομική Ε.Π.Ε» με ημερομηνία αναφοράς την 30ή Ιουνίου 2015.
3. Εξακρίβωση ότι οι εύλογες αξίες των ανωτέρω επενδύσεων σε ακίνητα που εμφανίζονται στη στήλη «Αξία Αποτίμησης 30.06.2015» προκύπτουν από αυτές της σχετικής έκθεσης των Ανεξάρτητων Εκτιμητών «Π. Δανός & Συνεργάτες Α.Ε.» και «Αθηναϊκή Οικονομική Ε.Π.Ε» με ημερομηνία αναφοράς την 30ή Ιουνίου 2015.
4. Εξακρίβωση ότι η εύλογη αξία των Συμμετοχών, που εμφανίζεται στη στήλη «Αξία Αποτίμησης Συμμετοχής 30.06.2015», προκύπτει από την καθαρή θέση της εταιρείας στην οποία η «MIG REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» έχει επενδύσει, για τον προσδιορισμό των οποίων έχει ληφθεί υπόψη η εύλογη αξία των ακινήτων, όπως αυτή έχει προκύψει από τις εκτιμήσεις των Ανεξάρτητων Εκτιμητών «Π. Δανός & Συνεργάτες Α.Ε.» και «Αθηναϊκή Οικονομική Ε.Π.Ε» με ημερομηνία αναφοράς την 30ή Ιουνίου 2015.
5. Εξακρίβωση ότι οι λογιστικές αξίες των υπολοίπων των Απαιτήσεων και Υποχρεώσεων και Αξία Ενεργητικού που περιλαμβάνονται στην ανωτέρω Κατάσταση Επενδύσεων έχουν εξαχθεί από τα λογιστικά βιβλία της Εταιρείας με ημερομηνία 30 Ιουνίου 2015, τα οποία τηρούνται με ευθύνη της Διοίκησης της Εταιρείας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν γίνει αποδεκτά στην Ευρωπαϊκή Ένωση μέχρι την 30ή Ιουνίου 2015.
6. Εξακρίβωση της ορθότητας των αριθμητικών υπολογισμών από τα οποία προέκυψαν τα παρουσιαζόμενα κονδύλια της Κατάστασης Επενδύσεων της 30ής Ιουνίου 2015.

Ευρήματα

Από τη διενέργεια των ανωτέρω προσυμφωνημένων διαδικασιών δεν προέκυψε κάποιο εύρημα.

Δεδομένου ότι η διενέργεια των προαναφερόμενων διαδικασιών δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης δεν εκφράζουμε οποιαδήποτε άλλη διαβεβαίωση πέραν των όσων αναφέρουμε ανωτέρω.

Αν είχαμε διενεργήσει επιπρόσθετες διαδικασίες ή αν είχαμε διενεργήσει έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης, ενδεχομένως να είχαν υποπέσει στην αντίληψή μας άλλα θέματα, τα οποία θα σας γνωστοποιούσαμε.

Επιστούμε την προσοχή σας στη Σημείωση 7 της Κατάστασης Επενδύσεων, όπου γίνεται αναφορά στις ιδιόζουσες οικονομικές συνθήκες που επικρατούν στην Ελλάδα και στις ενδεχόμενες επιπτώσεις τους στην αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας.

Άλλα θέματα

1. Όπως αναφέρεται στη Σημείωση 6 της Κατάστασης Επενδύσεων της 30ής Ιουνίου 2015, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στη συνεδρίασή του της 28 Μαΐου 2015 αποφάσισε την αλλαγή της λογιστικής πολιτικής που ακολουθείται αναφορικά με την επιμέτρηση του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου που εμφανίζεται στις ενοποιημένες και εταιρικές οικονομικές καταστάσεις. Ως εκ τούτου, η «Αξία ενεργητικού βάσει ΔΠΧΑ» που εμφανίζεται στην ανωτέρω Κατάσταση Επενδύσεων διαμορφώθηκε έχοντας ληφθεί υπόψη και εφαρμοσθεί η εν λόγω αλλαγή λογιστικής πολιτικής. Σημειώνεται ότι η «Αξία ενεργητικού βάσει ΔΠΧΑ» της 31 Δεκεμβρίου 2014 και 31 Δεκεμβρίου 2013 που εμφανίζεται ανωτέρω έχει τροποποιηθεί αναλόγως σε σχέση με την αντίστοιχη αξία που είχε εμφανιστεί στην τότε Κατάσταση Επενδύσεων της 31 Δεκεμβρίου 2014 και 31 Δεκεμβρίου 2013 προκειμένου να είναι συγκρίσιμη με αυτή της 30 Ιουνίου 2015.

2. Η Κατάσταση Επενδύσεων της 31 Δεκεμβρίου 2014 και 31 Δεκεμβρίου 2013 είχε εξεταστεί από άλλο Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή, ο οποίος διενήργησε προσυμφωνημένες διαδικασίες με βάση το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 «Αναθέσεις για την Εκτέλεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών Αναφορικά με Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση» επί αυτών των καταστάσεων επενδύσεων χωρίς ευρήματα.

Περιορισμός Χρήσης

Η Έκθεσή μας συντάχθηκε αποκλειστικά για τον σκοπό που αναφέρεται στην πρώτη παράγραφο της παρούσας απευθύνεται αποκλειστικά προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας και δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο σκοπό ή να διανεμηθεί σε τρίτους.

Η Έκθεσή μας αφορά την Κατάσταση Επενδύσεων της 30ής Ιουνίου 2015 που αναλύεται ανωτέρω και δεν επεκτείνεται στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας στο σύνολό τους.

Αθήνα, 31 Ιουλίου 2015

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Μπεάτε Ράντουλφ

A.M. ΣΟΕΛ 37541

Deloitte.

Χατζηπαύλου Σοφιανός & Καμπάνης Α.Ε.

Ορκωτοί Ελεγκτές & Επιχειρηματικοί Σύμβουλοι

Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού

151 25 Μαρούσι

Αθήνα

A.M. ΣΟΕΛ Ε.120»

Η έκθεση ευρημάτων από την εκτέλεση προσυμφωνημένων διαδικασιών επί των Καταστάσεων Επενδύσεων της MIG Real Estate για την περίοδο 01.01-30.06.2015 που συνέταξε η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής κα Μπεάτε Ράντουλφ (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 37541) της ελεγκτικής εταιρείας «Deloitte Χατζηπαύλου Σοφιανός & Καμπάνης Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών & Συμβούλων Επιχειρήσεων» (Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού, 151 25 Μαρούσι, τηλ.: 210 6781100) περιλαμβάνεται στο παρόν Έγγραφο με τη σύμφωνη γνώμη της. Οι ανωτέρω πληροφορίες έχουν αναπαραχθεί πιστά και δεν υπάρχουν παραλείψεις που να καθιστούν τις αναπαραγόμενες πληροφορίες ανακριβείς ή παραπλανητικές.

Οι ανωτέρω αναφερόμενες οικονομικές καταστάσεις των χρήσεων 2013 – 2014, καθώς και η Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2015, μαζί με τις συνοδευτικές εκθέσεις ελέγχου και ευρημάτων των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, περιλαμβάνονται στο Έγγραφο, βρίσκονται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού και είναι αναρτημένες στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας www.nbgpangaea.gr.

3.1.2.2 Τακτικοί Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές της Εθνική Πανγαία

Η Εθνική Πανγαία συνέτασσε και δημοσίευε οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.) όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση από την οικονομική χρήση 2010.

Χρήσεις 2013-2014

Οι εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εθνική Πανγαία για τις χρήσεις 2013 και 2014 εγκρίθηκαν με τις από 17.03.2014 και 27.03.2015 αποφάσεις των Διοικητικών Συμβουλίων της, αντίστοιχα, και έχουν ελεγχθεί από την ορκωτό ελεγκτή λογιστή κα Αλεξάνδρα Κωστάρα (ΑΜ ΣΟΕΛ 19981) και την ορκωτό ελεγκτή λογιστή κα Μπέατε Ράντουλφ (Α.Μ. ΣΟΕΛ 37541) αντίστοιχα, της ελεγκτικής εταιρείας «Deloitte Χατζηπαύλου Σοφινός & Καμπάνης Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών & Συμβούλων Επιχειρήσεων» (Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού, 151 25 Μαρούσι, τηλ.: 210 6781100).

«Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας

«ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»

Έκθεση επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες εταιρικές και τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ», οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2013, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις συνολικών εσόδων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Ευθύνη της Διοίκησης για τις Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

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

Ευθύνη του Ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε γνώμη επί αυτών των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων με βάση τον έλεγχό μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου. Τα πρότυπα αυτά απαιτούν να συμμορφωνόμαστε με κανόνες δεοντολογίας, καθώς και να σχεδιάζουμε και διενεργούμε τον έλεγχο με σκοπό την απόκτηση εύλογης διασφάλισης για το εάν οι εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδη ανακρίβεια.

Ο έλεγχος περιλαμβάνει τη διενέργεια διαδικασιών για την απόκτηση ελεγκτικών τεκμηρίων, σχετικά με τα ποσά και τις γνωστοποιήσεις στις εταιρικές και τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις. Οι επιλεγόμενες διαδικασίες βασίζονται στην κρίση του ελεγκτή περιλαμβανομένης της εκτίμησης των κινδύνων ουσιώδους ανακρίβειας των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος. Κατά τη διενέργεια αυτών των

εκτιμήσεων κινδύνου, ο ελεγκτής εξετάζει τις εσωτερικές δικλίδες που σχετίζονται με την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της εταιρείας, με σκοπό τον σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των εσωτερικών δικλίδων της εταιρείας. Ο έλεγχος περιλαμβάνει επίσης την αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και του εύλογου των εκτιμήσεων που έγιναν από τη διοίκηση, καθώς και αξιολόγηση της συνολικής παρουσίασης των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε συγκεντρώσει είναι επαρκή και κατάλληλα για τη θεμελίωση της ελεγκτικής μας γνώμης.

Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας «ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» και των θυγατρικών αυτής κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2013 και τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Αναφορά επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Θεμάτων

Επαληθεύσαμε τη συμφωνία και την αντιστοίχηση του περιεχομένου της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου με τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, στα πλαίσια των οριζόμενων από τα άρθρα 43α, 108 και 37 του Κ.Ν. 2190/1920.

Αθήνα, 17 Μαρτίου 2014

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Αλεξάνδρα Β. Κωστάρα

A. Μ. ΣΟΕΛ: 19981

Deloitte.

Χατζηπαύλου, Σοφιανός & Καμπάνης Ανώνυμη Εταιρεία

Ορκωτών Ελεγκτών & Συμβούλων Επιχειρήσεων

Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού, 151 25 Μαρούσι

A. Μ. ΣΟΕΛ: Ε 120

«Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας

«ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»**Έκθεση επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων**

Ελέγξαμε τις συνημμένες εταιρικές και τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (η «Εταιρεία») και των θυγατρικών της (συνολικά ο «Όμιλος»), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2014, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις συνολικών αποτελεσμάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Ευθύνη της Διοίκησης για τις Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

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

Ευθύνη του Ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε γνώμη επί αυτών των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων με βάση τον έλεγχό μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου. Τα πρότυπα αυτά απαιτούν να συμμορφωνόμαστε με κανόνες δεοντολογίας, καθώς και να σχεδιάζουμε και διενεργούμε τον έλεγχο με σκοπό την απόκτηση εύλογης διασφάλισης για το εάν οι εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδη ανακρίβεια.

Ο έλεγχος περιλαμβάνει τη διενέργεια διαδικασιών για την απόκτηση ελεγκτικών τεκμηρίων, σχετικά με τα ποσά και τις γνωστοποιήσεις στις εταιρικές και τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις. Οι επιλεγόμενες διαδικασίες βασίζονται στην κρίση του ελεγκτή περιλαμβανομένης της εκτίμησης των κινδύνων ουσιώδους ανακρίβειας των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος. Κατά τη διενέργεια αυτών των εκτιμήσεων κινδύνου, ο ελεγκτής εξετάζει τις εσωτερικές δικλίδες που σχετίζονται με την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, με σκοπό τον σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των εσωτερικών δικλίδων της εταιρείας. Ο έλεγχος περιλαμβάνει επίσης την αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και του εύλογου των εκτιμήσεων που έγιναν από τη διοίκηση, καθώς και αξιολόγηση της συνολικής παρουσίας των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε συγκεντρώσει είναι επαρκή και κατάλληλα για τη θεμελίωση της ελεγκτικής μας γνώμης.

Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου κατά την 31η Δεκεμβρίου 2014 και τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Αναφορά επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών θεμάτων

α) Στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης, η οποία παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που ορίζονται στην παράγραφο 3δ του άρθρου 43α του Κ.Ν.2190/1920, όπως προκύπτει από την παράγραφο 4 του άρθρου 24 του Ν. 2778/1999 και 3στ του άρθρου 107 του Κ.Ν. 2190/1920.

β) Επαληθεύσαμε τη συμφωνία και την αντιστοίχιση του περιεχομένου της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου με τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, στα πλαίσια των οριζόμενων από τα άρθρα 43α, 108 και 37 του Κ.Ν. 2190/1920.

Αθήνα, 27 Μαρτίου 2015

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Μπεάτε Ράντουλφ

Α.Μ. ΣΟΕΛ: 37541

Deloitte.

Χατζηπαύλου, Σοφινός & Καμπάνης

Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών

Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού, 151 25 Μαρούσι

Α.Μ. ΣΟΕΛ Ε 120»

Οι εκθέσεις ελέγχου επί των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της Εθνική Πανγαία για τις χρήσεις 2013-2014 που συνέταξαν οι ορκωτοί ελεγκτές-λογιστές κα Αλεξάνδρα Κωστάρα (ΑΜ ΣΟΕΛ 19981) και η κα Μπεάτε Ράντουλφ (Α.Μ. ΣΟΕΛ 37541), αντίστοιχα, της ελεγκτικής εταιρείας «Deloitte Χατζηπαύλου Σοφινός & Καμπάνης Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών & Συμβούλων Επιχειρήσεων» (Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού, 151 25 Μαρούσι, τηλ.: 210 6781100) περιλαμβάνονται στο παρόν Έγγραφο με τη σύμφωνη γνώμη τους. Οι ανωτέρω πληροφορίες έχουν αναπαραχθεί πιστά και δεν υπάρχουν παραλείψεις που να καθιστούν τις αναπαραγόμενες πληροφορίες ανακριβείς ή παραπλανητικές.

Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2015

Η κατάσταση επενδύσεων της Εθνική Πανγαία, με ημερομηνία 30.06.2015, η οποία συντάχθηκε σύμφωνα με όσα ορίζονται στο ν. 2778/1999, όπως ισχύει, και για την οποία έχει εκδοθεί η από 31.07.2015, έκθεση ευρημάτων από την εκτέλεση προσυμφωνημένων διαδικασιών επί της Κατάστασης Επενδύσεων της 30.06.2015 που περιλαμβάνεται στο παρόν Έγγραφο διενεργήθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400, το οποίο ισχύει σε «Αναθέσεις Εκτέλεσης Προσυμφωνημένων Διαδικασιών Συναφών με Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση» και συντάχθηκε από την Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή κα Μπεάτε Ράντουλφ (Α.Μ. ΣΟΕΛ 37541), της ελεγκτικής εταιρείας «Deloitte Χατζηπαύλου Σοφινός & Καμπάνης Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών & Συμβούλων Επιχειρήσεων» (Α.Μ. ΣΟΕΛ Ε 120).

**«Εκθεση Ευρημάτων από την Εκτέλεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της
“Κατάστασης Επενδύσεων της 30.06.2015»**

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας

«ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»

(Για κοινοποίηση προς την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς)

Διενεργήσαμε τις διαδικασίες που συμφωνήθηκαν με την από 8 Ιουλίου 2015 επιστολή ανάθεσης έργου, όπως απαριθμούνται κατωτέρω αναφορικά με την Κατάσταση Επενδύσεων της 30ής Ιουνίου 2015 της Εταιρείας «ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (εφεξής η «Εταιρεία»), που καταρτίστηκαν με ημερομηνία αναφοράς την 30ή Ιουνίου 2015 και απεικονίζονται στην ανωτέρω κατάσταση. Διενεργήσαμε την εργασία αυτή σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 «Αναθέσεις για την Εκτέλεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών Αναφορικά με Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση». Ευθύνη μας είναι να εκτελέσουμε τις κατωτέρω προσυμφωνημένες διαδικασίες και να σας γνωστοποιήσουμε τα ευρήματά μας.

Διαδικασίες που διενεργήθηκαν

Συγκεκριμένα οι διαδικασίες που διενεργήσαμε συνοψίζονται ως εξής:

1. Εξακρίβωση ότι η ανωτέρω Κατάσταση Επενδύσεων εμπεριέχει όλες τις πληροφορίες σύμφωνα με όσα ορίζονται από το άρθρο 25 του Ν.2778/1999, όπως ισχύει και από την απόφαση 8/259/19.12.2002 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως τροποποιήθηκε από την απόφαση 10/566/26.10.2010 που αφορά ανώνυμες εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία.
2. Εξακρίβωση ότι οι περιγραφές των ακινήτων που εμφανίζονται στην Κατάσταση Επενδύσεων στις στήλες «Περιγραφή Ακινήτου» προκύπτουν από αυτές των σχετικών εκθέσεων των Ανεξάρτητων Εκτιμητών «Π. Δανός & Συνεργάτες ΑΕ», «Αθηναϊκή Οικονομική ΕΠΕ», «Proprius Commercial Property Consultants ΕΠΕ» και «DTZ International Limited», με ημερομηνία αναφοράς την 30ή Ιουνίου 2015.
3. Εξακρίβωση ότι οι εύλογες αξίες των ανωτέρω επενδύσεων σε ακίνητα που εμφανίζονται στη στήλη «Αξία Αποτίμησης 30/06/2015» προκύπτουν από αυτές των σχετικών εκθέσεων των Ανεξάρτητων Εκτιμητών «Π. Δανός & Συνεργάτες ΑΕ», «Αθηναϊκή Οικονομική ΕΠΕ», «Proprius Commercial Property Consultants ΕΠΕ» και «DTZ International Limited», με ημερομηνία αναφοράς την 30ή Ιουνίου 2015.
4. Εξακρίβωση ότι η εύλογη αξία των Συμμετοχών – Μη Εισηγμένων σε Χρηματιστήριο, που εμφανίζεται στη στήλη «Αξία Αποτίμησης Συμμετοχής 30/06/2015», προκύπτει από την καθαρή θέση των εταιρειών στις οποίες η «ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» έχει επενδύσει, για τον προσδιορισμό των οποίων έχει ληφθεί υπόψη η εύλογη αξία των ακινήτων, όπως αυτή έχει προκύψει από τις εκτιμήσεις των Ανεξάρτητων Εκτιμητών «Π. Δανός & Συνεργάτες ΑΕ», «Αθηναϊκή Οικονομική ΕΠΕ», «Proprius Commercial Property Consultants ΕΠΕ» και «DTZ International Limited», με ημερομηνία αναφοράς την 30ή Ιουνίου 2015.

5. Εξακρίβωση ότι η εύλογη αξία των Συμμετοχών – Εισηγμένων σε Χρηματιστήριο, που εμφανίζεται στη στήλη «Τρέχουσα Αξία (Χρηματιστηριακή) 30/06/2015», προκύπτει από την αποτίμηση των εισηγμένων στο Χρηματιστήριο τίτλων των συμμετοχών κατά την 30/06/2015, για την οποία έχει ληφθεί υπόψη η τρέχουσα αξία αυτών, όπως προσδιορίστηκε κατά την τελευταία ημερομηνία διαπραγμάτευσης της μετοχής της περιόδου, ήτοι κατά την 26/6/2015, εξαιτίας της «τραπεζικής αργίας βραχείας διάρκειας» όπως αυτή κηρύχθηκε με τη σχετική Πράξη Νομοθετικού Περιεχομένου (ΦΕΚ υπ' αριθμόν. 65 /28.6.2015) και τη μετέπειτα απόφαση του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς όπου κατά την 715η/29.06.2015, συνεδρίασή του, αποφάσισε μεταξύ άλλων, να παραμείνει κλειστή η οργανωμένη αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών.
6. Εξακρίβωση ότι η συνολική εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα που αναφέρεται στην ανωτέρω Κατάσταση Επενδύσεων, συμφωνεί με την αντίστοιχη αξία των Επενδύσεων σε Ακίνητα, όπως αυτή προκύπτει από τα βιβλία της Εταιρείας που τηρούνται με λογιστικές πρακτικές που είναι σύμφωνες με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν γίνει αποδεκτά στην Ευρωπαϊκή Ένωση μέχρι την 30ή Ιουνίου 2015.
7. Εξακρίβωση ότι οι λογιστικές αξίες των υπολοίπων των Συμμετοχών, των Απαιτήσεων, των Υποχρεώσεων, της Αξίας Ενεργητικού και η αναπόσβεστη λογιστική αξία ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου που περιλαμβάνονται στην ανωτέρω Κατάσταση Επενδύσεων έχουν εξαχθεί από τα λογιστικά βιβλία της Εταιρείας με ημερομηνία 30 Ιουνίου 2015, τα οποία τηρούνται με ευθύνη της Διοίκησης της Εταιρείας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν γίνει αποδεκτά στην Ευρωπαϊκή Ένωση μέχρι την 30ή Ιουνίου 2015.
8. Εξακρίβωση της ορθότητας των αριθμητικών υπολογισμών από τα οποία προέκυψαν τα παρουσιαζόμενα κονδύλια της Κατάστασης Επενδύσεων της 30ής Ιουνίου 2015.

Ευρήματα

Από τη διενέργεια των ανωτέρω προσυμφωνημένων διαδικασιών δεν προέκυψε κανένα εύρημα.

Δεδομένου ότι η διενέργεια των προαναφερόμενων διαδικασιών δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης δεν εκφράζουμε οποιαδήποτε άλλη διαβεβαίωση πέραν των όσων αναφέρουμε ανωτέρω.

Αν είχαμε διενεργήσει επιπρόσθετες διαδικασίες ή αν είχαμε διενεργήσει έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης, ενδεχομένως να είχαν υποπέσει στην αντίληψή μας άλλα θέματα, τα οποία θα σας γνωστοποιούσαμε.

Εφιστούμε την προσοχή σας στη σημείωση 11 της κατάστασης επενδύσεων, όπου γίνεται αναφορά στις ιδιάζουσες οικονομικές συνθήκες που επικρατούν στην Ελλάδα και στις ενδεχόμενες επιπτώσεις τους στην αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας.

Περιορισμός Χρήσης

Η Έκθεσή μας συντάχθηκε αποκλειστικά για τον σκοπό που αναφέρεται στην πρώτη παράγραφο της παρούσας απευθύνεται αποκλειστικά προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας και δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο σκοπό ή να διανεμηθεί σε τρίτους.

Η Έκθεσή μας αφορά στην Κατάσταση Επενδύσεων της 30ής Ιουνίου 2015 που αναλύεται ανωτέρω και δεν επεκτείνεται στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας στο σύνολό τους.

Αθήνα, 31 Ιουλίου 2015

Μπεάτε Ράντουλφ

ΑΜ.ΣΟΕΛ.37541

Deloitte.

Χατζηπαύλου Σοφιανός & Καμπάνης Ανώνυμη Εταιρεία

Ορκωτών Ελεγκτών & Συμβούλων Επιχειρήσεων

Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού, 151 25 Μαρούσι

Α.Μ. ΣΟΕΛ Ε 120»

Η έκθεση ευρημάτων από την εκτέλεση προσυμφωνημένων διαδικασιών επί της Κατάστασης Επενδύσεων της Εθνική Πανγαία για την 30.06.2015 που συνέταξε η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής κα Μπεάτε Ράντουλφ (ΑΜ ΣΟΕΛ 37541), της ελεγκτικής εταιρείας «Deloitte Χατζηπαύλου Σοφιανός & Καμπάνης Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών & Συμβούλων Επιχειρήσεων» (Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού, 151 25 Μαρούσι, τηλ.: 210 6781100) περιλαμβάνεται στο παρόν Έγγραφο με τη σύμφωνη γνώμη της. Οι ανωτέρω πληροφορίες έχουν αναπαραχθεί πιστά και δεν υπάρχουν παραλείψεις που να καθιστούν τις αναπαραγόμενες πληροφορίες ανακριβείς ή παραπλανητικές.

Οι ανωτέρω αναφερόμενες οικονομικές καταστάσεις χρήσεων 2013 – 2014 και η Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2015, μαζί με τις συνοδευτικές εκθέσεις ελέγχου και ευρημάτων από την εκτέλεση προσυμφωνημένων διαδικασιών των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, περιλαμβάνονται στο Έγγραφο, βρίσκονται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού και είναι ανηρτημένες στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Εθνικής Πανγαία www.nbgpangaea.gr.

3.1.3 Πορίσματα Νομικού Ελεγκτή

Για τους σκοπούς σύνταξης του παρόντος Εγγράφου, σύμφωνα με το άρθρο 4 του ν.3401/2005, όπως ισχύει, ανατέθηκε από το Σύμβουλο Έκδοσης στη δικηγορική εταιρεία «Γ.Δ. ΚΑΛΛΙΜΟΠΟΥΛΟΣ – Κ.Θ. ΛΟΥΚΟΠΟΥΛΟΣ – Α.Π. ΧΙΩΤΕΛΛΗΣ ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με τον διακριτικό τίτλο «KLC Δικηγορική Εταιρεία» (εφεξής η «KLC»), η διενέργεια νομικού ελέγχου για το χρονικό διάστημα από 01.01.2012 έως και 17.12.2015 (εφεξής ο «Νομικός Έλεγχος»). Αντικείμενο του Νομικού Ελέγχου είναι η Εθνική Πανγαία και οι συνδεδεμένες με αυτή εταιρείες, οι οποίες περιλαμβάνονται στις ατομικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του ομίλου της χρήσης 2014.

Ο Νομικός Έλεγχος διενεργήθηκε στο πλαίσιο της επικείμενης Συγχώνευσης, που αποφασίστηκε στην από 25.09.2015 συνεδρίαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων των Συγχωνευόμενων.

Η δικηγορική εταιρεία KLC δηλώνει ότι κατά την ημερομηνία έκδοσης του παρόντος Εγγράφου δεν συνδέεται και δε διατηρεί οποιοδήποτε συμφέρον ή σχέση με την Εθνική Πανγαία και τις συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες (υπό την έννοια του ά. 32 του ν. 4308/2014) με εξαίρεση ότι η αμοιβή για τη διενέργεια του Νομικού Ελέγχου για τους σκοπούς σύνταξης του Εγγράφου θα καταβληθεί από τη Νέα Εταιρεία.

Από τον Νομικό Έλεγχο που διενεργήθηκε στην Εθνική Πανγαία καθώς και στις θυγατρικές με βάση τα έγγραφα, πιστοποιητικά, επιστολές, δηλώσεις, βεβαιώσεις και λοιπά στοιχεία που έθεσε στη διάθεση της δικηγορικής εταιρείας KLC η Εθνική Πανγαία για την ίδια και τις θυγατρικές της, η δικηγορική εταιρεία KLC συνέταξε την Επιστολή Νομικού Ελέγχου (εφεξής «Επιστολή Νομικού Ελέγχου»), η οποία παρατίθενται αυτούσια:

«Θέμα: Επιστολή Νομικού Ελέγχου»

«Αθήνα, 17 Δεκεμβρίου 2015

Αναφερόμαστε στην από 12 Αυγούστου 2015 εντολή σας για τη διενέργεια νομικού ελέγχου του ομίλου «ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ Α.Ε.Ε.Α.Π.» (εφεξής η «**Εντολή**»), ενόψει της ενδοομιλικής ανάστροφης συγχώνευσης με απορρόφηση (εφεξής η «**Συγχώνευση**») της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (εφεξής η «**Απορροφώμενη**») από τη θυγατρική της ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «MIG Real Estate Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας» (εφεξής η «**Απορροφώσα**» ή «**Εταιρεία**»), σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 1-5 του Ν. 2166/1933 και των άρθρων 68-79 του Κ.Ν. 2190/1920, καθώς και της έμμεσης εισαγωγής της Απορροφώμενης στο Χρηματιστήριο Αθηνών (εφεξής το «**ΧΑ**»).

Σε εκτέλεση της Εντολής διενεργήσαμε νομικό έλεγχο των στοιχείων της Απορροφώμενης και των συνδεδεμένων με αυτήν εταιρειών, οι οποίες περιλαμβάνονται στις ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις της περιόδου 01.01-30.06.2015, ήτοι της Απορροφώσας και των «ΚΑΡΕΛΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ ΕΡΕΥΝΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΒΙΟΤΕΧΝΙΑΣ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ», «EGNATIA PROPERTIES S.A.» (εταιρείας συσταθείσας σύμφωνα με το δίκαιο της Ρουμανίας), «NASH SOCIETA A RESPONSABILITA LIMITATA» (εταιρείας συσταθείσας σύμφωνα με το δίκαιο της Ιταλίας), «PICASSO - Fondo Comune di Investimento Immobiliare Speculativo di Tipo Chiuso Riservato ad Investitori Qualificati» (αμοιβαίου κεφαλαίου κλειστού τύπου συσταθέντος σύμφωνα με το δίκαιο της Ιταλίας και τελούντος υπό τη διαχείριση της εταιρείας με την επωνυμία «CASTELLO SGR») και «PLAZA WEST AD» (εταιρείας συσταθείσας σύμφωνα με το δίκαιο της Βουλγαρίας, η οποία, ωστόσο, δεν αποτελεί πλέον εταιρεία του ομίλου ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ Α.Ε.Ε.Α.Π, καθότι η Απορροφώμενη μεταβίβασε στην εταιρεία Stirling Properties Bulgaria EOOD, δυνάμει

σχετικής συμφωνίας που συνήφθη μεταξύ τους στις 30 Σεπτεμβρίου 2015, το σύνολο της συμμετοχής της στην εν λόγω εταιρεία PLAZA WEST AD) (εφεξής από κοινού οι «**Θυγατρικές**»).

Ο νομικός έλεγχος που διενεργήσαμε σε εκτέλεση της Εντολής αφορούσε τα στοιχεία της Απορροφώμενης και των Θυγατρικών για την χρονική περίοδο 01.01.2012 – 17.11.2015 και κάλυψε, μεταξύ άλλων, όλα τα νομικής φύσεως θέματα που είναι περιληπτικά, σύμφωνα με τις εφαρμοστέες εν προκειμένω διατάξεις του ελληνικού δικαίου, στο ελάχιστο περιεχόμενο του εγγράφου του άρθρου 4 του Ν. 3401/2005 (εφεξής το «**Έγγραφο**»), που θα υποβληθεί προς ενημέρωση στο Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς αναφορικά με τη Συγχώνευση, όπως τα θέματα αυτά εξειδικεύονται στην Εντολή.

I. ΠΟΡΙΣΜΑΤΑ ΝΟΜΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ

Κατόπιν του νομικού ελέγχου που διενεργήσαμε στην Εταιρεία και τις Θυγατρικές με βάση τα έγγραφα, πιστοποιητικά, επιστολές, δηλώσεις, βεβαιώσεις και λοιπά στοιχεία που παρασκήθηκαν για τον σκοπό αυτό από την Απορροφώμενη και τις Θυγατρικές, είμαστε σε θέση να βεβαιώσουμε τα ακόλουθα στο πλαίσιο και για τους σκοπούς της Εντολής:

1. Τα στοιχεία που ελέγξαμε είναι επαρκή για τον πλήρη νομικό έλεγχο της Εταιρείας και των Θυγατρικών για τους σκοπούς σύνταξης του Εγγράφου, που θα υποβληθεί προς ενημέρωση στο Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, για την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου λόγω της συντελεσθείσας συγχώνευσης με απορρόφηση της Απορροφώμενης από την Απορροφώσα σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 1-5 του Ν. 2166/1933 και των άρθρων 68-79 του Κ.Ν. 2190/1920 και με ημερομηνία ισολογισμού μετασχηματισμού την 31.01.2015 (εφεξής η «**ΑΜΚ**») και της εισαγωγής των νέων μετοχών στο ΧΑ.
2. Δεν έχουν παραλειφθεί από το Έγγραφο ουσιώδεις πληροφορίες και νομικά ζητήματα που θα έπρεπε να έχουν περιληφθεί σύμφωνα με τη νομοθεσία που διέπει τη σύνταξη του Εγγράφου.
3. Τα καταστατικά της Εταιρείας, της Απορροφώμενης, προ της Συγχώνευσης, και της ανώνυμης εταιρείας «**ΚΑΡΕΛΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ ΕΡΕΥΝΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΒΙΟΤΕΧΝΙΑΣ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ**» δεν παραβιάζουν τις αναγκαστικού δικαίου διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920, όπως ισχύει, με την εξαίρεση δύο άρθρων του καταστατικού της ανώνυμης εταιρείας «**ΚΑΡΕΛΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ ΕΡΕΥΝΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΒΙΟΤΕΧΝΙΑΣ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ**», ήτοι του άρθρου 13 παρ. 2 (που επιτρέπει την αντιπροσώπευση μέλους του Διοικητικού της Συμβουλίου και από μη μέλος αυτού) και του άρθρου 26 (που ορίζει ποσοστό απλής απαρτίας μεγαλύτερο από το ποσοστό εξαιρετικής απαρτίας για τη λήψη αποφάσεων από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων) που δεν εναρμονίζονται πλήρως προς τις διατάξεις των άρθρων 21 παρ. 4 και 31 παρ. 4, αντίστοιχα, του Κ.Ν. 2190/1920. Επισημαίνεται, ωστόσο, ότι δεν διαπιστώθηκε η λήψη αποφάσεων των οργάνων της εν λόγω θυγατρικής κατά παράβαση των προαναφερθέντων άρθρων του Κ.Ν. 2190/1920.
4. Η Εταιρεία και η Απορροφώμενη, κατά την περίοδο προ της Συγχώνευσης, έχουν εφαρμόσει όλες τις προβλεπόμενες από τη νομοθεσία διατάξεις της εταιρικής διακυβέρνησης και διαθέτουν επαρκή εσωτερικό κανονισμό λειτουργίας, ο οποίος περιλαμβάνει το ελάχιστο περιεχόμενο που προβλέπεται στον Ν. 3016/2002 και έχουν συμμορφωθεί προς τις διατάξεις των άρθρων 3, 4, 7 και 8 του Ν. 3016/2002, όπως ισχύει.
5. Η Εταιρεία και η Απορροφώμενη, κατά την περίοδο προ της Συγχώνευσης έχουν συμμορφωθεί ουσιωδώς με τις διατάξεις της νομοθεσίας για τις Ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και τους Διαχειριστές Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων.

6. Την 1^η Οκτωβρίου 2015 ολοκληρώθηκε η διαδικασία συγχώνευσης δι' απορρόφησης της Απορροφώμενης από την Απορροφώσα σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920 και του Ν. 2166/1993, δυνάμει της υπ' αριθμόν 100279/1.10.2015 Ανακοίνωσης του Υπουργείου Οικονομίας, Ανάπτυξης και Τουρισμού.

Η Απορροφώσα, κατόπιν της εγκριθείσας τροποποίησης του Καταστατικού της και της διαμόρφωσής του σε ενιαίο κείμενο, το οποίο καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με την ως άνω Ανακοίνωση, μετονομάστηκε σε «Εθνική ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» με διακριτικό τίτλο «Εθνική ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΕΕΑΠ», η έδρα της οποίας βρίσκεται στο Δήμο Αθηναίων, τα δε γραφεία αυτής ορίστηκαν στην οδό Καραγεώργη Σερβίας, αριθμός 6, δυνάμει της από 25 Σεπτεμβρίου 2015 αποφάσεως του Διοικητικού Συμβουλίου της Απορροφώσας.

7. Δεν υπάρχουν νομικά ζητήματα που θα μπορούσαν να εμποδίσουν από νομικής άποψης την εισαγωγή των νέων μετοχών που προέκυψαν από τη Συγχώνευση στο ΧΑ.

8. Η Εταιρεία και η Απορροφώμενη, κατά την περίοδο προ της Συγχώνευσης, έχουν συμμορφωθεί με τις διατάξεις του Ν. 3693/2008 (Επιτροπή Έλεγχου) και του Ν. 3873/2010 όσον αφορά τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης.

9. Η νομική κατάσταση της Εταιρείας και των θυγατρικών είναι ουσιαδώς σύμφωνη με τους νόμους και τους κανονισμούς στους οποίους υπόκεινται, ιδίως όσον αφορά στην ίδρυσή τους και την καταστατική τους λειτουργία.

10. Η νομική κατάσταση των μετοχών της Εταιρείας είναι σύμφωνη με τους νόμους και τους κανονισμούς στους οποίους υπόκεινται.

11. Οι μετοχές της Εταιρείας που έχουν εκδοθεί και υφίστανται κατά την ημερομηνία της παρούσας είναι ελεύθερα διαπραγματεύσιμες και πλήρως αποπληρωμένες και δεν υπάρχουν συμφωνίες μετόχων που να περιορίζουν την ελεύθερη διαπραγματευσιμότητα των τίτλων με την επιφύλαξη όσων αναφέρονται αμέσως παρακάτω καθώς και υπό την παράγραφο 14.

Επί των 121.392.480 μετοχών της Απορροφώμενης κυριότητας της INVEL REAL ESTATE (NETHERLANDS) II B.V. (εφεξής η «Invel») και επί των 4.021.678 μετοχών της Απορροφώμενης κυριότητας της ΑΝΘΟΣ PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ υφίστατο ενέχυρο υπέρ της «ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ ΑΕ» (εφεξής η «ΕΤΕ»). Για τις νέες μετοχές της Εταιρείας που προέκυψαν από τη Συγχώνευση και θα διατεθούν στους μετόχους της Απορροφώμενης Invel και ΑΝΘΟΣ PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, σε αντάλλαγμα για τις μετοχές τους στην Απορροφώμενη, έχει συνολογηθεί, δυνάμει των σχετικών από 18 Αυγούστου 2015 συμφωνιών, η σύσταση ενεχύρου υπέρ της ΕΤΕ, σε αντικατάσταση του ενεχύρου επί των μετοχών της Απορροφώμενης, που προβλέπεται να ακυρωθούν με την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης. Επισημαίνεται ότι για την χρηματιστηριακή μεταβίβαση των προαναφερθεισών ενεχυρισμένων μετοχών θα απαιτείται η άρση του ενεχύρου υπέρ της ΕΤΕ.

12. Η Απορροφώμενη, κατά την περίοδο προ της Συγχώνευσης, και η Απορροφώσα κατέχουν τις απαιτούμενες από τον νόμο άδειες για τη λειτουργία τους ως Ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία του Ν. 2778/1999, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει σήμερα, και ως Ανώνυμες Εταιρείες Διαχείρισης Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων του Ν. 4209/2013.

13. Δεν υπήρχαν προνομιούχες μετοχές έκδοσης της Απορροφώμενης, ιδρυτικοί τίτλοι, ή κινητές αξίες εξαγοράσιμες, μετατρέψιμες σε ή ανταλλάξιμες με μετοχές της Απορροφώσας με την επιφύλαξη των παρακάτω αναφερόμενων:

Σε εκτέλεση της από 12.08.2014 συμφωνίας πλαίσιο (framework agreement, εφεξής η «Συμφωνία Πλαίσιο») μεταξύ της Απορροφώμενης, των μετόχων αυτής Invel και ETE και των Medscope Holdings Ltd, που ελέγχεται από τον Βενετσιάνο Κακκαβά Βάσει του άρθρου 10 παρ. ε του Ν. 3556/2007, Νικολάου Γουλανδρή και Ηλία Βολονάση, οι τρεις τελευταίοι (εφεξής οι «Πρώην Μέτοχοι της MIG Real Estate») μεταβίβασαν μέσω εξωχρηματοπιστηριακών συναλλαγών στην Απορροφώμενη το σύνολο των 6.734.011 μετοχών που κατείχαν στην Απορροφώσα στις 12.08.2014, ως εισφορά σε είδος σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Απορροφώμενης ύψους 13.394.604 Ευρώ, με έκδοση και διάθεση στους Πρώην Μετόχους της MIG Real Estate 3.348.651 κοινών εξαγοράσιμων μετοχών, ονομαστικής αξίας 4 Ευρώ και τιμής διάθεσης 6,23 Ευρώ, όπως αποφασίσθηκε με την από 12.08.2014 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Απορροφώμενης. Στη Συμφωνία Πλαίσιο ορίζεται ότι, εάν οι μετοχές της Απορροφώσας δεν έχουν εισαχθεί στο Χ.Α. μέχρι τις 30.07.2015, οι Πρώην Μέτοχοι της MIG Real Estate έχουν το δικαίωμα να ζητήσουν από την Απορροφώμενη την εξαγορά των εξαγοράσιμων μετοχών τους έναντι τιμής εξαγοράς 7,16 Ευρώ ανά μετοχή. Εν τέλει, με δήλωσή τους που περιλήφθηκε στα πρακτικά της από 25.09.2015 έκτακτης, αυτόκλητης καθολικής συνέλευσης των κατόχων εξαγοράσιμων μετοχών της Απορροφώμενης, διά της οποίας εγκρίθηκε η συγχώνευση της Απορροφώμενης με την Απορροφώσα, οι Πρώην Μέτοχοι της MIG Real Estate δήλωσαν ομόφωνα ότι τα σχετικά δικαιώματά τους για την εξαγορά των εξαγοράσιμων μετοχών τους παύουν να ισχύουν από την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης.

- 14.** Δεν υφίστανται συμβάσεις μετόχων, συμβάσεις μεταβίβασης μετοχών, συμβάσεις επαναγοράς μετοχών, συμβάσεις περιορισμού του δικαιώματος μεταβίβασης ή επιβάρυνσης μετοχών της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένων τυχόν συμβάσεων που αφορούν δικαιώματα ψήφου, δικαιώματα προτίμησης, δικαιώματα προαίρεσης αγοράς των μετοχών της Εταιρείας, δικαιώματα αγοράς ή πώλησης ή συμφωνίες διανομής κερδών, ή διανομής μερίσματος ή συμφωνία που να προβλέπει ότι το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας θα αποτελέσει το αντικείμενο δικαιώματος προαίρεσης, με την εξαίρεση των αναφερόμενων παρακάτω:

Σύμφωνα με την από 30.12.2013 σύμβαση μετόχων (Shareholders Agreement – εφεξής η «Συμφωνία Μετόχων») μεταξύ της Απορροφώμενης, της Απορροφώσας και των μετόχων αυτής Invel και ETE, όπως η σύμβαση αυτή ισχύει κατόπιν τροποποίησής της που συνομολογήθηκε στις 18.08.2015, καθεμία από τις ETE και Invel έχουν δικαίωμα να προτείνουν για διορισμό μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και της Επενδυτικής Επιτροπής της Απορροφώμενης, μετά δε την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης, και της Εταιρείας. Ειδικότερα, η ETE προτείνει για διορισμό πέντε από τα εννέα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και τρία από τα πέντε μέλη της Επενδυτικής Επιτροπής, ενώ η Invel προτείνει για διορισμό τα υπόλοιπα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και της Επενδυτικής Επιτροπής. Η Invel και η ETE υποχρεούνται, αντίστοιχα, να ψηφίζουν στις Γενικές Συνελεύσεις των μετόχων, με θέμα την εκλογή μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, τους υποψηφίους που προτείνονται από την άλλη πλευρά. Επίσης, είχε συνομολογηθεί να περιληφθεί και έχει ήδη περιληφθεί στο καταστατικό της Εταιρείας ρύθμιση που επιτρέπει στην ETE να διορίζει το 1/3 των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, για όσο καιρό η ETE κατέχει τουλάχιστον 20% του μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας.

Μετά την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης στην περίπτωση που η ETE 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). Αντίστοιχα δικαίωμα πρώτης προσφοράς έχει και η ETE στην περίπτωση που η Invel προτίθεται να πωλήσει μετοχές της σε τρίτο πρόσωπο. Το δικαίωμα πρώτης προσφοράς δεν υφίσταται αν το τρίτο μέρος θα κατέχει, μετά την ως άνω αγορά, άμεσα ή έμμεσα, ποσοστό χαμηλότερο από το 5% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Κατά τη διάρκεια της περιόδου που αρχίζει 12 μήνες μετά την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης και λήγει 60 μήνες

μετά από την 30ή Δεκεμβρίου 2013, η ΕΤΕ έχει το δικαίωμα να πωλήσει στην Invel το σύνολο, αλλά όχι λιγότερο από το σύνολο, της συμμετοχής της στην Εταιρεία και η Invel υποχρεούται να αγοράσει τη συμμετοχή αυτή της ΕΤΕ στην Εταιρεία (*put option*) υπό την προϋπόθεση ότι η ΕΤΕ κατέχει ποσοστό μικρότερο από το 20% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας) και επί τη βάση των όρων και προϋποθέσεων που προβλέπονται στη Συμφωνία Μετόχων.

Κατά τη διάρκεια της περιόδου που αρχίζει 54 μήνες μετά από την 30ή Δεκεμβρίου 2013 και λήγει 60 μήνες μετά από την 30ή Δεκεμβρίου 2013, η Invel έχει το δικαίωμα να αγοράσει από την ΕΤΕ το σύνολο, αλλά όχι λιγότερο από το σύνολο της συμμετοχής της στην Εταιρεία και η ΕΤΕ έχει υποχρέωση να πωλήσει τη συμμετοχή της στην Εταιρεία προς την Invel (*call option*), επί τη βάση των όρων και προϋποθέσεων που προβλέπονται στη Συμφωνία Μετόχων. Επίσης, 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 Εταιρεία, συμφώνως προς τα ειδικότερα προβλεπόμενα για την άσκηση του δικαιώματος αυτού από τη Συμφωνία Μετόχων.

Η Invel για χρονικό διάστημα 5 ετών από την 30ή Δεκεμβρίου 2013, δεν μπορεί να μεταβιβάσει μετοχές της Εταιρείας σε τρίτα μέρη εκτός και αν τα μέρη αυτά προσχωρήσουν στη Συμφωνία Μετόχων. Επίσης, για το χρονικό διάστημα μέχρι είτε τη δημόσια προσφορά μετοχών της Εταιρείας σε τρίτα μέρη με παράλληλη παραίτηση των Invel και ΕΤΕ από το δικαίωμα προτίμησης είτε τη μεταβίβαση από τους Invel και ΕΤΕ των μετοχών τους, εν όλω ή εν μέρει, σε τρίτα μέρη, έτσι ώστε να επιτευχθεί η ελάχιστη διασπορά προκειμένου οι μετοχές της Εταιρείας να γίνουν δεκτές προς διαπραγμάτευση στην Κύρια Αγορά του ΧΑ, η Invel και η ΕΤΕ δεν δύνανται να μεταβιβάσουν μετοχές της Εταιρείας σε τρίτα μέρη χωρίς την προηγούμενη έγκριση του έτερου μετόχου. Μετά και την επίτευξη της ως άνω ελάχιστης διασποράς, προκειμένου για την έναρξη της διαπραγμάτευσης στην Κύρια Αγορά του Χ.Α., οι δύο εν λόγω μέτοχοι θα διαπραγματευθούν προκειμένου να αποφασίσουν εύλογους περιορισμούς στη μεταβίβαση των συμμετοχών τους σε τρίτους, επιπλέον του δικαιώματος πρώτης προσφοράς (*Right of First Offer*) που έχουν αμφότεροι οι ίδιοι μέτοχοι.

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 Εταιρείας, η ισχύς της Συμφωνίας Μετόχων λήγει αυτοδικαίως σε περίπτωση που (i) η ΕΤΕ ή η Invel κατέχουν λιγότερο από 20% στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, (ii) η Εταιρεία τεθεί σε εκκαθάριση, (iii) με αμοιβαία συμφωνία των μερών (ΕΤΕ και Invel), (iv) η ΕΤΕ σταματήσει να ενοποιεί την Εταιρεία στις οικονομικές της καταστάσεις για περίοδο που ξεπερνά τους δώδεκα (12) μήνες (μέσα στη διάρκεια μιας πενταετίας με έναρξη στις 30.12.2013), (v) παρέλθουν πέντε (5) χρόνια από την 30ή 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 Εταιρεία, (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 Εταιρείας, η πώληση του συνόλου ή σημαντικού μέρους της Εταιρείας, οποιαδήποτε σημαντική αλλαγή στη φύση της επιχειρηματικής δραστηριότητας ή στο σκοπό της Εταιρείας και η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου ή η αγορά ιδίων μετοχών της Εταιρείας, 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.

- 15.** Η Εταιρεία και οι θυγατρικές δεν τελούν σε κατάσταση πτώχευσης ή υπό αναγκαστική διαχείριση ούτε εκκρεμεί κατά αυτών αίτηση πτώχευσης ή αίτηση διορισμού εκκαθαριστή. Η άδεια λειτουργίας τους δεν έχει ανακληθεί και δεν έχει ληφθεί απόφαση περί λύσης ή εκκαθάρισής τους.
- 16.** Δεν υφίστανται εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις, στις οποίες εμπλέκονται η Απορροφώσα, η Απορροφώμενη και οι θυγατρικές, και των οποίων (δικαστικών υποθέσεων) η έκβαση να είναι πιθανό να επηρεάσει τις προϋποθέσεις της εισαγωγής των νέων μετοχών στο ΧΑ.
- 17.** Δεν υφίσταται α) στοιχείο νομικής φύσης, το οποίο τέθηκε υπόψη μας και το οποίο δύναται να επηρεάσει ουσιαδώς την οικονομική κατάσταση της Εταιρείας και των θυγατρικών, και το οποίο δεν περιγράφεται επαρκώς στο Έγγραφο, β) γεγονός ή άλλο στοιχείο που να εμποδίζει από νομική άποψη την ΑΜΚ και την εισαγωγή των νέων μετοχών στο ΧΑ.
- 18.** Από τον έλεγχο των ακινήτων της Απορροφώμενης, κατά την περίοδο προ της Συγχώνευσης, και των θυγατρικών δεν προέκυψε εύρημα που να έχει σημαντική επιρροή στην οικονομική κατάσταση και τις προοπτικές τους και αυτά είναι ελεύθερα βαρών και διεκδικήσεων με την εξαίρεση των ακολούθων:

A. ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ Α.Ε.Ε.Α.Π. (Απορροφώμενη)

(i) Υφίστανται εγγεγραμμένες υποθήκες για ασφαλιζόμενο ποσό 250.000.000 ευρώ υπέρ της «ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.», ως Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, προς εξασφάλιση απαιτήσεων των χρηματοδοτών εκ του από 11.08.2014 κοινού ομολογιακού δανείου του Ν. 3156/2003, εκδόσεως της Απορροφώμενης, ονομαστικής αξίας ύψους μέχρι διακοσίων πενήντα εκατομμυρίων ευρώ (€250.000.000), όπως τροποποιήθηκε δυνάμει της από 20.08.2014 συμφωνίας τροποποίησης υπ' αριθμόν 1 του προγράμματος ομολογιακού δανείου, στα ακόλουθα εβδομήντα επτά (77) ακίνητα κυριότητας της Απορροφώμενης (προ της Συγχώνευσης):

A/A	A/M	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ
1	30060	Λεωφόρος Κηφισίας 178 και Αγησιόλαου, Δήμος Χαλανδρίου, Νομός Αττικής
2	30076	Ακτή Μιαούλη - Μπουμπουλίνας αριθ. 2 και Αγίου Σπυριδώνος, Δήμος Πειραιώς, Νομός Αττικής
3	30176	Οδός Ομήρου αρ. 30, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής
4	30462	Επί της διασταυρώσεως των οδών Τοπάλη, Ιάσονος και Δημητριάδος, Δήμος Βόλου, Νομός Μαγνησίας (προσημείωση υποθήκης)
5	30648	Οδός Αγίου Μελετίου αρ. 55 και Φωκίωνος Νέγρη, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής
6	30651	Λεωφόρος Κηφισίας αρ. 2 και Φειδιππίδου αρ. 1-3 (Αμπελόκηποι), Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής
7	30663.2	Οδός Σοφοκλέους αρ. 6, Αθήνα, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής
8	30663.3	Οδός Σοφοκλέους αρ. 8-10, Αθήνα, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής
9	30665	Οδός Σκουφά αρ. 11-13, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής
10	30671	Πλατεία Κυψέλης, επί της οδού Κυψέλης αρ. 102, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής
11	30679	Οδός Ελευθερίου Βενιζέλου αρ. 35, Δήμος Νέας Σμύρνης, Νομός Αττικής
12	30685	Οδός Ευτυχίδου αρ. 45 και 45α, συνοικία «Παγκράτι», Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής
13	30688	Οδός Πραξιτέλους αρ. 12, Αθήνα, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής
14	30692	Οδός Σταδίου αρ. 38, Αθήνα, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής
15	30693	Οδός Καραγεώργη Σερβίας (πρώην Μουσσών) αρ. 6, Αθήνα, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής

A/A	A/M	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ
16	30694	Πλατεία Συντάγματος, Οδός Σταδίου αρ. 1 και Καραγεώργη Σερβίας αρ. 2, Αθήνα, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής
17	30695	Οδός Αμφιτρίτης αρ. 5, Δήμος Παλαιού Φαλήρου, Νομός Αττικής
18	30697	Πλατεία Ελευθερωτών και Γκίνη, Δήμος Χαλανδρίου, Νομός Αττικής
19	30700	Επί της Ακτής Κονδύλη (πρώην Αγίου Διονυσίου) αρ. 12, Θέση «Ζέα – Λίμνη», Δήμος Πειραιώς, Νομός Αττικής
20	30702	Επί της διασταύρωσης των οδών Εθνικής Αντιστάσεως αρ. 3 και Μακράς Στοάς (πρώην Ιωάννου Δροσόπουλου), Δήμος Πειραιώς, Νομός Αττικής
21	30706	Πλατεία Αγίου Νικολάου ή Πλατεία Τελωνείου ή Αμαλίας και (κατά δήλωση της «ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ ΑΕ») Ακτή Μιαούλη αρ. 65, Δήμος Πειραιώς, Νομός Αττικής (προσημείωση υποθήκης)
22	30712	Επί των οδών Λ. Σούλου και Χαριλάου Τρικούπη, Δήμος Αγρινίου, Νομός Αιτωλοακαρνανίας
23	30715	Επί της συμβολής της Λεωφόρου Δημοκρατίας (πρώην Βασιλέως Γεωργίου) αριθ. 240 και της οδού Μητροπολίτου Ιωακείμ, Δήμος Αλεξανδρούπολης, Νομός Έβρου
24	30725	Επί της συμβολής των οδών Αργοναυτών (πεζόδρομος) – Ηλείου – Ιάσονος αριθ. 50 και Παύλου Μελά, Δήμος Βόλου, Νομός Μαγνησίας
25	30737	Επί της Πλατείας Διονυσίου Σολωμού και επί της διασταυρώσεως των οδών Ελευθερίου Βενιζέλου και Ταμπότ Κεφαλινού, Δήμος Ζακυνθίων, Νομός Ζακύνθου
26	30739	Επί των οδών Μαρτύρων 25ης Αυγούστου, Κορωναίου και Παπαγιαμαλή και στην πλατεία Αγίου Τίτου, στη συνοικία Βεζύρ Τζαμί, Δήμος Ηρακλείου, Νομός Ηρακλείου (Κρήτης)
27	30741	Οδός Ίωνος Δραγούμη αρ. 11 και Μητροπόλεως αρ. 7, Θεσσαλονίκη, Δήμος Θεσσαλονίκης, Νομός Θεσσαλονίκης
28	30742	Οδός Εγνατίας αριθ. 152 (πρώην 160, πρώην 154) και Καμβουνίων, στον Δήμο Θεσσαλονίκης του Νομού Θεσσαλονίκης (προσημείωση υποθήκης)
29	30745	Οδός Τσιμισκή αρ. 11 και Αγίου Μηνά, Θεσσαλονίκη, Δήμος Θεσσαλονίκης, Νομός Θεσσαλονίκης
30	30748	Στον Παραδοσιακό Οικισμό «Φηρά» του Δήμου Θήρας της νήσου Θήρας (Σαντορίνης), Νομός Κυκλάδων (προσημείωση υποθήκης)
31	30755	Θέση «Πενταχώρι» επί των οδών Αριστομένους 25 και Νικητρά, Δήμος Καλαμάτας, Νομός Μεσσηνίας (προσημείωση υποθήκης)
32	30758	Παρά την Πλατεία Ελευθερίας και επί των οδών Στ. Λάπηρα και Νικολάου Πλαστήρα, Δήμος Καρδίτσας, Νομός Καρδίτσας
33	30759	Επί των οδών Κ. Αιτωλού, Μ. Μπότσαρη και Αθ. Καρπενσιώτη, Δήμος Καρπενσιού, Νομός Ευρυτανίας
34	30762	Επί των οδών Κλεομένους Οικονόμου και Μητροπόλεως, Δήμος Αιγίου, Νομός Αχαΐας
35	30763	Οδός Ειρήνης 5, Δήμος Κατερίνης, Νομός Πιερίας
36	30764	Οδός Ευγενίου Βουλγάρεως 63, Αγίων Πατέρων και επί του πεζοδρόμου της οδού Σωτήρος, Δήμος Κερκυραίων, Νομός Κερκύρας
37	30768	Επί της Πλατείας Νίκης 1, Παύλου Μελά και Τσόντζα, Δήμος Κοζάνης, Νομός Κοζάνης
38	30769	Οδός Θησέως 1, Ορφέως και Μπακαλμπάση, Δήμος Κομοτηνής, Νομός Ροδόπης
39	30770	Επί των οδών Εθνικής Αντιστάσεως και Πυλαρινού, Δήμος Κορινθίων, Νομός Κορινθίας
40	30777	Επί της Πλατείας Πάρκου (πρώην Βασιλέως Κωνσταντίνου) και επί της οδού Καποδιστρίου 1, Δήμος Λαμιέων, Νομός Φθιώτιδας

A/A	A/M	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ
41	30778	Επί της διασταυρώσεως των οδών Κύπρου 87 και Αλεξάνδρου Παπαναστασίου 48 – 52, Δήμος Λαρίσης, Νομός Λαρίσης
42	30779	Επί της οδού Μπουφίδου 2 και Πλατείας Εθνικής Αντιστάσεως (πρώην Γεωργίου Α'), Δήμος Λειβαδιάς, Νομός Βοιωτίας
43	30784	Επί της συμβολής των οδών Κουντουριώτου αριθμός 29 και Ερμού, Μυτιλήνη, Δήμος Μυτιλήνης, Νομός Λέσβου
44	30792	Επί της οδού Κονίτσης αριθμός 13, Ξάνθη, Δήμος Ξάνθης, Νομός Ξάνθης
45	30798	Στην Πλατεία Τριών Συμμάχων και στη συμβολή των οδών Αγίου Ανδρέου και Όθωνος - Αμαλίας, Πάτρα, Δήμος Πατρέων, Νομός Αχαΐας
46	30799	Στη συμβολή των οδών Δ. Γούναρη και Κορίνθου αριθμός 327, Πάτρα, Δήμος Πατρέων, Νομός Αχαΐας
47	30804	Επί της διασταύρωσης των οδών Εμμ. Τσουδερού και Γ. Τσαγρή, Ρέθυμνο, Δήμος Ρεθύμνου, Νομός Ρεθύμνης
48	30805	Πλατεία Κύπρου και Εθνάρχου Μακαρίου, Ρόδος, Δήμος Ρόδου, Νομός Δωδεκανήσου
49	30807	Επί της διασταύρωσης της λεωφόρου Θεμ. Σοφούλη αριθμός 72 με την οδό Αρχ. Κυρίλλου, Βαθύ, Δήμος Σάμου, Νομός Σάμου
50	30808	Στη διασταύρωση των οδών Βασιλέως Βασιλείου, αριθμός 2, Γρηγορίου Λαμπράκη, Πρίγκιπος Χριστοφόρου και Κύπρου, Σέρρες, Δήμος Σερρών, Νομός Σερρών
51	30812	Στη διασταύρωση της οδού 28ης Οκτωβρίου με την οδό Κονδύλη, Τρίκαλα, Δήμος Τρικκαίων, Νομός Τρικάλων
52	30817	Επί των οδών Ελευθερίου Βενιζέλου, Ι. Ιωαννίδου (πρώην Ηφαιστου) και Συγγρού, Χαλκίδα, Δήμος Χαλκιδέων, Νομός Ευβοίας
53	30827	Λεωφόρος Ηρακλείου 243 και Αγ. Βασιλείου, Δήμος Νέας Ιωνίας, Νομός Αττικής
54	30828	Λεωφόρος Κηφισίας 273 και Αδριανού, Δήμος Κηφισίας, Νομός Αττικής
55	30829	Ιερά Οδός 25-27-29, Ευνειδών και Ευμολπιδών, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής
56	30834	Οδός Ίωνος Δραγούμη 1 και Μεγάλου Αλεξάνδρου, Δήμος Καβάλας, Νομός Καβάλας
57	30845	Οδός Εθνικής Αντιστάσεως 41-45 και Πανιωνίου, Δήμος Καισαριανής, Νομός Αττικής
58	30849	Οδός Ελευθερίου Βενιζέλου 59 και Χαριλάου Τρικούπη, Δήμος Νέα Ερυθραίας, Νομός Αττικής
59	30852	Οδός Ευεργέτου Παθάση 2 & Ηρώων Πολυτεχνείου 8, Δήμος Αγίας Παρασκευής, Νομός Αττικής
60	30857	Λ. Αθηνών 128-132 και των οδών Ιφιγενείας και Πατίλη, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής
61	30858	Λεωφόρος Βουλιαγμένης 208, Δήμος Δάφνης, Νομός Αττικής
62	30860	Λεωφόρος Μεσογείων 226 και Αετιδέων, Δήμος Χολαργού, Νομός Αττικής
63	30871	Οδός Νικηταρά 2, Πάρκου και Βασιλέως Γεωργίου, Δήμος Άργους, Νομός Αργολίδος
64	30877	Οδός Κομνηνών και Βαζελώνος 30, Δήμος Καλαμαριάς, Νομός Θεσσαλονίκης
65	30920	Οδός Ιωάννου Μεταξά αρ. 13, Δήμος Γλυφάδας, Νομός Αττικής
66	30935	Διασταύρωση οδών Σούτσου και Ιεράς Οδού αρ. 310-312, θέση "Μπιστάρδο Λιούμη", Δήμος Αιγάλεω, Νομός Αττικής
67	30982 (A)	Λεωφόρος Βασιλέως Γεωργίου Α' αρ. 27 και Ανδρούτσου αρ. 148-150, θέση «Πηγάδι Στρατιώτου», Δήμος Πειραιά, Νομός Αττικής
	30982 (B)	Οδός Ανδρούτσου αρ. 146, Δήμος Πειραιά, Νομός Αττικής

A/A	A/M	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ
68	31129	Συμβολή της Λεωφόρου Εθνάρχου Μακαρίου (πρώην Βασιλέως Γεωργίου Β') αρ. 52 και της οδού Αρκαδίας, θέση «Μπαραλέ» ή «Μπαραλι» ή «Παράλιον» ή «Κουνέα», Δήμος Περιστερίου, Νομός Αττικής
69	31171	Επί των οδών Πόρου, Γαργητού και παραπλεύρου της Λεωφόρου Σταυρού – Ελευσίνας, θέση «Κέντρον», Δήμος Γέρακα, Νομός Αττικής
70	31370	Επί των οδών Παπαναστασίου (πρώην Μαραθώνος), Νάτινα (πρώην Φιλελλήνων) και Πλαταιών (πρώην ΞΒΓ), συνοικισμός Χαριλάου, Δήμος Θεσσαλονίκης, Νομός Θεσσαλονίκης (προσημείωση υποθήκης)
71	32442	Αμερικής αρ. 13 (πρώην αρ. 11 και πρώην Λυκαβηττού αρ. 13), Αθήνα, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής
72	70485	Επί της συμβολής της οδού Ακαδημίας αρ. 68 και των παραλλήλων οδών Χαριλάου Τρικούπη και Ζωοδόχου Πηγής, Αθήνα, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής
73	70621	Οδός Αγ. Παρασκευής αρ. 37 και Επιδάμνου, θέση «Κάτω Πατήσια», Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής
74	70747	Επί της διασταυρώσεως των οδών Μιχαήλ Αγγέλου 3 και Γρηγορίου Σακκά 1, Ιωάννινα, Δήμος Ιωαννιτών, Νομός Ιωαννίνων
75	70756	Επί της πλατείας Εθνικής Αντιστάσεως και της οδού Αντωνοπούλου, Καλαμάτα, Δήμος Καλαμάτας, Νομός Μεσσηνίας
76	70775	Λεωφ. Μεσογείων 1 και Βασιλίσσης Σοφίας 118, Αθήνα, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής
77	10010	Οδός Ερμού 19, Αθήνα, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής

ii) Σύμφωνα με τους τίτλους κτήσης που τέθηκαν υπόψη μας, υφίστανται δουλείες επί πέντε (5) ακινήτων κυριότητας της Απορροφώμενης (προ της Συγχώνευσης):

A/A	AM	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΕΙΔΟΣ ΔΟΥΛΕΙΑΣ
1	30692	Οδός Σταδίου αρ. 38, Αθήνα, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής	δουλεία διόδου (Στοά Ιωάννη Πεσμαζόγλου)
2	30663.2	Σοφοκλέους αρ. 6, Αθήνα, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής	[δεν προσδιορίζεται στον τίτλο κτήσης]
3	30724	Επί της διασταυρώσεως των οδών Μητροπόλεως και Ιπποκράτους, Δήμος Βέροιας, Νομός Ημαθίας	εσαεί δουλεία χρήσεως υπέρ της ΔΕΗ Α.Ε. στο χώρο του ισογείου «καταπακτής», του πλατύσκαλου και του κλιμακοστασίου καθόδου προς τον υπόγειο χώρο «Υποσταθμός ΔΕΗ»
4	10021	Φραγκουδή αριθμός 11, Καλλιθέα, Δήμος Καλλιθέας, Νομός Αττικής	πραγματική δουλεία υπέρ της οριζοντίου ιδιοκτησίας με στοιχεία ΥΔ (Υποσταθμός Δ.Ε.Η.) επί τμήματος του οικοπέδου επιφανείας 7,92 τ.μ.
5	10031	Περιοχή αγροκτήματος Γιάννουλης (τμήμα Μάτι Τυρνάβου) επί της Εθνικής οδού Λαρίσης -Τυρνάβου	περιορισμένη προσωπική δουλεία με δουλειούχο τη ΔΕΗ Α.Ε. (δουλεία εναερίου διελεύσεως γραμμής μεταφοράς ηλεκτρικού ρεύματος και δικαίωμα εισόδου του προσωπικού, συνεργείων και τεχνικών μέσων της ΔΕΗ Α.Ε. στη βαρυνόμενη έκταση εδάφους για την εκτέλεση εργασιών)

(iii) Από τα στοιχεία που τέθηκαν υπόψη μας, φαίνεται να υφίστανται καταπατήσεις τρίτων στα ακόλουθα δύο (2) ακίνητα κυριότητας της Απορροφώμενης (προ της Συγχώνευσης):

(α) Ακίνητο με Α/Μ 30805 (Πλατεία Κύπρου και Εθνάρχου Μακαρίου, Ρόδος, Νομός Δωδεκανήσου): σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης, μικρό τμήμα έκτασης 27,40 τ.μ. από συνολική έκταση του όλου οικοπέδου 1.010,80 τ.μ. έχει καταληφθεί από όμορο κτίσμα.

(β) Ακίνητο με Α/Μ 30807 (Λεωφόρος Θεμ. Σοφούλη 72 και Αρχ. Κυρίλλου, Βαθύ Σάμου, Νομός Σάμου): από το άνω οικόπεδο, ένα μικρό τμήμα αυτού (εμβαδού 11,93 τ.μ., κατά τον τίτλο κτήσης, ή 10,80 τ.μ. κατά την κατωτέρω ασκηθείσα αγωγή) από συνολική έκταση του όλου οικοπέδου 476,29 τ.μ. έχει καταληφθεί από το όμορο οικόπεδο, φερομένης ιδιοκτησίας Μαρίας Κασμρλή, επί του οποίου έχει κτισθεί εμπορικό κέντρο. Αναφορικά με την ανωτέρω καταπάτηση υφίσταται εγγεγραμμένη η από 8 Ιουνίου 1995 διεκδικητική αγωγή της ενάγουσας Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος (δικαιοπαρόχου της Απορροφώμενης) κατά της Μαρίας συζ. Απόστολου Κασμρλή θυγ. Πέτρου και Γκιγιώς ή Αγγελική Φλιώνη, που γράφτηκε στις 13/7/1995 στο Τόμο Δ' με αρ. 116 των Βιβλίων Διεκδικήσεων του Υποθηκοφυλακείου Σάμου.

(iv) Δυνάμει του υπ' αριθ. 57.370/07.08.2014 πληρεξουσίου της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Πουλιαντζά, δόθηκε από την Απορροφώμενη ειδική εντολή και ανέκκλητη πληρεξουσιότητα σε δύο (2) δικηγόρους Αθηνών όπως ο καθένας χωριστά παραστεί και εκπροσωπήσει την εταιρεία ενώπιον του Ειρηνοδικείου Αθηνών ή παντός άλλου αρμόδιου δικαστηρίου και συναινέσει στην εγγραφή συναινετικής προσημείωσης υποθήκης για ποσό 55.440.000 ευρώ πλέον τόκων και εξόδων υπέρ της «ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» επί των κατωτέρω δεκαεσσάρων (14) ακινήτων κυριότητας της Απορροφώμενης, προς εξασφάλιση απαιτήσεων της ανωτέρω τράπεζας από τη συνομολογηθείσα την 29.07.2014 υπ' αριθ. 45.494 σύμβαση πιστώσεως με ανοικτό αλληλόχρεο λογαριασμό και την Πρόσθετη Πράξη αυτής.

A/A	A/M	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ
1	10011	Λεωφόρος Θηβών 196-198, Δημοτική ενότητα Αγίου Ιωάννου Ρέντη, Δήμος Νίκαιας-Αγίου Ι. Ρέντη, Νομός Αττικής
2	10012	Οδός Θεσσαλονίκης & Ι. Χανδρή αριθμός 1, Μοσχάτο, Δημοτική Ενότητα Μοσχάτου του Δήμου Μοσχάτου-Ταύρου, Νομός Αττικής
3	10013	Λεωφόρος Βασιλίσσης Σοφίας, αριθμός 15, Δήμος Αθηναίων (1η Δημοτική Ενότητα), Νομός Αττικής
4	10014	Οδός Μοναστηρίου 326, Εύοσμος, Δημοτική Ενότητα Ευόσμου, Δήμος Κορδελιού-Ευόσμου, Νομός Θεσσαλονίκης
5	10015	Λεωφόρος Αθηνών 146 και Αντιγόνης 2-4-6, Δήμος Αθηναίων (4° Δημοτικό Διαμέρισμα Αθηνών), Νομός Αττικής
6	10016	Οδός Μπουμπουλίνας αριθμός 20, Κουντουριώτη και Ζαΐμη, Δήμος Αθηναίων (1ο Δημοτικό Διαμέρισμα), Νομός Αττικής
7	10017	Οδός Καραολή - Δημητρίου αριθμοί 13-15 και Επτανήσου, Εύοσμος, Δημοτική Ενότητα Ευόσμου, Δήμος Κορδελιού-Ευόσμου, Νομός Θεσσαλονίκης
8	10018	Οδός Αγ. Δημητρίου αριθμός 2, Δήμος Αλεξανδρούπολης, Νομός Έβρου
9	10019	Οδός Πειραιώς αριθμός 46, Επονιτών και Οικονομίδου, Δήμος Πειραιώς, Νομός Αττικής
10	10020	Οδός Πριγκιπίσσης Όλγας και Πριγκιπίσσης Σοφίας, Άγιοι Ανάργυροι, Δήμος Αγίων Αναργύρων-Καματερού, Νομός Αττικής
11	10021	Οδός Φραγκουδή αριθμός 11, Δήμος Καλλιθέας, Νομός Αττικής

A/A	A/M	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ
12	10022	Οδός Εθνικής Αντιστάσεως, αριθμός 43 και Δερβενακίων, Παλλήνη, Δήμος Παλλήνης, Νομός Αττικής
13	10023	Οδός Γούναρη αριθμός 227, Γλυφάδα, Δήμος Γλυφάδας, Νομός Αττικής
14	10024	Οδός Αχαρνών αριθμός 43, Κηφισιά, Δήμος Κηφισιάς, Νομός Αττικής

Ως εκ τούτου, παρά το γεγονός ότι δεν φαίνονται εγγεγραμμένα τα ως άνω βάρη επί των εν λόγω ακινήτων, με βάση τα πιστοποιητικά και κτηματολογικά φύλλα που τέθηκαν υπόψη μας, είναι ενδεχόμενο να έχουν εγγραφεί οι ανωτέρω προσημειώσεις υποθήκης επί των ακινήτων μετά την ημερομηνία έκδοσης των χορηγηθέντων πιστοποιητικών ή να εγγραφούν στο μέλλον.

Σημειώνεται ότι η χορηγηθείσα με το ανωτέρω πληρεξούσιο εντολή και πληρεξουσιότητα τερματίζεται αυτοδικαίως είτε (α) με την κάλυψη εξ ολοκλήρου από την «ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» ομολογιακού δανείου που θα εκδώσει η Απορροφώμενη το οποίο θα εξασφαλίζεται με εγγραφή υποθήκης ή προσημείωσης α' τάξης επί των ιδίων ανωτέρω ακινήτων της Απορροφώμενης, και το προϊόν του οποίου θα χρησιμοποιηθεί προς πλήρη και ολοσχερή εξόφληση κάθε οφειλόμενου ποσού από την Απορροφώμενη προς την «ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» από τη σύμβαση πίστωσης, είτε (β) με την πλήρη και ολοσχερή εξόφληση κάθε οφειλόμενου ποσού από την Απορροφώμενη προς την «ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» από τη σύμβαση πίστωσης, καθώς και το οριστικό κλείσιμο και την καταγγελία της σύμβασης πίστωσης.

B. ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε.

Το ακίνητο κυριότητας της «ΚΑΡΕΛΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ ΕΡΕΥΝΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΒΙΟΤΕΧΝΙΑΣ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ» με Α/Μ 90000, στη θέση Πούσι-Λέδι Παιανίας Αττικής, βαρύνεται με προσημείωση υποθήκης για ασφαλιζόμενο ποσό Ευρώ 106.000.000 πλέον τόκων και εξόδων υπέρ της «Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.», ως Εκπροσώπου των Ομολογιούχων Δανειστών, προς εξασφάλιση απαιτήσεων των χρηματοδοτών εκ του από 02.12.2011 κοινού ομολογιακού δανείου του Ν. 3156/2003, εκδόσεως της «ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε.», μέχρι ποσού Ευρώ 135.790.540, όπως τροποποιήθηκε δυνάμει των από 27.06.2012, 22.02.2013 και 05.02.2015 πρόσθετων πράξεων.

Γ. MIG REAL ESTATE Α.Ε.Ε.Α.Π. (Απορροφώσα)

(i) Υφίστανται εγγεγραμμένες προσημειώσεις υποθήκης για ασφαλιζόμενο ποσό 9.880.000 πλέον τόκων και εξόδων υπέρ της «ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.» και ήδη «ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.», ως Εκπροσώπου των Ομολογιούχων Δανειστών, στα ακόλουθα εννέα (9) ακίνητα κυριότητας της Απορροφώσας, σε εξασφάλιση απαιτήσεων των χρηματοδοτών εκ του από 14.12.2012 κοινού ομολογιακού δανείου του Ν. 3156/2003, εκδόσεως της Απορροφώσας, μέχρι ποσού Ευρώ 7.600.000, όπως τροποποιήθηκε δυνάμει της από 27.03.2015 Πρόσθετης Πράξης:

A/A	A/M	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ
1	80001	Οδός Βουκουρεστίου αριθμός 21 και Βαλαωρίτου, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής
2	80005	Οδός Μ. Ασίας αριθμοί 61-63, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής
3	80006	Οδός Τζωρτζ αριθμός 4, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής
4	80007	Οδός Καφαντάρη 5-7 – Αΐνου 4-6 & Αναξάνδρου, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής
5	80011	Λεωφόρος Ηλιουπόλεως αριθμός 37 & Αΐνου, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής

A/A	A/M	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ
6	80012	Οδός Παπαδιαμαντοπούλου αριθμός 141, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής
7	80013	Οδός Β' Μεραρχίας, αριθμός 24 & Κολοκοτρώνη, Δήμος Πειραιώς, Νομός Αττικής
8	80025	Οδός Αθηνάς 12 & Αβραμιώτου 7, Αθήνα, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής
9	80030	Οδός Καραγεώργη Σερβίας 4, Αθήνα, Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής

ii) Σύμφωνα με τους τίτλους κτήσης που τέθηκαν υπόψη μας, υφίστανται δουλείες επί των κατωτέρω ακινήτων κυριότητας της Απορροφώσας:

A/A	A/M	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΕΙΔΟΣ ΔΟΥΛΕΙΑΣ
1	80019	Λεωφόρος Βουλιαγμένης 380 & Σπύρου Μήλιου (Σπυρομήλιου) 2, Δήμος Αγίου Δημητρίου, Νομός Αττικής	δουλεία διόδου στη βορειοδυτική πλευρά του οικοπέδου

Σημειώνεται ότι η ανωτέρω δουλεία επί του ακινήτου με A/M 80019 (Λεωφόρος Βουλιαγμένης 380 & Σπύρου Μήλιου (Σπυρομήλιου) 2, Δήμος Αγίου Δημητρίου, Νομός Αττικής) δεν έχει καταχωρηθεί στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου που τηρείται στο Κτηματολογικό Γραφείο Ηλιούπολης.

Δ. NASH S.r.l.

Από τα στοιχεία που χορηγήθηκαν κατά τον νομικό έλεγχο, προκύπτει ότι το ακίνητο κυριότητας της NASH SOCIETA A RESPONSABILITA LIMITATA (Τορναϊανίκα - Romezia, Rome, Ιταλία) υπόκειται σε νομικούς περιορισμούς και δεσμεύσεις (λόγω γεινίασης με εγκαταστάσεις συστήματος ραδιοεπικοινωνίας της Υπηρεσίας Εθνικής Άμυνας και το στρατιωτικό αεροδρόμιο Pratica di Mare, καθώς και λόγω παρακείμενων υδατορευμάτων και υφιστάμενης αρχαίας ρωμαϊκής οδού) που, σύμφωνα με την ιταλική νομοθεσία, περιορίζουν τη δυνατότητα χρήσης και δόμησης επί συγκεκριμένων μικρών τμημάτων της όλης έκτασης. Περαιτέρω, μία λωρίδα του ακινήτου έχει κηρυχθεί αναγκαστικώς απαλλοτριωτά για τη διαπλάτυνση υφιστάμενης δημοτικής οδού. Σύμφωνα με στοιχεία που χορηγήθηκαν κατά τον νομικό έλεγχο, η εν λόγω απαλλοτριωτική διαδικασία έχει λήξει, λόγω μη εμπρόθεσμης κοινοποίησης της πράξης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης στην Nash S.r.l., και συνεπώς η τελευταία εξακολουθεί να διατηρεί την κυριότητα της απαλλοτριωθείσας έκτασης. Για την άρση της εν λόγω δέσμευσης, απαιτείται να κινηθεί η προβλεπόμενη διαδικασία επίσημης ακύρωσης της απαλλοτρίωσης ενώπιον του Δήμου Romezia.

Ε. PICASSO Real Estate Fund

(i) Υφίστανται εγγεγραμμένες υποθήκες για ασφαλιζόμενο ποσό 204.000.000 ευρώ επί των παρακάτω ακινήτων κυριότητας του «PICASSO - Fondo Comune di Investimento Immobiliare Speculativo di Tipo Chiuso Riservato ad Investitori Qualificati» υπέρ της "Banca IMI" προς ασφάλιση απαιτήσεών της από σύμβαση δανείου συνολικού ποσού 102.000.000 ευρώ:

A/A	A/M	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ
1	90002	Via Cavour 6, Rome (Ιταλία)
2		Via Cavour 5, Rome (Ιταλία)
3	10006	Via Lamarm 81, Rome (Ιταλία)
4	10007	Via Tolmezzo 15, Milan (Ιταλία)

- (ii) Αναφορικά με το ακίνητο κυριότητας του «PICASSO - Fondo Comune di Investimento Immobiliare Speculativo di Tipo Chiuso Riservato ad Investitori Qualificati» επί της οδού VIA LAMARO, Ρώμη, Ιταλία, υφίσταται από τον Ιούλιο 1990 ανέκκλητη δέσμευση διατήρησης χώρων στάθμευσης 589 τ.μ., δυνάμει συμβολαιογραφικής πράξης που υπογράφηκε από την προκτήτορα εταιρεία «Cinecittà 32».
- (iii) Αναφορικά με το ακίνητο κυριότητας του «PICASSO - Fondo Comune di Investimento Immobiliare Speculativo di Tipo Chiuso Riservato ad Investitori Qualificati» επί της οδού VIA TOLMEZZO, Μιλάνο, Ιταλία, υφίστανται περιορισμοί αναφορικά με το ύψος του κτιρίου (*allineamento di almeno il 50% della linea di altezza dell'edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'inviluppo minimo*). Περαιτέρω, υφίστανται περιορισμοί λόγω της λειτουργίας του αεροδρομίου Linate (*vincolo aeroportuale*) και λόγω υφιστάμενης γεώτρησης.

II. ΕΠΙΦΥΛΑΞΕΙΣ - ΔΗΛΩΣΕΙΣ

- A.** Ο έλεγχος τίτλων των ακινήτων ιδιοκτησίας της Απορροφώμενης (προ της Συγχώνευσης), της Απορροφώσας και των θυγατρικών διενεργήθηκε επί τη βάση των τίτλων κτήσης και των σχετικών πιστοποιητικών από τα αρμόδια υποθηκοφυλακεία και κτηματολογικά γραφεία περί μεταγραφής, βαρών, διεκδικήσεων, κατασχέσεων, καθώς και των μισθωτηρίων, όπως αυτά μας παρασχέθηκαν από την Απορροφώμενη, την Απορροφώσα και τις θυγατρικές και άνευ ανεξάρτητης επιτόπιας έρευνας σε υποθηκοφυλακεία και κτηματολογικά γραφεία, και μόνο αναφορικά με τη χρονική περίοδο που καλύπτεται από τα χορηγηθέντα έγγραφα. Οι διευθύνσεις των ακινήτων παρατίθενται όπως προκύπτουν από τους τίτλους κτήσης.
- B.** Ο έλεγχος των εκκρεμών δικαστικών υποθέσεων της Απορροφώμενης, της Απορροφώσας και των θυγατρικών περιορίστηκε σε υποθέσεις με αντικείμενο μεγαλύτερο των 300.000 Ευρώ.
- Γ.** Ο νομικός έλεγχος που διενεργήθηκε στην Απορροφώμενη, στην Απορροφώσα και τις ελληνικές θυγατρικές περιορίζεται στα θέματα που ορίζονται στην Εντολή και στην παρούσα και μόνο από άποψη Ελληνικού Δικαίου, δεν πρέπει δε να ερμηνευθεί ότι εκτείνεται, έστω και επαγωγικά, σε οποιοδήποτε άλλο θέμα, περιλαμβανομένων και των επιπτώσεων, πέραν των νομικών, που δύναται να έχουν στην Απορροφώμενη, στην Απορροφώσα και τις θυγατρικές τα στοιχεία και οι πληροφορίες που τέθηκαν υπόψη μας στο πλαίσιο του διενεργηθέντος νομικού ελέγχου. Αναφορικά με τις αλλοδαπές θυγατρικές, ο νομικός έλεγχος επί τη βάση του ιταλικού, βουλγαρικού και ρουμανικού, αντίστοιχα, δικαίου διενεργήθηκε από νομικούς συμβούλους στην αντίστοιχη δικαιοδοσία, τα πορίσματα των οποίων περιέχονται στην παρούσα.
- E.** Από το αντικείμενο του διενεργηθέντος νομικού ελέγχου εκφεύγουν ρητώς:
- (i) Η εξέταση της ακρίβειας, γνησιότητας και πληρότητας των χορηγηθέντων εγγράφων, πιστοποιητικών, δηλώσεων και λοιπών στοιχείων, καθώς και των σχετικών προφορικών δηλώσεων, που περιήλθαν εις γνώση μας στα πλαίσια διεξαγωγής του νομικού μας ελέγχου.
- (ii) Ο έλεγχος της νομιμοποίησης των συμβαλλομένων μερών στις διάφορες συμβάσεις, που αποτέλεσαν αντικείμενο του νομικού μας ελέγχου, με εξαίρεση τον γενικό έλεγχο της νομιμοποίησης της Απορροφώμενης, της Απορροφώσας και των θυγατρικών.
- ΣΤ.** Η παρούσα περιέχει πληροφορίες που αφορούν στη νομική κατάσταση της Απορροφώμενης, της Απορροφώσας και των θυγατρικών και στην έμμεση εισαγωγή της Απορροφώμενης στο ΧΑ, και δύναται να κοινοποιηθεί στις ελεγχόμενες εταιρείες, καθώς και να τεθεί στη διάθεση των ενδιαφερομένων επενδυτών. Περαιτέρω, τα συμπερά-

σματα του ελέγχου μας και τυχόν παρατηρήσεις αυτού δύνανται να περιληφθούν στο Έγγραφο του άρθρου 4 του ν. 3401/2005 και σε τυχόν Συμπλήρωμα αυτού.

- Ζ.** Δεν εξετάσαμε οικονομικά, λογιστικά, φορολογικά, εμπορικά, πολεοδομικά, περιβαλλοντικά, λειτουργικά ή τεχνικά θέματα και στοιχεία που αφορούν την Εταιρεία ή τις θυγατρικές ούτε την πραγματική (φυσική) κατάσταση οποιουδήποτε περιουσιακού στοιχείου της Απορροφώμενης και των θυγατρικών, τυχόν δε σχετικές πληροφορίες στο παρόν έγγραφο είναι απλώς ενδεικτικές και χρήζουν επιβεβαίωσης από εξειδικευμένους συμβούλους. Περαιτέρω, δεν εκφέρουμε οποιαδήποτε άποψη σε σχέση με τις οικονομικές καταστάσεις, την εκτίμηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων, και τα λοιπά οικονομικά και στατιστικά στοιχεία της Απορροφώμενης και των θυγατρικών που περιέχονται στο Έγγραφο.
- Η.** Η Εταιρεία έχει διαβεβαιώσει ότι δεν υπάρχουν άλλα έγγραφα ή στοιχεία για αυτήν και τις θυγατρικές, πέραν όσων τέθηκαν υπόψη του νομικού ελέγχου, τα οποία θα μπορούσαν να έχουν ουσιώδη επιρροή στα παραπάνω ευρήματα.
- Θ.** Δεν βεβαιώνουμε την ακρίβεια ή/και αλήθεια των δηλώσεων που τέθηκαν υπόψη μας από την Απορροφώμενη, την Απορροφώσα και τις θυγατρικές ή/και που περιέχονται στα ως άνω ευρήματα μας.

Τέλος, δηλώνουμε ότι η διενεργούσα τον έλεγχο δικηγορική εταιρεία και οι συνεργάτες της, ως φυσικά πρόσωπα, δεν συνδέονται και δεν διατηρούν οποιοδήποτε συμφέρον ή σχέση με την Απορροφώσα, την Απορροφώμενη (προ της Συγχώνευσης) και τις συνδεμένες με αυτήν εταιρείες.»

Η δικηγορική εταιρεία KLC δηλώνει ότι α) παρέχει το δικαίωμα να περιληφθούν τα ευρήματα του Νομικού Ελέγχου με τη μορφή και στο πλαίσιο που περιλαμβάνονται στην Επιστολή Νομικού Ελέγχου, καθώς και οι τυχόν παρατηρήσεις και σημειώσεις του ελέγχου στο παρόν Έγγραφο, και β) παρέχει τη συναίνεσή της, προκειμένου η Επιστολή Νομικού Ελέγχου να αποτελεί έγγραφο στη διάθεση του κοινού (βλέπε ενότητα 3.1.4 «Έγγραφα στη Διάθεση του Κοινού» του παρόντος Εγγράφου).

Η πληροφόρηση που περιέχεται στην προαναφερθείσα Επιστολή Νομικού Ελέγχου που διενεργήθηκε από τη δικηγορική εταιρεία KLC έχει αναπαραχθεί πιστά και δεν υπάρχουν παραλείψεις που θα καθιστούσαν τις αναπαραγόμενες πληροφορίες ανακριβείς ή παραπλανητικές.

3.1.4 Έγγραφα στη Διάθεση του Κοινού

Κατά τη διάρκεια ισχύος του Εγγράφου, τα ακόλουθα έγγραφα θα είναι στη διάθεση του επενδυτικού κοινού στα γραφεία της Εταιρείας, Καραγεώργη Σερβίας 6, 105 62 Αθήνα:

- Το Καταστατικό της Εταιρείας, έτσι όπως τροποποιήθηκε δυνάμει της από 25.09.2015 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας.
- Τα πρακτικά των από 25.09.2015 Έκτακτων Γενικών Συνελεύσεων των μετόχων της Εταιρείας και της Απορροφηθείσας που ενέκριναν τη Συγχώνευση.
- Οι οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας που περιλαμβάνεται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της MIG Real Estate των χρήσεων 2013-2014 συνοδευόμενες από τα αντίστοιχα πιστοποιητικά.
- Οι οικονομικές καταστάσεις των εταιρειών που περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εθνική Πανγαία των χρήσεων 2013-2014 συνοδευόμενες από τα αντίστοιχα πιστοποιητικά.
- Το από 06.08.2015 Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης των εταιρειών MIG Real Estate και Εθνική Πανγαία.
- Η από 17.12.2015 Επιστολή Νομικού Ελέγχου του νομικού ελεγκτή, συνταχθείσα από τη δικηγορική εταιρεία KLC.
- Οι εκθέσεις των διοικητικών συμβουλίων των MIG Real Estate και Εθνική Πανγαία με ημερομηνία 06.08.2015, προς τις Γενικές Συνελεύσεις των μετόχων αναφορικά με τη Συγχώνευση, οι οποίες συντάχθηκαν κατ' αρ. 69 παρ. 4 του κ.ν. 2190/1920 και αρ. 4.1.4.1.3. του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών
- Η έκθεση γνωμοδότησης που συντάχθηκε από την ελεγκτική εταιρεία ΠΡΑΪΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και την Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή κα Δέσποινα Μαρίνου (Α.Μ. ΣΟΕΛ 17681), σύμφωνα με την παράγραφο 4.1.4.1.3 του Κανονισμού του Χ.Α.
- Η από 06.08.2015 έκθεση για τη διαπίστωση της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων της Εθνική Πανγαία κατά την 06.08.2015, η οποία συντάχθηκε από την Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή κα Δέσποινα Μαρίνου (Α.Μ. ΣΟΕΛ 17681) της ελεγκτικής εταιρείας ΠΡΑΪΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ.
- Η κατάσταση επενδύσεων της MIG Real Estate με ημερομηνία 30.06.2015, μαζί με την από 31.07.2015 έκθεση ευρημάτων από την εκτέλεση προσυμφωνημένων διαδικασιών της Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή κα Μπεάτε Ρά-ντουλφ (ΑΜ ΣΟΕΛ 37541) της ελεγκτικής Εταιρείας «Deloitte Χατζηπαύλου Σοφιανός & Καμπάνης Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών & Συμβούλων Επιχειρήσεων» (Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού, 151 25 Μαρούσι, τηλ.: 210 6781100).
- Η κατάσταση επενδύσεων της Εθνική Πανγαία, με ημερομηνία 30.06.2015, μαζί με την από 31.07.2015 έκθεση ευρημάτων από την εκτέλεση προσυμφωνημένων διαδικασιών της Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή κα Μπεάτε Ρά-ντουλφ (ΑΜ ΣΟΕΛ 37541) της ελεγκτικής Εταιρείας «Deloitte Χατζηπαύλου Σοφιανός & Καμπάνης Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών & Συμβούλων Επιχειρήσεων» (Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού, 151 25 Μαρούσι, τηλ.: 210 6781100).

- Οι εκθέσεις εκτίμησης των ακινήτων της MIG Real Estate κατά τις χρήσεις 2013-2014 οι οποίες διενεργήθηκαν από τον ανεξάρτητο εκτιμητή κ. Ιωάννη Αλεξόπουλο με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2013 και 31.12.2014, αντίστοιχα, και κατά την περίοδο 01.01-30.06.2015 οι οποίες διενεργήθηκαν από τους ανεξάρτητους εκτιμητές «Π.Δανός & Συνεργάτες Α.Ε.» και «Αθηνναϊκή Οικονομική Ε.Π.Ε.» με ημερομηνία εκτίμησης 30.06.2015.
- Οι εκθέσεις εκτίμησης των ακινήτων της Εθνική Παναγία κατά τις χρήσεις 2013-2014 οι οποίες διενεργήθηκαν από την ανεξάρτητη εκτιμητρια κα. Μαρία Βλαχογιαννη με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2013 και 31.12.2014, αντίστοιχα, και κατά τη περίοδο 01.01-30.06.2015 η οποία διενεργήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές «Π.Δανός & Συνεργάτες Α.Ε.», «Αθηνναϊκή Οικονομική Ε.Π.Ε.», «Proprius Commercial Property Consultants ΕΠΕ» και «DTZ International Limited» με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2015.
- Η ετήσια οικονομική έκθεση της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2013 στην οποία περιλαμβάνονται οι δηλώσεις μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, η ετήσια έκθεση διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, η έκθεση ελέγχου ανεξάρτητου ορκωτού ελεγκτή λογιστή και οι ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις σε ενοποιημένη και ατομική βάση της 31 Δεκεμβρίου 2013 που συντάχθηκαν βάσει των Δ.Π.Χ.Α. όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ε.Ε. οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2013, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις συνολικών αποτελεσμάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.
- Η ετήσια οικονομική έκθεση της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2014 στην οποία περιλαμβάνονται οι δηλώσεις μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, η ετήσια έκθεση διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, η έκθεση ελέγχου ανεξάρτητου ορκωτού ελεγκτή λογιστή και οι ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις σε ενοποιημένη και ατομική βάση της 31 Δεκεμβρίου 2014 που συντάχθηκαν βάσει των Δ.Π.Χ.Α. όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ε.Ε. οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2014, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις συνολικών αποτελεσμάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.
- Η ετήσια οικονομική έκθεση της Εθνική Παναγία για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2013 στην οποία περιλαμβάνονται οι δηλώσεις μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, η ετήσια έκθεση διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, η έκθεση ελέγχου ανεξάρτητου ορκωτού ελεγκτή λογιστή και οι ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις σε ενοποιημένη και ατομική βάση της 31 Δεκεμβρίου 2013 που συντάχθηκαν βάσει των Δ.Π.Χ.Α. όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ε.Ε., οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2013, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις συνολικών αποτελεσμάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.
- Η ετήσια οικονομική έκθεση της Εθνική Παναγία για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2014 στην οποία περιλαμβάνονται οι δηλώσεις μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, η ετήσια έκθεση διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, η έκθεση ελέγχου ανεξάρτητου ορκωτού ελεγκτή λογιστή και οι ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις σε ενοποιημένη και ατομική βάση της 31 Δεκεμβρίου 2014 που συντάχθηκαν βάσει των Δ.Π.Χ.Α. όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ε.Ε., οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2014, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις συνολικών αποτελεσμάτων, μεταβολών

ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

- Οι συνοπτικές ενδιάμεσες ενοποιημένες και εταιρικές οικονομικές καταστάσεις της Νέας Εταιρείας για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 30 Σεπτεμβρίου 2015 οι οποίες συντάχθηκαν σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 34 «Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις» και αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης της 30ής Σεπτεμβρίου 2015, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις συνολικών αποτελεσμάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της περιόδου 01.01 – 30.09.2015, καθώς και επιλεγμένες επεξηγηματικές πληροφορίες.

Επισημαίνεται, ότι πλην των πληροφοριών που είναι διαθέσιμες στις αναφερόμενες διευθύνσεις, λοιπές πληροφορίες στο διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας δεν αποτελούν μέρος του παρόντος Εγγράφου.

3.2 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΑΠΟ ΤΡΙΤΟΥΣ, ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΕΙΣ ΕΜΠΕΙΡΟΓΝΩΜΟΝΩΝ ΚΑΙ ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ

Δεν υφίσταται σύγκρουση συμφερόντων μεταξύ της Νέας Εταιρείας και των φυσικών και νομικών προσώπων που συμμετέχουν στη Συγχώνευση.

Ο Σύμβουλος Έκδοσης δηλώνει ότι δεν έχει συμφέροντα, τα οποία δύναται να επηρεάσουν σημαντικά τη Συγχώνευση με εξαίρεση α) τις αμοιβές που θα λάβει οι οποίες σχετίζονται με τη Συγχώνευση και β) ότι ανήκει στον όμιλο της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε. Περαιτέρω, ο Σύμβουλος Έκδοσης και οι συνδεδεμένες με αυτόν εταιρείες έχουν συνάψει και ενδέχεται να συνάψουν στο μέλλον συναλλαγές επενδυτικής τραπεζικής και τραπεζικές και χρηματιστηριακές συναλλαγές με τη Νέα Εταιρεία κατά τη συνθήκη πορεία των εργασιών τους.

Η Δικηγορική Εταιρεία KLC (Α.Μ.Δ.Σ.Α. 8012, οδός Υψηλάντου 2, Αθήνα, τηλ. 210 7264500) δηλώνει ότι δεν συνδέεται και δεν διατηρεί οποιοδήποτε συμφέρον ή σχέση με τη Νέα Εταιρεία, με εξαίρεση την αμοιβή για τη διενέργεια του Νομικού Ελέγχου για τους σκοπούς σύνταξης του Εγγράφου θα καταβληθεί από τη Νέα Εταιρεία.

Η έκθεση γνωμοδότησης συντάχθηκε από την ελεγκτική εταιρεία ΠΡΑΪΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και την Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή κα Δέσποινα Μαρίνου (Α.Μ. ΣΟΕΛ 17681), σύμφωνα με την παράγραφο 4.1.4.1.3 του Κανονισμού του Χ.Α. Σημειώνεται ότι η έκθεση έχει αναπαραχθεί πιστά και δεν υπάρχουν παραλείψεις που καθιστούν τις αναπαραγόμενες πληροφορίες ανακριβείς ή παραπλανητικές και περιλαμβάνεται με τη σύμφωνη γνώμη τους.

Οι εμπειρογνώμονες που διενήργησαν την αποτίμηση των Συγχωνευόμενων εταιρειών δεν συνδέονται με οποιοδήποτε τρόπο με τις Συγχωνευόμενες.

Οι τακτικοί ανεξάρτητοι εκτιμητές κ. Ιωάννης Αλεξόπουλος και κα Μαρία Βλαχόγιαννη και οι τακτικές ανεξάρτητες εκτιμητικές εταιρείες Proprius Commercial Property Consultants ΕΠΕ (εκπρόσωπος στην Ελλάδα της Cushman & Wakefield), Π.Δανός & Συνεργάτες Α.Ε Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων (εκπρόσωπος στην Ελλάδα της BNP Paribas Real Estate), Αθηναϊκή Οικονομική Ε.Π.Ε. (εκπρόσωπος στην Ελλάδα της Jones Lang Lasalle) και DTZ International Limited της Εταιρείας και της Εθνική Παναγία δεν διατηρούν οποιοδήποτε συμφέρον ή σχέση με την Εταιρεία και την Εθνική Παναγία ή/και τις συνδεδεμένες με αυτές εταιρείες.

3.3 ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ

3.3.1 Φορολογικός Έλεγχος της Απορροφώσας

Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και τη χρήση που έληξε την 31.12.2009 και δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τη χρήση 2010. Για αυτή τη χρήση ζητήθηκε ειδική έκθεση διασφάλισης ορκωτού ελεγκτή λογιστή από την ελεγκτική εταιρεία Deloitte Χατζηπαύλου Σοφινός & Καμπάνης Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών & Συμβούλων Επιχειρήσεων για τυχόν φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας. 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» εκδόθηκε στις 03.10.2014 από την ελεγκτική εταιρεία Deloitte Χατζηπαύλου Σοφινός & Καμπάνης Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών & Συμβούλων Επιχειρήσεων ειδική έκθεση διασφάλισης ορκωτού ελεγκτή λογιστή σύμφωνα με την οποία δεν υφίστανται ουσιώδεις φορολογικές υποχρεώσεις που δεν εκπληρώθηκαν από την Εταιρεία.

Επιπλέον, η ελεγκτική εταιρεία Grant Thornton Ορκωτοί Ελεγκτές Σύμβουλοι Επιχειρήσεων διενήργησε φορολογικό έλεγχο για τις χρήσεις 2011-2014 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. Η χρήση 2013 θα πρέπει να θεωρείται οριστική για σκοπούς φορολογικού ελέγχου μετά από 18 μήνες από την ημερομηνία υποβολής της «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης» στο Υπουργείο Οικονομικών (εκτός αν η εν λόγω προθεσμία παραταθεί στο μέλλον με νέα απόφαση του Υπουργείου Οικονομικών). Η χρήση 2014 θα πρέπει να θεωρείται οριστική για σκοπούς φορολογικού ελέγχου βάσει του αρ. 36 του Ν. 4174/2013 μετά την παρέλευση 5 ετών από τη λήξη του έτους εντός του οποίου λήγει η προθεσμία υποβολής δήλωσης φορολογίας εισοδήματος, δηλαδή μετά την παρέλευση 5 ετών από 31.12.2015 (εκτός αν η εν λόγω προθεσμία προσδιορισθεί διαφορετικά στο μέλλον με νέο νόμο).

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:

Επωνυμία	Ανέλεγκτες Χρήσεις	Τακτικός Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής	Ημερομηνία έκδοσης ειδικής έκθεσης διασφάλισης ορκωτού ελεγκτή λογιστή
Egnatia Properties S.A.	2010-2013	Εταιρεία Baker Tilly Klitou and Partners, Business Services SRL	30.09.2014
	2014		03.04.2015

3.3.2 Φορολογικός Έλεγχος της Απορροφηθείσας

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

Εταιρεία	Φορολογικά Ανέλεγκτες Χρήσεις
Εθνική Παναγία	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

Η Εθνική Παναγία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά από τις αρμόδιες αρχές ή από τον τακτικό ορκωτό ελεγκτή λογιστή για τη χρήση 2010. Οι θυγατρικές της Εθνική Παναγία στην Ελλάδα, ήτοι η ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. και η MIG Real Estate Α.Ε.Ε.Α.Π. (για περισσότερες πληροφορίες βλ. ανωτέρω ενότητα 3.3.1 «Φορολογικός Έλεγχος της Απορροφώσας» του παρόντος Εγγράφου) δεν έχουν ελεγχθεί φορολογικά από τις αρμόδιες αρχές ή από τον τακτικό ορκωτό ελεγκτή λογιστή για τις χρήσεις 2010-2013 και 2010, αντίστοιχα. Ως εκ τούτου, η Εθνική Παναγία 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 την οποία 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 Παναγία και τη MIG Real Estate Α.Ε.Ε.Α.Π. κατά την ανέλεγκτη φορολογικά χρήση 2010 και την ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. κατά τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις 2010-2013, ως κατωτέρω:

Επωνυμία	Ανέλεγκτη Χρήση	Τακτικός Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής	Ημερομηνία έκδοσης ειδικής έκθεσης διασφάλισης ορκωτού ελεγκτή λογιστή
ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΑΓΙΑ Α.Ε.Ε.Α.Π.	2010	Deloitte Χατζηπαύλου Σοφιανός & Καμπάνης Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών & Συμβούλων Επιχειρήσεων	03.10.2014
ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε.	2010 - 2013	Deloitte Χατζηπαύλου Σοφιανός & Καμπάνης Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών & Συμβούλων Επιχειρήσεων	03.10.2014

Σχετικά με την Εθνική Παναγία οι χρήσεις 2011-2014 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, 08.07.2014 και 30.09.2015, αντίστοιχα. Οι χρήσεις 2011 και 2012 θεωρούνται περαιωμένες, καθώς έχουν παρέλθει οι 18 μήνες από την ημερομηνία υποβολής του «Πιστοποιητικού Φορολογικής Συμμόρφωσης» στο Υπουργείο Οικονομικών, περίοδο κατά την οποία οι φορο-

λογικές αρχές μπορούν να επανέλθουν για έλεγχο σύμφωνα με το αρ. 6 της ΠΟΛ 1159/22.7.2011. Η χρήση 2013 θα πρέπει να θεωρείται οριστική για σκοπούς φορολογικού ελέγχου μετά από 18 μήνες από την ημερομηνία υποβολής της «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης» στο Υπουργείο Οικονομικών (εκτός αν η εν λόγω προθεσμία παραταθεί στο μέλλον με νέα απόφαση του Υπουργείου Οικονομικών). Η χρήση 2014 θα πρέπει να θεωρείται οριστική για σκοπούς φορολογικού ελέγχου βάσει του αρ. 36 του Ν. 4174/2013 μετά την παρέλευση 5 ετών από τη λήξη του έτους εντός του οποίου λήγει η προθεσμία υποβολής δήλωσης φορολογίας εισοδήματος, δηλ μετά την παρέλευση 5 ετών από 31.12.2015 (εκτός αν η εν λόγω προθεσμία προσδιορισθεί διαφορετικά στο μέλλον με νέο νόμο).

Σχετικά με την ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε., η χρήση 2014 έχει 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 το σχετικό «Πιστοποιητικό Φορολογικής Συμμόρφωσης» εκδόθηκε με σύμφωνη γνώμη την 28.09.2015.

Σε σχέση με τις θυγατρικές της Εθνική Παναγία 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, διενέργησαν 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:

Επωνυμία	Ανέλεγκτη Χρήση	Τακτικός Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής	Ημερομηνία έκδοσης ειδικής έκθεσης διασφάλισης ορκωτού ελεγκτή λογιστή
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

Σημειώνεται ότι για την Εθνική Παναγία 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 Σοφιανός & Καμπάνης Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών & Συμβούλων Επιχειρήσεων» εξέδωσε ειδική έκθεση διασφάλισης ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή για την περίοδο 01.01-31.01.2015. Σύμφωνα με την εν λόγω ειδική έκθεση διασφάλισης δεν υφίστανται φορολογικές υποχρεώσεις που δεν εκπληρώθηκαν από την Εθνική Παναγία στην ανέλεγκτη φορολογικά περίοδο και για τις οποίες δεν έχει σχηματισθεί σχετική πρόβλεψη στις εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εθνική Παναγία.

Επίσης, σημειώνεται ότι η Εθνική Παναγία 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 την 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.

3.4 ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Στην παρούσα ενότητα παρουσιάζονται επιλεγμένες πληροφορίες για τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας και της θυγατρικής της Egnatia Properties SA. (εφεξής ο «Όμιλος MIG Real Estate») τα οποία προκύπτουν από την ετήσια οικονομική έκθεση της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2014 στην οποία περιλαμβάνονται οι δημοσιευμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2014, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρεία σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α., όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η ετήσια οικονομική έκθεση της Εταιρείας για τη χρήση 2014 εγκρίθηκε από την από 26.06.2015 Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της και έχει ελεγχθεί από την Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή κα. Δήμητρα Παγώνη (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 30821) της ελεγκτικής Εταιρείας «GRANT THORNTON A.E. ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ», Ζεφύρου 56, 17564, Παλιό Φάληρο. Η εν λόγω ετήσια οικονομική έκθεση είναι διαθέσιμη στα γραφεία της Νέας Εταιρείας, Καραγεώργη Σερβίας 6, 105 62 Αθήνα και στην ιστοσελίδα της Νέας Εταιρείας www.nbgrangaea.gr στη θέση Επενδυτές /Οικονομικές Καταστάσεις.

Η ανάγνωση των επιλεγμένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών του Ομίλου θα πρέπει να γίνεται σε συνδυασμό με την ενότητα 3.12 «ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ MIG REAL ESTATE ΓΙΑ ΤΙΣ ΧΡΗΣΕΙΣ 2013 – 2014» του παρόντος Εγγράφου.

Επιπλέον, στην παρούσα ενότητα περιλαμβάνονται επιλεγμένες πληροφορίες για τα οικονομικά μεγέθη του ομίλου της Εθνική Πανγαία για τις χρήσεις 2013 και 2014 τα οποία προκύπτουν από την ετήσια οικονομική έκθεση για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2014 που περιλαμβάνει τις δημοσιευμένες ετήσιες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εθνική Πανγαία για την χρήση 2014, οι οποίες έχουν συνταχθεί βάσει των Δ.Π.Χ.Α. όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ε.Ε. Η ετήσια οικονομική έκθεση της Εθνική Πανγαία για τη χρήση 2014 εγκρίθηκε από την από 24.04.2015 Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της και έχει ελεγχθεί από την Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή κα. Μπεάτε Ράντουλφ (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 37541) της ελεγκτικής εταιρείας «Deloitte Χατζηπαύλου Σοφινός & Καμπάνης Α.Ε. Ορκωτοί Ελεγκτές & Επιχειρηματικοί Σύμβουλοι» (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. Ε120), Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού, 15125 Μαρούσι, Αθήνα, τηλ. 210 6781100. Η εν λόγω ετήσια οικονομική έκθεση είναι διαθέσιμη στα γραφεία της Νέας Εταιρείας, Καραγεώργη Σερβίας 6, 105 62 Αθήνα και στην ιστοσελίδα της Νέας Εταιρείας: www.nbgrangaea.gr.

Τέλος, στην παρούσα ενότητα περιλαμβάνονται επιλεγμένες πληροφορίες για τα οικονομικά μεγέθη του ομίλου της Νέας Εταιρείας για την ενδιάμεση περίοδο 01.01-30.09.2015 τα οποία προκύπτουν από τις συνοπτικές και ενδιάμεσες ενοποιημένες και εταιρικές οικονομικές καταστάσεις της Νέας Εταιρείας για την περίοδο 01.01.-30.09.2015, οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 34. Οι εν λόγω οικονομικές καταστάσεις βρίσκονται στα γραφεία της Νέας Εταιρείας, Καραγεώργη Σερβίας 6, 105 62 Αθήνα και στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Νέας Εταιρείας: www.nbgrangaea.gr.

Σχετικά με την παρουσίαση των οικονομικών μεγεθών της Εθνική Πανγαία για τις χρήσεις 2013-2014 καθώς και των οικονομικών μεγεθών της Νέας Εταιρείας για την ενδιάμεση περίοδο 01.01-30.09.2015 αναφέρονται τα ακόλουθα:

Η απορρόφηση της Εθνική Πανγαία από τη θυγατρική της, MIG Real Estate, αποτελεί ένα νομικό γεγονός το οποίο δε μεταβάλλει κατ' ουσία τη λειτουργία του ομίλου της Εθνική Πανγαία, καθώς σε επίπεδο ομίλου οι εταιρείες είχαν ήδη ενοποιηθεί και συνεχίζουν και λειτουργούν ως ενιαία οντότητα με τις ίδιες δραστηριότητες. Σε επίπεδο ομίλου η μόνη μεταβολή που επέρχεται είναι από τη μετατροπή των μη ελεγχουσών συμμετοχών της MIG Real Estate σε μετόχους της Νέας Εταιρείας. Η αξία των μετοχών που κατείχαν στην MIG Real Estate, όπως προσδιορίστηκε από τη σχέση ανταλλαγής, αποτέλεσε την εύλογη αξία του τιμήματος για την απόκτηση αναλογίας της καθαρής θέσης του ομίλου της Νέας Εταιρείας.

Η ως άνω ανταλλαγή, λογιστικά, αντιμετωπίστηκε βάσει των διατάξεων της παραγράφου Β96 του Δ.Π.Χ.Α. 10 «Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις», δηλαδή ως συναλλαγή μεταξύ μετόχων και η διαφορά που προέκυψε καταχωρήθηκε απευθείας στην καθαρή θέση του ομίλου της Νέας Εταιρείας. Η απομείωση στα δικαιώματα των παλαιών μετόχων της Εθνική Πανγαία ήταν ασήμαντη. Οι παλαιοί μέτοχοι της Εθνική Πανγαία συνεχίζουν να κατέχουν σημαντικό ποσοστό συμμετοχής, 99,90%, στο μετοχικό κεφάλαιο της Νέας Εταιρείας και η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος συνεχίζει να ελέγχει τον όμιλο της Νέας Εταιρείας βάσει συμφωνίας μεταξύ της ΕΤΕ και της Invel η οποία περιγράφεται στην ενότητα 3.8.2 «Σημαντικές Συμβάσεις ομίλου Εθνική Πανγαία». Οι μη ελέγχουσες συμμετοχές του ομίλου πριν από την πραγματοποίηση της Συγχώνευσης, μετατρέπονται σε μετόχους της Νέας Εταιρείας με ποσοστό 0,10% με αύξηση μετοχικού κεφαλαίου που πραγματοποιήθηκε με εισφορά σε είδος.

Μέτοχοι Εθνική Πανγαία (Νέα Εταιρεία)	99,90% των μετοχών
Μη ελέγχουσες συμμετοχές MIG Real Estate (απόκτηση μετοχών της Νέας Εταιρείας με εισφορά σε είδος)	0,10% των μετοχών

Σε επίπεδο ατομικών οικονομικών καταστάσεων, η Συγχώνευση δεν καλύπτεται από τις διατάξεις των Δ.Π.Χ.Α. Συγκεκριμένα, η παράγραφος 2 (γ) του Δ.Π.Χ.Α. 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων» αναφέρει ότι το συγκεκριμένο πρότυπο δεν έχει εφαρμογή σε συνενώσεις επιχειρήσεων οι οποίες βρίσκονται υπό κοινό έλεγχο. Εν απουσία Προτύπου ή Διερμηνείας και βάσει των διατάξεων της παραγράφου 10, του Δ.Λ.Π. 8 περί Λογιστικών πολιτικών, η Διοίκηση της Νέας Εταιρείας αποφάσισε να αντιμετωπίσει τη συγκεκριμένη συναλλαγή εφαρμόζοντας τη μέθοδο της λογιστικής συγχώνευσης (merger accounting). Με την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης, οι παλαιοί μέτοχοι της Εθνική Πανγαία συνεχίζουν να κατέχουν σημαντικό ποσοστό συμμετοχής, 99,90%, στο μετοχικό κεφάλαιο της Νέας Εταιρείας και η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος συνεχίζει να ελέγχει τον όμιλο της Νέας Εταιρείας βάσει συμφωνίας μεταξύ της ΕΤΕ και της Invel η οποία περιγράφεται στην ενότητα 3.8.2 «Σημαντικές Συμβάσεις ομίλου Εθνική Πανγαία». Ως αποτέλεσμα, ενώ η MIG Real Estate είναι νομικά η απορροφώσα εταιρεία, από λογιστικής πλευράς, η Εθνική Πανγαία θεωρείται ότι απορρόφησε τη MIG Real Estate. Συνεπώς, τα συγκριτικά στοιχεία των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων της Νέας Εταιρείας για την περίοδο 01.01-30.09.2015 είναι αυτά που είχε δημοσιεύσει η Εθνική Πανγαία την 31.12.2014 και την 30.09.2014.

Η ανάγνωση των επιλεγμένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών του ομίλου της Απορροφηθείσας εταιρείας θα πρέπει να γίνεται σε συνδυασμό με την ενότητα 3.13 «Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Ομίλου Εθνική Πανγαία για τις Χρήσεις 2013 – 2014».

3.4.1 Επιλεγμένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Ομίλου MIG Real Estate για τις χρήσεις 2013 – 2014

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται επιλεγμένες πληροφορίες για τα αποτελέσματα του Ομίλου MIG Real Estate για τις χρήσεις 2013 και 2014:

ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ		
(ποσά σε χιλ. ευρώ εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)	2013	2014
Κύκλος εργασιών		
Έσοδα από μισθώματα	3.932	3.032
Σύνολο κύκλου εργασιών	3.932	3.032
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(2.040)	437
Έσοδα από τόκους	118	78
Λοιπά έσοδα	228	127
Σύνολο εσόδων	2.238	3.674
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(369)	(181)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(437)	(495)
Αποσβέσεις	(25)	(23)
Λοιπά έξοδα	(575)	(601)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(433)	(296)
Σύνολο εξόδων	(1.839)	(1.596)
Κέρδη προ φόρων	399	2.078
% επί των εσόδων από μισθώματα	10,1%	68,5%
Κέρδη περιόδου⁽¹⁾	108	1.630
% επί των εσόδων από μισθώματα	2,7%	53,8%
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου⁽²⁾	195	1.603
% επί των εσόδων από μισθώματα	5,0%	52,9%
Αναλογούντα σε:		
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	-
Μετόχους της Εταιρείας	195	1.603
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)		
Βασικά και απομειωμένα	0,0082	0,1158

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

Σημείωση (1): Τα κέρδη περιόδου προκύπτουν αν στα «Κέρδη προ φόρων» συμπληρωθεί το κονδύλι «Φόροι»

Σημείωση (2): Τα Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου προκύπτουν αν στα Κέρδη περιόδου προστεθούν τα κονδύλια «Επίδραση αναθεωρημένου ΔΛΠ 19» και «Συναλλαγματικές διαφορές»

Πηγή: Επεξεργασία από την Εταιρεία οικονομικών στοιχείων βάσει των δημοσιευμένων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2014, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρεία σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α., όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Τα έσοδα από μισθώματα τη χρήση 2014 διαμορφώθηκαν σε €3.032 χιλ., έναντι €3.932 χιλ. τη χρήση 2013, σημειώνοντας μείωση 22,9%. 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 στην αύξηση της εμπορικής αξίας κυρίως των γραφειακών χώρων του Ομίλου MIG Real Estate ως αποτέλεσμα της γενικότερης ανοδικής τάσης των αξιών των εμπορικών ακινήτων με επενδυτικά χαρακτηριστικά ανάλογα με αυτά του χαρτοφυλακίου του Ομίλου MIG Real Estate (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. τη χρήση 2013 συνδέεται άμεσα με την κρίση της ελληνικής οικονομίας, η οποία επηρέασε και την ελληνική αγορά ακινήτων.

Τα έσοδα από τόκους του Ομίλου MIG Real Estate κατά τη χρήση 2014 ανήλθαν σε €78 χιλ., έναντι €118 χιλ. τη χρήση 2013 παρουσιάζοντας μείωση 33,9%, η οποία οφείλεται κυρίως στη μείωση του υπολοίπου των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων κατά τη διάρκεια του έτους 2014 σε σχέση με το έτος 2013.

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου MIG Real Estate τη χρήση 2014 ανήλθαν σε €296 χιλ., έναντι €433 χιλ. τη χρήση 2013 παρουσιάζοντας μείωση 31,6%, οποία οφείλεται κυρίως στην πτώση του κυμαινόμενου επιτοκίου EURIBOR καθώς και στη μείωση των συναλλαγματικών διαφορών κατά την περίοδο 2013-2014.

Ο Όμιλος MIG Real Estate κατέγραψε κατά τις χρήσεις 2014 και 2013 κέρδη προ φόρων ύψους €2.078 χιλ. και €399 χιλ. αντίστοιχα. Η αύξηση της κερδοφορίας οφείλεται κυρίως στα κέρδη από την αναπροσαρμογή των ακινήτων του Ομίλου MIG Real Estate σε εύλογη αξία που κατεγράφησαν το 2014 έναντι ζημιών από την αναπροσαρμογή για τη χρήση 2013.

Συνέπεια των ανωτέρω, ο Όμιλος MIG Real Estate εμφάνισε κέρδη περιόδου ύψους €1.630 χιλ. τη χρήση 2014 έναντι €108 χιλ. τη χρήση 2013.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται επιλεγμένα στοιχεία της ενοποιημένης κατάστασης οικονομικής θέσης του Ομίλου MIG Real Estate την 31.12.2014 και 31.12.2013:

ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ		
(ποσά σε χιλ. ευρώ)	31.12.2013	31.12.2014
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό		
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	1.875	1.861
Επενδύσεις σε ακίνητα	51.574	52.503
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	6	11
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	53.455	54.375
Κυκλοφορούν ενεργητικό		
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	174	297
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	3.670	2.857
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	3.844	3.154
Σύνολο ενεργητικού	57.299	57.529
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ		
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων⁽¹⁾	42.338	43.941
ΠΑΘΗΤΙΚΟ		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Δανειακές υποχρεώσεις	11.304	10.076
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις ⁽²⁾	603	788
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	11.907	10.864
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	894	756
Δανειακές υποχρεώσεις	1.814	1.814
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ⁽³⁾	346	154
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	3.054	2.724
Σύνολο παθητικού	14.961	13.588
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και παθητικού	57.299	57.529

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

Σημείωση (1): Το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων περιλαμβάνει τα κονδύλια «Μετοχικό κεφάλαιο», «Διαφορά υπέρ το άρτιο», «Αποθεματικά», «Ζημίες εις νέον» και «Μη ελέγχουσες συμμετοχές»

Σημείωση (2): Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τα κονδύλια «Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία», «Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους» και «Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις»

Σημείωση (3): Οι λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις περιλαμβάνουν το κονδύλι «Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις»

Πηγή: Επεξεργασία από την Εταιρεία οικονομικών στοιχείων βάσει των δημοσιευμένων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2014, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρεία σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α., όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Την 31.12.2014 το σύνολο του ενεργητικού του Ομίλου MIG Real Estate διαμορφώθηκε σε €57.529 χιλ., έναντι €57.299 χιλ. την 31.12.2013, παρουσιάζοντας αύξηση κατά 0,4%.

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. 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 ακί-

νητα στην εύλογη αξία και κατά €492 χιλ. σε μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα. Ο Όμιλος MIG Real Estate δεν προέβη σε αγορές επενδυτικών ακινήτων εντός των χρήσεων 2014 και 2013.

Το σύνολο του μη κυκλοφορούντος ενεργητικού του Ομίλου MIG Real Estate ανήλθε σε €54.375 χιλ. την 31.12.2014, έναντι €53.455 χιλ. την 31.12.2013, παρουσιάζοντας αύξηση 1,7%, μεταβολή η οποία σχετίζεται κυρίως με τη μεταβολή του λογαριασμού επενδύσεις σε ακίνητα.

Το υπόλοιπο των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων του Ομίλου MIG Real Estate ανήλθε σε €2.857 χιλ. την 31.12.2014 έναντι €3.670 χιλ. την 31.12.2013 και αφορά κυρίως σε καταθέσεις όψεως και προθεσμίας στο λειτουργικό νόμισμα (€) και σε RON.

Το σύνολο του κυκλοφορούντος ενεργητικού του Ομίλου MIG Real Estate την 31.12.2014 ανήλθε σε €3.154 χιλ., έναντι €3.844 χιλ. την 31.12.2013, παρουσιάζοντας μείωση 18,0% η οποία οφείλεται στη μείωση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων της 31.12.2014 έναντι της 31.12.2013.

Το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων του Ομίλου MIG Real Estate την 31.12.2014 ανήλθε σε €43.941 χιλ., έναντι €42.338 χιλ. την 31.12.2013, παρουσιάζοντας αύξηση 3,8%, η οποία οφείλεται κυρίως στη μείωση των ζημιών εις νέον την 31.12.2014 σε σχέση με την 31.12.2013.

Το σύνολο των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου MIG Real Estate κατά την 31.12.2014 ανήλθε 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 31.12.2014 ύψους €6.215 χιλ. καθώς και σε αλληλόχρεο λογαριασμό της Egnatia Properties S.A. ύψους €475 χιλ.

Οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου MIG Real Estate 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 παθητικού του Ομίλου MIG Real Estate ανήλθε σε €13.588 χιλ. την 31.12.2014, έναντι €14.961 χιλ. την 31.12.2013. Η μείωση που παρουσιάζεται την 31.12.2014 σε σχέση με την 31.12.2013, οφείλεται κατά κύριο λόγο στη μείωση των δανειακών υποχρεώσεων.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται επιλεγμένα στοιχεία για τις ταμειακές ροές του Ομίλου MIG Real Estate για τις χρήσεις 2014 και 2013:

ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ		
(ποσά σε χιλ. ευρώ)	2013	2014
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	2.040	843
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	168	(413)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(1.439)	(1.228)
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	769	(798)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	2.840	3.670
Επίπτωση συναλλαγματικών διαφορών στο ταμείο και τα ταμειακά διαθέσιμα	61	(15)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους περιόδου	3.670	2.857

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

Πηγή: Επεξεργασία από την Εταιρεία οικονομικών στοιχείων βάσει των δημοσιευμένων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2014, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρεία σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α., όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Το υπόλοιπο της ενότητας 3.4.1 «Επιλεγμένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Ομίλου MIG Real Estate για τις χρήσεις 2013-2014» του παρόντος Έγγραφου περιλαμβάνει ορισμένους προσαρμοσμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες και δείκτες μέτρησης της αποτελεσματικότητας, καθώς και μεγέθη που δεν ορίζονται από τα Δ.Π.Χ.Α., τα οποία έχουν προσαρμοστεί ώστε να αντικατοπτρίζουν τα έκτακτα γεγονότα, τις μη-επαναλαμβανόμενες συναλλαγές και εργασίες που δε σχετίζονται άμεσα με τη λειτουργική δραστηριότητα της Εταιρείας. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι τα εν λόγω μεγέθη δεν ορίζονται από τα Δ.Π.Χ.Α. ή οποιοσδήποτε άλλες γενικά αποδεκτές λογιστικές αρχές.

Στον ακόλουθο πίνακα περιλαμβάνονται πληροφορίες για τα Κέρδη προ Φόρων, Τόκων και Αποσβέσεων («EBITDA») και για τα προσαρμοσμένα Κέρδη προ Φόρων, Τόκων και Αποσβέσεων («Adjusted EBITDA») του Ομίλου MIG Real Estate για τις χρήσεις που έληξαν την 31.12.2013 και 31.12.2014:

ΚΕΡΔΗ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ, ΤΟΚΩΝ ΚΑΙ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ (EBITDA) ΚΑΙ ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΑ ΚΕΡΔΗ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ, ΤΟΚΩΝ ΚΑΙ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ		
(ποσά σε χιλ. ευρώ)	2013	2014
Κέρδη περιόδου	108	1.630
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	25	23
Πλέον / (Μείον): Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα / (έσοδα)	422	218
Πλέον: Φόροι	291	448
Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)	846	2.319
(Μείον) / Πλέον: Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	2.040	(437)
Αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ τόκων, φόρων, αποσβέσεων και καθαρής ζημιάς από αναπροσαρμογή των ακινήτων (Adjusted EBITDA)	2.886	1.882

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

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία.

Στον ακόλουθο πίνακα περιλαμβάνονται πληροφορίες για τα Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες («Funds from Operations» ή «FFO») του Ομίλου MIG Real Estate για τις χρήσεις 2014 και 2013:

ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΑΠΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ (FUNDS FROM OPERATIONS-FFO)		
(ποσά σε χιλ. ευρώ)	2013	2014
Κέρδη περιόδου	108	1.630
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	25	23
(Μείον) / Πλέον: Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	2.040	(437)
FFO	2.173	1.216

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

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία.

Στον ακόλουθο πίνακα περιλαμβάνονται πληροφορίες για την Εσωτερική Λογιστική Αξία («NAV») ανά Μετοχή του Ομίλου MIG Real Estate για την 31.12.2014 και 31.12.2013:

ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΑΞΙΑ (NAV) ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ		
(ποσά σε ευρώ)	31.12.2013	31.12.2014
Εσωτερική Λογιστική Αξία (ανά μετοχή)	3,19	3,12

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία.

3.4.2 Επιλεγμένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες ομίλου Εθνική Παναγία για τις χρήσεις 2013 – 2014

Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθενται επιλεγμένα στοιχεία των αποτελεσμάτων του ομίλου της Εθνική Παναγία για τις χρήσεις 2013 και 2014:

ΣΥΝΟΠΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ		
(ποσά σε χιλ. ευρώ)	2013	2014
Έσοδα από μισθώματα	79.166	93.054
Καθαρή ζημιά / κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(101.988)	98.651
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(2.850)	(6.718)
Λοιπά λειτουργικά αποτελέσματα ²¹	252	1.573
Λειτουργικά κέρδη / (ζημιές)	(25.420)	186.560
% επί των εσόδων από μισθώματα	δ.ο.	200,5%
Έσοδα από τόκους	5.510	3.233
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(4.032)	(10.693)
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων	(23.942)	179.100
% επί των εσόδων από μισθώματα	δ.ο.	192,5%
Φόρος	(1.666)	(1.482)
Καθαρά κέρδη / (ζημιές) χρήσης	(25.608)	177.618
% επί των εσόδων από μισθώματα	δ.ο.	190,9%

δ.ο.: δεν ορίζεται

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

Πηγή: Επεξεργασία από τον όμιλο Εθνική Παναγία οικονομικών στοιχείων βάσει των δημοσιευμένων ετήσιων οικονομικών καταστάσεων του για την χρήση 2014 οι οποίες είναι 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, σημειώνοντας αύξηση 17,5%, η οποία προήλθε κυρίως από τα νέα μισθώματα των ακινήτων που αποκτήθηκαν κατά τη διάρκεια της χρήσης 2014.

Το καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ύψους €98.651 χιλ. τη χρήση 2014 (έναντι ζημίας €101.988 χιλ. την προηγούμενη χρήση), αντικατοπτρίζει τη μεταβολή της ελληνικής αγοράς εμπορικών ακινήτων, η οποία ήταν ανοδική κατά τους πρώτους εννέα μήνες του 2014 ενώ καταγράφηκε στάση αναμονής το τελευταίο τρίμηνο του 2014.

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 αφορούν κυρίως σε φόρους-τέλη ακίνητης περιουσίας (ΦΑΠ και Ε.Ε.Τ.Α. πρώην Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε.).

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

Σημειώνεται ότι, σε περίπτωση που τα καθαρά κέρδη/ζημιές από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα

21. Το κονδύλι «Λοιπά λειτουργικά αποτελέσματα» περιλαμβάνει τα κάτωθι κονδύλια της κατάστασης συνολικών εσόδων: αμοιβές και έξοδα προσωπικού, απασθέσεις ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων, την καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων και λοιπά έσοδα/έξοδα.

στην εύλογη αξία δε λαμβάνονταν υπόψη στον υπολογισμό των λειτουργικών αποτελεσμάτων, ο όμιλος της Εθνική Πανγαία θα παρουσίαζε λειτουργικά κέρδη ύψους €87.909 χιλ. τη χρήση 2014 έναντι €76.568 χιλ. τη χρήση 2013.

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 παρουσιάζοντας σημαντική μείωση της τάξης του 41,3%, η οποία οφείλεται κυρίως στην μείωση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων λόγω των επενδύσεων σε ακίνητα (άμεσα ή μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων) που προέβη 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. τη χρήση 2013 η αύξηση των οποίων οφείλεται στην αύξηση των δανειακών υποχρεώσεων της Εθνική Πανγαία και συγκεκριμένα στη σύναψη σύμβασης ομολογιακού δανείου ύψους €237.500 χιλ. τον Αύγουστο του 2014.

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

Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθενται επιλεγμένα στοιχεία της ενοποιημένης κατάστασης οικονομικής θέσης για τις χρήσεις που έληξαν την 31.12.2013 και 31.12.2014:

ΣΥΝΟΠΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΟΠΙΟΙΗΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ		
(ποσά σε χιλ. ευρώ)	31.12.2013	31.12.2014
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό		
Επενδύσεις σε ακίνητα	930.879	1.407.659
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	1.433	4.334
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	245	216
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	932.557	1.423.946
Κυκλοφορούν ενεργητικό		
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	17.026	87.118
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	160.963	125.638
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	177.989	212.756
Σύνολο Ενεργητικού	1.110.546	1.636.702
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ		
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	1.036.183	1.260.436
ΠΑΘΗΤΙΚΟ		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Δανειακές υποχρεώσεις	51.390	320.054
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις ¹	9.209	7.130
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων	60.599	327.184
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	7.932	29.553
Δανειακές υποχρεώσεις	2.267	15.621
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ¹	3.565	3.908
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων	13.764	49.082

ΣΥΝΟΠΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ		
(ποσά σε χιλ. ευρώ)	31.12.2013	31.12.2014
Σύνολο Παθητικού	74.363	376.266
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Παθητικού	1.110.546	1.636.702

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

¹ Το κονδύλι «Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις» περιλαμβάνει επιπλέον το κονδύλι «Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία» και το κονδύλι «Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους». Το κονδύλι «Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις» περιλαμβάνει επιπλέον τα κονδύλια: «Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα» και «Τρέχουσες Φορολογικές Υποχρεώσεις».

Πηγή: Επεξεργασία από τον όμιλο Εθνική Πανγαία οικονομικών στοιχείων βάσει των δημοσιευμένων ετήσιων οικονομικών καταστάσεων του για την χρήση 2014 οι οποίες είναι ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

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, παρουσιάζοντας αύξηση 47,4%.

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. Η αύξηση του εν λόγω υπολοίπου κατά 51,2% την 31.12.2014 σε σχέση με την 31.12.2013 οφείλεται στις αποκτήσεις ακινήτων από τον όμιλο της Εθνική Πανγαία εντός του 2014.

Το σύνολο του μη κυκλοφορούντος ενεργητικού του ομίλου της Εθνική Πανγαία ανήλθε την 31.12.2014 σε €1.423.946 χιλ., έναντι €932.557 χιλ. την 31.12.2013, παρουσιάζοντας αύξηση 52,7%, η οποία σχετίζεται κυρίως με τη μεταβολή του υπολοίπου του λογαριασμού επενδύσεις σε ακίνητα.

Το σύνολο των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων του ομίλου της Εθνική Πανγαία ανήλθε σε €87.118 χιλ. την 31.12.2014 και €17.026 χιλ. την 31.12.2013. Η αύξηση του υπολοίπου του εν λόγω λογαριασμού οφείλεται στο ύψος του καταβληθέντος προσωρινού μερίσματος το οποίο ανήλθε σε €58.169 χιλ. την 31.12.2014 και στην αύξηση των εμπορικών απαιτήσεων οι οποίες ανήλθαν σε €7.140 χιλ. την 31.12.2014 έναντι €2.281 χιλ. την 31.12.2013.

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, παρουσιάζοντας μείωση της τάξης του 21,9%. Η ως άνω μείωση του υπολοίπου του εν λόγω λογαριασμού την 31.12.2014 σε σχέση με την 31.12.2013 οφείλεται κατά κύριο λόγο στις επενδύσεις που προέβη ο όμιλος της Εθνική Πανγαία εντός του 2014.

Το σύνολο του κυκλοφορούντος ενεργητικού την 31.12.2014 ανήλθε σε €212.756 χιλ., έναντι €177.989 χιλ. την 31.12.2013, παρουσιάζοντας αύξηση 19,5%.

Το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων την 31.12.2014 ανήλθε σε €1.260.436 χιλ., έναντι €1.036.183 χιλ. την 31.12.2013, παρουσιάζοντας αύξηση 21,6%. Η αύξηση των ιδίων κεφαλαίων οφείλεται κυρίως στην αύξηση του υπολοίπου του λογαριασμού κέρδη εις νέον ο οποίος ανήλθε σε €151.038 χιλ. την 31.12.2014 έναντι ζημιών ύψους €26.502 χιλ. την 31.12.2013.

Το σύνολο των δανειακών υποχρεώσεων του ομίλου της Εθνική Πανγαία κατά την 31.12.2014 ανήλθε σε €335.675 χιλ. ενώ την 31.12.2013 ανήλθε σε €53.657 χιλ. αύξηση η οποία οφείλεται στη σύναψη σύμβασης ομολογιακού δανείου ύψους €237.500 χιλ. τον Αύγουστο του 2014. Το μακροπρόθεσμο μέρος των δανειακών υποχρεώσεων κατά την 31.12.2014 ανήλθε σε €320.054 χιλ. ενώ το βραχυπρόθεσμο μέρος σε €15.621 χιλ.

Το σύνολο του παθητικού του ομίλου της Εθνική Πανγαία ανήλθε σε €376.266 χιλ. την 31.12.2014, έναντι €74.363 χιλ. την 31.12.2013.

Στο υπόλοιπο της ενότητας 3.4.2 «Επιλεγμένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες ομίλου Εθνική Πανγαία για τις χρήσεις 2013-2014» του παρόντος Εγγράφου περιλαμβάνονται αναφορές σε ιστορικούς χρηματοοικονομικούς δείκτες και δείκτες μέτρησης της αποτελεσματικότητας καθώς και σε συγκεκριμένα μεγέθη που δεν ορίζονται από τα Δ.Π.Χ.Α., συμπεριλαμβανομένων της εσωτερικής λογιστικής αξίας («Net Asset Value» – «NAV»), του κέρδους προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων («EBITDA»), του αναπροσαρμοσμένου κέρδους προ τόκων, φόρων, αποσβέσεων («Adjusted EBITDA») και του κεφαλαίου από λειτουργικές δραστηριότητες («Funds from operations» – «FFO») και κατά συνέπεια δεν θα πρέπει να θεωρείται ότι υποκαθιστούν άλλα ποσά που έχουν υπολογιστεί σύμφωνα με όσα ορίζονται από τα Δ.Π.Χ.Α.

Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθενται επιπρόσθετες χρηματοοικονομικές πληροφορίες για τις χρήσεις 2013 και 2014:

ΕΠΙΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ		
(ποσά σε χιλ. ευρώ)	2013	2014
Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)	(25.377)	186.612
Αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ τόκων, φόρων, αποσβέσεων και καθαρής ζημιάς από αναπροσαρμογή των ακινήτων (Adjusted EBITDA)	75.401	84.298
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from operations - FFO) ²²	75.213	75.356

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

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εθνική Πανγαία βάσει της ετήσιας οικονομικής έκθεσης της χρήσης 2014.

Στον ακόλουθο πίνακα γίνεται ανάλυση του NAV για την 31.12 των χρήσεων 2013 και 2014:

ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΑΞΙΑ (NAV) ²³		
(ποσά σε χιλ. ευρώ)	31.12.2013	31.12.2014
Εσωτερική Λογιστική Αξία	1.035.899	1.258.912

*Τυχόν αποκλίσεις στα ηλίκα από τις διαιρέσεις των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εθνική Πανγαία βάσει της ετήσιας οικονομικής έκθεσης της χρήσης 2014.

22. Ως FFO η διοίκηση της Εθνική Πανγαία ορίζει τα καθαρά κέρδη / (ζημιές) περιόδου πλέον αποσβέσεις ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων, αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων και καθαρής ζημιάς από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία μείον καθαρά μη επαναλαμβανόμενα κέρδη που σχετίζονται με την υπεραξία που προκύπτει από συνενώσεις επιχειρήσεων και εξαγορές περιουσιακών στοιχείων και καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

23. Ως NAV η διοίκηση της Εθνική Πανγαία ορίζει το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων των μετόχων εξαιρουμένης της μείωσης στην εύλογη αξία των ίδιο-χρησιμοποιούμενων ακινήτων, αποτιμώμενα στο κόστος κτήσης μείον σωρευμένες αποσβέσεις.

3.4.3 Επιλεγμένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες ομίλου Νέας Εταιρείας για την Ενδιάμεση Περίοδο 01.01-30.09.2015

Όπως αναφέρθηκε ανωτέρω τα συγκριτικά στοιχεία των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων της Νέας Εταιρείας για την περίοδο 01.01-30.09.2015 είναι αυτά που είχε δημοσιεύσει η Εθνική Πανγαία την 31.12.2014 και την 30.09.2014 καθώς από λογιστικής πλευράς, η Εθνική Πανγαία θεωρείται ότι απορρόφησε τη MIG Real Estate.

Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθενται επιλεγμένα στοιχεία των αποτελεσμάτων του ομίλου της Νέας Εταιρείας για την ενδιάμεση περίοδο 01.01-30.09.2015 καθώς και την 01.01-30.09.2014.

ΣΥΝΟΠΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ		
(ποσά σε χιλ. ευρώ)	01.01-30.09.2014	01.01-30.09.2015
Έσοδα από μισθώματα	66.393	82.434
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	108.734	(57.615)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(4.159)	(9.978)
Λοιπά λειτουργικά αποτελέσματα ²⁴	2.271	(2.076)
Λειτουργικά κέρδη / (ζημιές)	173.239	12.765
% επί των εσόδων από μισθώματα	260,9%	15,5%
Έσοδα από τόκους	2.420	152
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(5.611)	(15.089)
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων	170.048	(2.172)
% επί των εσόδων από μισθώματα	256,1%	δ.ο.
Φόροι	(1.134)	(960)
Κέρδη / (ζημιές) περιόδου	168.914	(3.132)

δ.ο.: δεν ορίζεται

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

Πηγή: Επεξεργασία από τη Νέα Εταιρεία οικονομικών στοιχείων βάσει των δημοσιευμένων ενδιάμεσων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων του ομίλου της Νέας Εταιρείας για την περίοδο 01.01-30.09.2015 οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 34 (Δ.Λ.Π. 34).

Τα έσοδα από μισθώματα του ομίλου της Νέας Εταιρείας κατά την περίοδο 01.01-30.09.2015 διαμορφώθηκαν σε €82.434 χιλ. έναντι €66.393 χιλ. κατά την περίοδο 01.01-30.09.2014, σημειώνοντας αύξηση κατά 24,2%, η οποία οφείλεται στην απόκτηση νέων ακινήτων από τον όμιλο της Εθνική Πανγαία το β' εξάμηνο του 2014 καθώς και την περίοδο 01.10.2014-30.09.2015

Η καθαρή ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία που προέκυψε την περίοδο 01.01-30.09.2015 ανήλθε σε €57.615 χιλ. και οφείλεται κυρίως στις οικονομικές εξελίξεις στην Ελλάδα την εν λόγω περίοδο κατά την οποία οι ρυθμοί των περισσότερων επενδυτικών ή αναπτυξιακών έργων υποδομής επιβραδύνθηκαν ή ματαιώθηκαν. Την αντίστοιχη περίοδο για τη χρήση 2014 η Εθνική Πανγαία κατέγραψε καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ύψους € 108.734 χιλ.

24. Το κονδύλι «Λοιπά λειτουργικά αποτελέσματα» περιλαμβάνει τα κάτωθι κονδύλια της κατάστασης αποτελεσμάτων: «Αμοιβές και έξοδα προσωπικού», «Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων», «Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων», «Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων», «Λοιπά έσοδα» και «Λοιπά έξοδα».

Τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα ανήλθαν σε €9.978 χιλ. κατά την περίοδο 01.01-30.09.2015 έναντι €4.159 χιλ. κατά την περίοδο 01.01-30.09.2014 σημαντικά αυξημένα κυρίως λόγω των επενδύσεων στις οποίες προέβη ο όμιλος της Νέας Εταιρείας εντός του 2014 και την εννεάμηνη περίοδο του 2015 και αφορούν κυρίως σε φόρους - τέλη ακίνητης περιουσίας.

Συνεπεία των ανωτέρω, ο όμιλος της Νέας Εταιρείας κατέγραψε κατά την περίοδο 01.01-30.09.2015 λειτουργικά κέρδη ύψους €12.765 χιλ. έναντι λειτουργικών κερδών ύψους €173.239 χιλ. κατά την αντίστοιχη περίοδο του 2014. Μη λαμβανομένου υπ' όψιν του καθαρού κέρδους/ζημιάς από αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία τα λειτουργικά κέρδη του ομίλου της Νέας Εταιρείας ανήλθαν σε €70.380 χιλ. για το εννεάμηνο του 2015 έναντι €64.505 χιλ. την αντίστοιχη περίοδο του 2014.

Τα έσοδα από τόκους του ομίλου της Νέας Εταιρείας κατά την περίοδο 01.01-30.09.2015 ανήλθαν σε €152 χιλ. έναντι €2.420 χιλ. κατά την περίοδο 01.01 – 30.09.2014 παρουσιάζοντας μείωση της τάξης του 93,7%, η οποία οφείλεται στη μείωση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων λόγω των επενδύσεων σε ακίνητα (άμεσα ή μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων) που προέβη ο όμιλος της Εθνική Πανγαία κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2014 καθώς και το εννεάμηνο του 2014.

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του ομίλου της Νέας Εταιρείας κατά την περίοδο 01.01 – 30.09.2015 ανήλθαν σε €15.089 χιλ., έναντι €5.611 χιλ. κατά την αντίστοιχη περίοδο του 2014, παρουσιάζοντας σημαντική αύξηση η οποία κατά κύριο λόγο οφείλεται στην αύξηση των δανειακών υποχρεώσεων του ομίλου της Εθνική Πανγαία και συγκεκριμένα στη σύναψη σύμβασης ομολογιακού δανείου ύψους €237.500 χιλ. τον Αύγουστο του 2014.

Ως αποτέλεσμα των παραπάνω, ο όμιλος της Νέας Εταιρείας εμφάνισε ζημίες ύψους €3.132 χιλ. για την περίοδο 01.01-30.09.2015 έναντι καθαρών κερδών περιόδου ύψους €168.914 χιλ. κατά την αντίστοιχη περίοδο του 2014.

Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθενται επιλεγμένα στοιχεία της ενοποιημένης κατάστασης οικονομικής θέσης της Νέας Εταιρείας κατά την 30.09.2015 σε σχέση με την 31.12.2014:

ΣΥΝΟΠΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΟΠΙΟΙΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ		
(ποσά σε χιλ. ευρώ)	31.12.2014	30.09.2015
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό		
Επενδύσεις σε ακίνητα	1.407.659	1.435.835
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	4.334	3.353
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	216	195
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	11.737	17.372
Σύνολο Μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	1.423.946	1.456.755
Κυκλοφορούν ενεργητικό		
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	87.118	39.709
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	125.638	88.423
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	212.756	128.132
Σύνολο ενεργητικού	1.636.702	1.584.887

ΣΥΝΟΠΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ		
(ποσά σε χιλ. ευρώ)	31.12.2014	30.09.2015
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ		
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	1.260.436	1.147.811
ΠΑΘΗΤΙΚΟ		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Δανειακές υποχρεώσεις	320.054	388.160
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις ¹	7.130	3.685
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων	327.184	391.845
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	29.553	31.798
Δανειακές υποχρεώσεις	15.621	10.444
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ²	3.908	2.989
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων	49.082	45.231
Σύνολο Παθητικού	376.266	437.076
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Παθητικού	1.636.702	1.584.887

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

1 Το κονδύλι «Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις» περιλαμβάνει επιπλέον τα κονδύλια: «Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία», «Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους» και «Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις».

2 Το κονδύλι «Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις» περιλαμβάνει επιπλέον τα κονδύλια: «Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα» και «Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις».

Πηγή: Επεξεργασία των οικονομικών στοιχείων που αντλήθηκαν από τις δημοσιευμένες ενδιάμεσες συνοπτικές ενοποιημένες και εταιρικές οικονομικές καταστάσεις του ομίλου της Εθνική Πανγαία, για την εννεάμηνη περίοδο που έληξε την 30.09.2015. Οι ανωτέρω οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 34 (Δ.Λ.Π. 34).

Την 30.09.2015 το σύνολο του ενεργητικού του ομίλου της Εθνική Πανγαία διαμορφώθηκε σε €1.584.887 χιλ., έναντι €1.636.702 χιλ. την 31.12.2014, παρουσιάζοντας μείωση κατά 3,2%.

Το υπόλοιπο του λογαριασμού επενδύσεις σε ακίνητα του ομίλου της Νέας Εταιρείας την 30.09.2015 διαμορφώθηκε σε €1.435.835 χιλ. έναντι €1.407.659 χιλ. την 31.12.2014 λόγω της απόκτησης δύο ακινήτων εντός του πρώτου εξαμήνου του 2015 έναντι συνολικού τιμήματος €84.721 χιλ. και της καταγραφής ζημιάς από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ύψους € 57.615 χιλ. Το σύνολο του μη κυκλοφορούντος ενεργητικού του ομίλου της Εθνική Πανγαία ανήλθε σε €1.456.755 χιλ. την 30.09.2015, έναντι €1.423.946 χιλ. την 31.12.2014, παρουσιάζοντας μικρή αύξηση κατά 2,3% την 30.09.2015.

Το σύνολο των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων του ομίλου της Εθνική Πανγαία ανήλθε σε €39.709 χιλ. την 30.09.2015 έναντι €87.118 χιλ. την 31.12.2014. Η μείωση του υπολοίπου του εν λόγω λογαριασμού οφείλεται κυρίως στο κονδύλι καταβληθέν προσωρινό μέρος του οποίο την 30.09.2015 είχε μηδενικό υπόλοιπο σε σύγκριση με την 31.12.2014 κατά την οποία είχε υπόλοιπο €58.169 χιλ.

Το υπόλοιπο των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων του ομίλου της Εθνική Πανγαία ανήλθε σε €88.423 χιλ. την 30.09.2015, έναντι €125.638 χιλ. την 31.12.2014, παρουσιάζοντας μείωση κατά 29,6% κυρίως λόγω της απόκτησης δύο νέων ακινήτων εντός του εννεαμήνου του 2015.

Συνεπεία των ανωτέρω, το σύνολο του κυκλοφορούντος ενεργητικού την 30.09.2015 ανήλθε σε €128.132 χιλ. έναντι €212.756 χιλ. την 31.12.2014, παρουσιάζοντας μείωση κατά 39,8%.

Το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων την 30.09.2015 ανήλθε σε €1.147.811 χιλ. έναντι €1.260.436 χιλ. την 31.12.2014, παρουσιάζοντας μείωση κατά 8,9%.

Το σύνολο των δανειακών υποχρεώσεων (βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων) του ομίλου της Νέας Εταιρείας την 30.09.2015 ανήλθε σε €398.604 χιλ. έναντι €335.675 χιλ. την 31.12.2014, παρουσιάζοντας αύξηση 18,7% λόγω της σύναψης από τη θυγατρική, Picasso Fund, δανείου με το τραπεζικό ίδρυμα Banca IMI S.p.A., συνολικού ύψους €102.000 χιλ. την 30.06.2015 (για περισσότερες πληροφορίες βλέπε ενότητα 3.8.2.1 «Δανειακές Συμβάσεις»). Σημειώνεται ότι, ο όμιλος προχώρησε σε αποπληρωμή δανείων ύψους €33.572 χιλ. κατά την περίοδο 01.01-30.09.2015. Το μακροπρόθεσμο μέρος των δανειακών υποχρεώσεων την 30.09.2015 ανήλθε σε €388.160 χιλ. ενώ το βραχυπρόθεσμο μέρος ανήλθε σε €10.444 χιλ.

Το σύνολο του παθητικού του ομίλου της Εθνική Πανγαία ανήλθε σε €437.076 χιλ. την 30.09.2015, έναντι €376.266 χιλ. την 31.12.2014, παρουσιάζοντας αύξηση της τάξης του 16,2%.

3.5 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

3.5.1 Ιστορικό και ανάπτυξη της Εταιρείας

Η Εταιρεία 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. 9.720/30.9.1999 πράξης του Συμβολαιογράφου Αθηνών Γεωργίου Στεφανάκου όπως αυτή διορθώθηκε με την υπ' αριθμ. 9.873/1.11.1999 πράξη του ως άνω Συμβολαιογράφου, εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. 28495/4.11.99 απόφαση της Νομάρχου Αθηνών και δημοσιεύθηκε στο Φ.Ε.Κ. 8890/5.11.1999 (τ. Α.Ε. & Ε.Π.Ε.).

Με την από 27.08.2007 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, η «ΑΤΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.» μετονομάστηκε σε «MIG REAL ESTATE Α.Ε.», προκειμένου να σηματοδοτήσει την είσοδο στο μετοχικό της κεφάλαιο ως εταιρού της «MARFIN INVESTMENT GROUP Α.Ε. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ».

Κατά την από 13.12.2007 συνεδρίαση του, το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς προχώρησε στην παροχή άδειας για μετατροπή της «MIG REAL ESTATE Α.Ε.» σε Α.Ε.Ε.Α.Π. με την επωνυμία «MIG REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ».

Με την 25.09.2015 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας ενεκρίθη η συγχώνευση δι' απορρόφησης της εταιρείας με την επωνυμία «ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» από την Εταιρεία και η επωνυμία της Εταιρείας τροποποιήθηκε σε «ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» με διακριτικό τίτλο «ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ». Η ανωτέρω τροποποίηση εγκρίθηκε με την 100104/01.10.2015 απόφαση του Υπουργείου Οικονομίας, Ανάπτυξης και Τουρισμού και καταχωρήθηκε την ίδια ημέρα στο Μητρώο Ανώνυμων Εταιρειών του εν λόγω Υπουργείου.

Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών (Γ.Ε.Μ.Η.) με αριθμό 3546201000 και η διάρκειά της λήγει στις 31 Δεκεμβρίου του έτους δύο χιλιάδες εκατόν δέκα (2110).

Η Εταιρεία εισήχθη στην κατηγορία της Μικρής / Μεσαίας Κεφαλαιοποίησης του Χ.Α. την 23.07.2009.

Σύμφωνα με το άρθρο 3 του καταστατικού της Εταιρείας, σκοπός της Εταιρείας 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 Ο.Ε.Ε. με εσωτερική διαχείριση κατά την έννοια του Ν. 4209/2013, όπως αυτός εκάστοτε ισχύει.

Η Εταιρεία εποπτεύεται από το Υπουργείο Οικονομίας, Ανάπτυξης 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 τροποποιήθηκε και ισχύει, καθώς και από τις διατάξεις του κ.ν. 2190/1920.

Η έδρα της Εταιρείας είναι επί της οδού Καραγεώργη Σερβίας 6, 10562 Αθήνα.

Την 30.09.2015 η Νέα Εταιρεία απασχολούσε 25 άτομα προσωπικό ενώ οι θυγατρικές της δεν απασχολούσαν προσωπικό.

Ακολουθώς, παρουσιάζονται τα σημαντικότερα γεγονότα από την ίδρυση της Εταιρείας έως σήμερα:

2007

- Με την από 27.08.2007 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, η «ΑΤΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.» μετονομάστηκε σε «MIG REAL ESTATE Α.Ε.», προκειμένου να σηματοδοτήσει την είσοδο στο μετοχικό της κεφάλαιο ως στρατηγικού εταίρου της «MARFIN INVESTMENT GROUP Α.Ε. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ», η οποία πραγματοποιήθηκε με αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με έκδοση 1.200.000 κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €3,00 η κάθε μια και τη διάθεσή τους στη «MARFIN INVESTMENT GROUP Α.Ε. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» έναντι ποσού €21,67 η κάθε μια.
- Με την από 03.10.2007 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας και στο πλαίσιο συμμόρφωσης της προς το κανονιστικό πλαίσιο που διέπει τις ανώνυμες εταιρείες επενδύσεων ακίνητης περιουσίας τροποποιήθηκε περαιτέρω το Καταστατικό της ορίζοντας ως αποκλειστικό σκοπό της την απόκτηση και διαχείριση: α) ακίνητης περιουσίας, δικαιωμάτων αγοράς ακινήτων δια προσυμφώνου και μετοχών ανωνύμων εταιρειών κατά την έννοια των περιπτώσεων α-γ της παραγράφου 2 του άρθρου 22 του ν.2778/1999 και β) μέσω χρηματαγοράς κατά την έννοια του άρθρου 3 του ν. 3283/2004, ως οι ανωτέρω νόμοι εκάστοτε ισχύουν και εξειδικεύονται. Επίσης με την ίδια απόφαση τροποποιήθηκε και η επωνυμία της ώστε να συμπεριληφθεί σε αυτή η νέα δραστηριότητα της.
- Τον Οκτώβριο του 2007, η Εταιρεία υπέβαλε αίτηση στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς για τη μετατροπή της σε Α.Ε.Ε.Α.Π. Η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς προχώρησε στις 13.12.2007 στην παροχή άδειας για τη μετατροπή της «MIG REAL ESTATE Α.Ε.» σε Α.Ε.Ε.Α.Π. με την επωνυμία «MIG REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ».
- Κατά τη χρήση 2007 η Εταιρεία προέβη στην αγορά τεσσάρων ακινήτων έναντι συνολικού τιμήματος €7.922 χιλ. Ειδικότερα: α) στις 2 Απριλίου 2007 η Εταιρεία αγόρασε ισόγειο κατάστημα 205 τ.μ. στην Αθήνα έναντι ποσού €910 χιλ., β) στις 6 Αυγούστου 2007 η Εταιρεία αγόρασε ισόγειο κατάστημα στην Πτολεμαΐδα, συνολικής επιφάνειας

242,70 τ.μ., έναντι €245 χιλ., γ) στις 27 Δεκεμβρίου 2007 η Εταιρεία αγόρασε κατάστημα στο Δήμο Ελευθερίου-Κορδελιού Θεσσαλονίκης, συνολικής επιφάνειας 298,53 τ.μ., ως επενδυτικό ακίνητο έναντι του ποσού των €755 χιλ. και δ) στις 31 Δεκεμβρίου 2007 η Εταιρεία αγόρασε από την AEROLIT A.E. στον Δήμο Αμαρουσίου κτίριο συνολικής επιφάνειας 2.450,18 τ.μ. ως επενδυτικό ακίνητο έναντι του ποσού των €6.012 χιλ.

2008

- Κατά τη χρήση 2008 η Εταιρεία προέβη στην αγορά 20 νέων επενδυτικών ακινήτων έναντι συνολικού τιμήματος €37.349 χιλ.

2009

- Την 23.07.2009 η Εταιρεία εισήχθη στην κατηγορία της Μικρής / Μεσαίας Κεφαλαιοποίησης του Χ.Α. μέσω αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου με δημόσια προσφορά και με τη διάθεση 2.500.000 νέων μετοχών προς €4,00 ανά μετοχή.
- Το 2009 η Εταιρεία απέκτησε 2 επιπλέον επενδυτικά ακίνητα έναντι €1.135 χιλ., ανεβάζοντας τον αριθμό των επενδυτικών ακινήτων σε 32.

2010

- Τον Αύγουστο του 2010 η MIG Real Estate, στο πλαίσιο της στρατηγικής της για ανάπτυξη στο εξωτερικό απέκτησε ποσοστό 99,96% του μετοχικού κεφαλαίου της ρουμάνικης ανώνυμης Εταιρείας Egnatia Properties SA, ιδιοκτήτριας ενός αυτοτελούς κτηρίου γραφείων στο Βουκουρέστι και ενός τραπεζικού καταστήματος στην επαρχιακή πόλη Μπία Μάρε, συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 3.282,62 τ.μ.

Το συνολικό τίμημα για την απόκτηση της παραπάνω συμμετοχής καθορίστηκε σε €20 χιλ., αφού ελήφθησαν υπόψη το ενεργητικό και οι υποχρεώσεις της Egnatia Properties SA. Σημειώνεται ότι σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που διενήργησε το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών²⁵ (Σ.Ο.Ε.), η εκτιμηθείσα αξία των 2 ακινήτων της Egnatia Properties SA ήταν κατά την ημερομηνία εξαγοράς της €7.708 χιλ.

2012

- Τον Δεκέμβριο 2012 η Εταιρεία αγόρασε 2 επενδυτικά ακίνητα (αυτοτελή κτήρια γραφείων), συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 1.551,34 τ.μ., έναντι €5.202 χιλ.

2013

- Τον Ιούνιο 2013 ολοκληρώθηκε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά €5.202.000 με κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων και με την έκδοση 1.734.000 νέων κοινών, ονομαστικών, μετά δικαιώματος ψήφου μετοχών, προς κεφαλαιοποίηση ισόποσων υποχρεώσεων.

25. Σημειώνεται ότι, έως τη χρήση 2012 η εύλογη αξία των ακινήτων βασίζονταν σε μελέτες που διενεργούνταν από ανεξάρτητους εκτιμητές μέλη του Σ.Ο.Ε. Το Σ.Ο.Ε. έχει διακόψει την παροχή υπηρεσιών σύμφωνα με τον Ν.4152/09-05-13 (παράγραφος Γ΄-Ρυθμίσεις για την παροχή εκτιμητικών υπηρεσιών). Ως εκ τούτου, το εκτιμητικό έργο εκτελείται από εκτιμητές, οι οποίοι ανήκουν στο μητρώο πιστοποιημένων εκτιμητών της Γενικής Διεύθυνσης Οικονομικής Πολιτικής του Υπουργείου Οικονομικών.

2014

- Την 12.08.2014, η Εθνική Πανγαία απέκτησε το σύνολο των μετοχών της Εταιρείας που κατείχε η Marfin Investment Group Holdings A.E. ήτοι 4.920.000 μετοχές και κατά την ίδια ημερομηνία σύνηψε συμφωνία πλαίσιο με τους πωλητές μετόχους δυνάμει της οποίας της μεταβιβάστηκε το σύνολο των μετοχών που κατείχαν στην Εταιρεία, ήτοι 6.734.011 μετοχές. Συνέπεια των ανωτέρω, κατά την 12.08.2014, η Εθνική Πανγαία κατείχε 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.
- 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 στις 19.10.2014, 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.

Λαμβάνοντας υπ' όψιν το γεγονός ότι μετά την ολοκλήρωση της υποχρεωτικής δημόσιας πρότασης η Εθνική Πανγαία κατείχε μετοχές που αντιπροσωπεύουν τουλάχιστον το 90% των δικαιωμάτων ψήφου της MIG Real Estate, η Εθνική Πανγαία ήταν υποχρεωμένη, σύμφωνα με το άρθρο 28 του ν.3461/2006, σε συνδυασμό με την απόφαση με αριθμό 1/409/29.12.2006 του διοικητικού συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, για την εξαγορά του συνόλου των μετοχών που προσφέρθηκαν από μετόχους που δεν αποδέχθηκαν αρχικά την υποχρεωτική δημόσια πρόταση εντός προθεσμίας τριών μηνών από τη δημοσίευση των αποτελεσμάτων (ήτοι μέχρι την 27 Ιανουαρίου 2015) στην τιμή των €3,10 ανά μετοχή (δικαίωμα εξόδου). Μετά τη λήξη της περιόδου άσκησης του δικαιώματος εξόδου από τους μετόχους της MIG real Estate η Εθνική Πανγαία κατείχει 13.643.905 μετοχές της MIG Real Estate που αντιπροσώπων το 96,944% του συνολικού καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας.

2015

- Την 30 Ιανουαρίου 2015 τα Διοικητικά Συμβούλια της Εθνικής Πανγαία και της θυγατρικής της MIG Real Estate σε συνεδρίασή τους, αποφάσισαν την έναρξη προπαρασκευαστικών ενεργειών για τη συγχώνευση με απορρόφηση της πρώτης από τη δεύτερη. Η σχεδιαζόμενη συγχώνευση προτάθηκε να πραγματοποιηθεί με ενοποίηση των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού των ως άνω αναφερόμενων εταιρειών, με συνδυασμένη εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 68 επ. του ν. 2190/1920 και του ν. 2166/1993, όπως ισχύουν. Ως ημερομηνία μετασχηματισμού ορίστηκε η 31 Ιανουαρίου 2015.
- Τα από 6 Αυγούστου 2015 Διοικητικά Συμβούλια της Εθνικής Πανγαία και της MIG Real Estate, ενέκριναν το σχέδιο σύμβασης συγχώνευσης με απορρόφηση της πρώτης από τη δεύτερη σύμφωνα με τα άρθρα 69 επ. του κ.ν. 2190/1920 και τα αρ. 1-5 του ν. 2166/1993, έκαστος όπως ισχύει. Την 25.09.2015 πραγματοποιήθηκε Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας η οποία ενέκρινε τη συγχώνευση δι' απορρόφησης της εταιρείας με την επωνυμία «ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» από την Εταιρεία δυνάμει των διατάξεων των αρ. 69 επ. του κ.ν. 2190/1920, όπως ισχύει και τα αρ. 1-5 του ν. 2166/1993 (για περισσότερες πληροφορίες βλ. ενότητα 4.4 «Όροι της Συγχώνευσης» του παρόντος Εγγράφου).

- Την 01.10.2015 πραγματοποιήθηκε η νομική ολοκλήρωση της Συγχώνευσης της Εταιρείας με απορρόφηση της Εθνική Πανγαία η οποία εγκρίθηκε με την υπ' αριθμό Κ2 - 100104/01.10.2015 απόφαση του Υπουργείου Οικονομίας, Ανάπτυξης και Τουρισμού και καταχωρήθηκε την 1 Οκτωβρίου 2015 στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο του ως άνω Υπουργείου.

3.5.2 Αντικείμενο Δραστηριότητας

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται κυρίως στη διενέργεια επενδύσεων κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 22 του ν. 2778/1999, όπως αυτό εκάστοτε ισχύει, καθώς και στην άσκηση οποιασδήποτε δραστηριότητας υπό την ιδιότητα της Εταιρείας ως Ο.Ε.Ε. με εσωτερική διαχείριση κατά την έννοια του ν. 4209/2013, όπως αυτός 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.

Η Εταιρεία παρακολουθεί τον κλάδο της ακίνητης περιουσίας αποσκοπώντας στην αναγνώριση και αξιολόγηση των προοπτικών συνεργασίας με υποψήφιους μελλοντικούς μισθωτές, αγοραστές ή επενδυτές με άξονα την αξιόπιστη και επωφελή επιχειρηματική συνεργασία.

3.5.3 Περιγραφή του Χαρτοφυλακίου του Ομίλου MIG Real Estate

Την 30.06.2015, το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας περιελάμβανε τριάντα τέσσερα (34) ακίνητα στην Ελλάδα (συμπεριλαμβανομένου του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου) με μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια 25,8 χιλ. τ.μ. και εκτιμηθείσα αξία €42.793 χιλ., με βάση την από 30.06.2015 έκθεση εκτίμησης του ανεξάρτητου εκτιμητή.

Επιπρόσθετα, το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας περιλαμβάνει τη συμμετοχή στη Ρουμάνικη Egnatia Properties SA., ιδιοκτήτριας ενός αυτοτελούς κτηρίου γραφείων στο Βουκουρέστι και ενός τραπεζικού καταστήματος στην επαρχιακή πόλη Μπίαια Μάρε, συνολικής μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας 3,3 χιλ. τ.μ.

Πέραν της εκμετάλλευσης των επενδυτικών ακινήτων της, η Εταιρεία ιδιοχρησιμοποιεί τμήμα του ακινήτου επί της οδού Τζώρτζ 4 στην Αθήνα για τη στέγαση των γραφείων και της έδρας της.

Η κατασκευή της πλειονότητας των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας ολοκληρώθηκε μετά το 1980, πολλά δε εξ αυτών έχουν ανακατασκευαστεί και εκσυγχρονιστεί. Το σύνολο των ακινήτων της Εταιρείας συντηρείται τακτικά και διατηρείται σε καλή κατάσταση.

Η αρχική διάρκεια της πλειοψηφίας των μισθωτικών συμβάσεων είναι δωδεκαετής και οι μισθωτικές συμβάσεις προβλέπουν ετήσια αναπροσαρμογή του ετησιοποιημένου μισθώματος με βάση τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή. Πάγια πολιτική της Εταιρείας είναι, ο μισθωτής να επιβαρύνεται με την καταβολή χαρτοσήμου (3,6%). Το χαρτοφυλάκιο των ανωτέρω 36 επενδυτικών ακινήτων, κατά την 30.06.2015, ήταν εκμισθωμένο με ποσοστό πληρότητας 58,6% ως προς τη μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια (συνυπολογίζοντας και μέρος του ακινήτου που βρίσκεται στη Τζώρτζ 4 το οποίο ιδιοχρησιμοποιείται από την Εταιρεία). Μέχρι την ημερομηνία έκδοσης του παρόντος Εγγράφου δεν υπήρξαν μεταβολές στην πληρότητα του χαρτοφυλακίου, εκτός από τις εξής: Η Εταιρεία προέβη την 14.07.2015 στην εκμίσθωση του ακινήτου επί της οδού Αθηνάς 12 και Αβραμιώτου 7 στην Αθήνα συνολικής επιφάνειας 354,90 τμ. καθώς και την 16.11.2015 στην εκμίσθωση του ακινήτου επί της οδού Ανδρέα Παπανδρέου 65 στο Κορδελιό Θεσσαλονίκης, συνολικής επιφάνειας 298,53 τμ και το νέο ποσοστό πληρότητας ως προς τη μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια ανέρχεται σε 60,8%.

Κατά τη περίοδο 01.01 – 30.06.2015, το ανωτέρω χαρτοφυλάκιο απέφερε συνολικά έσοδα από μισθώματα €1.252 χιλ. ενώ τα ετσιοποιημένα μισθώματα αντιστοιχούν σε €2.466 χιλ. Κατά την 30.06.2015 η εύλογη αξία του χαρτοφυλάκιου επενδυτικών ακινήτων, όπως εκτιμάται από ανεξάρτητους εκτιμητές σε εξαμήνη βάση βάσει της νομοθεσίας των Α.Ε.Ε.Α.Π., μειώθηκε σε σχέση με την 31.12.2014 κατά €4.787 χιλ.

Γενική επισκόπηση του από 30.06.2015 χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου της Εταιρείας παρουσιάζεται στον πίνακα της ενότητας 3.6.4 «Γενική επισκόπηση του από 30.06.2015 χαρτοφυλακίου του ομίλου της Εθνική Παναγία» και συγκεκριμένα στις υπό Α/Α 281-316 γραμμές του πίνακα.

Ο ακόλουθος πίνακας συνοψίζει το χαρτοφυλάκιο των 36 ακινήτων του Ομίλου της MIG Real Estate ανά κατηγορία ακινήτων:

(ποσά σεχιλ. €)	Αριθμός Ακινήτων ⁽¹⁾	Αποτίμηση Ανεξάρτητου Εκτιμητή 30.06.2015 ⁽²⁾	% συνόλου	Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια (τμ) ⁽²⁾	% συνόλου	Ετσιοποιημένα Έσοδα ⁽²⁾	% συνόλου
Γραφειακοί Χώροι	12	29.315	59,2%	16.349,70	56,2%	€1.148	46,6%
Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	24	20.183	40,8%	12.733,64	43,8%	€1.318	53,4%
Σύνολο	36	49.498	100%	29.083,34	100%	€2.466	100%

(1) Η κατηγοριοποίηση έχει πραγματοποιηθεί βάσει της κύριας χρήσης του κάθε ακινήτου

(2) Η κατηγοριοποίηση έχει πραγματοποιηθεί βάσει της παραγωγικής χρήσης ανά ακίνητο

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία.

Τα 26 από τα 34 ακίνητα του ελληνικού χαρτοφυλακίου βρίσκονται στην Αθήνα και την ευρύτερη περιοχή της Αττικής και αντιπροσωπεύουν το 78,4% της συνολικής μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας του χαρτοφυλακίου.

Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθενται οι συνολικές Μικτές Εκμισθώσιμες Επιφάνειες του χαρτοφυλακίου του Ομίλου της MIG Real Estate με ημερομηνία 30.06.2015 ανά περιοχή και τύπου ακινήτου:

Περιοχή	Γραφεία	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	Σύνολο	Σύνολο (%)
(σε τ.μ. εκτός των ποσοστών)				
Αττική	13.274,01	9.538,41	22.812,42	78,4%
Θεσσαλονίκη	-	1.177,87	1.177,87	4,1%
Υπόλοιπη Ελλάδα	462,24	1.348,19	1.810,43	6,2%
Ρουμανία	2.613,45	669,17	3.282,62	11,3%
Σύνολο	16.349,70	12.733,64	29.083,34	100,0%

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία.

Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθενται οι συνολικές εκτιμηθείσες αξίες του χαρτοφυλακίου του Ομίλου MIG Real Estate με ημερομηνία 30.06.2015 ανά περιοχή και τύπου ακινήτου:

Περιοχή	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	Γραφεία	Σύνολο	Σύνολο (%)
(σε € χιλ. εκτός των ποσοστών)				
Αττική	15.485	23.556	39.041	78,9%
Θεσσαλονίκη	1.401	-	1.401	2,8%
Υπόλοιπη Ελλάδα	2.049	302	2.351	4,8%
Ρουμανία	1.249	5.456	6.705	13,5%
Σύνολο	20.183	29.315	49.498	100%

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία.

Ο ακόλουθος πίνακας συνοψίζει το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου MIG Real Estate ανά γεωγραφική περιοχή την 30.06.2015:

Περιοχή	Αρ. Κτιρίων	Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια (τ.μ.)	Ποσοστό Πληρότητας	Ποσοστό Επιοικισμένων Μισθωμάτων Άνευ Χαρτοσήμου
Αττική	26	22.812,42	54,9% ⁽¹⁾	74,4%
Θεσσαλονίκη	4	1.177,87	0,0%	0,0%
Υπόλοιπη Ελλάδα	4	1.810,43	20,4%	2,2%
Ρουμανία	2	3.282,62	100,0%	23,4%
Σύνολο	36	29.083,34	55,6% ⁽²⁾	100%

(1) Συνοψολογίζοντας (ως μισθωμένο) μέρος του ακινήτου που βρίσκεται στη Τζώρτζ 4 στην Αθήνα (το οποίο ιδιοχρησιμοποιείται από την Εταιρεία), το Ποσοστό Πληρότητας στην Αττική ανέρχεται σε 58,7%

(2) Συνοψολογίζοντας (ως μισθωμένο) μέρος του ακινήτου που βρίσκεται στη Τζώρτζ 4 στην Αθήνα (το οποίο ιδιοχρησιμοποιείται από την Εταιρεία), το συνολικό Ποσοστό Πληρότητας ανέρχεται σε 58,6%

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία

3.5.3.1 Συνοπτική περιγραφή των σημαντικότερων ακινήτων του Ομίλου MIG Real Estate την 30.06.2015

Στην παρούσα ενότητα περιγράφονται τα βασικά χαρακτηριστικά των ακινήτων με αξία μεγαλύτερη του €1.000 χιλ., τα οποία έχουν τη μεγαλύτερη βαρύτητα στη συνολική εκτιμηθείσα αξία του χαρτοφυλακίου του Ομίλου MIG Real Estate την 30.06.2015. Πιο συγκεκριμένα, η συνολική εκτιμηθείσα αξία για το σύνολο των ακινήτων ανέρχεται σε €49.498 χιλ. όπως προκύπτει από τις σχετικές εκθέσεις, που διενεργήθηκαν από τους ανεξάρτητους εκτιμητές Π.Δανός & Συνεργάτες Α.Ε Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων και Αθηναϊκή Οικονομική Ε.Π.Ε., από κοινού, με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2015. Η εκτιμηθείσα αξία των κατωτέρω περιγραφόμενων ακινήτων ανέρχεται σε €37.868 χιλ. την 30.06.2015 ήτοι 76,5% της συνολικής εκτιμηθείσας αξίας του συνόλου των ακινήτων του Ομίλου MIG Real Estate κατά την ίδια ημερομηνία. Επίσης, το μίσθωμα σε επιοικισμένη βάση όπως διαμορφώθηκε την 30.06.2015 των κατωτέρω περιγραφόμενων ακινήτων ανέρχεται σε €2.026 χιλ. ήτοι 82,2% των συνολικών ετήσιων μισθωμάτων του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας.

Τονίζεται ότι τα στοιχεία των μισθώσεων που περιγράφονται παρακάτω αναφέρονται έτσι όπως έχουν διαμορφωθεί την 30.06.2015.

1. Αλ. Πάντου 33, Καλλιθέα

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 25.05.2001 είναι ένα κτίριο, με δύο υπόγεια, ισόγειο, ημιώροφο, Α, Β, Γ ορόφους και Δ όροφος (σε εσοχή) και μια εσοχή και βρίσκεται επί οικοπέδου 552,50 τ.μ. Το ακίνητο ανήκει εξ' ολοκλήρου στην Εταιρεία, έχει συνολικό εμβαδόν 2.885,42 τ.μ. και οι χώροι του χρησιμοποιούνται ως γραφεία και κατάστημα. Το ακίνητο είναι κενό.

Έτος Κατασκευής	1983
Εκτιμηθείσα Αξία	€3.053 χιλ.
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	2.885,42 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	89% (γραφεία) 11% (καταστήματα / εμπορικοί χώροι)
Αριθμός Μισθωτών	-
Ποσοστό Πληρότητας	Κενό

Πηγή: Στοιχεία από τη σχετική Έκθεση Εκτίμησης του ανεξάρτητου εκτιμητή με ημ/νία αναφοράς 30.06.2015, επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη-ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή λογιστή.

2. Τζώρτζ 4, Πλατεία Κάνιγγος, Αθήνα

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 20.11.2003 είναι ένα τριώροφο κτίριο με δύο υπόγεια, ισόγειο, και δύο ορόφους, συνολικής επιφάνειας 1.425,35 τ.μ., και βρίσκεται επί οικοπέδου 312,41 τ.μ. Το ακίνητο ανήκει εξ' ολοκλήρου στην Εταιρεία, η οποία χρησιμοποιεί τα 854,47 τ.μ. αυτού ως γραφεία. Το ισόγειο κατάστημα (223,30 τ.μ.), το υπόγειο (200 τ.μ.) και το πατάρι (147,58 τ.μ.) έχουν μισθωθεί από την «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.» δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 01.08.2005 και λήξης την 31.07.2017, με ετσιοποιημένο μίσθωμα €289 χιλ. Η «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.» επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους (πλην του ΕΝΦΙΑ) που σχετίζονται με τα ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης.

Έτος Κατασκευής	1910 (ανακατασκευασθέν με εργασίες αποπερατωμένες το 2007)
Εκτιμηθείσα Αξία (αφορά στο μισθωμένο τμήμα του ακινήτου)	€3.387 χιλ.
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια (αφορά στο μισθωμένο τμήμα του ακινήτου)	570,88 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (καταστήματα / εμπορικοί χώροι)
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας (αφορά στο μισθωμένο τμήμα του ακινήτου)	100%

Πηγή: Στοιχεία από τη σχετική Έκθεση Εκτίμησης του ανεξάρτητου εκτιμητή με ημ/νία αναφοράς 30.06.2015, επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη-ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή λογιστή.

3. Καποδιστρίου 30, Μαρούσι

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 31.12.2007 είναι ένα πεντάωροφο κτίριο με υπόγειο, ισόγειο και δώμα και βρίσκεται επί οικοπέδου 1.216,24 τ.μ. Το ακίνητο αποτελείται από Α' υπόγειο ολικής επιφάνειας 472,31 τ.μ., (ii) Β' υπόγειο ολικής επιφάνειας 324,61 τ.μ., (iii) ισόγειο ολικής επιφάνειας 324,61 τ.μ., (iv) Α' πάνω από το ισόγειο όροφο ολικής επιφάνειας 324,61 τ.μ., (v) Β' πάνω από το ισόγειο όροφο ολικής επιφάνειας 324,61 τ.μ., (vi) Γ' πάνω από το ισόγειο όροφο ολικής επιφάνειας 324,61 τ.μ., (vii) Δ' πάνω από το ισόγειο όροφο ολικής επιφάνειας 324,61 τ.μ. και

δώμα ολικής επιφάνειας 30,21 τ.μ., ανήκει εξ ολοκλήρου στην Εταιρεία και οι χώροι του χρησιμοποιούνται ως γραφεία. Το ακίνητο είναι κενό.

Τμήμα του δώματος του ακινήτου εκμισθώνεται στην «WIND HELLAS ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΕΣ Α.Ε.Β.Ε» δυνάμει του 28.04.1998 ιδιωτικού συμφωνητικού. Η «WIND HELLAS ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΕΣ Α.Ε.Β.Ε» επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους (πλην του ΕΝΦΙΑ) που σχετίζονται με τα ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης.

Έτος Κατασκευής	1983
Εκτιμηθείσα Αξία	€3.585 χιλ.
A. Μίσθωση Κτηρίου	
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	2.450,18
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (γραφεία)
Αριθμός Μισθωτών	—
Ποσοστό Πληρότητας	Κενό
B. Μίσθωση Δώματος	
Αριθμός Μισθωτών	1

Πηγή: Στοιχεία από τη σχετική Έκθεση Εκτίμησης του ανεξάρτητου εκτιμητή με ημ/νία αναφοράς 30.06.2015, επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη-ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή λογιστή.

4. Παπαδιαμαντοπούλου 141, Αμπελόκηποι - Γουδή

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 26.03.2008, είναι ένα ισόγειο κατάστημα (300 τ.μ.) με το πατάρι (148 τ.μ.) και το υπόγειο (330 τ.μ.), το οποίο βρίσκεται επί οικοπέδου 994,50 τ.μ. Το ακίνητο ανήκει εξ ολοκλήρου στην Εταιρεία και έχει χρήση καταστήματος. Το ακίνητο είναι κενό.

Έτος Κατασκευής	1979
Εκτιμηθείσα Αξία	€1.077 χιλ.
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	778,00 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (καταστήματα / εμπορικοί χώροι)
Αριθμός Μισθωτών	-
Ποσοστό Πληρότητας	Κενό

Πηγή: Στοιχεία από τη σχετική Έκθεση Εκτίμησης του ανεξάρτητου εκτιμητή με ημ/νία αναφοράς 30.06.2015, επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη-ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή λογιστή.

5. Β Μερραχίας 24 & Κολοκοτρώνη 116, Πειραιάς

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 26.03.2008, είναι ένα ισόγειο κατάστημα (220,00 τ.μ.) με το πατάρι (112,00 τ.μ.) και το υπόγειο (213,00 τ.μ.), ως και ο πρώτος όροφος (304,00 τ.μ.), το οποίο βρίσκεται επί οικοπέδου 349,58 τ.μ. Το ακίνητο ανήκει εξ ολοκλήρου στην Εταιρεία και λειτουργεί ως τραπεζικό κατάστημα. Από την 01.04.2008 το ακίνητο μισθωνόταν από την Laiki Bank (πρώην MARFIN EGNATIA BANK A.E.) δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 30.9.2024. Μετά την απόκτηση των δραστηριοτήτων της Laiki Bank από την Τράπεζα Πειραιώς στις 26.3.2013, μισθωτής είναι η Τράπεζα Πειραιώς, με ετησιοποιημένο μίσθωμα €120 χιλ. Η «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.» επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους (πλην του ΕΝΦΙΑ) που σχετίζονται με τα ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης.

Έτος Κατασκευής	1972
Εκτιμηθείσα Αξία	€1.483 χιλ.
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	849,00 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (καταστήματα / εμπορικοί χώροι)
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία από τη σχετική Έκθεση Εκτίμησης του ανεξάρτητου εκτιμητή με ημ/νία αναφοράς 30.06.2015, επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη-ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή λογιστή.

6. Π. Τσαλδάρη 16-20 & Ερυθραίας, Περιστέρι

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 26.03.2008, είναι ένα ισόγειο διαμπερές κατάστημα (227,70 τ.μ.) με υπόγειο (103 τ.μ.) και δικαίωμα χρήσης ισογείου 29,67 τ.μ., το οποίο βρίσκεται επί οικοπέδου 831,00 τ.μ. Το ακίνητο όπως και το δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης 29,67 τ.μ. του ισογείου, ανήκει εξ ολοκλήρου στην Εταιρεία και λειτουργεί ως τραπεζικό κατάστημα. Από την 01.04.2008 το ακίνητο μισθωνόταν από την Laiki Bank (πρώην MARFIN EGNATIA BANK A.E.) δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 30.9.2024. Μετά την απόκτηση των δραστηριοτήτων της Laiki Bank από την Τράπεζα Πειραιώς στις 26.3.2013, μισθωτής είναι η Τράπεζα Πειραιώς, με ετσιοποιημένο μίσθωμα €96 χιλ. Η «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.» επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους (πλην του ΕΝΦΙΑ) που σχετίζονται με τα ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης.

Έτος Κατασκευής	1979
Εκτιμηθείσα Αξία	€1.055 χιλ.
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	360,37 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (καταστήματα / εμπορικοί χώροι)
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία από τη σχετική Έκθεση Εκτίμησης του ανεξάρτητου εκτιμητή με ημ/νία αναφοράς 30.06.2015, επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη-ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή λογιστή.

7. Λεωφόρος Κηφισίας 252-254 & Σερρών & Αγίας Βαρβάρας, Χαλάνδρι

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 30.04.2008, είναι ο Α' όροφος (505,89 τ.μ.), ο Β' όροφος (994,86 τ.μ.) και δέκα τέσσερις (14) θέσεις στάθμευσης στον ακάλυπτο χώρο κτηρίου γραφείων και καταστημάτων, επί οικοπέδου 3.917,43 τ.μ. Το ακίνητο ανήκει εξ ολοκλήρου στην Εταιρεία και έχει χρήση γραφείων. Το ακίνητο είναι κενό.

Έτος Κατασκευής	1979
Εκτιμηθείσα Αξία	€2.970 χιλ.
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	1.500,75 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (γραφεία)
Αριθμός Μισθωτών	-
Ποσοστό Πληρότητας	Κενό

Πηγή: Στοιχεία από τη σχετική Έκθεση Εκτίμησης του ανεξάρτητου εκτιμητή με ημ/νία αναφοράς 30.06.2015, επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη-ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή λογιστή.

8. Λεωφόρος Βουλιαγμένης 380 & Σπ. Μήλιου, Άγιος Δημήτριος

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 30.04.2008, είναι ένα αυτοτελές κτίριο καταστημάτων και γραφείων, με ισόγειο (202,5 τ.μ.), και δύο (2) ορόφους (συνολικής επιφάνειας 293,5 τ.μ), επί οικοπέδου 353,10 τ.μ. Το ακίνητο ανήκει εξ ολοκλήρου στην Εταιρεία, έχει χρήση γραφείων και καταστήματος και λειτουργεί ως τραπεζικό κατάστημα. Από την 01.11.2007 το ακίνητο μισθώνεται από την «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.» δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 31.10.2019, με ετσιοποιημένο μίσθωμα €141 χιλ. Η «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.» επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους αναφορικά με το μίσθιο που βαρύνουν κατά νόμο τους μισθωτές. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των λογαριασμών παροχής υπηρεσιών κοινής ωφέλειας, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης.

Έτος Κατασκευής	1973
Εκτιμηθείσα Αξία	€1.280 χιλ.
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	496,00 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	59% (γραφεία), 41% (καταστήματα / εμπορικοί χώροι)
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία από τη σχετική Έκθεση Εκτίμησης του ανεξάρτητου εκτιμητή με ημ/νία αναφοράς 30.06.2015, επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη-ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή λογιστή.

9. Λεωφόρος Κηφισού 108 & Σαλαμινίας, Αιγάλεω

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 30.04.2008, είναι ένα κτίριο με δύο (2) υπόγεια (συνολικής επιφάνειας 1.020 τ.μ.), ισόγειο (510 τ.μ.), τρεις (3) ορόφους (συνολικής επιφάνειας 1.530 τ.μ.) και δώμα, επί οικοπέδου 942,42 τ.μ. Το ακίνητο ανήκει εξ ολοκλήρου στην Εταιρεία. Από την 16.1.2012 το ακίνητο μισθώνεται από τον επιχειρηματία Karol Gebus για εμπορική χρήση δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 15.1.2024, με ετσιοποιημένο μίσθωμα €120 χιλ. Ο μισθωτής επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους (πλην του ΕΝΦΙΑ) που σχετίζονται με τα ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης.

Τμήμα του δώματος του εν λόγω ακινήτου είναι μισθωμένο:

(α) στην «WIND HELLAS ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΕΣ Α.Ε.Β.Ε.» με την από 25.09.2008 σύμβαση μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 24.09.2017 και

(β) στην Vodafone ΑΕΕΤ με την από 1.6.2009 σύμβαση μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 31.5.2021.

Αμφότεροι μισθωτές επιβαρύνονται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους (πλην του ΕΝΦΙΑ) που σχετίζονται με τα ακίνητα.

Έτος Κατασκευής	1970
Εκτιμηθείσα Αξία	€2.576 χιλ.
A. Μίσθωση Κτηρίου	
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	3.060 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (καταστήματα / εμπορικοί χώροι)
Αριθμός Μισθωτών	1
B. Μίσθωση Δώματος	
Αριθμός Μισθωτών	2

Πηγή: Στοιχεία από τη σχετική Έκθεση Εκτίμησης του ανεξάρτητου εκτιμητή με ημ/νία αναφοράς 30.06.2015, επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη-ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή λογιστή.

10. Αθηνάς 12 & Αβραμιώτου 7, Αθήνα

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 28.07.2008, αποτελεί συνένωση τεσσάρων (4) ισογείων καταστημάτων, τεσσάρων (4) υπογείων και ημιορόφων, συνολικής επιφάνειας 354,90 τ.μ., επί οικοπέδου 548,50 τ.μ. Το ακίνητο ανήκει εξ ολοκλήρου στην Εταιρεία και έχει χρήση καταστήματος. Το ακίνητο την 30.06.2015 ήταν κενό, ενώ από την 14.07.2015 το ακίνητο μισθώνεται από την «RAXEL SHOES», δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 13.07.2021 και με ετησιοποιημένο μίσθωμα €61 χιλ.

Έτος Κατασκευής	1973
Εκτιμηθείσα Αξία	€1.134 χιλ.
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	354,90 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (καταστήματα / εμπορικοί χώροι)
Αριθμός Μισθωτών	-
Ποσοστό Πληρότητας	Κενό

Πηγή: Στοιχεία από τη σχετική Έκθεση Εκτίμησης του ανεξάρτητου εκτιμητή με ημ/νία αναφοράς 30.06.2015, επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη-ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή λογιστή.

11. Ζεφύρων 56, Αγίων Αναργύρων, Ηχούς και Ερμού, Δήμος Π. Φαλήρου Αττικής

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 12.09.2008 είναι ένα αυτοτελές πολυώροφο κτίριο που περιλαμβάνει α) υπόγειο με χώρους Η/Μ, parking, αρχείων κ.λπ. (επιφάνειας 444,04 τ.μ.), β) ισόγειο (334,39 τ.μ.), γ) έξι (6) ορόφους (συνολικής επιφάνειας 1.769,59 τ.μ.) και δ) δώμα (36,79 τ.μ.), συνολικής επιφάνειας 2.584,81 τ.μ., το οποίο βρίσκεται επί οικοπέδου 876,60 τ.μ. Το ακίνητο ανήκει εξ ολοκλήρου στην Εταιρεία και οι χώροι του χρησιμοποιούνται ως γραφεία. Από 01.02.2009 το ακίνητο μισθώνεται από την «GRANT THORNTON ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 31.01.2021, με ετησιοποιημένο μίσθωμα €276 χιλ. Η «GRANT THORNTON ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» επιβαρύνεται με το Φ.Π.Α. (επί του παρόντος 23 %) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους (πλην του ΕΝΦΙΑ) που σχετίζονται με τα ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης.

Έτος Κατασκευής	1991
Εκτιμηθείσα Αξία	€3.809 χιλ.
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	2.584,81
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (γραφεία)
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία από τη σχετική Έκθεση Εκτίμησης του ανεξάρτητου εκτιμητή με ημ/νία αναφοράς 30.06.2015, επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη-ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή λογιστή.

12. Καραγεώργη Σερβίας 4, Δήμος Αθηναίων

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 03.10.2008, η οριζόντια ιδιοκτησία του όγδοου ορόφου συνολικής επιφάνειας 472,45 τ.μ. ενός πολυώροφου κτηρίου με υπόγειο, ισόγειο, οκτώ (8) ορόφους και δώμα και βρίσκεται επί οικοπέδου 824,47 τ.μ. Από την 1.1.2010 το ακίνητο μισθώνεται από την «CPB Asset Management ΑΕΔΑΚ» (Marfin GAM ΑΕΔΑΚ έως τις 24 Απριλίου 2013), η οποία είναι η εταιρεία διαχείρισης αμοιβαίων κεφαλαίων της Laiki Bank, δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 31.12.2021, με ετησιοποιημένο μίσθωμα €96 χιλ. Ο μισθωτής επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%), καθώς επίσης ευθύνεται για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης.

Έτος Κατασκευής	1956
Εκτιμηθείσα Αξία	€1.355 χιλ.
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	472,45
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (γραφεία)
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία από τη σχετική Έκθεση Εκτίμησης του ανεξάρτητου εκτιμητή με ημ/νία αναφοράς 30.06.2015, επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη-ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή λογιστή.

13. Βασ. Σοφίας 16 & Μουρούζη 17

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 31.12.2012 είναι ένα αυτοτελές, διατηρητέο, διαμπερές κτίριο γραφείων επί της Λ. Βασιλίσσης Σοφίας 16 και επί της οδού Μουρούζη 17, στο Δήμο Αθηναίων.

Το κτίριο έχει κατασκευαστεί σε οικόπεδο 155,14 τ.μ. πριν το έτος 1892 και κρίθηκε διατηρητέο με το ΦΕΚ28/τδ'/1985. Έχει ανακαινιστεί προ δεκαετίας και αποτελείται από τους εξής επιμέρους χώρους: υπόγειο 136,45 τ.μ., ισόγεια γραφεία 149,30, Α' όροφος με γραφεία 149,30 τ.μ., Β' όροφος με γραφεία 106,92 τ.μ. και δώμα. Το σύνολο της μικτής επιφάνειας είναι 541,97 τ.μ. Η ποιότητα κατασκευής του κτηρίου θεωρείται πολυτελής, με όλες τις προδιαγραφές των σχετικών, σύγχρονων κτιρίων γραφείων.

Το ακίνητο είναι μισθωμένο στην εταιρεία «ΑΘΗΝΑ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ». Η έναρξη μίσθωσης έγινε την 01.09.2008, η δε λήξη της είναι η 31.08.2020, με ετησιοποιημένο μίσθωμα €84 χιλ.

Έτος Κατασκευής	Πριν το έτος 1892
Εκτιμηθείσα Αξία	€1.499 χιλ.
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	541,97 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (γραφεία)
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία από τη σχετική Έκθεση Εκτίμησης του ανεξάρτητου εκτιμητή με ημ/νία αναφοράς 30.06.2015, επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη-ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή λογιστή.

14. Βασ. Σοφίας 18 & Μουρούζη 19

Το ακίνητο με ημερομηνία κτήσης την 31.12.2012 είναι ένα αυτοτελές, διατηρητέο, δις γωνιακό κτίριο γραφείων επί της Λ. Βασιλίσσης Σοφίας 18, επί της οδού Μουρούζη 19 και επί της Πλατείας Π. Μελά, στο Δήμο Αθηναίων.

Το κτίριο έχει κατασκευαστεί σε οικόπεδο 282,24 τ.μ. μεταξύ των ετών 1910 και 1915 και κρίθηκε διατηρητέο με το ΦΕΚ 28/τδ'/1985. Έχει ανακαινιστεί προ δεκαετίας και αποτελείται από τους εξής επιμέρους χώρους: υπόγειο με γραφεία και βοηθητικούς χώρους 281,20 τμ, ισόγειο γραφεία 281,20, Α' όροφος με γραφεία 281,20 τμ, Β' όροφος με γραφεία 142,77 τ.μ. Το σύνολο της μικτής επιφάνειας είναι 1.009,37 τ.μ. Το ακίνητο επίσης διαθέτει δύο θέσεις στάθμευσης.

Η ποιότητα κατασκευής του κτηρίου θεωρείται πολυτελής, με όλες τις προδιαγραφές των σχετικών, σύγχρονων κτηρίων γραφείων.

Το ακίνητο είναι μισθωμένο στην εταιρεία «BOSTON CONSULTING GROUP ΕΛΛΑΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ – ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ». Η έναρξη μίσθωσης έγινε την 16.1.2014, η δε λήξη της είναι την 15.1.2024, με ετησιοποιημένο μίσθωμα €204 χιλ.

Έτος Κατασκευής	Μεταξύ 1910 και 1915
Εκτιμηθείσα Αξία	€3.281 χιλ.
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	1.009,37
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (γραφεία)
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία από τη σχετική Έκθεση Εκτίμησης του ανεξάρτητου εκτιμητή με ημ/νία αναφοράς 30.06.2015, επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη-ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή λογιστή.

15. Emmanoil Porumbaru, Βουκουρέστι, Ρουμανία

Το εν λόγω ακίνητο αποκτήθηκε τον Αύγουστο του 2010, όταν η MIG Real Estate προχώρησε στην αγορά του 99,96% του μετοχικού κεφαλαίου της Ρουμανικής ανώνυμης Εταιρείας Egnatia Properties SA, ιδιοκτήτριας του ανωτέρω ακινήτου στο Βουκουρέστι και ενός τραπεζικού καταστήματος στην επαρχιακή πόλη Μπία Μάρε. Το ακίνητο στο Βουκουρέστι είναι ένα αυτοτελές κτίριο γραφείων στη Ρουμανία, κατασκευής 2006 και συνολικής επιφάνειας 2.989,57 τ.μ., αναπτύσσεται σε υπόγειο, ισόγειο και έξι επιπλέον ορόφους και στεγάζει τα κεντρικά γραφεία της Marfin Leasing IFN (ROMANIA) SA, καθώς και ένα τραπεζικό κατάστημα της Marfin Bank Romania. Το κτίριο βρίσκεται στο βόρειο τμήμα της πόλης, επί της οδού Emannoil Porumbaru σε περιοχή που θεωρείται μία από τις καλύτερες τοποθεσίες γραφειακών χώρων. Το ακίνητο εκμισθώνεται στη θυγατρική Egnatia Properties

SA δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 31.5.2020, με ετσιοποιημένο μίσθωμα €520 χιλ. Σημειώνεται, ότι η ανωτέρω σύμβαση μίσθωσης διέπεται από το Ρουμανικό νομοθετικό πλαίσιο και δεν μπορεί να καταγγελθεί από τον μισθωτή.

Έτος κατασκευής	2006
Εκτιμηθείσα Αξία	€6.324 χιλ.
Μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια	2.989,57 τ.μ.
Ανάλυση της μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας ανά χρήση	87% (γραφεία) 13% (καταστήματα / εμπορικοί χώροι)
Αριθμός μισθωτών	2
Ποσοστό πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία από τη σχετική Έκθεση Εκτίμησης του ανεξάρτητου εκτιμητή με ημ/νία αναφοράς 30.06.2015, επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη-ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή λογιστή.

3.5.4 Εκτίμηση της Αξίας των Ακινήτων της Εταιρείας

Η Εταιρεία προσδιορίζει την εύλογη αξία των ακινήτων βασιζόμενη, όπως απαιτεί και το κανονιστικό πλαίσιο λειτουργίας της, σε μελέτες που διενεργούνται από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές, σύμφωνα με οδηγίες που εκδίδονται από το Βρετανικό Βασιλικό Ινστιτούτο Πραγματογνωμόνων (Royal Institution of Chartered Surveyors -RICS) και συγκεκριμένα με το εγχειρίδιο «RICS Valuation – Professional Standards, 9th edition, January 2014», το οποίο συμπλέει με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Standards -IVS, 2013) του International Valuation Standards Council (IVSC) και τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2012) όπως ορίζονται από το The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA).

Σημειώνεται ότι, η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη να δημοσιεύει σε εξαμηνιαία βάση Έκθεση Επενδύσεων με χωριστή αναφορά στις κατηγορίες επενδύσεων. Οι πληροφορίες αναφορικά με την αξία των επενδύσεων της Εταιρείας βασίζονται σε αποτίμηση ανεξάρτητων εκτιμητών και είναι ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Οι ανεξάρτητοι επαγγελματίες εκτιμητές δε συνδέονται και δε διατηρούν οποιοδήποτε συμφέρον ή σχέση με την Εταιρεία, πλην των αμοιβών εκτίμησης που λαμβάνουν για την παροχή των εκτιμητικών υπηρεσιών.

Η εκτίμηση της αξίας των ακινήτων της Εταιρείας κατά την 31.12.2013, 31.12.2014 και 30.06.2015 προκύπτει από τις σχετικές εκθέσεις που διενεργήθηκαν από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία εκτίμησης 31.12.2013, 31.12.2014 και 30.06.2015, αντίστοιχα. Οι εκθέσεις εκτίμησης αφορούν στο σύνολο των ακινήτων της εταιρείας (36 ακίνητα), από τα οποία τριάντα τέσσερα (34) βρίσκονται στην Ελλάδα και δύο (2) στη Ρουμανία.

Οι εκθέσεις εκτίμησης με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2013 και 31.12.2014 διενεργήθηκαν από τον ανεξάρτητο εκτιμητή κ. Ιωάννη Αλεξόπουλο και την 30.06.2015 από τους Π.Δανός & Συνεργάτες Α.Ε Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων και Αθηναϊκή Οικονομική Ε.Π.Ε., από κοινού.

Για κάθε ένα εκ των ακινήτων, έχει συνταχθεί αυτοτελής έκθεση εκτίμησης, στην οποία, μεταξύ άλλων, γίνεται συνοπτική αναφορά στην κατάσταση του κάθε ακινήτου, όπως αυτή αποτυπώθηκε από αυτοψίες που πραγματοποιήθηκαν.

Η Εταιρεία με την από 7.7.2015 επιστολή ανάθεσης ζήτησε τη σύνταξη των εκθέσεων εκτίμησης με κρίσιμη

ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2015. Για τη σύνταξη των εκθέσεων εκτίμησης ελήφθησαν υπόψη, η κειμένη νομοθεσία, τα κάθε μορφής αντικειμενικά στοιχεία που μπορεί να επηρεάσουν την αξία των ακινήτων, καθώς και οι αρχές αποτιμητικής του Βρετανικού Βασιλικού Ινστιτούτου Πραγματογνομώνων (Royal Institution of Chartered Surveyors -RICS) που είναι σε συμμόρφωση με τα της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) και τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Standards -IVS, 2013) του International Valuation Standards Council (IVSC) και τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2012) όπως ορίζονται από το The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA). Επίσης, ελήφθησαν υπόψη τα Δ.Π.Χ.Α. και ειδικότερα το ΔΠΧΑ 13 και το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 40 (ΔΛΠ 40) που αφορά σε επενδυτικά ακίνητα.

Σημειώνεται ότι, πραγματοποιείται από τον αρμόδιο ανεξάρτητο εκτιμητή, αυτοψία στο σύνολο των ακινήτων του χαρτοφυλακίου, τουλάχιστον μία φορά ανά έτος, προκειμένου να διαπιστωθεί τόσο η κατάσταση στην οποία ευρίσκονται τα ακίνητα, όσο και η εν γένει ανάπτυξη των περιοχών που βρίσκονται αυτά αλλά και η πορεία τιμών της κτηματαγοράς.

Από την ΚΥΑ 26924/Β1.425/19.7.2000, προβλέπεται ότι οι εκτιμήσεις των ακινήτων που απαρτίζουν τα χαρτοφυλάκια των ΑΕΕΑΠ, θα πρέπει να πραγματοποιούνται με τη χρήση δύο (2) τουλάχιστον από τις ακόλουθες μεθόδους εκτίμησης:

- Συγκριτική μέθοδος ή μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων
- Μέθοδος της κεφαλαιοποίησης με προεξόφληση μελλοντικών χρηματοροών
- Υπολειμματική μέθοδος
- Τη μέθοδο των κερδών
- Τη μέθοδο της αντικατάστασης
- Τη μέθοδο της αντιπαροχής

Σε όλες τις εκθέσεις των ανεξάρτητων εκτιμητών για την εκτίμηση της αξίας των ακινήτων κατά την 31.12.2013, την 31.12.2014 και 30.06.2015 εφαρμόσθηκε η μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων και η μέθοδος της κεφαλαιοποίησης με την προεξόφληση μελλοντικών χρηματοροών (DCF), ενώ η υπολειμματική μέθοδος εφαρμόσθηκε στην περίπτωση υπολειπόμενης δόμησης, εφόσον υπήρχε.

Η μέθοδος κεφαλαιοποίησης με την προεξόφληση μελλοντικών χρηματοροών κρίνεται η πλέον κατάλληλη για την αποτίμηση επενδυτικών ακινήτων. Για τη στάθμιση των δύο μεθόδων (μέθοδος κεφαλαιοποίησης και μέθοδος συγκριτικών στοιχείων) έχουν εφαρμοστεί συντελεστές 80% και 20% αντίστοιχα για τυπικές μισθωτικές συμβάσεις ενώ για τα «κλειστά» συμβόλαια έχει υιοθετηθεί στάθμιση 85% - 15%. Η διαφορετική στάθμιση στις περιπτώσεις των «κλειστών» συμβολαίων θεωρήθηκε σκόπιμη δεδομένου ότι στις περιπτώσεις αυτές η μέθοδος κεφαλαιοποίησης ενσωματώνει σε ακόμα μεγαλύτερο βαθμό τον εν λόγω όρο του μισθωτηρίου σε σχέση με τη μέθοδο συγκριτικών στοιχείων και παράλληλα για επενδυτικά ακίνητα κρίνεται ως πολύ σημαντικός.

Αναλυτικότερα, στις εκθέσεις εκτίμησης με ημερομηνία εκτίμησης 30.06.2015 των ανεξάρτητων εκτιμητών αναφέρονται, μεταξύ άλλων, τα ακόλουθα:

i. Μεθοδολογική Προσέγγιση Μεθόδου των Συγκριτικών Στοιχείων

Η μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων βασίζεται στην ανάλυση τιμών πώλησης παρόμοιων ακινήτων. Πιο συγκεκριμένα, η αξία προσεγγίζεται λαμβάνοντας υπόψη και συγκρίνοντας τους διαφορετικούς παράγοντες που επηρεάζουν την αξία του εκάστοτε ακινήτου.

Η αξιοπιστία της μεθόδου εξαρτάται αφενός από τη διαθεσιμότητα δεδομένων για πωλήσεις που έχουν πραγματοποιηθεί και αφετέρου από τον αριθμό και το είδος των προσαρμογών που πρέπει να γίνουν έτσι ώστε να είναι συγκρίσιμες οι τιμές. Σημαντικό ρόλο στη σωστή εφαρμογή της μεθόδου παίζει η εγκυρότητα των συγκριτικών στοιχείων και η αξιοπιστία των πηγών απ' όπου αυτά αντλούνται.

Τέλος, πολλές φορές δεδομένου του περιορισμένου αριθμού πράξεων αγοραπωλησίας, η μέθοδος βασίζεται και σε αξιόπιστες ζητούμενες τιμές πώλησης κατόπιν κατάλληλων προσαρμογών (εφαρμογή συντελεστών απομείωσης).

Οι αγοραίες τιμές που υιοθετήθηκαν βασίζονται στα συγκριτικά στοιχεία, κατόπιν εφαρμογής κατάλληλων συντελεστών απομείωσης/ προσαύξησης αναλόγως των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του ακινήτου. Στη συνέχεια, ανάλογα με το βαθμό που έχει επιτευχθεί σύγκλιση στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου εφαρμόζεται και συντελεστής βαρύτητας του συγκριτικού.

Η εκτιμώμενη τιμή μονάδας πώλησης του ακινήτου ισούται με το άθροισμα των σταθμισμένων τιμών μονάδας πώλησης, αφού έχουν πολλαπλασιαστεί με τον κατάλληλο συντελεστή βαρύτητας. Οι συντελεστές αναγωγής βασίζονται στις εξής γενικές αρχές: μέγεθος, θέση, ιδιαίτερα χαρακτηριστικά μισθωτηρίου, παροχές, κατάσταση συντήρησης/ ηλικία, αν τα συγκριτικά αφορούν ζητούμενες ή πραγματικές τιμές. Επισημαίνεται ότι όπου υπερτερεί το υπό εκτίμηση ακίνητο σε σχέση με το συγκριτικό έχει εφαρμοστεί συντελεστής προσαύξησης στην τιμή μίσθωσης του συγκριτικού, ενώ όπου μειονεκτεί έχει υιοθετηθεί συντελεστής απομείωσης μέθοδο.

ii. Μεθοδολογική Προσέγγιση Μεθόδου Κεφαλαιοποίησης με Προεξόφληση μελλοντικών χρηματοροών (DCF)

Η μέθοδος κεφαλαιοποίησης με προεξόφληση μελλοντικών χρηματοροών βασίζεται στην προϋπόθεση ότι η προσδοκία μελλοντικών εισοδημάτων δημιουργεί αξία και είναι κατάλληλη όταν εξετάζονται ακίνητα, τα οποία προορίζονται για επένδυση. Υπολογίζουμε την παρούσα αξία αυτών των εισοδημάτων για να καταλήξουμε σε ένα ποσό, που ένας ενημερωμένος αγοραστής - επενδυτής θα ήταν διατεθειμένος να καταβάλει προκειμένου να λάβει τα εισοδήματα αυτά, σε σημερινές τιμές. Αυτή η μέθοδος προϋποθέτει τον υπολογισμό των λειτουργικών εσόδων ενός ακινήτου.

Τα εκτιμώμενα λειτουργικά έσοδα στη συνέχεια μεταφράζονται σε εκτιμώμενη αξία με τη μέθοδο της προεξόφλησης μελλοντικών χρηματοροών.

Η αγοραία αξία (V) προκύπτει από την παρακάτω εξίσωση:

$$V = \sum_{t=1}^{t=n} \frac{CF_t}{(1+r)^t}$$

όπου:

CF_t = Ταμειακές ροές σε συγκεκριμένη χρονική περίοδο

r = Προεξοφλητικό επιτόκιο

Βήματα εφαρμογής μεθόδου:

Αρχικά υπολογίζονται οι χρηματοροές από τη μίσθωση του ακινήτου (πριν την αποπληρωμή τυχόν δανείων) για κάθε έτος διάρκειας της επένδυσης, λαμβάνοντας υπόψη τους όρους του μισθωτηρίου αλλά και τα δεδομένα της αγοράς. Η διάρκεια της μελέτης καθορίζεται από τη διάρκεια του μισθωτηρίου συμβολαίου ενώ έχει οριστεί ως ελάχιστη διάρκεια τα 10 έτη.

Κατόπιν επιλέγεται το κατάλληλο επιτόκιο προεξόφλησης, ανάλογα με τον κίνδυνο πραγματοποίησης των χρηματοροών όπως καθορίζεται από τη γενικότερη οικονομική θεωρία αλλά και τις απαιτήσεις ενός μέσου επενδυτή για ανάλογες επενδύσεις. Στη συνέχεια υπολογίζεται η παρούσα αξία των μελλοντικών καθαρών χρηματοροών (Discounted Cash Flow), εφαρμόζοντας το κατάλληλο επιτόκιο προεξόφλησης για την επένδυση.

Ο συντελεστής προεξόφλησης καθορίζεται από την κατάσταση της οικονομίας, τις απαιτήσεις ενός μέσου επενδυτή σε ανάλογο τύπου επενδύσεις αλλά και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του κάθε μισθωτηρίου και την αξιοπιστία του μισθωτή.

Σε κάθε ακίνητο χρησιμοποιείται διαφορετικός συντελεστής προεξόφλησης αγοράς και κεφαλαιοποίησης ανά χρήση (δηλαδή για καταστήματα ή γραφεία). Επίσης ανά μισθωτήριο συμβόλαιο χρησιμοποιείται διαφορετικός συντελεστής προεξόφλησης συμβολαίου, όπου ο ένας εφαρμόζεται για να προεξοφληθεί το τμήμα του μισθώματος το οποίο είναι μικρότερο από το εκτιμώμενο αγοραίο μίσθωμα και ο δεύτερος εφαρμόζεται για να προεξοφληθεί το κομμάτι του μισθώματος που είναι μεγαλύτερο από το εκτιμώμενο αγοραίο μίσθωμα. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι ο κίνδυνος διατήρησης της μίσθωσης που υπερβαίνει του μισθώματος της αγοράς είναι μεγαλύτερος, συνεπώς κρίνεται σκόπιμο να ληφθεί υπόψη στην αποτίμηση. Η διαφορά του συντελεστή προεξόφλησης εντός αγοράς και εκτός αγοράς είναι ανάλογη της διαφοράς του αγοραίου μισθώματος και του τρέχοντος μισθώματος.

Η αξία μεταπώλησης στο τέλος της επένδυσης υπολογίζεται με την κεφαλαιοποίηση του αγοραίου μισθώματος (ERV) με τις απαιτούμενες αναπροσαρμογές του, με τον κατάλληλο συντελεστή (απόδοση εξόδου). Για τους σκοπούς της εκτίμησης, υποθέτουμε ότι το ετήσιο μίσθωμα θα λαμβάνεται στο διηνεκές.

Μεθοδολογική Προσέγγιση Υπολειμματικής Μεθόδου

Η υπολειμματική μέθοδος εφαρμόζεται με γνώμονα τη μέγιστη και βέλτιστη αξιοποίηση ενός ακινήτου. Η αγοραία αξία, υιοθετώντας τη μέθοδο αυτή, είναι το τμήμα που θα ήταν εύλογο να πληρώσει ένας μέσος επενδυτής, με σκοπό το κέρδος από την εκμετάλλευσή του.

Πιο αναλυτικά, αρχικά καθορίζεται η βέλτιστη αξιοποίηση του εκτιμώμενου ακινήτου, υιοθετώντας το σενάριο που αποφέρει την υψηλότερη αγοραία αξία από ενδεικτικά σενάρια που συμφωνούν με την τρέχουσα νομοθεσία, μπορούν να απορροφηθούν από την αγορά και είναι δυνατή η κατασκευή τους (σενάριο βέλτιστης αξιοποίησης). Στη συνέχεια, υπολογίζονται τα έσοδα από την εκμετάλλευση του ακινήτου κατόπιν αποπεράτωσης του (Gross Development Value-GDV). Η μικτή υπολειμματική αξία (gross residual value) προκύπτει όταν από την αγοραία αξία του τελικού προϊόντος, αφαιρεθούν όλα τα έξοδα της αξιοποίησης του ακινήτου (κόστος ανέγερσης, αμοιβές μηχανικών, αρχιτεκτόνων, δικηγόρων, κόστος χρηματοδότησης, εργολαβικό & επιχειρηματικό όφελος, απρόβλεπτα έξοδα, έξοδα προώθησης/ διαφήμισης, επαγγελματικές αμοιβές και ό,τι άλλο μπορεί να έχει σχέση με την πιο αποδοτική αξιοποίηση του συγκεκριμένου ακινήτου). Τέλος, με την αφαίρεση του φόρου μεταβίβασης, προκύπτει η καθαρή υπολειμματική αξία του ακινήτου (residual value).

Η εν λόγω μέθοδος θεωρείται η καταλληλότερη για την εκτίμηση οικοπέδων σε περιοχές που δεν υπάρχουν συγκριτικά στοιχεία και για την εκτίμηση υπολειπόμενης δόμησης. Επίσης, η εφαρμογή της ενδείκνυται σε περιπτώσεις που το ακίνητο δεν αξιοποιείται βάσει της βέλτιστης χρήσης του και απαιτείται αλλαγή χρήσης για να πετύχει τη μέγιστη αξία του στην αγορά. Η μεθοδολογία αυτή, πραγματοποιεί μια λεπτομερή προσέγγιση ολόκληρου του φάσματος της διαδικασίας βέλτιστης αξιοποίησης, ξεκινώντας από την φάση της αγοράς, ανέγερσης και πώλησης του τελικού προϊόντος.

Βάσει των Εκθέσεων Εκτίμησης των ακινήτων της Εταιρείας και των Καταστάσεων Επενδύσεων που δημοσιεύει η Εταιρεία, η συνολική εκτιμηθείσα αξία των ακινήτων της κατά την 31.12.2013, την 31.12.2014 και την 30.06.2015 διαμορφώθηκε ως ακολούθως:

Χαρτοφυλάκιο Ακινήτων Εταιρείας			
(ποσά σε χιλ.€)	31.12.2013	31.12.2014	30.06.2015
Τρέχουσα Αξία Ακινήτων με βάση το ν.2778/1999	46.016	47.102	42.793
Τρέχουσα Αξία Συμμετοχών με βάση το ν.2778/1999	897	488	-
Τρέχουσα Αξία Χαρτοφυλακίου Ακινήτων & Συμμετοχών με βάση το ν.2778/1999	46.913	47.590	42.793

Πηγή: Καταστάσεις Επενδύσεων 31.12.2013, 31.12.2014 και 30.06.2015.

Σημειώνεται ότι η ανακοίνωση δημοψηφίσματος την 26.06.2015 και η επιβολή ελέγχου στην κίνηση κεφαλαίων την 26.06.2015 έχουν ληφθεί υπόψη την 30.06.2015 στο πλαίσιο της βασικής εκτιμητικής προσέγγισης. Ειδικότερα για τον κλάδο των ακινήτων (τα οποία δεν είναι άμεσα ρευστοποιήσιμα περιουσιακά στοιχεία, δηλ. είναι non-liquid assets), τα οποιαδήποτε οικονομικά γεγονότα αναμφισβήτητα επιδρούν στην κινητικότητα της αγοράς και συνακόλουθα στην πορεία των ενοικίων ενώ μεσο-μακροπρόθεσμα, στο βαθμό που θα επηρεαστεί περαιτέρω (αρνητικά ή θετικά) η οικονομία, θα επηρεαστούν και οι αξίες. Λαμβάνοντας υπόψη ότι η ως άνω αναφερόμενη κατάσταση ήταν πρωτόγνωρη σε σχέση με την κανονικότητα στη λειτουργία των αγορών χρήματος και κεφαλαίων, η Εταιρεία παρακολουθεί τις τάσεις που εκδηλώνονται στην κτηματαγορά. Στο πλαίσιο αυτό επισημαίνουμε ότι παρά τους υφιστάμενους παράγοντες αυξημένης εκτιμητικής αβεβαιότητας, το εξαγόμενο αποτέλεσμα την 30.06.2015 αποτελεί τη βέλτιστη εκτίμηση των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας, σύμφωνα με τα δεδομένα που κατέστη δυνατόν να συλλέξουν οι ανεξάρτητοι τακτικοί εκτιμητές, υπό τις παρούσες περιστάσεις και τους υφιστάμενους περιορισμούς.

Η Εταιρεία δηλώνει, ότι όλες οι ανωτέρω εκθέσεις εκτίμησης που έχουν εκπονήσει οι ανεξάρτητοι ελεγκτές στο πλαίσιο της προβλεπόμενης από τη νομοθεσία περιοδικής αποτίμησης της αξίας των ακινήτων πληρούν τις προϋποθέσεις που τίθενται στις παρ. 128 – 130 του κειμένου της ESMA (2013/319) (ESMA: European Securities and Markets Authority).

Σημειώνεται ότι δεν υφίσταται καμία διαφορά ανάμεσα στις εκτιμηθείσες αξίες των ακινήτων του ομίλου της MIG Real Estate που παρατίθενται στις προαναφερθείσες εκθέσεις εκτίμησης που έχουν εκπονήσει ο ανεξάρτητος εκτιμητής κ. Ιωάννης Αλεξόπουλος και οι ανεξάρτητες εκτιμητικές εταιρείες Π. Δανός & Συνεργάτες Α.Ε Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων και Αθηναϊκή Οικονομική Ε.Π.Ε. και στις αξίες των ακινήτων που παρατίθενται στις δημοσιευμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2013 και 2014, όσο και της περιόδου 01.01.-30.06.2015.

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι:

i) Οι εκθέσεις αποτίμησης με ημερομηνίες εκτίμησης 31.12.2013, 31.12.2014 και 30.06.2015 έχουν συνταχθεί από ανεξάρτητους εκτιμητές.

ii) Όλες οι πληροφορίες των ακινήτων που είναι απαραίτητες για τον σκοπό της εκτίμησης του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας παρατίθενται στις προαναφερθείσες Εκθέσεις Εκτίμησης των ανεξάρτητων εκτιμητών.

iii) Η σχετική πληροφόρηση περιλαμβάνεται:

α) ως προς την εκτιμηθείσα αξία και την αναλυτική παρουσίαση του χαρτοφυλακίου ακινήτων: στην Κατάσταση Επενδύσεων 30.06.2015, η οποία βρίσκεται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλ. ενότητα 3.5.3 «Περιγραφή του Χαρτοφυλακίου του Ομίλου» του παρόντος Έγγραφου).

β) ως προς τις λογιστικές αρχές που υιοθετήθηκαν σχετικά με τα ακίνητα της Εταιρείας: στην εξαμηνιαία οικονομική έκθεση, η οποία περιλαμβάνει τις εξαμηνιαίες συνοπτικές ενοποιημένες και εταιρικές οικονομικές καταστάσεις της περιόδου 01.01.-30.06.2015, οι οποίες συντάχθηκαν βάσει των Δ.Λ.Π. 34 και έχουν επισκοπηθεί από την Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή κα Μπεάτε Ράντουλφ (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 37541) της ελεγκτικής Εταιρείας «Deloitte Χατζηπαύλου Σοφιανός & Καμπάνης Α.Ε. Ορκωτοί Ελεγκτές & Επιχειρηματικοί Σύμβουλοι». Η εξαμηνιαία οικονομική έκθεση της περιόδου 01.01.-30.06.2015 είναι διαθέσιμη στην ιστοσελίδα της Νέας Εταιρείας www.nbgrangaea.gr.

Οι ανεξάρτητοι εκτιμητές συναινούν για την παράθεση περιλήψεων ή και του συνόλου, όλων των εκτιμήσεων που έχουν, κατά καιρούς πραγματοποιηθεί, για τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας στο παρόν Έγγραφο προς ενημέρωση των ενδιαφερομένων επενδυτών. Η Εταιρεία βεβαιώνει ότι οι ανωτέρω πληροφορίες έχουν αναπαράχθει σωστά και ότι, εξ όσων γνωρίζει και είναι σε θέση να βεβαιώσει, με βάση τις πληροφορίες που έχουν δημοσιευθεί κατά την αναπαραγωγή των εν λόγω εκθέσεων στο Έγγραφο, δεν υπήρξαν παραλείψεις που θα καθιστούσαν τις αναπαραγόμενες στο Έγγραφο πληροφορίες ανακριβείς ή παραπλανητικές.

3.5.5 Καταστάσεις Επενδύσεων

Η αξία των επενδύσεων των Α.Ε.Ε.Α.Π. αποτιμάται στο τέλος κάθε χρήσης και η σχετική Κατάσταση Επενδύσεων δημοσιεύεται ανά εξαμήνο, εξαιρουμένης της πρώτης Κατάστασης Επενδύσεων που μπορεί να έχει διάρκεια μεγαλύτερη του εξαμήνου.

Τη διενέργεια προσυμφωνημένων διαδικασιών για την Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2015 διενήργησε η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής κα Μπεάτε Ράντουλφ της ελεγκτικής Εταιρείας «Deloitte Χατζηπαύλου Σοφινός & Καμπάνης Α.Ε. Ορκωτοί Ελεγκτές & Επιχειρηματικοί Σύμβουλοι».

Η Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2015, καθώς και οι υπόλοιπες καταστάσεις επενδύσεων που έχει δημοσιεύσει η Εταιρεία σύμφωνα με όσα ορίζονται στο Ν.2778/1999, όπως ισχύει, είναι ανηρτημένες στην ιστοσελίδα της Νέας Εταιρείας www.nbgrangaee.gr.

3.6 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΠΟΡΡΟΦΗΘΕΙΣΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

3.6.1 Γενικές Πληροφορίες για την Εθνική Πανγαία

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 Απορροφηθείσα είχε 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 Αθήνα. Η Εθνική Πανγαία ήταν καταχωρημένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (ΓΕΜΗ) του Υπουργείου Ανάπτυξης και Ανταγωνιστικότητας με αριθμό 009313201000 και η διάρκεια της είχε οριστεί μέχρι την 31.12.2110.

Σύμφωνα με το καταστατικό της, σκοπός της Εθνική Πανγαία ήταν 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 δραστηριοποιείτο 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 Α.Ε.Ε.Α.Π.

3.6.2 Σύντομο Ιστορικό της Εθνική Παναγία

Ακολούθως, παρουσιάζονται τα σημαντικότερα γεγονότα από την ίδρυση της Εθνική Παναγία έως την 1.10.2015 όπου ολοκληρώθηκε νομικά η Συγχώνευση:

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 Παναγία ιδρύθηκε την 30.03.2010, με εισφορά 241 ακινήτων κυριότητας ΕΤΕ και καταβολή μετρητών.

2013

- Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εθνική Παναγία 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 €4,00 εκάστη. Στο πλαίσιο της ως άνω αύξησης, η ΕΤΕ εισέφερε οκτώ (8) ακίνητα κυριότητας της και η εταιρεία Invel Real Estate (Netherlands) II B.V. (εφεξής η «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 Παναγία.
- Την 30ή Δεκεμβρίου 2013, η ΕΤΕ πώλησε και μεταβίβασε στην Invel ποσοστό 56,01% της συμμετοχής της στην Εθνική Παναγία, με αποτέλεσμα το ποσοστό της Invel να ανέλθει σε 66,00% και της ΕΤΕ να κατέλθει σε 34,00%.

2014

- Την 12^η Αυγούστου 2014, η Εθνική Παναγία 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 μέρος της υποβολή δημόσιας πρότασης για την απόκτηση του 100% των μετοχών της MIG Real Estate. Την 19^η Αυγούστου 2014 η Εθνική Παναγία υπέβαλε υποχρεωτική δημόσια πρόταση για το σύνολο των μετοχών της Εταιρείας. Την 22^η Οκτωβρίου 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 Παναγία την 29^η Οκτωβρίου 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. Μετά τη λήξη της περιόδου άσκησης του δικαιώματος εξόδου από τους μετόχους της MIG real Estate η Εθνική Παναγία κατείχε 13.643.905 μετοχές της MIG Real Estate που αντιπροσώπευαν το 96,944% του συνολικού καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας.
- Την 22^η Αυγούστου 2014 η Εθνική Παναγία εξέδωσε ομολογίες συνολικού ύψους €237.500 χιλ. βάσει της από 22 Αυγούστου 2014 σύμβασης ομολογιακού δανείου μεταξύ της εταιρείας και της Alpha Bank A.E. ως εκπροσώπου των ομολογιούχων. Σημειώνεται ότι τα ομόλογα φέρουν τόκο 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 μέτρο που δεν έχουν έως τότε προπληρωθεί ή εξοφληθεί με άλλο τρόπο) την 15η Ιουλίου 2019.

2015

- Την 30 Ιανουαρίου 2015 τα Διοικητικά Συμβούλια της Εθνικής Πανγαία και της θυγατρικής της MIG Real Estate σε συνεδρίασή τους, αποφάσισαν την έναρξη προπαρασκευαστικών ενεργειών για τη συγχώνευση με απορρόφηση της πρώτης από τη δεύτερη. Η σχεδιαζόμενη συγχώνευση προτάθηκε να πραγματοποιηθεί με ενοποίηση των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού των ως άνω αναφερόμενων εταιρειών, με συνδυασμένη εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 68 επ. του ν. 2190/1920 και του ν. 2166/1993, όπως ισχύουν. Ως ημερομηνία μετασχηματισμού ορίστηκε η 31 Ιανουαρίου 2015.
- Τα από 6 Αυγούστου 2015 Διοικητικά Συμβούλια της Εθνικής Πανγαία και της MIG Real Estate, ενέκριναν το σχέδιο σύμβασης συγχώνευσης με απορρόφηση της πρώτης από τη δεύτερη σύμφωνα με τα άρθρα 69 επ. του κ.ν. 2190/1920 και τα αρ. 1-5 του ν. 2166/1993, έκαστος όπως ισχύει.
- Την 25.09.2015 πραγματοποιήθηκε Έκτακτη, Αυτόκλητη και Καθολική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας η οποία μεταξύ άλλων ενέκρινε τη συγχώνευση δι' απορρόφησης της Εθνική Πανγαία από την Εταιρεία δυνάμει των διατάξεων των αρ. 69 επ. του κ.ν. 2190/1920, όπως ισχύει και τα αρ. 1-5 του ν. 2166/1993 (για περισσότερες πληροφορίες βλ. ενότητα 4.4 «Όροι της Συγχώνευσης» του παρόντος Εγγράφου).
- Την 01.10.2015 πραγματοποιήθηκε η νομική ολοκλήρωση της Συγχώνευσης της Εταιρείας με απορρόφηση της Εθνική Πανγαία η οποία εγκρίθηκε με την υπ' αριθμό Κ2 - 100104/01.10.2015 απόφαση του Υπουργείου Οικονομίας, Ανάπτυξης και Τουρισμού και καταχωρήθηκε την 1 Οκτωβρίου 2015 στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο του ως άνω Υπουργείου.

3.6.3 Αντικείμενο Δραστηριότητας της Εθνικής Πανγαία

Η Εθνική Πανγαία δραστηριοποιείται κυρίως στις επενδύσεις ακίνητης περιουσίας, σε καταθέσεις και μέσα χρηματαγοράς, 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 Εθνική Πανγαία δραστηριοποιείται στις επενδύσεις ακίνητης περιουσίας, κυρίως στην Ελλάδα όσο και στο εξωτερικό. Ειδικότερα, η Εθνική Πανγαία κατά την ημερομηνία έκδοσης του παρόντος Εγγράφου²⁶ δραστηριοποιείται στην Ιταλία μέσω των δύο (2) θυγατρικών Nash S.r.L και Picasso Fund, και στη Ρουμανία μέσω της θυγατρικής της MIG Real Estate, Egnatia Properties S.A.

26. Μετά την πώληση της θυγατρικής West Plaza στη Βουλγαρία που πραγματοποιήθηκε την 30.09.2015

3.6.4 Γενική επισκόπηση του από 30.06.2015 χαρτοφυλακίου του ομίλου της Εθνική Παναγαία

A/A	Διεύθυνση	Δήμος	Νομός	Χώρα	Τρέχουσα χρήση ακινήτου	Μικτή Εμβασώσιμη Επιφάνεια	Βασικός Μισθωτής	Αριθμός μισθωτών	Ποσοστό Πληρότητας	Συνολικό Επιστοιχισμένο Εισόδημα (σε € χιλ.)	Εκτιμώμενη Αξία σύμφωνα με τον τακτικό εκτιμητή 30.06.2015 (σε € χιλ.)
1	Ιθάκης 45 - 47	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	Αποθηκευτικός χώρος	188,00	ΕΤΕ	1	100%	13	125
2	Λεωφόρος Κηφισίας 178 και Αηγιολάου	Χαλανδρίου	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι και Γραφεία	10.293,42	ΕΤΕ	2	100%	1.334	15.555
3	Ακτή Μιαούλη - Μπομποουλίνος 2 και Αγίου Σπυριδωνος	Πειραιώς	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι και Γραφεία	3.574,46	ΕΤΕ	1	100%	840	9.460
4	Μικραήλ Αγγέλου 6-8-10 και Βλαχειδη	Ιωαννιτών	Ιωαννίνων	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι και Γραφεία	523,00	Τιμολόγων Γκαρμενταρις	1	100%	82	1.107
5	Πλατεία Δημοκρατίας και Βασιλέως Γεωργίου Β'	Σκύδρας	Πέλλας	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	590,83	ΕΤΕ	1	100%	47	590
6	Ομήρου 30	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	Γραφεία	3.942,27	ΕΤΕ	1	100%	758	8.805
7	Κωνσταντίνου Κοραμανλή 6	Ηράκλειας	Σερρών	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	670,49	ΕΤΕ	1	100%	36	415
8	Βελικα Ρώμα 3	Γιαννιτσών	Πέλλας	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	1.152,32	ΕΤΕ	1	100%	116	1.381
9	Ευρυκλέους και Ιωάννου Γρηγοράκη	Ανατολικής Μάνης (Γιρών Τυθείου)	Λακωνίας	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	346,20	ΕΤΕ	1	100%	49	608
10	Ιλίδος 14 και Κωνσταντινουπόλεως 44	Θεσσαλονίκης	Θεσσαλονίκης	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	392,00	ΕΤΕ	1	100%	44	499
11	Δορυλαίου και Ακριτών 37	Νέας Ιωνίας	Μαγνησίας	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	524,00	ΕΤΕ	1	100%	51	575

A/A	Διεύθυνση	Δήμος	Νομός	Χώρα	Τρέχουσα χρήση ακινήτου	Μικτή Εμβαδωσίμη Επιφάνεια	Βασικός Μισθωτής	Αριθμός Μισθωτών	Ποσοστό Πληρότητας	Συνολικό Επαισιολογημένο Εισόδημα (σε € χιλ.)	Εκτιμώμενη Αξία σύμφωνα με τον τακτικό εκτιμητή 30.06.2015 (σε € χιλ.)
12	Τοπική και Ιάσωνος και Δημητριάδος	Βόλου	Μαγνησίας	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	1.140,06	ΕΤΕ	1	100%	332	3.980
13	Ηρώων Πολυτεχνείου 11	Αγίων Αναργύρων - Καματερού (Πρώην Αγίων Αναργύρων)	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	711,00	ΕΤΕ	1	100%	150	1.594
14	Αναστασίου και Λαγουμιτζή 74	Αθηνών	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	303,90	ΕΤΕ	1	100%	48	495
15	Πατισίων 288	Αθηνών	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	690,00	ΕΤΕ	1	100%	97	965
16	Αγίου Μελετίου 55 και Φωκίωνος Νέγρη	Αθηνών	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	832,30	ΕΤΕ	1	100%	220	2.450
17	Σωκράτους 11	Αθηνών	Αττικής	Ελλάδα	Κατάστημα / Εμπορικός χώρος	1.193,53	-	-	0%	-	1.129
18	Λεωφόρος Κηφισίας 2 και Φειδιπίδου 1-3	Αθηνών	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι και Γραφεία	2.994,15	ΕΤΕ	1	100%	643	6.660
19	Αγίου Μελετίου και Αχαρνών 165	Αθηνών	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	476,95	ΕΤΕ	1	100%	84	890
20	Αχαρνών 2-4-6 (Πλατεία Βαβη)	Αθηνών	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	922,66	ΕΤΕ	1	100%	160	1.745
21	3ης Σεπτεμβρίου 75 (Πλατεία Βικτωρίας)	Αθηνών	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	533,50	ΕΤΕ	1	100%	85	875
22	Πειραιώς 13 και Ξερανίου 30	Αθηνών	Αττικής	Ελλάδα	Γραφεία	1.605,68	ΕΤΕ	1	100%	262	2.520
23	Πρωτοπαπάδικη 1 και Αγίας Γλυκερίας	Γαλατσίου	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	162,67	ΕΤΕ	1	100%	59	720

A/A	Διεύθυνση	Δήμος	Νομός	Χώρα	Τρέχουσα χρήση ακινήτου	Μικτή Εμβαδόν/Επιφάνεια	Βασικός Μισθωτής	Αριθμός Μισθωτών	Ποσοστό Πληρότητας	Συνολικό Επιστοιχισμένο Εισόδημα (σε € χιλ.)	Εκτιμώμενη Αξία σύμφωνα με τον τακτικό εκτιμητή 30.06.2015 (σε € χιλ.)
24	Τραυλιαντών 11 και Λεωφόρος Παπάγου 79	Ζωγράφου	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	626,50	ΕΤΕ	1	100%	148	1.740
25	Λεωφόρος Βενιζέλου 132	Καλλιθέας	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι και Γραφεία	6.322,00	ΕΤΕ	1	100%	1.069	12.220
26	28ης Οκτωβρίου και Ευπαλίου 2	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	495,75	ΕΤΕ	1	100%	90	960
27	Χαλκοκονδύλη 5-7	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	1.195,02	-	-	0%	0	1.577
28	Σκουρά 11-13	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	1.055,88	ΕΤΕ	1	100%	1.290	14.412
29	Λέορμαν 134 - 136 και Καμβουνίων	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	532,50	ΕΤΕ	1	100%	92	935
30	Βεΐκου 95 και 95α και Ζαν Μωρεάς 7	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	314,48	-	-	0%	0	354
31	Πλ. Ηρώων Πολυτεχνείου Α', Βασ. Γεωργίου Α' και Ιπποκράτους	Λαυρεωτικής	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	562,02	ΕΤΕ	1	100%	94	1.150
32	Κυψέλης 102 (Πλατεία Κυψέλης)	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	674,16	ΕΤΕ	1	100%	142	1.440
33	Λ. Συγγρού 44 και Σπ. Δοντά	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	701,18	ΕΤΕ	1	100%	138	1.390
34	Ξενοκράτους 34 και Σπυραίου	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	215,00	-	-	0%	0	345
35	Αχιλλέως 19 και Κολωνού (Μεταξουργείο)	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι και Γραφεία	1.414,00	ΕΤΕ	1	100%	190	1.896

A/A	Διεύθυνση	Δήμος	Νομός	Χώρα	Τρέχουσα χρήση ακινήτου	Μικτή Εμβασώσιμη Επιφάνεια	Βασικός Μισθωτής	Αριθμός Μισθωτών	Ποσοστό Πληρότητας	Συνολικό Επιστοιχισμένο Εισόδημα (σε € χιλ.)	Εκτιμθείσα Αξία σύμφωνα με τον τακτικό εκτιμητή 30.06.2015 (σε € χιλ.)
36	Πλατεία Μητροπόλεως 3 και Αγγέλου Βλάχου	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι και Γραφεία	3.148,18	ΕΤΕ	1	45%	217	9.069
37	Λεωφόρος Σιγγιρού 377, Ζηρομπούλου και Πεντέλης	Παλαιού Φαλήρου	Αττικής	Ελλάδα	Γραφεία	5.100,65	ΕΤΕ	1	100%	568	6.410
38	Ελευθερίου Βενιζέλου 35	Νέα Σμύρνης	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	1.041,00	ΕΤΕ	1	100%	326	4.145
39	Δεκελείας 90 και Επταλόφου	Νέας Φιλαδέλφειας - Χαλκηδόνας (ηρώων Νέας Φιλαδέλφειας)	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	786,11	ΕΤΕ	1	100%	110	1.320
40	Μονεμβασίας 2, Πάτμου και Λέρου	Περιστερίου	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	375,00	ΕΤΕ	1	100%	50	500
41	Δούρου (Πλατεία Ομονοίας), Πανεπιστημίου και 28ης Οκτωβρίου	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι και Γραφεία	4.162,30	ΕΤΕ	1	61%	589	16.420
42	Ευτυχίδου 45 και 45α, Παγκράτι	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	1.577,45	ΕΤΕ	1	100%	516	6.350
43	Λακεδαιμόνος 3 και Πανόρμου 18	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	657,30	ΕΤΕ	1	100%	107	1.310
44	Προαξιέλους 12	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	2.323,94	ΕΤΕ	2	100%	323	3.315
45	Σόλωνος 75 και Ιπποκράτους 25-27	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι και Γραφεία	1.453,62	ΕΤΕ	1	100%	301	2.974

A/A	Διεύθυνση	Δήμος	Νομός	Χώρα	Τρέχουσα χρήση ακινήτου	Μικτή Εμβώσιμη Επιφάνεια	Βασικός Μισθωτής	Αριθμός Μισθωτών	Ποσοστό Πληρότητας	Συνολικό Επιστοιχισμένο Εισόδημα (σε € χιλ.)	Εκτιμηθείσα Αξία σύμφωνα με τον τακτικό εκτιμητή 30.06.2015 (σε € χιλ.)
46	Καραγεώργη Σερβίας 6 (Πλατεία Συντάγματος)	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι και Γραφεία	5.150,33	ΕΤΕ	3	100%	1.590	18.790
47	Καραγεώργη Σερβίας 2 (Πλατεία Συντάγματος)	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	695,41	ΕΤΕ	1	100%	717	9.300
48	Αμφιτρίτης 5	Παλαιού Φαλήρου	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	1.172,00	ΕΤΕ	1	100%	398	4.560
49	Πλατεία Ελευθερωτών και Γκίνη	Χαλανδρίου	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	870,20	ΕΤΕ	1	100%	304	3.825
50	Παναγιώτου Χαροκόπου 73 και Ιωάννου Μεταξά 77	Καλλιθέας	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	314,91	ΕΤΕ	1	100%	56	555
51	Ακτή Κονδύλη 12	Πειραιώς	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι και Γραφεία	2.625,20	ΕΤΕ	1	100%	429	4.911
52	Εθνικής Αντιστάσεως 3 και Μακρής Στιάς	Πειραιώς	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι και Γραφεία	3.017,00	ΕΤΕ	1	100%	559	6.460
53	Αλέξ Παπαναστασίου (Γριών / Λεωφ. Βασιλέως Παύλου) 93	Πειραιώς	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	307,00	ΕΤΕ	1	100%	49	535
54	Λεωφόρος Αθηνών 67, Καρυταίνης 2 και Ταξιαρχών 89	Κορυδαλλού	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	604,00	ΕΤΕ	1	100%	157	1.750
55	Ναυαρίνου 10 και Λεωχάρους	Πειραιώς	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι και Γραφεία	2.042,05	ΕΤΕ	2	80%	214	2.717

A/A	Διεύθυνση	Δήμος	Νομός	Χώρα	Τρέχουσα χρήση ακινήτου	Μικτή Εμβαδόν/Επιφάνεια	Βασικός Μισθωτής	Αριθμός Μισθωτών	Ποσοστό Πληρότητας	Συνολικό Επαστοιχημένο Εισόδημα (σε € χιλ.)	Εκτιμθείσα Αξία σύμφωνα με τον τακτικό εκτιμητή 30.06.2015 (σε € χιλ.)
56	Πλατεία Αγίου Νικολάου και Ακτή Μισούλη 65	Πειραιώς	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι και Γραφεία	2.271,00	ΕΤΕ	3	88%	314	3.982
57	Γρεβενών 10 και Αντισεισ	Νίκαιας - Αγίου Ιωάννου Ρέντη (Γρωτών Νικαιας)	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	1.212,66	ΕΤΕ	2	100%	142	1.471
58	Φλωρίνης και Θηβών 137	Πειραιώς	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	278,75	ΕΤΕ	1	100%	33	365
59	Ακτή Θεμιστοκλέους 14-16	Πειραιώς	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	337,20	ΕΤΕ	1	100%	73	789
60	Πλαστήρα, 28ης Οκτωβρίου και Κούνδουρου	Αγίου Νικολάου	Λασιθίου	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	758,19	ΕΤΕ	1	100%	132	1.571
61	Λ. Σούλου και Χαριλάου Τρικούπη	Αγρινίου	Αιτωλοακαρνανία	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	1.872,38	ΕΤΕ	2	79%	222	3.165
62	Λεωφόρος Δημοκρατίας 240 και Μητροπολίτου Ιωσασκίμ	Αλεξανδρούπολης	Έβρου	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	1.049,65	ΕΤΕ	1	100%	193	2.162
63	Φιλελλήνων και Βασιλέως Κωνσταντίνου	Αλμυρού	Μαγνησίας	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	997,50	ΕΤΕ	1	100%	73	838
64	Δελιγιάννη και Σιάνη	Ήλιδας (Πρώην Αμαλιάδος)	Ηλείας	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	892,40	ΕΤΕ	1	100%	89	1.070
65	Μεγάλου Αλεξάνδρου και Γρ. Νικολαΐδη	Αμυνταίου	Φλώρινας	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	409,82	ΕΤΕ	1	100%	34	460

A/A	Διεύθυνση	Δήμος	Νομός	Χώρα	Τρέχουσα χρήση ακινήτου	Μικτή Εμβαδού Επιφάνεια	Βασικός Μισθωτής	Αριθμός Μισθωτών	Ποσοστό Πληρότητας	Συνολικό Επιστοιχισμένο Εισόδημα (σε € χιλ.)	Εκτιμώμενη Αξία σύμφωνα με τον τακτικό εκτιμητή 30.06.2015 (σε € χιλ.)
66	Ιωάννου Στ. Γάτου και Παπαχρήστου και Θόνατος	Δελφών (πρώην Αμφίσσης)	Φωκίδος	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	1.075,79	ΕΤΕ	1	100%	98	1.195
67	Γεωργίου Εμπερικού 260	Άνδρου	Κυκλάδων	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	843,80	ΕΤΕ	1	100%	113	1.370
68	Στεμπόρων 14, Δρακοπούλου και Βινιεράτου	Κεφαλλονιάς (πρώην Αργολοίου)	Κεφαλληνίας	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	451,87	ΕΤΕ	1	100%	118	1.415
69	Παρά την Κεντρική Πλατεία	Αριστοτέλη (πρώην Αρναίας)	Χαλκιδικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	272,21	ΕΤΕ	1	100%	26	314
70	Πλατεία Κιλκίς	Αρταίων	Αρτας	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	1.211,90	ΕΤΕ	1	100%	111	1.344
71	Μητροπόλεως και Ιπποκράτους	Βέροιας	Ημαθίας	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι και Γραφεία	1.441,88	ΕΤΕ	1	100%	247	2.713
72	Ιάσωνος 50 και Παύλου Μελά	Βόλου	Μαγνησίας	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	1.611,71	ΕΤΕ	1	100%	364	4.685
73	Παλιά Εθν. Οδός Κορινθίου - Πατρών και Ελ. Βενιζέλου	Βέλου - Βόχας (πρώην Βόχας)	Κορινθίας	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	226,23	ΕΤΕ	1	100%	29	360
74	Νικ. Σκιαδά 8 και Αριστοτέλους	Τριφυλίας (πρώην Γαργαλιανών)	Μεσσηνίας	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	217,44	ΕΤΕ	1	100%	17	187
75	Γεωρ. Σιάτην 96	Πηνευ (πρώην Γαστούνης)	Ηλείας	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	116,00	ΕΤΕ	1	100%	12	155
76	Κεντρική Πλατεία	Γορτυνίας (πρώην Δημητσάνης)	Αρκαδίας	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	335,81	ΕΤΕ	2	100%	29	400
77	Δευκαλιώνας και Δημοκρατίας	Δομοκού	Φθιώτιδος	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	160,03	ΕΤΕ	1	100%	8	105

A/A	Διεύθυνση	Δήμος	Νομός	Χώρα	Τρέχουσα χρήση ακινήτου	Μικτή Εμβαδία Επιφάνεια	Βασικός Μισθωτής	Αριθ- μός μισθω- τών	Ποσοστό Πληρό- τητας	Συνολικό Επιταξιολογημένο Εισόδημα (σε € χιλ.)	Εκτιμώμενη Αξία σύμ- φωνα με τον τακτικό εκτιμητή 30.06.2015 (σε € χιλ.)
78	Μεγ. Αλεξάνδρου, Ερυθρού Σταυρού και Λαμπριανίδου και Ερμού	Δράμας	Καβάλας	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	1.361,90	ΕΤΕ	1	100%	182	2.258
79	Αρχ. Νικοδήμου και Ευριπίδου - Κεντρική Πλατεία Εδέσσας	Έδεσσας	Πέλλης	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	681,00	ΕΤΕ	1	100%	99	1.150
80	Κύπρου, Εθνικής Αντιστάσεως και πεζόδρομο οδού Αναπαύσεως	Μάνδρας - Ειδυλίας (πρώην Ερυθρών)	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	443,72	ΕΤΕ	1	100%	25	289
81	Ελ. Βενιζέλου και Ταμπάκι Κεφαλληνού, Πλ. Διον. Σολωμού	Ζακύνθων	Ζακύνθου	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	935,55	ΕΤΕ	1	100%	166	2.035
82	Εθνικής Αντιστάσεως 16Α	Ηγουμενίτσας	Θεσπρωτίας	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	247,20	ΕΤΕ	1	100%	56	654
83	25ης Αυγούστου, Κορωναίου, Παπαγαμαλή, Πλ. Αγίου Πιτρου	Ηρακλείου	Ηρακλείου	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	297,24	ΕΤΕ	1	100%	141	1.914
84	Ανδρέα και Μαρίας Καλοκαιριού 229 και Τσιριντανθών 5	Ηρακλείου	Ηρακλείου	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	896,55	ΕΤΕ	2	100%	149	1.903
85	Εγνατία Οδός 152 και Καμβουνίων	Θεσσαλονίκης	Θεσσαλονίκης	Ελλάδα	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ και γραφεία	1.458,87	ΕΤΕ	2	100%	446	4.548
86	Ερμού 28 και Αριστοτέλους 19	Θεσσαλονίκης	Θεσσαλονίκης	Ελλάδα	Τραπεζικό κατάστημα ΕΤΕ και γραφεία	3.924,52	ΕΤΕ	1	32%	141	8.104

A/A	Διεύθυνση	Δήμος	Νομός	Χώρα	Τρέχουσα χρήση ακινήτου	Μικτή Εμβαδύσιμη Επιφάνεια	Βασικός Μισθωτής	Αριθμός Μισθωτών	Ποσοστό Πληρότητας	Συνολικό Επιστοιχισμένο Εισόδημα (σε € χιλ.)	Εκτιμώμενη Αξία σύμφωνα με τον τακτικό εκτιμητή 30.06.2015 (σε € χιλ.)
87	Λέοντος Σοφού 13	Θεσσαλονίκης	Θεσσαλονίκης	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι και Γραφεία	1.544,55	ΕΤΕ	1	100%	230	2.435
88	Βασιλέως Ηρακλείου 51-53	Θεσσαλονίκης	Θεσσαλονίκης	Ελλάδα	Γραφεία	1.401,50	ΕΤΕ	1	100%	270	2.674
89	Πινδάρου 94 και Αγγελίδη	Θηβαίων	Βοιωτίας	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	1.082,41	ΕΤΕ	1	100%	129	1.720
90	Φήρα Νήσου Σαντορίνης (Κεντρική Οδός)	Θήρας	Κυκλάδων	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	504,18	ΕΤΕ	1	100%	317	4.558
91	Μισσάμ Κωστή 12 και Παραλιακή οδός	Ιεράπετρας	Λασιθίου	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	353,24	ΕΤΕ	1	100%	71	779
92	Νίκου Καρθούνη και Βλαχερνών	Ιθάκης	Κεφαλληνίας	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	220,01	ΕΤΕ	1	100%	25	336
93	Πλατεία Ηρώων και 28ης Οκτωβρίου	Ιστιάς - Αιδηψού (πρώην Ιστιάς)	Ευβοίας	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	614,35	ΕΤΕ	1	100%	51	689
94	25ης Μαρτίου και Βαλτετσίου	Καλαβρύτων	Αχαΐας	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	272,54	ΕΤΕ	1	100%	63	711
95	Αριστομένους 25 και Νικητορά	Καλαμιάτας	Μεσσηνίας	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι και Γραφεία	2.565,37	ΕΤΕ	5	92%	362	4.715
96	Σιδηροδρόμου και Τρικάλων	Καλαμπάκας	Τρικάλων	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	420,47	ΕΤΕ	1	100%	47	522
97	Λίμνη Ποδιάς	Καλυμνίων	Δωδεκανήσου	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	415,14	ΕΤΕ	1	100%	59	715
98	Στ. Λάπηρα και Νικολάου Πλαστήρα	Καρδίτσας	Καρδίτσας	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	1.279,19	ΕΤΕ	1	100%	273	3.023

A/A	Διεύθυνση	Δήμος	Νομός	Χώρα	Τρέχουσα χρήση ακινήτου	Μικτή Εμβαδόν Επιφάνεια	Βασικός Μισθωτής	Αριθμός Μισθωτών	Ποσοστό Πληρότητας	Συνολικό Επιστοιχισμένο Εισόδημα (σε € χιλ.)	Εκτιμώμενη Αξία σύμφωνα με τον τακτικό εκτιμητή 30.06.2015 (σε € χιλ.)
99	Ευγενίου Αιτωλού 1	Καρπενεσίου	Ευρυτανίας	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	633,25	ΕΤΕ	1	100%	90	1.075
100	Κορυστάς και 11ης Νοεμβρίου	Καστοριάς	Καστοριάς	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	795,23	ΕΤΕ	1	100%	99	1.060
101	Κλειμένους Οικονόμου και Μητροπόλεως	Αιγιάλειας (Πρώην Αιγίου)	Αχαΐας	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	1.440,40	ΕΤΕ	2	100%	160	2.105
102	Ειρήνης 5	Κατερίνης	Πιερίας	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	1.517,38	ΕΤΕ	1	100%	258	3.014
103	Ευγενίου Βουλγαρέως 63, Αγίων Πατέρων και Πετρόδρομος Σωτήρος	Κερκυραίων	Κέρκυρας	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	1.281,00	ΕΤΕ	1	100%	287	4.082
104	Κοβατζή Αστέρη και Γ. Γεννηματά	Συκιωνίων (Κιάτο)	Κορινθίας	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	644,34	ΕΤΕ	1	100%	69	758
105	21ης Ιουνίου 167	Κιλκίς	Κιλκίς	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	736,96	ΕΤΕ	1	100%	77	827
106	Πλατεία Νίκης 1, Παύλου Μελά και Τσόντζα	Κοζάνης	Κοζάνης	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	1.312,16	ΕΤΕ	1	100%	275	3.005
107	Θισέως 1 και Ορφέως και Μπακαλιμπάν	Κομοτηνής	Ροδόπης	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	2.177,88	ΕΤΕ	1	100%	322	3.785
108	Εθνικής Αντιστάσεως και Πυλαρινού	Κορινθίων	Κορινθίας	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	1.051,81	ΕΤΕ	2	100%	220	2.599
109	Πλατεία Κύπρου	Ερμιονίδας (Πρώην Κρανιδίου)	Αργολίδος	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	295,38	ΕΤΕ	1	100%	24	275

A/A	Διεύθυνση	Δήμος	Νομός	Χώρα	Τρέχουσα χρήση ακινήτου	Μικτή Εμβώσιμη Επιφάνεια	Βασικός Μισθωτής	Αριθμός Μισθωτών	Ποσοστό Πληρότητας	Συνολικό Επιστοιχισμένο Εισόδημα (σε € χιλ.)	Εκτιμηθείσα Αξία σύμφωνα με τον τακτικό εκτιμητή 30.06.2015 (σε € χιλ.)
110	Επαρειακή και Κοινοτική οδός, παρά την Κεντρική Πλατεία	Κυθήρων	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	269,32	EΤΕ	1	100%	28	325
111	Επί Δημοτικής οδού και έναντι Πλ. Αγίου Αθανασίου	Κύμης - Αλιβερίου (πρώην Κύμης)	Ευβοίας	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	483,90	EΤΕ	1	100%	33	450
112	25ης Μαρτίου, Πλ Γ. Καλαντζάκου επί πεζόδρομου Γ. Γκριτζάλη	Τριφυλίας (πρώην Κυπαρισσίας)	Μεσσηνίας	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	573,55	EΤΕ	1	100%	56	768
113	Αντισυούρχου Ιωαννίδη και Ρήγα Φερραίου	Κίων	Δωδεκανήσου	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	436,35	EΤΕ	1	100%	103	1.217
114	N. Παπαγεωργίου 3 και Καλλιπόλεως	Λαγκαδά	Θεσσαλονίκης	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	588,26	EΤΕ	1	100%	59	786
115	Πλατεία Πάρκου και Καποδιστριαύ 1	Λαμιέων	Φθιώτιδος	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι και Γραφεία	2.743,04	EΤΕ	4	88%	375	4.425
116	Κύπρου 87 και Αλεξάνδρου Παπαναστασίου 48 -52	Λαρισίων	Λαρίσης	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι και Γραφεία	2.639,55	EΤΕ	1	100%	682	7.550
117	Μπουφίδου 2 και Πλατείας Εθνικής Αντιστάσεως	Λειβαδιάς	Βοιωτίας	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	701,85	EΤΕ	1	100%	193	1.995
118	Κολοκοτρώνη 19 και Λ. Ζέρβα 2	Μεγαλόπολης	Αρκαδίας	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	483,11	EΤΕ	1	100%	36	450
119	Κολοκοτρώνη και 28ης Οκτωβρίου 68	Μεγαρέων	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	610,23	EΤΕ	1	100%	55	652

A/A	Διεύθυνση	Δήμος	Νομός	Χώρα	Τρέχουσα χρήση ακινήτου	Μικτή Εμβαδόν/Επιφάνεια	Βασικός Μισθωτής	Αριθμός Μισθωτών	Ποσοστό Πληρότητας	Συνολικό Επιστοιχισμένο Εισόδημα (σε € χιλ.)	Εκτιμώμενη Αξία σύμφωνα με τον τακτικό εκτιμητή 30.06.2015 (σε € χιλ.)
120	Νικολάου Λούβρου και Λάρδου Βύρωνος	Ιερός Πόλεως Μεσολογγείου	Αιτωλοακαρνανίας	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	607,89	ΕΤΕ	1	100%	74	845
121	Κεντρική Πλατεία (επί της Μπουλοβασιλη)	Μεσσήνης	Μεσσηνίας	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	790,11	ΕΤΕ	1	100%	87	946
122	Κουντουριώτου 29 και Ερμού	Λέαβου (πρώην Μυτιλήνης)	Λέαβου	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	652,52	ΕΤΕ	1	100%	202	2.461
123	Οδός Θεοφίλου, Πλατεία Καρατάσου	Ηρωϊκής Πόλεως Νάουσας	Ημαθίας	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	785,03	ΕΤΕ	1	100%	111	1.215
124	Πλατεία Συντάγματος 1 - Σταϊκοπούλου και Παπαλεξοπούλου	Ναυπλίων	Αργολίδας	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	1.039,60	-	-	0%	0	3.169
125	Πλατεία Ομονοίας και Εθνικής Αντιστάσεως και Δημ. Τζαβούρα 9	Νέας Προποντίδας (πρώην Νέων Μουδανίων)	Χαλκιδικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	475,41	ΕΤΕ	1	100%	83	857
126	Φιλιούντος 3	Νεμέας	Κορινθίας	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	346,84	ΕΤΕ	1	100%	21	234
127	Πλατείας Μπογατσπούλου 1 και Μεγάλου Αλεξάνδρου	Βισαλτίας (πρώην Νιγρίτας)	Σερρών	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	681,73	ΕΤΕ	1	100%	51	575
128	Κονίτης 13	Ξάνθης	Ξάνθης	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	1.619,64	ΕΤΕ	1	100%	238	2.730
129	Λ. Παναγιώτη Τσάλδαρη 43, Κολοκοτρώνη και Αραβαντινού	Ξυλοκάστρου - Ευρωστίνης (πρώην Ξυλοκάστρου)	Κορινθίας	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	282,89	ΕΤΕ	1	100%	49	537
130	Λεωφ. Βασιλέως Κωνσταντίνου 81 και Αδριανουπόλεως	Ορεστιάδας	Έβρου	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	542,64	ΕΤΕ	1	100%	54	617

A/A	Διεύθυνση	Δήμος	Νομός	Χώρα	Τρέχουσα χρήση ακινήτου	Μικτή Εμβλωσίμη Επιφάνεια	Βασικός Μισθωτής	Αριθμός Μισθωτών	Ποσοστό Πληρότητας	Συνολικό Επιστοιχισμένο Εισόδημα (σε € χιλ.)	Εκτιμηθείσα Αξία σύμφωνα με τον τακτικό εκτιμητή 30.06.2015 (σε € χιλ.)
131	Πλατεία Ηρώων και 28ης Οκτωβρίου 55	Ορχομενού	Βοιωτίας	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	372,14	ΕΤΕ	1	100%	30	340
132	Κεντρική Οδός Μυτιλήνης - Πλωμαρίου	Γέρας, Μυτιλήνης	Λέσβου	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	205,34	ΕΤΕ	1	100%	21	242
133	Συνοικία "Κάτω Πόρτα", Παραοικία Πλατεία Τριών Συμμάχων και συμβολής Αγίου Ανδρέου, Όθωνος -Αμαλίας	Πόρου	Κυκλάδων	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	358,90	ΕΤΕ	1	100%	122	1.374
134	Δ. Γούναρη και Κορινθίου 327	Πατρέων	Αχαΐας	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	1.328,73	ΕΤΕ	1	100%	416	5.160
135	Παπαφλέσσα, Μαιζώνος, Γεναδίου και Κορινθίου	Πατρέων	Αχαΐας	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι και Γραφεία	4.426,11	ΕΤΕ	1	99%	592	6.820
136	Θεοφάνους και Ελευθερίου Βενιζέλου 8	Πατρέων	Αχαΐας	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	219,10	-	-	0%	0	240
137	28ης Οκτωβρίου επί Κεντρικής Πλ. Πύργου "Σάκη Καραγιωργά"	Πρέβεζας	Πρεβέζης	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	985,51	ΕΤΕ	1	100%	123	1.362
138	Εμμ. Τσουδερού και Γ. Τσαγρή	Πύργου	Ηλείας	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	876,19	ΕΤΕ	1	100%	147	1.716
139	Πλατείας Κύπρου και Εθνάρχου Μακαρίου	Ρεθύμνης	Ρεθύμνης	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	751,27	ΕΤΕ	2	100%	144	2.545
140		Ρόδου	Δωδεκανήσου	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	2.379,97	ΕΤΕ	1	100%	621	7.450

A/A	Διεύθυνση	Δήμος	Νομός	Χώρα	Τρέχουσα χρήση ακινήτου	Μικτή Εμβαδόν Επιφάνεια	Βασικός Μισθωτής	Αριθ- μός μισθω- τών	Ποσοστό Πληρό- τητας	Συνολικό Επιταξιολογημένο Εισόδημα (σε € χιλ.)	Εκτιμώμενη Αξία σύμ- φωνα με τον τακτικό εκτιμητή 30.06.2015 (σε € χιλ.)
141	Λεωφόρου Θεμ. Σοφούλη 72 και Αρχ. Κυρίλλου	Βαθέως Σάμου	Σάμου	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	1.216,86	ΕΤΕ	1	100%	169	1.880
142	Βασ. Βασιλείου 2,Γρ. Λαμπράκη, Παιγκ Χριστοφόρου και Κύπρου	Σερρών	Σερρών	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	1.826,98	ΕΤΕ	1	100%	377	4.251
143	Βασιλέως Γεωργίου (Πλυσίων Πλατείας 25ης Μαρτίου)	Σουφλίου	Έβρου	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	273,55	ΕΤΕ	1	100%	20	255
144	Κωνσταντίνου Πετρίδου και Βόλου	Στυλίδας	Φθιώπιδας	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	330,66	ΕΤΕ	1	100%	32	375
145	28ης Οκτωβρίου και Κονδύλη	Τρικαίων	Τρικάλων	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	855,77	ΕΤΕ	1	100%	206	2.178
146	28ης Οκτωβρίου 2 και Εθνικής Αντιστάσεως 9	Τριπόλεως	Αρκαδίας	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	949,41	ΕΤΕ	1	100%	169	2.053
147	Λαμίας, Επαγγελματιών και 28ης Οκτωβρίου	Φαρσάλων	Λαρίσης	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	737,00	ΕΤΕ	2	100%	49	635
148	Πλατεία Ομονοίας 6 και Ανδριανουπόλεως (πρώην Φερρών)	Αλεξανδρουπόλης (πρώην Φερρών)	Έβρου	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	614,12	ΕΤΕ	1	100%	39	460
149	Ελευθερίου Βενιζέλου και Ι. Ιωαννίδου και Συγγρού	Χαλκιδέων	Ευβοίας	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι και Γραφεία	1.985,41	ΕΤΕ	1	100%	298	3.670
150	Σοφοκλή Βενιζέλου και Στρατηγού Τζανακάκη	Χανίων	Χανίων	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι και Γραφεία	3.198,39	ΕΤΕ	7	95%	608	7.700

A/A	Διεύθυνση	Δήμος	Νομός	Χώρα	Τρέχουσα χρήση ακινήτου	Μικτή Εμβλωσίμη Επιφάνεια	Βασικός Μισθωτής	Αριθμός Μισθωτών	Ποσοστό Πληρότητας	Συνολικό Επιστοιχισμένο Εισόδημα (σε € χιλ.)	Εκτιμηθείσα Αξία σύμφωνα με τον τακτικό εκτιμητή 30.06.2015 (σε € χιλ.)
151	Αγίου Δημητρίου 2 και Ελευθερίου Βενιζέλου	Νέστου (πρώην Χρυσούπολης)	Καβάλας	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	503,10	ΕΤΕ	1	100%	46	495
152	Ομονοίας 4 και Φιλίππου	Σιντικής (πρώην Σιδηροκάστρου)	Σερρών	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	537,60	ΕΤΕ	1	100%	40	425
153	Κότσικα και Καρύστου 13	Καρύστου	Ευβοίας	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	654,29	ΕΤΕ	1	100%	52	610
154	Φριξίου Παπαχριστίδη 81	Ελευθεροπόλεως	Καβάλας	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	772,94	ΕΤΕ	1	100%	74	810
155	Λεωφόρος Βασιλίσσης Όλγας 195 και Ζαχαρία Παπαντωνίου 2	Θεσσαλονίκης	Θεσσαλονίκης	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι και Γραφεία	1.664,29	ΕΤΕ	1	100%	302	2.881
156	Λεωφόρος Ηρακλείου 243 και Αγ.Βασιλίου	Ν.Ιωνίας	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι και Γραφεία	2.666,90	ΕΤΕ	1	100%	491	5.355
157	Λεωφόρος Κηφισίας 273 και Αδριανού	Κηφισιάς	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	4.221,94	ΕΤΕ	2	100%	1.692	17.720
158	Ιερά Οδός 25-27-29, Ευνειδών και Ευμολπιδών	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	1.640,11	ΕΤΕ	1	100%	258	5.030
159	Σεβαστοπόλεως 142 και Συνταγματάρχη Δαδάκη	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	879,26	ΕΤΕ	1	100%	173	1.774
160	Πρασίνου Λόφου 9 και Πολυτεχνείου	Νέου Ηρακλείου Αττικής	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	1.217,60	ΕΤΕ	1	100%	268	3.220
161	Ίωνος Δραγούμη 1 και Μεγάλου Αλεξάνδρου	Καβάλας	Καβάλας	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	2.273,44	ΕΤΕ	1	100%	439	5.780
162	Ιωάννου Μελά 87 και Κυθήρων	Λευκάδας	Λευκάδας	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	833,84	ΕΤΕ	1	100%	124	1.353

A/A	Διεύθυνση	Δήμος	Νομός	Χώρα	Τρέχουσα χρήση ακινήτου	Μικτή Επιβάσιμη Επιφάνεια	Βασικός Μισθωτής	Αριθ- μός μισθω- τών	Ποσοστό Πληρό- τητας	Συνολικό Επιταξιολογημένο Εισόδημα (σε € χιλ.)	Εκτιμθείσα Αξία σύμ- φωνα με τον τακτικό εκτιμητή 30.06.2015 (σε € χιλ.)
163	Πολυτεχνείου 43 και Νικηφόρου Φωκά	Πολύγυρου	Χαλκιδικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	819,57	ΕΤΕ	1	100%	68	752
164	Πλατεία Αγ. Ιωάννη	Οιχαλίας (πρώην Μελιγαλάς)	Μεσσηνίας	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	404,60	ΕΤΕ	1	100%	26	276
165	Αγίας Γλυκερίας 3	Γαλασίου	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	364,40	ΕΤΕ	1	100%	116	1.315
166	Εθνικής Αντιστάσεως 41-45 και Παντωνίου	Καισαριανής	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	1.093,33	ΕΤΕ	1	100%	240	2.665
167	Διονύσου 42 και Θησέως	Αμαρουσίου	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	1.307,67	ΕΤΕ	1	100%	273	3.123
168	Ελευθερίου Βενιζέλου 59 και Χαριλάου Τρικούπη	Νέα Ερυθραίας	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	869,35	ΕΤΕ	1	100%	306	3.810
169	Ευεργέτου Γαδάση 2 και Ηρώων Πολυτεχνείου 8	Αγίας Παρασκευής	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	575,10	ΕΤΕ	1	100%	166	1.970
170	Κερκύρας 54 και Μήλου	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	422,00	ΕΤΕ	1	100%	43	440
171	Λ. Αθηνών 128- 132 και των οδών Ιφιγενείας και Πατλη	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι και Γραφεία	25.342,18	ΕΤΕ	1	100%	3.338	37.085
172	Λεωφόρος Βουλγαγμένης 208	Δάφνης	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	1.015,23	ΕΤΕ	1	100%	271	3.180
173	Δεκελείας 225	Νέας Φιλαδέλφειας - Χαλκηδόνας (πρώην Νέας Φιλαδέλφειας)	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	405,00	ΕΤΕ	1	100%	49	510

A/A	Διεύθυνση	Δήμος	Νομός	Χώρα	Τρέχουσα χρήση ακινήτου	Μικτή Εμβάσιμη Επιφάνεια	Βασικός Μισθωτής	Αριθμός Μισθωτών	Ποσοστό Πληρότητας	Επιστοιχισμένο Εισόδημα (σε € χιλ.)	Συνολικό Επιστοιχισμένο Εισόδημα (σε € χιλ.)	Εκτιμώμενη Αξία σύμφωνα με τον τακτικό εκτιμητή 30.06.2015 (σε € χιλ.)
174	Λεωφόρος Μεσογείων 226 και Αετίδεων	Χολαργού	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	937,72	EΤΕ	1	100%	222	222	2.590
175	Κλαπανάρα 2 και Αγίου Παντελεήμονος 2	Κερατσίνι - Δραπετσώνα (πρώην Δραπετσώνα)	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	428,00	EΤΕ	1	100%	51	51	605
176	Λεωφόρος Δημοκρατίας 33 και Σινιάσoglou	Κερατσίνι - Δραπετσώνα (πρώην Κερατσίνι)	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	1.059,00	EΤΕ	1	100%	205	205	2.188
177	Νικητάρ 2, Πάρκου και Βασιλέως Γεωργίου	Άργους - Μυκηνών (πρώην Άργους)	Αργολίδος	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	2.420,11	EΤΕ	1	100%	279	279	3.055
178	Στρόου και Ψαρογιάννη	Αμφιλοχίας	Αιτωλοακαρνανίας	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	411,20	EΤΕ	1	100%	46	46	535
179	Πλούτωνος και Πλατεία Ηρώων	Ελευσίνας	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	1.387,00	EΤΕ	2	100%	205	205	2.389
180	Κομνηνών και Βαζελώνος 30	Καλαμαριάς	Θεσσαλονίκης	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	620,44	EΤΕ	1	100%	245	245	2.661
181	25ης Μαρτίου 28 και Παραλακή οδός	Λουτρακίου - Αγ. Θεόδωρων (πρώην Λουτρακίου - Περαχώρας)	Κορινθίας	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	833,29	EΤΕ	1	100%	130	130	1.443
182	Παρά την Κεντρ. Πλ. Δημοκρατίας, Π. Μπακογιάννη, Αριστοφάνους	Μακρακώμη	Φθιώτιδος	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	196,35	EΤΕ	1	100%	16	16	190
183	Ιωάννου Μεταξά 13	Γλυφάδας	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	705,07	EΤΕ	1	100%	726	726	8.780

A/A	Διεύθυνση	Δήμος	Νομός	Χώρα	Τρέχουσα χρήση ακινήτου	Μικτή Εμισθώσιμη Επιφάνεια	Βασικός Μισθωτής	Αριθμός Μισθωτών	Ποσοστό Πληρότητας	Συνολικό Επιστοιχισμένο Εισόδημα (σε € χιλ.)	Εκτιμώμενη Αξία σύμφωνα με τον τακτικό εκτιμητή 30.06.2015 (σε € χιλ.)
184	28ης Οκτωβρίου 98	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι και Γραφεία	2.290,00	ΕΤΕ	1	100%	411	4.135
185	Σούσου και Ιερές Οδού 310-312	Αιγάλεω	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	1.445,25	ΕΤΕ	1	100%	264	2.900
186	Μοναστηρίου 91 και Παννιτσών 46	Θεσσαλονίκης	Θεσσαλονίκης	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι και Γραφεία	3.553,02	ΕΤΕ	2	100%	391	4.058
187	Λεωφόρος Βασιλέως Γεωργίου Α' 27 και Ανδρούτσου 148-150	Πειραιώς	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	832,10	ΕΤΕ	1	100%	205	2.460
188	Λεωφόρος Αλεξάνδρας, Μαυρομυιάλη και Φαναριωτών	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	1.049,50	ΕΤΕ	1	100%	158	1.691
189	Θεσσαλονίκης 125 και Βόλου	Μοσχάτου - Ταύρου (πρώην Μοσχάτου)	Αττικής	Ελλάδα	Γραφεία	8.564,47	ΕΤΕ	1	100%	651	8.046
190	Λεωφόρος Βασιλέως Γεωργίου Α' 26, Φιλοποίμενος και Χάλκης	Θεσσαλονίκης	Θεσσαλονίκης	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	494,76	ΕΤΕ	1	100%	73	795
191	Παντελή Ελευθεριάδη21	Παιονίας (πρώην Αξιουπόλεως)	Κιλίκης	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	653,88	ΕΤΕ	1	100%	33	375
192	Εθν. Οδός Καστελλίου Χανίων και Ομογενών Αμερικής	Κισσάμου	Χανίων	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	410,07	ΕΤΕ	1	100%	43	500

A/A	Διεύθυνση	Δήμος	Νομός	Χώρα	Τρέχουσα χρήση ακινήτου	Μικτή Εμβώσιμη Επιφάνεια	Βασικός Μισθωτής	Αριθμός Μισθωτών	Ποσοστό Πληρότητας	Συνολικό Επιστοιχισμένο Εισόδημα (σε € χιλ.)	Εκτιμώμενη Αξία σύμφωνα με τον τακτικό εκτιμητή 30.06.2015 (σε € χιλ.)
193	Λεωφόρος Εθνάρχου Μακαρίου 52 και Αρκαδίας	Περιστερίου	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	1.395,96	EΤΕ	1	100%	253	2.760
194	Εθνική Οδός 3 "Ελευσίνας - Θήβας - Λιβαδειάς	Μάνδρας - Ειδυλλίας (πρώην Μάνδρας)	Αττικής	Ελλάδα	Αποθηκευτικός χώρος	8.500,12	EΤΕ	1	100%	442	3.970
195	Πόρου, Γαργιτού και παραπλεύρου της Λ. Στσαυρού - Ελευσίνας	Γέρακα	Αττικής	Ελλάδα	Γραφεία	38.517,81	EΤΕ	2	100%	5.301	61.245
196	Χρυσοσπηλαιώσιπας 9 και Μιλτιάδου	Αθηνών	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι και Γραφεία	2.912,00	EΤΕ	1	100%	448	5.222
197	Μητροπολίτου Ιακώβου και Δ. Τράκου	Βοίου (πρώην Σιάτιστας)	Κοζάνης	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	667,55	EΤΕ	1	100%	33	445
198	Αλεξάνδρου Παπαναστασίου 124 Περιοχή Χαγιάσου	Θεσσαλονίκης	Θεσσαλονίκης	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	1.400,35	EΤΕ	1	100%	267	2.708
199	Δήμος Γορτυνίας (πρώην Τροπαίων)	Γορτυνίας (πρώην Τροπαίων)	Αρκαδίας	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	168,31	EΤΕ	1	100%	11	135
200	Λειβαδιάς - Δελφών και Κωστή Παλαμά	Διατόμου - Αράκωβας - Αντίκυρας (πρώην Αράκωβας)	Βοιωτίας	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	101,62	EΤΕ	1	100%	21	245
201	Στρατηγού Ν. Ρόκα 65 και Βασιλείου Λάσκου	Μάνδρας - Ειδυλλίας (πρώην Μάνδρας)	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	206,90	-	-	0%	-	125

A/A	Διεύθυνση	Δήμος	Νομός	Χώρα	Τρέχουσα χρήση ακινήτου	Μικτή Εμβώσιμη Επιφάνεια	Βασικός Μισθωτής	Αριθμός Μισθωτών	Ποσοστό Πληρότητας	Συνολικό Επιστοιχισμένο Εισόδημα (σε € χιλ.)	Εκτιμώμενη Αξία σύμφωνα με τον τακτικό εκτιμητή 30.06.2015 (σε € χιλ.)
202	28ης Οκτωβρίου 21	Δέλτα (πρώην Εχεδώρου)	Θεσσαλονίκης	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	512,39	ΕΤΕ	1	100%	42	437
203	Χορτιάτη και Λεωφόρου Κουντουριώτου	Ρεθύμνης	Ρεθύμνης	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	455,50	ΕΤΕ	1	100%	96	1.135
204	Ζαρουχλιέικα - Ανθήσις και Ευβοίας	Πατρέων	Αχαΐας	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	479,17	ΕΤΕ	1	100%	35	450
205	Κομνηνών 65	Πυλαίας - Χορτιάτη (πρώην Πανοράματος)	Θεσσαλονίκης	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	473,86	ΕΤΕ	1	100%	95	1.088
206	Αγίας Τριάδος 22Α-24	Πατρέων	Αχαΐας	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	451,93	ΕΤΕ	1	100%	43	485
207	ΒΙΠΕΘ, Ο.Τ. 12, Α2 και Α4	Ωραιοκάστρου (πρώην Καλλιθέας)	Θεσσαλονίκης	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	1.368,70	ΕΤΕ	1	100%	122	1.532
208	28ης Οκτωβρίου και Καποδιστρίου	Δελφών (πρώην Ιτέας)	Φωκίδας	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	380,34	ΕΤΕ	1	100%	55	700
209	Λ. Πόρτο Ράφτη, Ι.Παπακωνσταντίνου και Ιωάν.Αβ. Κιμπεζή	Μαρκόπολου Μεσογαίας	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	557,54	ΕΤΕ	1	100%	84	895
210	Αμερικής 13	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι και Γραφεία	2.300,47	ΕΤΕ	1	100%	544	6.625
211	Γαλήνης, Ποταμού και παρόδου της Εθν. οδού Αθηνών-Λαμίας	Κηφισιάς	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	1.831,65	ΕΤΕ	1	100%	268	2.815
212	Νεαπόλεως 39-45	Βύρωνα	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	510,00	ΕΤΕ	1	100%	67	864

A/A	Διεύθυνση	Δήμος	Νομός	Χώρα	Τρέχουσα χρήση ακινήτου	Μικτή Εμισθώσιμη Επιφάνεια	Βασικός Μισθωτής	Αριθμός Μισθωτών	Ποσοστό Πληρότητας	Συνολικό Επιστοιχισμένο Εισόδημα (σε € χιλ.)	Εκτιμηθείσα Αξία σύμφωνα με τον τακτικό εκτιμητή 30.06.2015 (σε € χιλ.)
213	Λεωφόρος Σαλαμίνας83	Κερασινού - Δραπετσώνας (Γιρώνν Κερασινού)	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	326,21	EΤΕ	1	100%	64	623
214	Ολυμπιονίκη Χρήστου Μάντικα και Αραφινιδών Αλών	Ραφήνας	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	387,44	EΤΕ	1	100%	80	815
215	Κανάρη και Παπαφλέσσα	Λαμιέων	Φθιώτιδος	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	149,50	-	-	0%	-	120
216	Λεωφόρος Ηρακλείου 293	Νέας Ιωνίας	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	377,32	-	-	0%	-	1.027
217	Φορμίωνος 13 και Θεαγένους 17	Καισαριανής	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	730,90	EΤΕ	1	100%	104	1.035
218	Σαπφούς 103 και Μακεδονίας	Καλλιθέας	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	316,05	-	-	0%	-	348
219	Λεωφ. Ελευθερίου Βενιζέλου15	Χαλκιδέων	Εύβοιας	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	599,56	-	-	0%	-	1.020
220	Ακαδημίας 68 και Χαριλάου Τρικούπη και Ζωοδόχου Πηγής	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι και Γραφεία	5.501,00	EΤΕ	1	100%	1.224	12.230
221	Ρούσου Χούρδου 4 και Σιμόνης	Ηρακλείου	Ηρακλείου	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	775,08	EΤΕ	2	100%	178	2.222
222	Βασιλίας Σοφίας 85 και Γ.Σουρή	Αμαρουσίου	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	480,16	EΤΕ	1	100%	88	970
223	Ελευθερίου Βενιζέλου 72 και Ηπειφου	Καβάλας	Καβάλας	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	611,89	-	-	0%	-	915
224	Κωνσταντίνου Παλαιολόγου και Παύλου Μελά	Κοζάνης	Κοζάνης	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	1.003,63	EΤΕ	1	0%	2	585

A/A	Διεύθυνση	Δήμος	Νομός	Χώρα	Τρέχουσα χρήση ακινήτου	Μικτή Εμβαδότητα Επιφάνεια	Βασικός Μισθωτής	Αριθμός Μισθωτών	Ποσοστό Πληρότητας	Συνολικό Επιστοιχισμένο Εισόδημα (σε € χιλ.)	Εκτιμώμενη Αξία σύμφωνα με τον τακτικό εκτιμητή 30.06.2015 (σε € χιλ.)
225	Πλατεία Αριστοτέλους 6 και Πλουτάρχου 5	Θεσσαλονίκης	Θεσσαλονίκης	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι και Γραφεία	4.521,33	ΕΤΕ	1	100%	1.401	16.664
226	Μικαήλ Αγγέλου 3 και Γρηγορίου Σακκά 1	Ιωαννιτών	Ιωαννίνων	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	530,30	ΕΤΕ	1	100%	176	2.267
227	Αγίου Ελευθερίου και 40 Εκκλησιών και Ανδρέου Δημητρίου	Ξάνθης	Ξάνθης	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	408,32	ΕΤΕ	1	100%	54	640
228	Κ. Γερακάρη, Ανώνυμης Δημοτικής Οδού και Α. Π. Κουντουριώτη	Ρεθύμνης	Ρεθύμνης	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	375,14	ΕΤΕ	1	100%	90	1.115
229	25ης Μαρτίου 9	Ρόδου	Δωδεκανήσου	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	451,80	-	-	0%	-	845
230	Πλατεία Εθνικής Αντιστάσεως και Αντωνοπούλου	Καλαμάτας	Μεσσηνίας	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	543,58	ΕΤΕ	1	100%	159	2.030
231	Ηρώων Πολυτεχνείου 9 και Πετροκακκίνου	Χίου	Χίου	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	474,65	-	-	0%	-	580
232	Παύλου Κουντουριώτη και Κομνηνάκη	Λέσβου (ηρώων Μυτιλήνης)	Λέσβου	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	361,62	-	-	0%	-	1.094
233	Αιτών Τρίτη 115	Κεφαλονιάς (ηρώων Αργολοίου)	Κεφαλληνίας	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	206,74	-	-	0%	-	635
234	Λεωφόρος Θεσάλως 328-330 και Πεισιπράτου 58	Καλλιθέας	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι και Γραφεία	5.269,64	ΕΤΕ	1	100%	880	8.780

A/A	Διεύθυνση	Δήμος	Νομός	Χώρα	Τρέχουσα χρήση ακινήτου	Μικτή Εμβώσιμη Επιφάνεια	Βασικός Μισθωτής	Αριθμός Μισθωτών	Ποσοστό Πληρότητας	Συνολικό Επιστοιχισμένο Εισόδημα (σε € χιλ.)	Εκτιμώμενη Αξία σύμφωνα με τον τακτικό εκτιμητή 30.06.2015 (σε € χιλ.)
235	Κωνσταντίνου Βάρναλη 1	Χαλανδρίου	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	459,50	-	-	0%	-	1.034
236	Βασιλέως Γεωργίου Β' 83	Γλυφάδας	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	550,82	-	-	0%	-	1.228
237	Αχιλλέως και Αλκυόνης	Παλαιού Φαλήρου	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	289,00	ΕΤΕ	1	100%	57	640
238	Κωνσταντίνου Παλαιολόγου και Λεωφόρος Ηρώων Πολυτεχνείου	Λαρισαίων	Λαρίσης	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	386,89	-	-	0%	-	265
239	Λεωφόρος Μεσογείων 429 και Χαλανδρίου 3	Αγίας Παρασκευής	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	505,65	-	-	0%	-	869
240	Παναγή Τσαλδάρη 16-20	Περιστερίου	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	325,38	ΕΤΕ	1	100%	76	931
241	Λεωφόρος Μεσογείων 1 και Λεωφόρος Βασιλίσσης Σοφίας 118	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι και Γραφεία	8.641,76	ΕΤΕ	1	100%	1.531	17.755
242	Λεωφόρος Συγγρού 174 και Καλαφάτη	Καλλιθέας	Αττικής	Ελλάδα	Γραφεία	2.269,70	ΕΤΕ	1	100%	298	3.840
243	Σταδίου 38	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι και Γραφεία	9.462,32	ΕΤΕ	1	100%	1.865	22.685
244	Μητροπόλεως και Ι. Δραγούμη 11	Θεσσαλονίκης	Θεσσαλονίκης	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι και Γραφεία	4.384,20	ΕΤΕ	1	100%	1.035	13.914

A/A	Διεύθυνση	Δήμος	Νομός	Χώρα	Τρέχουσα χρήση ακινήτου	Μικτή Εμισθώσιμη Επιφάνεια	Βασικός Μισθωτής	Αριθμός Μισθωτών	Ποσοστό Πληρότητας	Συνολικό Επιστοιχισμένο Εισόδημα (σε € χιλ.)	Εκτιμθείσα Αξία σύμφωνα με τον τακτικό εκτιμητή 30.06.2015 (σε € χιλ.)
245	Ταμιακή 11 και Αγίου Μηνά	Θεσσαλονίκης	Θεσσαλονίκης	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	567,09	ΕΤΕ	1	100%	252	3.249
246	Αγίας Παρασκευής 37 και Επιδάμνου	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	Χώρος Αρχείου	4.535,59	ΕΤΕ	1	100%	462	4.765
247	Καλομενοπούλου 5	Ερμούπολης	Σύρου	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	988,33	ΕΤΕ	1	100%	119	1.535
248	Παν. Τσαλδάρη 69-71	Περιστερίου	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	877,95	ΕΤΕ	1	100%	147	1.633
249	Σοφοκλέους 6	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	Γραφεία	2.788,07	ΕΤΕ	1	100%	401	5.093
250	Σοφοκλέους 8-10	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	Γραφεία	11.831,95	ΕΤΕ	1	100%	1.886	23.035
251	Λεωφόρος Πειραιώς 74 - 76	Μοσχάτου - Ταύρου (πρώην Μοσχάτου)	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι και Γραφεία	12.443,46	ΕΤΕ	1	100%	1.425	18.460
252	Ερμού 19	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	887,61	Ομιλος Folli Follie	1	100%	360	6.120
253	Μητροπόλεως 23	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	Γραφεία	4.426,59	Ινστιτούτο Cervantes της Αθήνας	2	100%	1.080	11.700
254	Λεωφόρος Θιβών 196-198	Νίκαια-Άγιος Ι. Ρέντη	Αττικής	Ελλάδα	Γραφεία	42.295,91	Ελληνικό Δημόσιο	1	100%	2.652	24.538
255	Θεσσαλονίκης και Ι. Χανδρή 1	Μοσχάτου	Αττικής	Ελλάδα	Γραφεία	29.669,41	Ελληνικό Δημόσιο	1	100%	1.972	19.935
256	Βασιλίσσης Σοφίας 15	Αθήνας	Αττικής	Ελλάδα	Γραφεία	8.484,71	Ελληνικό Δημόσιο	1	100%	792	9.465
257	Μοναστηρίου 326	Κορδελιού-Εύοσμου	Θεσσαλονίκης	Ελλάδα	Γραφεία	27.368,24	Ελληνικό Δημόσιο	1	100%	682	6.662

A/A	Διεύθυνση	Δήμος	Νομός	Χώρα	Τρέχουσα χρήση ακινήτου	Μικτή Εμμενόμενη Επιφάνεια	Βασικός Μισθωτής	Αριθμός Μισθωτών	Ποσοστό Πληρότητας	Συνολικό Επιστοιχισμένο Εισόδημα (σε € χιλ.)	Εκτιμώμενη Αξία σύμφωνα με τον τακτικό εκτιμητή 30.06.2015 (σε € χιλ.)
258	Λεωφόρος Αθηνών 146 και Αντιγόνης 2-4-6	Αθήνας	Αττικής	Ελλάδα	Γραφεία	32.049,55	Ελληνικό Δημόσιο	1	100%	1.693	16.778
259	Μπουμπουλίνας 20, Κουντουριώτη και Ζαΐμη	Αθήνας	Αττικής	Ελλάδα	Γραφεία	5.126,01	Ελληνικό Δημόσιο	1	100%	589	4.991
260	Καραολή - Δημητρίου 13-15 και Επτανήσου	Κορδελιού-Εύοσμου	Θεσσαλονίκης	Ελλάδα	Γραφεία	4.010,06	Ελληνικό Δημόσιο	1	100%	104	1.003
261	Αγ. Δημητρίου 2	Αλεξανδρούπολης	Έβρου	Ελλάδα	Γραφεία	3.094,74	Ελληνικό Δημόσιο	1	100%	98	907
262	Πειραιώς 46, Επονιτών και Οικονομίδου	Αθήνας	Αττικής	Ελλάδα	Γραφεία	22.695,71	Ελληνικό Δημόσιο	1	100%	1.584	15.502
263	Πρυκτιπίσσης Όλγας και Πρυκτιπίσσης Σοφίας	Αγίων Αναργύρων-Καματερού	Αττικής	Ελλάδα	Γραφεία	3.478,90	Ελληνικό Δημόσιο	1	100%	151	1.633
264	Φραγκοειρήνη 11	Καλλιθέας	Αττικής	Ελλάδα	Γραφεία	17.589,00	Ελληνικό Δημόσιο	1	100%	784	8.453
265	Εθνικής Αντιστάσεως 43 και Δερβενακίων	Παλλήνης	Αττικής	Ελλάδα	Γραφεία	2.654,70	Ελληνικό Δημόσιο	1	100%	96	1.082
266	Γούναρη 227	Γλυφάδας	Αττικής	Ελλάδα	Γραφεία	2.257,43	Ελληνικό Δημόσιο	1	100%	173	1.760
267	Αχαρών 43	Κηφισιάς	Αττικής	Ελλάδα	Γραφεία	2.958,04	Ελληνικό Δημόσιο	1	100%	164	1.856
268	Λεωνίδα Ισαωνίδη 140	Κατερίνης	Περισίας	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	3.639,04	Μαρινόπουλος	1	100%	270	2.870
269	Λεωφόρος Κηφισιάς 41-45	Αμαρουσίου	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	57.832,00	Μαρινόπουλος	1	100%	3.770	45.937

A/A	Διεύθυνση	Δήμος	Νομός	Χώρα	Τρέχουσα χρήση ακινήτου	Μικτή Εμβαδόν/Επιφάνεια	Βασικός Μισθωτής	Αριθμός Μισθωτών	Ποσοστό Πληρότητας	Συνολικό Επιστοιχισμένο Εισόδημα (σε € χιλ.)	Εκτιμώμενη Αξία σύμφωνα με τον τακτικό εκτιμητή 30.06.2015 (σε € χιλ.)
270	Εθνικής Αντιστάσεως 63	Αγρινίου	Αιτωλοακαρνανίας	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	3.913,87	Μαρινόπουλος	1	100%	251	2.675
271	Λεωφόρος Δημοκρατίας 67Α	Ιλίου	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	17.658,87	Μαρινόπουλος	1	100%	1.485	16.483
272	Χειμάρας 3-5	Αμαρουσίου	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	11.663,01	Μαρινόπουλος	1	100%	795	8.727
273	Λεωφόρος Ποσειδώνος 73	Παλαιού Φαλήρου	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	1.175,00	Μαρινόπουλος	1	100%	167	2.027
274	3χλμ Εθν. Οδού Λάρισσας - Τυρνάβου	Λαρισσίων	Λαρίσης	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	14.316,67	Μαρινόπουλος	1	100%	1.668	17.675
275	Θέση Πούσι - Λέδι	Παλαιά	Αττικής	Ελλάδα	Γραφεία	61.671,57	Cosmote A.E.	1	100%	9.151	124.073
276	Περιοχή Τονναϊνίκα	Ρομεζία	Ρώμης	Ιταλία	-	0,00	-	-	-	-	51.100
277	Via Vincenzo Lomaro 81	Ρώμης	Ρώμης	Ιταλία	Γραφεία	12.123,90	Telecontact Center	1	100%	1.051	13.300
278	Via Tolmezzo 15	Μιλάνο	Μιλάνο	Ιταλία	Γραφεία	21.124,69	Adecco	9	100%	4.996	71.100
279	Via Cavour 6	Ρώμης	Ρώμης	Ιταλία	Γραφεία	13.876,00	Ιταλικό Υπουργείο Εσωτερικών	1	100%	3.039	44.200
280	ul. Okolonrasten pat. ul Filipovsko Shose και ul Itz'kah Gratsiani(5)	Λουβίν	Σόφιας	Βουλγαρία	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	9.784,94	-	-	0%	-	11.092
281	Βουκουρεστίου 21 και Βαλαωρίτου	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	Γραφεία	452,10	Royal Consulting Services S.A.	1	100%	48	870
282	Αλέξανδρου Πάντου 33	Καλλιθέας	Αττικής	Ελλάδα	Γραφεία	2.885,42	-	-	0%	-	3.053

A/A	Διεύθυνση	Δήμος	Νομός	Χώρα	Τρέχουσα χρήση ακινήτου	Μικτή Εμβεβώσιμη Επιφάνεια	Βασικός Μισθωτής	Αριθμός μισθωτών	Ποσοστό Πληρότητας	Συνολικό Επιστοιχισμένο Εισόδημα (σε € χιλ.)	Εκτιμηθείσα Αξία σύμφωνα με τον τακτικό εκτιμητή 30.06.2015 (σε € χιλ.)
283	Κ. Βάρναλη 13 και Α. Γκίνη	Χαλανδρίου	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	362,45	Alpha Bank A.E.	1	100%	60	720
284	Λεωφ. Πεντέλης 13 και Αφροδίτης	Χαλανδρίου	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	404,00	ZACKRET A.E.	1	100%	72	920
285	Μ. Ασίας 61 - 63, Θέση «Γουδί» ή «Άγιος Θωμάς»	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	429,50	Νιάρλα Ελένη Ε.Ε.	1	100%	24	507
286	Τζωρτζ 4, Πλατεία Κάνιγγος	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	Γραφεία	1.425,35	Τράπεζα Πειραιώς A.E.	1	100%	289	3.387
287	Κοφινάτρη 5 - 7, Αίνου 4 - 6 και Αναστάσιου, Θέση «Άγιος Ιωάννης Κωνητός»	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	205,00	Τράπεζα Πειραιώς A.E.	1	100%	38	494
288	25ης Μαρτίου 77, Πτολεμαίδα	Εορδαίας	Κοζάνης	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	242,70	-	-	0%	-	180
289	Ανδρέα Παπανδρέου 65	Κορδελιού-Ευόσμου	Θεσσαλονίκης	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	298,53	-	-	0%	-	304
290	Καποδιστριαίου 30, Πεντέλης και Πάρνηθος	Αμαρουσίου	Αττικής	Ελλάδα	Γραφεία	2.450,18	Wind Hellas A.E.B.E.	1	0%	15	3.585
291	Λεωφ. Ηλιοπόλεως 37 και Αίνου, Θέση «Άγιος Ιωάννης Κωνητός»	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	301,00	-	-	0%	-	468
292	Παπαδιαμαντοπούλου 141, Θέση «Γουδί» ή «Αμπελόκηποι»	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	778,00	-	-	0%	-	1.077

A/A	Διεύθυνση	Δήμος	Νομός	Χώρα	Τρέχουσα χρήση ακινήτου	Μικτή Επιφάνεια	Μισθωτής Μισθωτής	Αριθ- μός μισθω- τών	Ποσοστό Πληρό- τητας	Συνολικό Επιταξιολογημένο Εισόδημα (σε € χιλ.)	Εκτιμθείσα Αξία σύμ- φωνα με τον τακτικό εκτιμητή 30.06.2015 (σε € χιλ.)
293	Β' Μεραρχίας 24 και Κολοκοτρώνη 116	Πειραιώς	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	849,00	Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.	1	100%	120	1.483
294	Παν. Τσαλδάρη 16 - 20 και Ερυθραίας	Περιστερίου	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	360,37	Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.	1	100%	96	1.055
295	25ης Αυγούστου 4 και Μαρινέλη	Ηρακλείου	Ηρακλείου	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	370,13	Κουμπανάνκης Ιωάννης και ΣΙΑ	1	100%	54	991
296	25ης Μαρτίου 125 και Αντ. Δανιόλου, περιοχή «Χαριλάου»	Θεσσαλονίκης	Θεσσαλονίκης	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	294,05	-	-	0%	-	495
297	Φυλής 181 και Κολοκοτρώνη	Αγίων Αναργύρων- Καματερού	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	258,21	-	-	0%	-	332
298	Κηφισίας 252 - 254, Σερρών και Αγ. Βαρβάρας	Χαλανδρίου	Αττικής	Ελλάδα	Γραφεία	1.500,75	-	-	0%	-	2.970
299	Λ. Βουλιαγμένης 380 και Σπ. Μήλιου 2	Αγ. Δημήτριος	Αττικής	Ελλάδα	Γραφεία	496,00	Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.	1	100%	141	1.280
300	Λ. Κηφισού 108 και Σαλαμινίας	Αιγάλεω	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	3.060,00	ΚΑΡΟΛ GEBUS	3	100%	186	2.576
301	Ιφιγενείας 10 και Δάφνιδος	Νέου Ηρακλείου Αττικής	Αττικής	Ελλάδα	Γραφεία	667,16	-	-	0%	-	910
302	Λουκά Ράλλη 92 - 94 - 96	Πειραιώς	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	95,00	Διαμαντό- πουλος Μαρίνος	1	100%	9	166
303	Γρηγορίου Λαμπράκη 95 - 97 και Β. Γεωργίου Β' 1	Πειραιώς	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	375,12	Διαμαντό- πουλος Μαρίνος	1	100%	35	758

A/A	Διεύθυνση	Δήμος	Νομός	Χώρα	Τρέχουσα χρήση ακινήτου	Μικτή Εμμενίσσιμη Επιφάνεια	Βασικός Μισθωτής	Αριθμός Μισθωτών	Ποσοστό Πλήρωσης	Συνολικό Επιστοιχισμένο Εισόδημα (σε € χιλ.)	Εκτιμηθείσα Αξία σύμφωνα με τον τακτικό εκτιμητή 30.06.2015 (σε € χιλ.)
304	Ανδρέα Παπανδρέου 77	Χαλανδρίου	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	232,09	-	-	0%	0	926
305	Αθηνάς 12 και Αβραμιάτου 7	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	354,90	-	-	0%	0	1.134
306	Λεωφ. Σαλαμίνος 62, περιοχή «Αμφιάλη»	Κερατσινίου – Δραπετσώνας	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	262,22	Τρόπεζα Πειραιώς Α.Ε.	1	100%	44	426
307	Παλαιά Εθνική Οδός Λαρίσης - Αθηνών Ο.Τ. 228 Β	Λαρισίων	Λαρίσης	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	869,40	-	-	0%	-	788
308	28ης Οκτωβρίου 33 και Ψηφιδαντού, Καλαχώρι	Δέλτα (πρώην Εχεδούρου)	Θεσσαλονίκης	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	149,39	-	-	0%	-	160
309	Ζεφύρου 56, Ερμού, Αγ. Αναργύρων, Ηχούς και Ερμού	Παλαιού Φαλήρου	Αττικής	Ελλάδα	Γραφεία	2.584,81	Grant Thornton Α.Ε.	1	100%	276	3.809
310	Καραγεώργη Σερβίας 4	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	Γραφεία	472,45	CPB Asset Management ΑΕΔΑΚ	1	100%	96	1.355
311	Λαρίσης 157 και Γκούρα	Βόλου	Μαγνησίας	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	328,20	-	-	0%	-	392
312	Θεμιστοκλή Σοφούλη 16	Θεσσαλονίκης	Αττικής	Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	435,90	-	-	0%	-	442
313	Λ. Βασιλίσσης Σοφίας 16 και Μουρούζη 17	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	Γραφεία	541,97	Αθηνά Συμβουλευτική Α.Ε.	1	100%	84	1.499

A/A	Διεύθυνση	Δήμος	Νομός	Χώρα	Τρέχουσα χρήση ακινήτου	Μικτή Εμβαδόν/Επιφάνεια	Βασικός Μισθωτής	Αριθμός μισθωτών	Ποσοστό Πληρότητας	Συνολικό Επαστοιχημένο Εισόδημα (σε € χιλ.)	Εκτιμώμενη Αξία σύμφωνα με τον τακτικό εκτιμητή 30.06.2015 (σε € χιλ.)
314	Λ. Βασιλίσσης Σοφίας 18, Μουρούζη 19 και πλ.Αττία Π. Μελά	Αθηναίων	Αττικής	Ελλάδα	Γραφεία	1.009,37	Boston Consulting Group Hellas A.E	1	100%	204	3.281
315	Emanoiil Porumbaru 90 – 92 και Constantin Prezan, Sector 1	Βουκουρεστίου	Βουκουρεστίου	Ρουμανία	Γραφεία	2.989,57	Marfin Leasing I.F.N.	2	100%	520	6.324
316	Podul Viilor 13 και Lacalus 8	Μινιά Μάρε	Μαραμούρες	Ρουμανία	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	293,05	Marfin Bank Romania S.A.	1	100%	56	381

Πηγή: Στοιχεία από τις εκθέσεις εκτίμησης των τακτικών εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης της 30.06.2015, επεξεργασμένα από τη Νέα Εταιρεία, μη ελεγμένα από αρκωτό ελεγκτή λογιστή.

Σημειώσεις:

- 1) Τα ακίνητα υπό Α/Α 281 έως 316 ήταν την 30.06.2015 ιδιοκτησία του Ομίλου της MIG Real Estate
- 2) Τα ακίνητα υπό Α/Α 315 και 316 είναι ιδιοκτησία της Egnatia Properties
- 3) Στον υπολογισμό για το ποσοστό της πληρότητας του ακινήτου με Α/Α 46 (Καραγεώργη Σερβίας 6, Αθήνα) λαμβάνεται υπ' όψιν ως μισθωμένο μέρος του ακινήτου που ιδιοχρησιμοποιείται από τη Νέα Εταιρεία. Μη λαμβανομένων υπ' όψιν των χώρων αυτών ως μισθωμένων, η πληρότητα ανέρχεται σε 92,7%.
- 4) Στον υπολογισμό για το ποσοστό της πληρότητας του ακινήτου με Α/Α 286 (Τζώρτζ 4, Πλατεία Κάνιγγος) λαμβάνεται υπ' όψιν ως μισθωμένο μέρος του ακινήτου που ιδιοχρησιμοποιείται από τη Νέα Εταιρεία. Μη λαμβανομένων υπ' όψιν των χώρων αυτών ως μισθωμένων, η πληρότητα ανέρχεται σε 40,1%.
- 5) Το ακίνητο υπό Α/Α 280 δεν υφίσταται πλέον στο χαρτοφυλάκιο του ομίλου της Νέας Εταιρείας καθώς η Plaza West A.D., δεν αποτελεί πλέον εταιρεία του ομίλου της Νέας Εταιρείας.
- 6) Σημειώνεται ότι τα στοιχεία αφορούν την 30.06.2015, ημερομηνία κατά την οποία έχει δημοσιευθεί η πλέον πρόσφατη Κατάσταση Επενδύσεων. Η αξία των επενδύσεων των Α.Ε.Ε.Α.Π. αποτιμάται στο τέλος κάθε εξαμήνου και η σχετική Κατάσταση Επενδύσεων δημοσιεύεται ανά εξάμηνο, εξαιρουμένης της πρώτης Κατάστασης Επενδύσεων που μπορεί να έχει διάρκεια μεγαλύτερη του εξαμήνου.

3.6.5 Συνοπτική Περιγραφή του Χαρτοφυλακίου του ομίλου της Εθνική Παναγία

Την 30.06.2015, το χαρτοφυλάκιο του ομίλου της Εθνική Παναγία περιελάμβανε συνολικά 316 εμπορικά ακίνητα μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας 872 χιλ. τ.μ. και αξίας αποτίμησης (εύλογης αξίας) €1.403.210 χιλ., σύμφωνα με την αποτίμηση των τακτικών ανεξάρτητων εκτιμητών, ήτοι της εταιρείας, Π.Δανός & Συνεργάτες Α.Ε Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων και της εταιρείας Αθηναϊκή Οικονομική Ε.Π.Ε., από κοινού, της εταιρείας Proprius Commercial Property Consultants ΕΠΕ και της εταιρείας DTZ International Limited. Τα ετησιοποιημένα έσοδα από μισθώματα ανέρχονταν την 30.06.2015 σε €108.353 χιλ.

Το χαρτοφυλάκιο του ομίλου της Εθνική Παναγία την 30.06.2015 περιλαμβάνει: α) συμμετοχή στη Egnatia Properties SA., ιδιοκτήτρια ενός αυτοτελούς κτηρίου γραφείων στο Βουκουρέστι, Ρουμανία και ενός τραπεζικού καταστήματος στην επαρχιακή πόλη Μπάια Μάρε, Ρουμανία, συνολικής επιφάνειας 3 χιλ. τ.μ., β) συμμετοχή στο Picasso – Fondo Comune di Investimento Immobiliare Speculativo di Tipo Chiuso ad Investitori Qualificati (Picasso – Closed End Real Estate Investment Fund Reserved for Qualified Investors), εφεξής «Picasso Fund», ιδιοκτήτη ενός συγκροτήματος γραφείων συνολικής επιφάνειας 21 χιλ. τ.μ. στο Μιλάνο, Ιταλία και δύο κτηρίων γραφείων συνολικής επιφάνειας 12 χιλ. τ.μ. και 14 χιλ. τ.μ. στη Ρώμη, Ιταλία, γ) συμμετοχή στη Nash S.r.L., ιδιοκτήτρια οικοπέδου 1.856 χιλ. τ.μ. στην περιοχή Torvaianica της Διοικητικής Περιφέρειας της Pomezia (Ρώμη, Ιταλία) και δ) συμμετοχή στην Plaza West A.D., στην οποία ανήκει μέρος (10 χιλ. τ.μ.) του εμπορικού κέντρου West Plaza στη Σόφια, Βουλγαρία.

Αναφορικά με τη συμμετοχή στην Plaza West A.D., την 30 Σεπτεμβρίου 2015, η Εθνική Παναγία, λόγω μη εκπλήρωσης των υποχρεώσεων της πωλήτριας εταιρείας, Stirling Properties Bulgaria EOOD, έλυσε τη σχετική συμφωνία και μεταβίβασε στην Stirling Properties Bulgaria EOOD το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου της ανωτέρω εταιρείας έναντι €12.300 χιλ.

Πέραν της εκμετάλλευσης των επενδυτικών ακινήτων της, την 30.06.2015 ιδιοχρησιμοποιεί για διοικητικές υπηρεσίες ακίνητο της που βρίσκεται στην οδό Καραγεώργη Σερβίας 6, Αθήνα και τμήμα του ακινήτου επί της οδού Τζώρτζ 4 στην Αθήνα για τη στέγαση των γραφείων και της έδρας της MIG Real Estate.

Το χαρτοφυλάκιο των ανωτέρω 316 επενδυτικών ακινήτων, κατά την 30.06.2015, ήταν εκμισθωμένο με ποσοστό πληρότητας 95,4% (συνυπολογίζοντας ως μισθωμένα και μέρη των ακινήτων που βρίσκονται στην οδό Καραγεώργη Σερβίας 6, Αθήνα και στην οδό Τζώρτζ 4, Αθήνα, τα οποία ιδιοχρησιμοποιούνται από τον όμιλο της Εθνική Παναγία) ως προς τη μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια. Μέχρι την ημερομηνία έκδοσης του παρόντος Εγγράφου δεν υπήρξαν μεταβολές στην πληρότητα του χαρτοφυλακίου, εκτός από τη μίσθωση του ακινήτου (συνολικής επιφανείας 354,90 τμ) επί της οδού Αθηνάς 12 στην Αθήνα, τμήματος (1.207,00 τμ) του ακινήτου επί των οδών 28ης Οκτωβρίου, Πανεπιστημίου & Δώρου στην πλατεία Ομοιοίας, στην Αθήνα, τμήματος (443,28 τμ) του ακινήτου επί των οδών Κωνσταντίνου Παλαιολόγου 1 και Παύλου Μελά στην Κοζάνη, του ακινήτου (συνολικής επιφανείας 451,80 τμ) επί της οδού 25ης Μαρτίου 9 στη Ρόδο, του ακινήτου (συνολικής επιφανείας 298,53 τμ) επί της οδού Ανδρέα Παπανδρέου 65 στο Κορδελιό Θεσσαλονίκης και του ακινήτου (συνολικής επιφανείας 1.193,53 τμ) επί της οδού Σωκράτους 11 στην Αθήνα, με αποτέλεσμα το νέο ποσοστό πληρότητας ως προς τη μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια να ανέρχεται σε 95,8%.

Τα ετησιοποιημένα μισθώματα την 30.06.2015 για το ανωτέρω χαρτοφυλάκιο αντιστοιχούν σε €108.353 χιλ. και κατά την 30.06.2015 η εύλογη αξία του χαρτοφυλακίου των ακινήτων του ομίλου της Εθνική Παναγία, όπως εκτιμάται από ανεξάρτητους εκτιμητές κάθε εξάμηνο βάσει της νομοθεσίας των Α.Ε.Α.Π., ανέρχεται σε €1.403.210 χιλ.

Ο ακόλουθος πίνακας συνοψίζει το χαρτοφυλάκιο των 316 ακινήτων της Εθνική Παναγία ανά κατηγορία ακινήτων:

(ποσά σε χιλ. €)	Αριθμός Ακινήτων ⁽¹⁾	Αποτίμηση Ανεξάρτητου Εκτιμητή 30.06.2015 ⁽²⁾	% συνόλου	Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια (τμ) ⁽²⁾	% συνόλου	Ετησιοποιημένα Μισθώματα ⁽²⁾	% συνόλου
Γραφειακοί Χώροι	57	712.614	50,8%	515.027,48	59,1 %	58.010	53,5 %
Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	255	626.633	44,7%	341.901,85	39,2 %	49.333	45,5 %
Λοιπά ⁽³⁾	4	63.963	4,5%	15.046,75	1,7 %	1.010	0,9 %
Σύνολο	316	1.403.210	100%	871.976,08	100,0 %	108.353	100,0 %

(1) Η κατηγοριοποίηση έχει πραγματοποιηθεί βάσει της κύριας χρήσης του κάθε ακινήτου

(2) Η κατηγοριοποίηση έχει πραγματοποιηθεί βάσει της πραγματικής χρήσης ανά ακίνητο

(3) Η κατηγορία «Λοιπά» περιλαμβάνει αποθήκες, χώρο αρχείων, πρατήρια υγρών καυσίμων και χώρους στάθμευσης και οικόπεδο στην Ιταλία

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από τη Νέα Εταιρεία.

Αναφορικά με την προέλευση των μισθωμάτων το 53,5% των ετησιοποιημένων μισθωμάτων προέρχεται από γραφειακούς χώρους, το 45,5% από καταστήματα /εμπορικούς χώρους και το 0,9% από λοιπά ακίνητα.

Όσον αφορά τη γεωγραφική κατανομή του χαρτοφυλακίου στην Ελλάδα, σε όρους συνολικής επιφάνειας, το 70,9% τοποθετείται εντός της περιοχής της Αττικής, με 151 ακίνητα τόσο στο κέντρο της Αθήνας, όσο και σε προάστια, το 7,0% βρίσκεται στην περιοχή της Θεσσαλονίκης, ενώ στην υπόλοιπη Ελλάδα ανήκει ένα ποσοστό 15,1%, περίπου. Επίσης, ο όμιλος της Εθνική Πανγαία την 30.06.2015 κατείχε τέσσερα ακίνητα στην Ιταλία, δύο ακίνητα στη Ρουμανία και ένα ακίνητο στη Βουλγαρία.

Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθενται οι συνολικές Μικτές Εκμισθώσιμες Επιφάνειες του χαρτοφυλακίου του ομίλου της Εθνική Πανγαία με 30.06.2015 ανά περιοχή και τύπου ακινήτου:

Περιοχή	Γραφεία	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	Λοιπά ⁽¹⁾	Σύνολο	Σύνολο (%)
(σε τμ. εκτός των ποσοστών)					
Αττική	412.379,06	191.280,26	14.657,81	618.317,13	70,91%
Θεσσαλονίκη	42.162,59	19.263,71	-	61.426,30	7,04%
Υπόλοιπη Ελλάδα	10.747,79	120.903,77	388,94	132.040,50	15,14%
Ιταλία	47.124,59	-	-	47.124,59	5,40%
Ρουμανία	2.613,45	669,17	-	3.282,62	0,38%
Βουλγαρία	-	9.784,94	-	9.784,94	1,12%
Σύνολο	515.027,48	341.901,85	15.046,75	871.976,08	100,0%

(1) Η κατηγορία «Λοιπά» περιλαμβάνει αποθήκες, χώρο αρχείων, πρατήρια υγρών καυσίμων και χώρους στάθμευσης και οικόπεδο στην Ιταλία

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από τη Νέα Εταιρεία.

Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθενται οι συνολικές εκτιμηθείσες αξίες του χαρτοφυλακίου του ομίλου της Εθνική Πανγαία με 30.06.2015 ανά περιοχή και τύπου ακινήτου:

Περιοχή	Γραφεία	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	Λοιπά ⁽¹⁾	Σύνολο	Σύνολο (%)
(σε € χιλ. εκτός των ποσοστών)					
Αττική	540.514	347.709	12.348	900.571	64,2%
Θεσσαλονίκη	26.512	51.587	-	78.099	5,6%
Υπόλοιπη Ελλάδα	11.532	214.996	515	227.043	16,2%
Ελλάδα (Σύνολο)	578.558	614.292	12.863	1.205.713	85,9%
Ιταλία	128.600	-	51.100	179.700	12,8%
Ρουμανία	5.456	1.249	-	6.705	0,5%
Βουλγαρία	-	11.092	-	11.092	0,8%
Σύνολο	712.614	626.633	63.963	1.403.210	100,0%

(1) Η κατηγορία «Λοιπά» περιλαμβάνει αποθήκες, χώρο αρχείων, πρατήρια υγρών καυσίμων και χώρους στάθμευσης και οικόπεδο στην Ιταλία.

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από τη Νέα Εταιρεία.

Ο ακόλουθος πίνακας συνοψίζει το χαρτοφυλάκιο του ομίλου της Εθνική Πανγαία ανά γεωγραφική περιοχή την 30.06.2015:

Περιοχή	Αρ. Κτηρίων	Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια (τ.μ.)	Ποσοστό Πληρότητας	Ποσοστό Ετσιοποιημένων Μισθωμάτων Άνευ Χαρτοσήμου
Αττική	151	618.317,13	96,8% ⁽¹⁾	68,6%
Θεσσαλονίκη	23	61.426,30	93,7%	5,7%
Υπόλοιπη Ελλάδα	135	132.040,50	93,9%	16,8%
Ιταλία	4	47.124,59	100%	8,4%
Ρουμανία	2	3.282,62	100%	0,5%
Βουλγαρία	1	9.784,94	0,0%	0,0%
Σύνολο	316	871.976,08	95,3% ⁽²⁾	100,0%

(1) Συνοπλοποιώντας (ως μισθωμένα) μέρος των ακινήτων που βρίσκονται στην Καραγεώργη Σερβίας 6, Αθήνα και Τζώρτζ 4, Αθήνα (τα οποία ιδιοχρησιμοποιούνται από τον όμιλο της Εθνική Πανγαία), το Ποσοστό Πληρότητας στην Αττική ανέρχεται σε 97,0%

(2) Συνοπλοποιώντας (ως μισθωμένα) μέρος των ακινήτων που βρίσκονται στην Καραγεώργη Σερβίας 6, Αθήνα και Τζώρτζ 4, Αθήνα (τα οποία ιδιοχρησιμοποιούνται από τον όμιλο της Εθνική Πανγαία), το συνολικό Ποσοστό Πληρότητας ανέρχεται σε 95,4%

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από τη Νέα Εταιρεία.

Αναλυτικές πλέον πρόσφατες πληροφορίες παρέχονται στην κατάσταση επενδύσεων της εταιρείας με ημερομηνία 30.06.2015 η οποία είναι αναρτημένη στην ιστοσελίδα της (www.nbgrpangaea.gr).

3.6.6 Συνοπτική περιγραφή των σημαντικότερων ακινήτων του ομίλου της Εθνική Πανγαία την 30.06.2015

Στην παρούσα ενότητα περιγράφονται τα βασικά χαρακτηριστικά των μεγαλύτερων σε όρους εκτιμηθείσας αξίας ακινήτων τα οποία αντιπροσωπεύουν 53,8% της συνολικής εκτιμηθείσας αξίας του χαρτοφυλακίου ακινήτων του ομίλου της Εθνική Πανγαία την 30.06.2015. Πιο συγκεκριμένα, η συνολική εκτιμηθείσα αξία για το σύνολο των ακινήτων ανέρχεται σε €1.403.210 χιλ. όπως προκύπτει από τις σχετικές εκθέσεις, που διενεργήθηκαν από τους τακτικούς ανεξάρτητους εκτιμητές Π. Δανός & Συνεργάτες Α.Ε. Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων και Αθηνιαϊκή Οικονομική Ε.Π.Ε., από κοινού, την Proprius Commercial Property Consultants ΕΠΕ και τη DTZ International Limited, με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2015. Η εκτιμηθείσα αξία των κατωτέρω περιγραφόμενων ακινήτων ανέρχεται σε €754.361 χιλ. την 30.06.2015 ήτοι 53,8% της συνολικής εκτιμηθείσας αξίας του συνόλου των ακινήτων του ομίλου της Εθνική Πανγαία κατά την ίδια ημερομηνία. Επίσης, το μίσθωμα σε ετσιοποιημένη βάση όπως διαμορφώθηκε την 30.06.2015 των κατωτέρω περιγραφόμενων ακινήτων ανέρχεται σε €57.339 χιλ. ήτοι 52,9% των συνολικών ετήσιων μισθωμάτων του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας.

Τονίζεται ότι τα στοιχεία των μισθώσεων που παρουσιάζονται στους παρακάτω πίνακες αναφέρονται έτσι όπως έχουν διαμορφωθεί την 30.06.2015.

1. Παιανία, Αττική

Πρόκειται για συγκρότημα γραφείων το οποίο βρίσκεται στην οδό Ικάρου & SR 146N, στη θέση Πούσι Λέδι, στην Παιανία Αττικής. Το οικόπεδο επί του οποίου έχει ανεγερθεί το εν λόγω συγκρότημα έχει συνολική έκταση 35.669,80 τ.μ. Η συνολική επιφάνεια του συγκροτήματος ανέρχεται σε 61.671,57 τ.μ., εκ των οποίων τα 29.617,50 τ.μ. είναι ανωδομή και τα 32.054,07 τ.μ. είναι υπόγειοι χώροι. Το κτίριο αποτελείται από 3 υπόγεια, ισόγειο, δύο πάνω από το ισόγειο ορόφους και φυτεμένο δώμα. Η κατασκευή και ο σχεδιασμός του είναι υψηλών προδιαγραφών, ενώ είναι το πρώτο «πράσινο

κτίριο» στην Ελλάδα που πιστοποιήθηκε κατά LEED. Το ακίνητο είναι μισθωμένο στην εταιρεία Cosmote δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει 21.12.2042, με ετησιοποιημένο μίσθωμα €9.151 χιλ. Ο μισθωτής επιβαρύνεται με την καταβολή Φ.Π.Α. επί των μισθωμάτων (επί του παρόντος 23%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους (πλην του ΤΑΠ και ΕΝΦΙΑ) που σχετίζονται με τα ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των εξόδων συντήρησης και επισκευών και των εξόδων ασφάλισης για κάθε ζημία και αστική ευθύνη έναντι τρίτων (εκτός του κόστους ασφάλισης έναντι κινδύνου σεισμού και πυρκαγιάς το οποίο καλύπτεται από την ΚΑΡΕΛΑ).

Έτος Κατασκευής	2012
Εκτιμηθείσα Αξία	€124.073 χιλ.
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	61.671,57 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (γραφεία)
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία από τη σχετική Έκθεση Εκτίμησης του ανεξάρτητου εκτιμητή με ημ/νία αναφοράς 30.06.2015, επεξεργασμένα από τη Νέα Εταιρεία, μη-ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή λογιστή.

2. Via Tolmezzo 15, Μιλάνο (Metrocomplex)

Πρόκειται για κτίριο γραφείων το οποίο ανήκει στο Picasso Fund. Το εν λόγω ακίνητο βρίσκεται στην Piazza Udine στο Μιλάνο της Ιταλίας, δίπλα σε κεντρικό σταθμό του υπόγειου σιδηρόδρομου (μετρό στάση Udine). Το οικόπεδο επί του οποίου έχει ανεγερθεί το εν λόγω κτίριο έχει συνολική έκταση 14.373,00 τ.μ. Το κτίριο γραφείων, συνολικής επιφάνειας 21.124,69 τ.μ., είναι εκμισθωμένο σε μισθωτές όπως Cardiff Assicurazioni, Cardiff Vita, Ubi (μέλος της BNP Paribas Group), Adecco, Total Erg και Ipsos και Dorma Italia, και έχει ετησιοποιημένο μίσθωμα €4.996 χιλ. Οι μισθωτές επιβαρύνονται με την καταβολή ΦΠΑ επί των μισθωμάτων (επί του παρόντος 22%). Οι μισθωτές ευθύνονται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων και μέρος των εξόδων συντήρησης.

Έτος Κατασκευής	2008
Εκτιμηθείσα Αξία	€71.100 χιλ.
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	21.124,69 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (γραφεία)
Αριθμός Μισθωτών	9
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία από τη σχετική Έκθεση Εκτίμησης του ανεξάρτητου εκτιμητή με ημ/νία αναφοράς 30.06.2015, επεξεργασμένα από τη Νέα Εταιρεία, μη-ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή λογιστή.

3. Γέρακας, Αττική

Πρόκειται για κτίριο γραφείων που στεγάζει τις κεντρικές εγκαταστάσεις μηχανογράφησης και γραφεία της ΕΤΕ. Το εν λόγω ακίνητο βρίσκεται εντός του σχεδίου πόλεως του Δήμου Γέρακα Ν. Αττικής, στο Ο.Τ. 573, επί των οδών Γαργηπού, Πόρου και Παραπλεύρου της Λεωφόρου Σταυρού – Ελευσίνιας (Αττική Οδός). Αποτελούσε παλαιό κτίσμα, το οποίο λειτουργούσε ως εργοστάσιο επιπλοποιίας και μετά την απόκτησή του από την ΕΤΕ ανακατασκευάστηκε, διατηρώντας τον σκελετό του. Το οικόπεδο επί του οποίου έχει ανεγερθεί το εν λόγω κτίριο έχει συνολική έκταση 18.706,90 τ.μ. και αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο, και τρεις ορόφους (συνολικής επιφάνειας 38.517,81 τ.μ.). Ο κύριος μισθωτής του ακινήτου είναι η ΕΤΕ δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει 29.12.2038, με ετησιοποιημένο μίσθωμα €5.300 χιλ. Για περισσότερες πληροφορίες αναφορικά με τους λοιπούς όρους της σύμβασης μίσθωσης βλ. ενότητα 3.8 «Σημαντικές Συμβάσεις» του παρόντος Εγγράφου.

Έτος Κατασκευής	2005
Εκτιμηθείσα Αξία	€61.245 χιλ.
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	38.517,81 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (γραφεία)
Αριθμός Μισθωτών	2
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία από τη σχετική Έκθεση Εκτίμησης του ανεξάρτητου εκτιμητή με ημ/νία αναφοράς 30.06.2015, επεξεργασμένα από τη Νέα Εταιρεία, μη-ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή λογιστή.

4. Pomezia, Ρώμη

Πρόκειται για γεωτεμάχιο συνολικής έκτασης 1.855.669,00 τ.μ. που ανήκει στη θυγατρική εταιρεία, Nash S.r.L. (η οποία εισφέρθηκε στην Εθνική Παναγία τον Δεκέμβριο 2013 από την Invel). Το ακίνητο βρίσκεται στην οδό Via Sivigliata No. 16, στην περιοχή Torvaianica του Δήμου της Pomezia (Ρώμη) στην Ιταλία.

Οι επιτρεπόμενες χρήσεις του ακινήτου σύμφωνα με το πολεοδομικό καθεστώς είναι αυτές των δημόσιων υποδομών ("attrezzature di servizio"), π.χ. εκπαιδευτικοί και πολιτιστικοί χώροι, θρησκευτικοί χώροι λατρείας, χώροι υγείας και πρόνοιας, αθλητικές εγκαταστάσεις, εστίαση ενώ στις επιτρεπόμενες χρήσεις συμπεριλαμβάνονται και μεταφορές και/ή τεχνολογικές εγκαταστάσεις. Επιπλέον το εν λόγω γεωτεμάχιο υπόκειται σε ορισμένους περιορισμούς και βάρη (δικαιώματα ύδρευσης, περιορισμοί της αρχαιολογίας), οι οποίοι αντιπροσωπεύουν συνολικά λιγότερο από 0,5% της αξίας του ακινήτου.

Η εταιρεία είναι σε διαδικασία προσδιορισμού του βέλτιστου σεναρίου αξιοποίησης του ακινήτου διερευνώντας διάφορες εναλλακτικές χρήσεις γης και ήδη βρίσκεται σε συνεργασία με τις τοπικές αρχές καθώς και με τοπικούς εμπειρογνώμονες προκειμένου να προσδιορισθούν οι παράμετροι στο πλαίσιο των οποίων θα προχωρήσει η Εθνική Παναγία στην αξιοποίηση του ακινήτου. Σημειώνεται ότι σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία περί Α.Ε.Ε.Α.Π. είναι υποχρεωμένη εντός πέντε (5) ετών από την απόκτηση ενός ακινήτου να υποβάλλει αίτηση για οικοδομική άδεια.

Αν και σε γενικές γραμμές η επενδυτική στρατηγική της εταιρείας δεν περιλαμβάνει την ανάπτυξη ακινήτων, σε σχέση με το οικόπεδο ενδέχεται να λάβει η εταιρεία ενεργά μέτρα για την περαιτέρω ενίσχυση της αξίας του ακινήτου, συμπεριλαμβανομένης της ανάπτυξής του. Ανατρέξτε στην ενότητα «2 Παράγοντες Κινδύνου – Κίνδυνοι που συνδέονται με την αγορά των ακινήτων στην Ελλάδα, στην Ιταλία και στη Νοτιοανατολική Ευρώπη - Σημαντικό τμήμα της ιδιοκτησίας της Νέας Εταιρείας στην Ιταλία υπόκειται περιορισμούς σχετικά με τη χρήση γης» του παρόντος Εγγράφου. Δυνάμει του συμβολαίου απόκτησης της Nash S.r.l. από την Εθνική Παναγία, σε περίπτωση που το εν λόγω γεωτεμάχιο δεν αναπτυχθεί, αξιοποιηθεί ή αλλιώς επωφελώς χρησιμοποιηθεί από την εταιρεία και ως εκ τούτου η εταιρεία πωλήσει το γεωτεμάχιο και η αξία της πώλησής του είναι μικρότερη από την αξία βάσει της οποίας η Nash εισφέρθηκε στην εταιρεία, η INVEL θα αποζημιώσει την Εθνική Παναγία μέχρι ποσού που αντιστοιχεί στο 50% της αξίας στην οποία εισφέρθηκε η Nash.

Έτος Κατασκευής	μ/δ
Εκτιμηθείσα Αξία	€51.100 χιλ.
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	μ/δ
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	μ/δ
Αριθμός Μισθωτών	μ/δ
Ποσοστό Πληρότητας	μ/δ

Πηγή: Στοιχεία από τη σχετική Έκθεση Εκτίμησης του ανεξάρτητου εκτιμητή με ημ/νία αναφοράς 30.06.2015, επεξεργασμένα από τη Νέα Εταιρεία, μη-ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή λογιστή.

5. Λεωφ. Κηφισίας 41 – 45, Μαρούσι

Πρόκειται για κτίριο καταστημάτων που στεγάζει σουπερ μαρκετ της αλυσίδας Carrefour – Μαρινόπουλος εντός του εμπορικού κέντρου «AVENUE». Το εν λόγω ακίνητο κατασκευάστηκε το 1999 και βρίσκεται στη Λεωφ. Κηφισίας 41 – 45, η οποία αποτελεί έναν από τους πιο κεντρικούς δρόμους στην Αθήνα. Το οικόπεδο επί του οποίου έχει ανεγερθεί το εν λόγω κτίριο, συνολικής επιφάνειας 57.832,00 τ.μ., έχει συνολική έκταση 31.901,93 τμ. Το κτίριο αποτελείται από δέκα οριζόντιες ιδιοκτησίες που βρίσκονται στο Γ' υπόγειο, Β' υπόγειο, Α' υπόγειο, ισόγειο, ημιώροφο και Α' όροφο. Το ακίνητο είναι μισθωμένο στην εταιρεία Μαρινόπουλος Α.Ε. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει 24.09.2039, με ετησιοποιημένο μίσθωμα €3.770 χιλ. Ο μισθωτής επιβαρύνεται με την καταβολή χαρτοσήμου επι των μισθωμάτων (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους (πλην του ΕΝΦΙΑ) που σχετίζονται με τα ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των εξόδων συντήρησης και επισκευών και των εξόδων ασφάλισης.

Έτος Κατασκευής	1999
Εκτιμηθείσα Αξία	€45.937 χιλ.
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	57.832,00 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (Καταστήματα / εμπορικοί χώροι)
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία από τη σχετική Έκθεση Εκτίμησης του ανεξάρτητου εκτιμητή με ημ/νία αναφοράς 30.06.2015, επεξεργασμένα από τη Νέα Εταιρεία, μη-ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή λογιστή.

6. Via Cavour 6, Ρώμη

Πρόκειται για κτίριο γραφείων το οποίο ανήκει στη θυγατρική της Εθνική Πανγαία, Picasso Fund. Το εν λόγω ακίνητο βρίσκεται επί της Via Cavour 6, στη συνοικία "Monti" του 1ου Δημοτικού Διαμερίσματος του Δήμου Ρώμης, στην Ιταλία. Το οικόπεδο επί του οποίου έχει ανεγερθεί το εν λόγω κτίριο έχει συνολική έκταση 2.870,00 τ.μ. και αποτελείται από δύο υπόγεια, ισόγειο και 5 ορόφους (συνολικής επιφάνειας 13.876,00 τ.μ.). Το ακίνητο είναι μισθωμένο στην Ιταλική κυβέρνηση όπου στεγάζει το Ιταλικό Υπουργείο Εσωτερικών δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει 06.12.2024 και έχει ετησιοποιημένο μίσθωμα €3.039 χιλ. Ο μισθωτής επιβαρύνεται με την καταβολή ΦΠΑ επι των μισθωμάτων (επί του παρόντος 22%). Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων και μέρος των εξόδων συντήρησης.

Έτος Κατασκευής	1800
Εκτιμηθείσα Αξία	€44.200 χιλ.
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	13.876,00 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (Γραφεία)
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία από τη σχετική Έκθεση Εκτίμησης του ανεξάρτητου εκτιμητή με ημ/νία αναφοράς 30.06.2015, επεξεργασμένα από τη Νέα Εταιρεία, μη-ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή λογιστή.

7. Λεωφ. Αθηνών 128-132, Αθήνα

Πρόκειται για κτίριο γραφείων που στεγάζει κατάσταση και γραφεία της ΕΤΕ. Το ακίνητο βρίσκεται επί της Λεωφ. Αθηνών 128-132 και των οδών Ιφιγενείας και Πατίλη, στο Δήμο Αθηναίων. Το οικόπεδο επί του οποίου έχει ανεγερθεί το εν λόγω συγκρότημα γραφείων έχει συνολική έκταση 6.361,05 τ.μ. Το συγκρότημα γραφείων αποτελείται από δυο υπόγεια, ισόγειο και έξι ορόφους (συνολικής επιφάνειας 25.342,18 τ.μ.). Μισθωτής του ακινήτου είναι η ΕΤΕ δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει 29.12.2038, με ετσιοποιημένο μίσθωμα €3.338 χιλ. Για περισσότερες πληροφορίες αναφορικά με τους λοιπούς όρους της σύμβασης μίσθωσης βλ. ενότητα 3.8 «Σημαντικές Συμβάσεις» του παρόντος Εγγράφου.

Έτος Κατασκευής	2003
Εκτιμηθείσα Αξία	€37.085 χιλ.
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	25.342,18 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	96,6% (Γραφεία), 3,4%(Καταστήματα/ εμπορικοί χώροι)
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία από τη σχετική Έκθεση Εκτίμησης του ανεξάρτητου εκτιμητή με ημ/νία αναφοράς 30.06.2015, επεξεργασμένα από τη Νέα Εταιρεία, μη-ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή λογιστή.

8. Λεωφ. Θηβών 196 – 198, Αθήνα

Πρόκειται για κτίριο γραφείων που στεγάζει υπηρεσίες του Ελληνικού Δημοσίου. Το ακίνητο βρίσκεται επί της Λεωφ. Θηβών 196 - 198, στο Δήμο Ρέντη - Νίκαια. Το οικόπεδο επί του οποίου έχει ανεγερθεί το εν λόγω συγκρότημα γραφείων έχει συνολική έκταση 15.758,42 τ.μ. Το συγκρότημα γραφείων αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο και έξι ορόφους (συνολικής επιφάνειας 42.295,91 τ.μ.). Το ακίνητο είναι μισθωμένο στο Ελληνικό Δημόσιο δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει 23.05.2034 με ετσιοποιημένο μίσθωμα €2.652 χιλ. Ο μισθωτής επιβαρύνεται με την καταβολή των τελών και φόρων που σχετίζονται με τα ακίνητα, εκτός από οποιουσδήποτε φόρους και κρατήσεις προκύπτουν από και σχετίζονται με το δικαίωμα κυριότητας και νομής του ακινήτου από τον ιδιοκτήτη. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των εξόδων ελαφριάς συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης αποκλειστικά όμως σε ο,τι αφορά στην ασφάλιση των ακινήτων για πυρκαγιά, πυρκαγιά από δάση και δέντρα, κεραυνούς, συγκρούσεις αεροπλάνων και γενική έκρηξη στα ακίνητα. Οποιαδήποτε ασφάλιση παρέχεται σχετικά με άλλους κινδύνους βαρύνει την Εθνική Πανγαία.

Έτος Κατασκευής	1973
Εκτιμηθείσα Αξία	€24.538 χιλ.
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	42.295,91 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (Γραφεία)
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία από τη σχετική Έκθεση Εκτίμησης του ανεξάρτητου εκτιμητή με ημ/νία αναφοράς 30.06.2015, επεξεργασμένα από τη Νέα Εταιρεία, μη-ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή λογιστή.

9. Σοφοκλέους 8 -10, Αθήνα

Πρόκειται για εξαώροφο κτίριο γραφείων με δύο υπόγεια, ισόγειο και ημιώροφο συνολικής επιφάνειας 11.831,95 τ.μ. Το ακίνητο βρίσκεται στην οδό Σοφοκλέους 8-10, στο Δήμο Αθηναίων. Το οικόπεδο επί του οποίου έχει ανεγερθεί το εν λόγω κτίριο έχει συνολική έκταση 1.750,99 τ.μ. Σημειώνεται ότι το κτίριο μέχρι το 2004 στεγάζε το Χ.Α. Σήμερα στεγάζει στους ορόφους υπηρεσίες της Διοίκησης της ΕΤΕ, ενώ το ισόγειο, και ιδιαίτερα η παλαιά αίθουσα χρηματιστηριακών συναλλαγών, χρησιμοποιείται ως χώρος εκθέσεων/εκδηλώσεων. Το ακίνητο είναι μισθωμένο στην ΕΤΕ δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει 29.12.2038, με ετσιοποιημένο μίσθωμα €1.886 χιλ. Για περισσότερες πληροφορίες αναφορικά με τους λοιπούς όρους της σύμβασης μίσθωσης βλ. ενότητα 3.8 «Σημαντικές Συμβάσεις» του παρόντος Εγγράφου.

Έτος Κατασκευής	1896
Εκτιμηθείσα Αξία	€23.035 χιλ.
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	11.831,95 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (Γραφεία)
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία από τη σχετική Έκθεση Εκτίμησης του ανεξάρτητου εκτιμητή με ημ/νία αναφοράς 30.06.2015, επεξεργασμένα από τη Νέα Εταιρεία, μη-ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή λογιστή.

10. Σταδίου 38, Αθήνα

Πρόκειται για πενταώροφο κτίριο, συνολικής επιφάνειας 9.462,32 τ.μ., το οποίο στεγάζει τραπεζικό κατάστημα και γραφεία της ΕΤΕ. Το εν λόγω ακίνητο βρίσκεται στην οδό Σταδίου 38, στη θέση «Πλατεία Κλαυθμώνος» στο Δήμο Αθηναίων. Το οικόπεδο επί του οποίου έχει ανεγερθεί το εν λόγω κτίριο έχει συνολική έκταση 1.783,92 τ.μ. Σημειώνεται ότι το κτίριο αποτελείται από δύο υπόγεια, μεσώροφο, τέσσερις ορόφους και δώμα. Το ακίνητο είναι μισθωμένο στην ΕΤΕ δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει 29.12.2038, με ετσιοποιημένο μίσθωμα €1.865 χιλ. Για περισσότερες πληροφορίες αναφορικά με τους λοιπούς όρους της σύμβασης μίσθωσης βλ. ενότητα 3.8 «Σημαντικές Συμβάσεις» του παρόντος Εγγράφου.

Έτος Κατασκευής	1931
Εκτιμηθείσα Αξία	€22.685 χιλ.
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	9.462,32 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	61,1% (Γραφεία), 38,9% (Καταστήματα/ εμπορικοί χώροι)
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία από τη σχετική Έκθεση Εκτίμησης του ανεξάρτητου εκτιμητή με ημ/νία αναφοράς 30.06.2015, επεξεργασμένα από τη Νέα Εταιρεία, μη-ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή λογιστή.

11. Θεσσαλονίκης και Χανδρή 1, Μοσχάτο

Πρόκειται για πενταόροφο κτίριο γραφείων, συνολικής επιφάνειας 29.669,41 τ.μ., που στεγάζει υπηρεσίες του Ελληνικού Δημοσίου. Το ακίνητο βρίσκεται επί των οδών Θεσσαλονίκης και Χανδρή 1, στο Δήμο Μοσχάτου-Ταύρου. Το οικοπέδο επί του οποίου έχει ανεγερθεί το εν λόγω συγκρότημα γραφείων έχει συνολική έκταση 6.808,00 τ.μ. Το συγκρότημα γραφείων αποτελείται από τρία υπόγεια, ισόγειο, ημιόροφος και τέσσερις ορόφους. Το ακίνητο είναι μισθωμένο στο Ελληνικό Δημόσιο δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει 23.05.2034, με ετησιοποιημένο μίσθωμα €1.972 χιλ. Ο μισθωτής επιβαρύνεται με την καταβολή των τελών και φόρων που σχετίζονται με τα ακίνητα, εκτός από οποιουδήποτε φόρους και κρατήσεις προκύπτουν από και σχετίζονται με το δικαίωμα κυριότητας και νομής του ακινήτου από τον ιδιοκτήτη. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των εξόδων ελαφριάς συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης αποκλειστικά όμως σε ο,τι αφορά στην ασφάλιση των ακινήτων για πυρκαγιά, πυρκαγιά από δάση και δέντρα, κεραυνούς, συγκρούσεις αεροπλάνων και γενική έκρηξη στα ακίνητα. Οποιαδήποτε ασφάλιση παρέχεται σχετικά με άλλους κινδύνους βαρύνει την Εθνική Παναγία.

Έτος Κατασκευής	1966
Εκτιμηθείσα Αξία	€19.935 χιλ.
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	29.669,41 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (Γραφεία)
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία από τη σχετική Έκθεση Εκτίμησης του ανεξάρτητου εκτιμητή με ημ/νία αναφοράς 30.06.2015, επεξεργασμένα από τη Νέα Εταιρεία, μη-ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή λογιστή.

12. Καραγεώργη Σερβίας 6 (Πλατεία Συντάγματος), Αθήνα

Πρόκειται για δεκαόροφο κτίριο, συνολικής επιφάνειας 5.150,33 τ.μ., το οποίο στεγάζει τραπεζικό κατάστημα και γραφεία της ΕΤΕ. Το εν λόγω ακίνητο βρίσκεται στην Καρ. Σερβίας 6, στην Πλατεία Συντάγματος στο Δήμο Αθηναίων. Το οικοπέδο επί του οποίου έχει ανεγερθεί το εν λόγω κτίριο έχει συνολική έκταση 480,48 τ.μ. Σημειώνεται ότι το κτίριο αποτελείται από δύο υπόγεια, ισόγειο, μεσώπατωμα, εννιά ορόφους και δώμα. Κύριος μισθωτής του ακινήτου είναι η ΕΤΕ δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει 29.12.2038, με ετησιοποιημένο μίσθωμα €1.586 χιλ. Σημειώνεται πως στο εν λόγω ακίνητο στεγάζονται και τα γραφεία της Εθνικής Παναγίας. Για περισσότερες πληροφορίες αναφορικά με τους λοιπούς όρους της σύμβασης μίσθωσης βλ. ενότητα 3.8 «Σημαντικές Συμβάσεις» του παρόντος Εγγράφου.

Έτος Κατασκευής	1942
Εκτιμηθείσα Αξία	€18.790 χιλ.
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	5.150,33 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	74,6% (Γραφεία), 25,4% (Καταστήματα / εμπορικοί χώροι)
Αριθμός Μισθωτών	3
Ποσοστό Πληρότητας	92,7% (μη συμπεριλαμβανομένων των χώρων που ιδιοχρησιμοποιεί η Εθνική Πανγαία η πληρότητα ανέρχεται σε 100%).

Πηγή: Στοιχεία από τη σχετική Έκθεση Εκτίμησης του ανεξάρτητου εκτιμητή με ημ/νία αναφοράς 30.06.2015, επεξεργασμένα από τη Νέα Εταιρεία, μη-ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή λογιστή.

13. Πειραιώς 74 -76, Μοσχάτο

Πρόκειται για εξαώροφο κτίριο, συνολικής επιφάνειας 12.443,46 τ.μ., το οποίο στεγάζει τραπεζικό κατάστημα και γραφεία της ΕΤΕ. Το εν λόγω ακίνητο βρίσκεται στην οδό Πειραιώς 74, στο Δήμο Μοσχάτου - Ταύρου. Το οικόπεδο επί του οποίου έχει ανεγερθεί το εν λόγω κτίριο έχει συνολική έκταση 4.600,00 τ.μ. Σημειώνεται ότι το κτίριο αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο, πέντε ορόφους και δώμα. Το ακίνητο είναι μισθωμένο στην ΕΤΕ δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει 01.06.2021, με ετσιοποιημένο μίσθωμα €1.425 χιλ. Ο μισθωτής επιβαρύνεται με την καταβολή χαρτοσήμου επί των μισθωμάτων (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους (πλην του ΤΑΠ και ΕΝΦΙΑ) που σχετίζονται με τα ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των εξόδων αποκατάστασης για κάθε ζημιά ή φθορά που προξενείται στο μίσθιο από την ΕΤΕ.

Έτος Κατασκευής	2008
Εκτιμηθείσα Αξία	€18.460 χιλ.
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	12.443,46 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	97,7% (Γραφεία), 2,3% (Καταστήματα/ εμπορικοί χώροι)
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία από τη σχετική Έκθεση Εκτίμησης του ανεξάρτητου εκτιμητή με ημ/νία αναφοράς 30.06.2015, επεξεργασμένα από τη Νέα Εταιρεία, μη-ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή λογιστή.

14. Λεωφ. Μεσογείων 1 και Λεωφ. Βασιλίσσης Σοφίας 118, Αθήνα

Πρόκειται για οκταώροφο κτίριο, συνολικής επιφάνειας 8.641,76 τ.μ., το οποίο στεγάζει τραπεζικό κατάστημα και γραφεία της ΕΤΕ. Το εν λόγω ακίνητο βρίσκεται επί των οδών Λεωφ. Μεσογείων 1 και Λεωφ. Βασιλίσσης Σοφίας 118 στην Αθήνα. Το οικόπεδο επί του οποίου έχει ανεγερθεί το εν λόγω κτίριο έχει συνολική έκταση 966,36 τ.μ. Σημειώνεται ότι το κτίριο αποτελείται από τρία υπόγεια, ισόγειο, ημιόροφο, οκτώ ορόφους και δώμα. Το ακίνητο είναι μισθωμένο στην ΕΤΕ δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει 29.12.2038, με ετσιοποιημένο μίσθωμα €1.531 χιλ. Για περισσότερες πληροφορίες αναφορικά με τους λοιπούς όρους της σύμβασης μίσθωσης βλ. ενότητα 3.8 «Σημαντικές Συμβάσεις» του παρόντος Εγγράφου.

Έτος Κατασκευής	1968
Εκτιμηθείσα Αξία	€17.755 χιλ.
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	8.641,76 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	73% (Γραφεία), 27% (Καταστήματα/εμπορικοί χώροι)
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία από τη σχετική Έκθεση Εκτίμησης του ανεξάρτητου εκτιμητή με ημ/νία αναφοράς 30.06.2015, επεξεργασμένα από τη Νέα Εταιρεία, μη-ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή λογιστή.

15. Λεωφ. Κηφισίας 273 και Ανδριανού, Κηφισιά

Πρόκειται για τρίοροφο κτίριο, συνολικής επιφάνειας 4.221,94 τ.μ., το οποίο στεγάζει τραπεζικό κατάστημα της ΕΤΕ. Το εν λόγω ακίνητο βρίσκεται επί της Λ. Κηφισίας 273 και Ανδριανού στο Δήμο Κηφισιάς. Το οικόπεδο επί του οποίου έχει ανεγερθεί το εν λόγω κτίριο έχει συνολική έκταση 9.378,94 τ.μ. Σημειώνεται ότι το κτίριο αποτελείται από δύο υπόγεια, ισόγειο, και δύο ορόφους. Το ακίνητο είναι μισθωμένο στην ΕΤΕ δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει 29.12.2038, με ετησιοποιημένο μίσθωμα €1.691 χιλ. Για περισσότερες πληροφορίες αναφορικά με τους λοιπούς όρους της σύμβασης μίσθωσης βλ. ενότητα 3.8 «Σημαντικές Συμβάσεις» του παρόντος Εγγράφου.

Έτος Κατασκευής	1995
Εκτιμηθείσα Αξία	€17.720 χιλ.
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	4.221,94 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (Καταστήματα/εμπορικοί χώροι)
Αριθμός Μισθωτών	2
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία από τη σχετική Έκθεση Εκτίμησης του ανεξάρτητου εκτιμητή με ημ/νία αναφοράς 30.06.2015, επεξεργασμένα από τη Νέα Εταιρεία, μη-ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή λογιστή.

16. 3χλμ. Εθνικής Οδού Λαρίσης – Τυρνάβου, Λάρισσα

Πρόκειται για κτίριο που στεγάζει σουπερ μαρκετ της αλυσίδας Carrefour – Μαρινόπουλος επί της Εθνικής Οδού Λαρίσης - Τυρνάβου. Το εν λόγω ακίνητο κατασκευάστηκε το 1994. Το οικόπεδο επί του οποίου έχει ανεγερθεί το εν λόγω κτίριο έχει συνολική έκταση 181.765,38 τ.μ. Το ακίνητο, συνολικής επιφάνειας 14.316,67 τ.μ., αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο, και έναν όροφο. Το ακίνητο είναι μισθωμένο στην εταιρεία Μαρινόπουλος Α.Ε. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει 24.09.2039, με ετησιοποιημένο μίσθωμα €1.668 χιλ. Ο μισθωτής επιβαρύνεται με την καταβολή χαρτοσήμου επί των μισθωμάτων (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους (πλην του ΕΝΦΙΑ) που σχετίζονται με τα ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των εξόδων συντήρησης και επισκευών.

Έτος Κατασκευής	1994
Εκτιμηθείσα Αξία	€17.675 χιλ.
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	14.316,67 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	97,8% (Καταστήματα/εμπορικοί χώροι), 2,2% (Λοιπά)
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία από τη σχετική Έκθεση Εκτίμησης του ανεξάρτητου εκτιμητή με ημ/νία αναφοράς 30.06.2015, επεξεργασμένα από τη Νέα Εταιρεία, μη-ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή λογιστή.

17. Λεωφ. Αθηνών 146 και Αντιγόνης 2 – 4 – 6, Αθήνα

Πρόκειται για εξαώροφο κτίριο γραφείων, συνολικής επιφάνειας 32.049,55 τ.μ., που στεγάζει υπηρεσίες του Ελληνικού Δημοσίου. Το ακίνητο βρίσκεται επί της Λεωφ. Αθηνών 146 και Αντιγόνης 2 – 4 – 6 στο Δήμο Αθηναίων. Το οικόπεδο επί του οποίου έχει ανεγερθεί το εν λόγω συγκρότημα γραφείων έχει συνολική έκταση 8.063,60 τ.μ. Το συγκρότημα γραφείων αποτελείται από τρία υπόγεια, ισόγειο και πέντε ορόφους. Το ακίνητο είναι μισθωμένο στο Ελληνικό Δημόσιο δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει 23.05.2034, με ετσιοποιημένο μίσθωμα €1.693 χιλ. Ο μισθωτής επιβαρύνεται με την καταβολή των τελών και φόρων που σχετίζονται με τα ακίνητα, εκτός από οποιουσδήποτε φόρους και κρατήσεις προκύπτουν από και σχετίζονται με το δικαίωμα κυριότητας και νομής του ακινήτου από τον ιδιοκτήτη. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των εξόδων ελαφριάς συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης αποκλειστικά όμως σε ο,τι αφορά στην ασφάλιση των ακινήτων για πυρκαγιά, πυρκαγιά από δάση και δέντρα, κεραυνούς, συγκρούσεις αεροπλάνων και γενική έκρηξη στα ακίνητα. Οποιαδήποτε ασφάλιση παρέχεται σχετικά με άλλους κινδύνους βαρύνει την Εθνική Πανγαία.

Έτος Κατασκευής	2003
Εκτιμηθείσα Αξία	€16.778 χιλ.
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	32.049,55 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (Γραφεία)
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία από τη σχετική Έκθεση Εκτίμησης του ανεξάρτητου εκτιμητή με ημ/νία αναφοράς 30.06.2015, επεξεργασμένα από τη Νέα Εταιρεία, μη-ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή λογιστή.

18. Πλατεία Αριστοτέλους 6 και Πλουτάρχου 5, Θεσσαλονίκη

Πρόκειται για Πολυώροφο κτίριο γραφείων - καταστήματος, συνολικής επιφάνειας 4.521,33 τ.μ., το οποίο στεγάζει τραπεζικό κατάστημα και γραφεία της ΕΤΕ. Το εν λόγω ακίνητο βρίσκεται επί της Πλατείας Αριστοτέλους και οδού Πλουτάρχου 5, στο Δήμο Θεσσαλονίκης. Το οικόπεδο επί του οποίου έχει ανεγερθεί το εν λόγω κτίριο έχει συνολική έκταση 878,95 τ.μ. Σημειώνεται ότι το κτίριο αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο, ημιόροφο και οχτώ ορόφους. Το ακίνητο είναι μισθωμένο στην ΕΤΕ δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει 29.12.2038, με ετσιοποιημένο μίσθωμα €1.401 χιλ. Για περισσότερες πληροφορίες αναφορικά με τους λοιπούς όρους της σύμβασης μίσθωσης βλ. ενότητα 3.8 «Σημαντικές Συμβάσεις» του παρόντος Εγγράφου.

Έτος Κατασκευής	1977
Εκτιμθείσα Αξία	€16.664 χιλ.
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	4.521,33 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	68,1% (Γραφεία), 31,9% (Καταστήματα/ εμπορικοί χώροι)
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100,0 %

Πηγή: Στοιχεία από τη σχετική Έκθεση Εκτίμησης του ανεξάρτητου εκτιμητή με ημ/νία αναφοράς 30.06.2015, επεξεργασμένα από τη Νέα Εταιρεία, μη-ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή λογιστή.

19. Λεωφ. Δημοκρατίας 67Α, Ίλιον

Πρόκειται για κτίριο, συνολικής επιφάνειας 17.658,87 τ.μ., που αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο, και έναν όροφο, και στεγάζει σουπερ μαρκετ της αλυσίδας Carrefour – Μαρινόπουλος. Το εν λόγω ακίνητο βρίσκεται στη Λεωφ. Δημοκρατίας 67Α στον Δήμο Ιλίου. Το οικόπεδο επί του οποίου έχει ανεγερθεί το εν λόγω κτίριο έχει συνολική έκταση 27.275,87 τ.μ. Το ακίνητο είναι μισθωμένο στην εταιρεία Μαρινόπουλος Α.Ε. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει 24.09.2039, με ετσιοποιημένο μίσθωμα €1.485 χιλ. Ο μισθωτής επιβαρύνεται με την καταβολή χαρτοσήμου επί των μισθωμάτων (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους (πλην του ΕΝΦΙΑ) που σχετίζονται με τα ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των εξόδων συντήρησης και επισκευών.

Έτος Κατασκευής	1999
Εκτιμθείσα Αξία	€16.483 χιλ.
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	17.658,87 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (Καταστήματα/εμπορικοί χώροι)
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία από τη σχετική Έκθεση Εκτίμησης του ανεξάρτητου εκτιμητή με ημ/νία αναφοράς 30.06.2015, επεξεργασμένα από τη Νέα Εταιρεία, μη-ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή λογιστή.

20. Δώρου (Πλατεία Ομόνοιας), Πανεπιστημίου και 28ης Οκτωβρίου, Αθήνα

Πρόκειται για τετραόροφο κτίριο, συνολικής επιφάνειας 4.162,30 τ.μ., το οποίο στεγάζει γραφεία της ΕΤΕ. Το εν λόγω ακίνητο βρίσκεται επί των οδών Δώρου (Πλατεία Ομόνοιας), Πανεπιστημίου και 28ης Οκτωβρίου, στο Δήμο Αθηναίων. Το οικόπεδο επί του οποίου έχει ανεγερθεί το εν λόγω κτίριο έχει συνολική έκταση 866,74 τ.μ. Σημειώνεται ότι το κτίριο αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο, τρεις ορόφους, και δώμα. Μέρος του ακινήτου είναι μισθωμένο στην ΕΤΕ δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει 29.12.2038, με ετσιοποιημένο μίσθωμα €589 χιλ. Για περισσότερες πληροφορίες αναφορικά με τους λοιπούς όρους της σύμβασης μίσθωσης βλ. ενότητα 3.8 «Σημαντικές Συμβάσεις» του παρόντος Εγγράφου. Σημειώνεται ότι την 06.11.2015 καταρτίστηκε σύμβαση με την «GALERIE DE BEAUTE A.E.E.» για τη μίσθωση τμήματος του ακινήτου (960,00 τμ). Ημερομηνία λήξης της μίσθωσης είναι η 05.11.2021 και το ετσιοποιημένο μίσθωμα ανέρχεται σε €300 χιλ. Επίσης, την 27.11.2015 καταρτίστηκε σύμβαση με την «Tiger Hellas A.E.» για τη μίσθωση τμήματος του ακινήτου (247,00 τμ) με ημερομηνία λήξης την 26.11.2030 και ετσιοποιημένο μίσθωμα €120 χιλ.

Έτος Κατασκευής	1955
Εκτιμηθείσα Αξία	€16.420 χιλ.
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	4.162,30 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	60,7% (Γραφεία), 39,3% (Καταστήματα / εμπορικοί χώροι)
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	60,7 %

Πηγή: Στοιχεία από τη σχετική Έκθεση Εκτίμησης του ανεξάρτητου εκτιμητή με ημ/νία αναφοράς 30.06.2015, επεξεργασμένα από τη Νέα Εταιρεία, μη-ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή λογιστή.

21. Λεωφ. Κηφισίας 178 και Αγησιλάου, Χαλάνδρι

Πρόκειται για πολυώροφο κτίριο γραφείων - καταστήματος, συνολικής επιφάνειας 10.293,42 τ.μ., το οποίο στεγάζει τραπεζικό κατάστημα και γραφεία της ΕΤΕ. Το εν λόγω ακίνητο βρίσκεται επί της Λεωφ. Κηφισίας 178 και Αγησιλάου, στο Δήμο Χαλανδρίου. Το οικόπεδο επί του οποίου έχει ανεγερθεί το εν λόγω κτίριο έχει συνολική έκταση 7.588,00 τ.μ. Σημειώνεται ότι το κτίριο αποτελείται από τέσσερα υπόγεια, ισόγειο, ημιόροφο και τρεις ορόφους. Κύριος μισθωτής του ακινήτου είναι η ΕΤΕ δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει 29.12.2038, με ετσιοποιημένο μίσθωμα €1.331 χιλ. Για περισσότερες πληροφορίες αναφορικά με τους λοιπούς όρους της σύμβασης μίσθωσης βλ. ενότητα 3.8 «Σημαντικές Συμβάσεις» του παρόντος Εγγράφου.

Έτος Κατασκευής	1973
Εκτιμηθείσα Αξία	€15.555 χιλ.
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	10.293,42 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	8,3% (Γραφεία), 91,7% (Καταστήματα/εμπορικοί χώροι)
Αριθμός Μισθωτών	2
Ποσοστό Πληρότητας	100,0 %

Πηγή: Στοιχεία από τη σχετική Έκθεση Εκτίμησης του ανεξάρτητου εκτιμητή με ημ/νία αναφοράς 30.06.2015, επεξεργασμένα από τη Νέα Εταιρεία, μη-ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή λογιστή.

22. Πειραιώς 46, Επονιτών και Οικονομίδου, Πειραιάς

Πρόκειται για οκταόροφο κτίριο γραφείων, συνολικής επιφάνειας 22.695,71 τ.μ., που στεγάζει υπηρεσίες του Ελληνικού Δημοσίου. Το ακίνητο βρίσκεται στη οδό Πειραιώς 46, Επονιτών και Οικονομίδου στο Δήμο Πειραιά. Το οικόπεδο επί του οποίου έχει ανεγερθεί το εν λόγω συγκρότημα γραφείων έχει συνολική έκταση 3.810,44 τ.μ. Το συγκρότημα γραφείων αποτελείται από τρία υπόγεια, ισόγειο, επτά ορόφους και δώμα. Το ακίνητο είναι μισθωμένο στο Ελληνικό Δημόσιο δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει 23.05.2034, με ετσιοποιημένο μίσθωμα €1.584 χιλ. Ο μισθωτής επιβαρύνεται με την καταβολή των τελών και φόρων που σχετίζονται με τα ακίνητα, εκτός από οποιουσδήποτε φόρους και κρατήσεις προκύπτουν από και σχετίζονται με το δικαίωμα κυριότητας και νομής του ακινήτου από τον ιδιοκτήτη. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των εξόδων ελαφριάς συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης αποκλειστικά όμως σε ο.τι αφορά στην ασφάλιση των ακινήτων για πυρκαγιά, πυρκαγιά από δάση και δέντρα, κεραυνούς, συγκρούσεις αεροπλάνων και γενική έκρηξη στα ακίνητα. Οποιαδήποτε ασφάλιση παρέχεται σχετικά με άλλους κινδύνους βαρύνει την Εθνική Παναγία.

Έτος Κατασκευής	1997
Εκτιμθείσα Αξία	€15.502 χιλ.
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	22.695,71 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (Γραφεία)
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία από τη σχετική Έκθεση Εκτίμησης του ανεξάρτητου εκτιμητή με ημ/νία αναφοράς 30.06.2015, επεξεργασμένα από τη Νέα Εταιρεία, μη-ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή λογιστή.

23. Σκουφά 11 – 13, Αθήνα

Πρόκειται για κατάστημα, συνολικής επιφάνειας 1.055,88 τ.μ., το οποίο στεγάζει τραπεζικό κατάστημα της ΕΤΕ. Το εν λόγω ακίνητο βρίσκεται στην οδό Σκουφά 11 – 13 στην Αθήνα. Το οικόπεδο επί του οποίου έχει ανεγερθεί το εν λόγω κτίριο έχει συνολική έκταση 918,00 τ.μ. Σημειώνεται ότι το κτίριο αποτελείται από δύο υπόγεια, ισόγειο, και πατάρι. Το ακίνητο είναι μισθωμένο στην ΕΤΕ δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει 29.12.2038, με ετσιοποιημένο μίσθωμα €1.290 χιλ. Για περισσότερες πληροφορίες αναφορικά με τους λοιπούς όρους της σύμβασης μίσθωσης βλ. ενότητα 3.8 «Σημαντικές Συμβάσεις» του παρόντος Εγγράφου.

Έτος Κατασκευής	1965
Εκτιμθείσα Αξία	€14.412 χιλ.
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	1.055,88 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (Καταστήματα/εμπορικοί χώροι)
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100 %

Πηγή: Στοιχεία από τη σχετική Έκθεση Εκτίμησης του ανεξάρτητου εκτιμητή με ημ/νία αναφοράς 30.06.2015, επεξεργασμένα από τη Νέα Εταιρεία, μη-ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή λογιστή.

24. Ι. Δραγούμη 11 και Μητροπόλεως, Θεσσαλονίκη

Πρόκειται για κτίριο, συνολικής επιφάνειας 4.384,20 τ.μ., το οποίο στεγάζει τραπεζικό κατάστημα και γραφεία της ΕΤΕ. Το εν λόγω ακίνητο βρίσκεται στην οδό Ι. Δραγούμη 11 και Μητροπόλεως στη Θεσσαλονίκη. Το οικόπεδο επί του οποίου έχει ανεγερθεί το εν λόγω κτίριο έχει συνολική έκταση 935,15 τ.μ. Σημειώνεται ότι το κτίριο αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο, μεσωπάτωμα, τρεις ορόφους και δώμα. Το ακίνητο είναι μισθωμένο στην ΕΤΕ δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει 29.12.2038, με ετσιοποιημένο μίσθωμα €1.035 χιλ. Για περισσότερες πληροφορίες αναφορικά με τους λοιπούς όρους της σύμβασης μίσθωσης βλ. ενότητα 3.8 «Σημαντικές Συμβάσεις» του παρόντος Εγγράφου.

Έτος Κατασκευής	1950
Εκτιμθείσα Αξία	€13.914 χιλ.
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	4.384,20 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	58,5% (Γραφεία), 41,5% (Καταστήματα/εμπορικοί χώροι)
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100,0 %

Πηγή: Στοιχεία από τη σχετική Έκθεση Εκτίμησης του ανεξάρτητου εκτιμητή με ημ/νία αναφοράς 30.06.2015, επεξεργασμένα από τη Νέα Εταιρεία, μη-ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή λογιστή.

25. Via Vincenzo Lamaro 81, Ρώμη

Την 20 Μαρτίου 2014, η Εθνική Πανγαία απέκτησε το 100% των μεριδίων του Picasso Fund, το οποίο, μεταξύ άλλων, έχει στην κατοχή του ακίνητο με χρήση γραφείων στη Ρώμη, Ιταλία το οποίο έχει συνολική επιφάνεια 12.123,90 τ.μ. Το εν λόγω ακίνητο είναι μισθωμένο στην Telecom Italia, μια από τις μεγαλύτερες εταιρείες στο χώρο των τηλεπικοινωνιών με ετησιοποιημένο μίσθωμα €1.051 χιλ. Ο μισθωτής επιβαρύνεται με την καταβολή ΦΠΑ επι των μισθωμάτων επί του παρόντος (22%) και των τελών και φόρων (πλην των φόρων ακίνητης περιουσίας, ΙΜΥ, ΤΑΣΙ) που σχετίζονται με τα ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των εξόδων συντήρησης και επισκευής καθώς και σημαντικού μέρους του κόστους και ασφάλισης.

Έτος Κατασκευής	1988
Εκτιμηθείσα Αξία	€13.300 χιλ.
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	12.123,90 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (Γραφεία)
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία από τη σχετική Έκθεση Εκτίμησης του ανεξάρτητου εκτιμητή με ημ/νία αναφοράς 30.06.2015, επεξεργασμένα από τη Νέα Εταιρεία, μη-ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή λογιστή.

3.6.7 Εκτίμηση της Αξίας των Ακινήτων του ομίλου της Εθνική Πανγαία

Η Εθνική Πανγαία είναι υποχρεωμένη να δημοσιεύει σε εξαμηνιαία βάση Έκθεση Επενδύσεων με χωριστή αναφορά στις κατηγορίες επενδύσεων. Οι πληροφορίες αναφορικά με την αξία των επενδύσεων της Εθνική Πανγαία βασίζονται σε αποτίμηση ανεξάρτητων εκτιμητών και είναι ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Οι ανεξάρτητοι επαγγελματίες εκτιμητές δεν συνδέονται και δεν διατηρούν οποιοδήποτε συμφέρον ή σχέση με την Εθνική Πανγαία, πλην των αμοιβών εκτίμησης που λαμβάνουν για την παροχή των εκτιμητικών υπηρεσιών.

Η εκτίμηση της αξίας των ακινήτων της Εθνική Πανγαία κατά την 31.12.2013, 31.12.2014 και 30.06.2015 προκύπτει από τις σχετικές εκθέσεις με ημερομηνία εκτίμησης 31.12.2013, 31.12.2014 και 30.06.2015, αντίστοιχα.

Οι σχετικές εκθέσεις εκτίμησης κατά την 31.12.2013 και 31.12.2014 διενεργήθηκαν από την ανεξάρτητη τακτική εκτιμητρια κα. Μαρία Βλαχόγιαννη, ενώ κατά την 30.06.2015 από τους τακτικούς ανεξάρτητους εκτιμητές Π.Δανός & Συνεργάτες Α.Ε Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων και Αθηναϊκή Οικονομική Ε.Π.Ε., από κοινού, την Proprius Commercial Property Consultants Ε.Π.Ε. και τη DTZ International Limited.

Για κάθε ένα εκ των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της Εθνική Πανγαία, έχει συνταχθεί αυτοτελής έκθεση εκτίμησης. Ακόμη γίνεται συνοπτική αναφορά στην κατάσταση του κάθε ακινήτου, όπως αυτή αποτυπώθηκε από αυτοψίες που πραγματοποιήθηκαν. Σημειώνεται ότι, πραγματοποιείται από τον αρμόδιο ανεξάρτητο τακτικό εκτιμητή, αυτοψία στο σύνολο των ακινήτων του χαρτοφυλακίου, τουλάχιστον μία φορά ανά έτος, προκειμένου να διαπιστωθεί τόσο η κατάσταση στην οποία ευρίσκονται τα ακίνητα, όσο και η εν γένει ανάπτυξη των περιοχών που βρίσκονται αυτά αλλά και η πορεία τιμών της κτηματαγοράς.

Σε όλες τις εκθέσεις των ανεξάρτητων εκτιμητών για την εκτίμηση της αξίας των ακινήτων κατά την 31.12.2013, την 31.12.2014 και 30.06.2015 εφαρμόζονται η μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων και η μέθοδος των προεξοφλημένων χρηματοροών (DCF), ενώ η υπολειμματική μέθοδος εφαρμόζεται στην περίπτωση υπολειπόμενης δόμησης, εφόσον υπάρχει.

Τη σύνταξη των εκθέσεων εκτίμησης κατά την 30.6.2015 ζήτησε η Εθνική Παναγία από τους Π.Δανός & Συνεργάτες Α.Ε Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων και Αθηναϊκή Οικονομική Ε.Π.Ε., από κοινού και την Proprius Commercial Property Consultants ΕΠΕ με την από 07.07.2015 επιστολή ανάθεσης και από τη DTZ International Limited με την από 30.07.2015 αποδοχή προσφοράς.

Οι εκθέσεις εκτίμησης των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της Εθνικής Παναγίας ΑΕΕΑΠ κατά την 30.06.2015 αφορούν 316 ακίνητα, από τα οποία 309 βρίσκονται στην Ελλάδα, 4 στην Ιταλία, 1 στη Βουλγαρία και 2 στη Ρουμανία.

Π.Δανός & Συνεργάτες Α.Ε Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων και Αθηναϊκή Οικονομική Ε.Π.Ε.

Οι εκθέσεις εκτίμησης των Π.Δανός & Συνεργάτες Α.Ε Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων και Αθηναϊκή Οικονομική Ε.Π.Ε., που διενεργήθηκαν από κοινού αφορούν σε 162 ακίνητα από τα οποία 159 στην Ελλάδα, 1 στη Βουλγαρία και 2 στη Ρουμανία.

Στις εκθέσεις εκτίμησης με ημερομηνία εκτίμησης 30.06.2015 του ανεξάρτητου τακτικού εκτιμητή αναφέρονται, μεταξύ άλλων, τα ακόλουθα:

Για τη σύνταξη των εκθέσεων εκτίμησης ελήφθησαν υπόψη, η κείμενη νομοθεσία, τα κάθε μορφής αντικειμενικά στοιχεία που μπορεί να επηρεάσουν την αξία των ακινήτων, καθώς και οι αρχές αποτιμητικής του Βρετανικού Βασιλικού Ινστιτούτου Πραγματογνομόνων (Royal Institution of Chartered Surveyors - RICS) που είναι σε συμμόρφωση με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Standards -IVS, 2013) του International Valuation Standards Council (IVSC) και τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2012) όπως ορίζονται από το The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA). Επίσης, ελήφθησαν υπόψη τα Δ.Π.Χ.Α. και ειδικότερα το Δ.Π.Χ.Α. 13 και το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 40 (ΔΛΠ 40) που αφορά σε επενδυτικά ακίνητα.

Από την ΚΥΑ 26924/Β1.425/19.7.2000, προβλέπεται ότι οι εκτιμήσεις των ακινήτων που απαρτίζουν τα χαρτοφυλάκια των ΑΕΕΑΠ, θα πρέπει να πραγματοποιούνται με τη χρήση 2 τουλάχιστον από τις ακόλουθες μεθόδους εκτίμησης:

- Συγκριτική μέθοδος ή μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων
- Μέθοδος της κεφαλαιοποίησης
- Υπολειμματική μέθοδος
- Τη μέθοδο των κερδών
- Τη μέθοδο της αντικατάστασης
- Τη μέθοδο της αντιπαροχής

Η μέθοδος κεφαλαιοποίησης κρίνεται η πλέον κατάλληλη για την αποτίμηση επενδυτικών ακινήτων. Για τη στάθμιση των δύο μεθόδων (μέθοδος κεφαλαιοποίησης και μέθοδος συγκριτικών στοιχείων) έχουν εφαρμοστεί συντελεστές 80% και 20% αντίστοιχα για τυπικές μισθωτικές συμβάσεις ενώ για τα «κλειστά» συμβόλαια έχει υιοθετηθεί στάθμιση 85% - 15%. Η διαφορετική στάθμιση στις περιπτώσεις των «κλειστών» συμβολαίων θεωρήθηκε σκόπιμη δεδομένου ότι στις περιπτώσεις αυτές η μέθοδος κεφαλαιοποίησης ενσωματώνει σε ακόμα μεγαλύτερο βαθμό τον εν λόγω όρο του μισθωτηρίου σε σχέση με τη μέθοδο συγκριτικών στοιχείων και παράλληλα για επενδυτικά ακίνητα κρίνεται ως πολύ σημαντικός.

Μεθοδολογική Προσέγγιση Μεθόδου των Συγκριτικών Στοιχείων

Η μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων βασίζεται στην ανάλυση τιμών πώλησης παρόμοιων ακινήτων. Πιο συγκεκριμένα, η αξία προσεγγίζεται λαμβάνοντας υπόψη και συγκρίνοντας τους διαφορετικούς παράγοντες που επηρεάζουν την αξία του εκάστοτε ακινήτου.

Η αξιοπιστία της μεθόδου εξαρτάται αφενός από τη διαθεσιμότητα δεδομένων για πωλήσεις που έχουν πραγματοποιηθεί και αφετέρου από τον αριθμό και το είδος των προσαρμογών που πρέπει να γίνουν έτσι ώστε να είναι συγκρίσιμες οι τιμές. Σημαντικό ρόλο στη σωστή εφαρμογή της μεθόδου παίζει η εγκυρότητα των συγκριτικών στοιχείων και η αξιοπιστία των πηγών απ' όπου αυτά αντλούνται. Τέλος, πολλές φορές δεδομένου του περιορισμένου αριθμού πράξεων αγοραπωλησίας, η μέθοδος βασίζεται και σε αξιόπιστες ζητούμενες τιμές πώλησης κατόπιν κατάλληλων προσαρμογών (εφαρμογή συντελεστών απομείωσης).

Οι αγοραίες τιμές που υιοθετήθηκαν βασίζονται στα συγκριτικά στοιχεία, κατόπιν εφαρμογής κατάλληλων συντελεστών απομείωσης/ προσαύξησης αναλόγως των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του ακινήτου. Στη συνέχεια, ανάλογα με το βαθμό που έχει επιτευχθεί σύγκλιση στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου εφαρμόζεται και συντελεστής βαρύτητας του συγκριτικού.

Η εκτιμώμενη τιμή μονάδας πώλησης του ακινήτου ισούται με το άθροισμα των σταθμισμένων τιμών μονάδας πώλησης, αφού έχουν πολλαπλασιαστεί με τον κατάλληλο συντελεστή βαρύτητας. Οι συντελεστές αναγωγής βασίζονται στις εξής γενικές αρχές: μέγεθος, θέση, ιδιαίτερα χαρακτηριστικά μισθωτηρίου, παροχές, κατάσταση συντήρησης/ ηλικία, αν τα συγκριτικά αφορούν ζητούμενες ή πραγματικές τιμές. Επισημαίνεται ότι όπου υπερτερεί το υπό εκτίμηση ακίνητο σε σχέση με το συγκριτικό έχει εφαρμοστεί συντελεστής προσαύξησης στην τιμή μίσθωσης του συγκριτικού, ενώ όπου μειονεκτεί έχει υιοθετηθεί συντελεστής απομείωσης.

Μεθοδολογική Προσέγγιση Μεθόδου Κεφαλαιοποίησης με Προεξόφληση μελλοντικών χρηματοροών (DCF)

Η μέθοδος κεφαλαιοποίησης με προεξόφληση μελλοντικών χρηματοροών βασίζεται στην προϋπόθεση ότι η προσδοκία μελλοντικών εισοδημάτων δημιουργεί αξία και είναι κατάλληλη όταν εξετάζονται ακίνητα, τα οποία προορίζονται για επένδυση. Υπολογίζουμε την παρούσα αξία αυτών των εισοδημάτων για να καταλήξουμε σε ένα ποσό, που ένας ενημερωμένος αγοραστής - επενδυτής θα ήταν διατεθειμένος να καταβάλει προκειμένου να λάβει τα εισοδήματα αυτά, σε σημερινές τιμές. Αυτή η μέθοδος προϋποθέτει τον υπολογισμό των λειτουργικών εσόδων ενός ακινήτου.

Τα εκτιμώμενα λειτουργικά έσοδα στη συνέχεια μεταφράζονται σε εκτιμώμενη αξία με τη μέθοδο της προεξόφλησης μελλοντικών χρηματοροών.

Η αγοραία αξία (V) προκύπτει από την παρακάτω εξίσωση:

$$V = \sum_{t=1}^{t=n} \frac{CF_t}{(1+r)^t}$$

όπου:

CF_t = Ταμειακές ροές σε συγκεκριμένη χρονική περίοδο

r = Προεξοφλητικό επιτόκιο

Βήματα εφαρμογής μεθόδου:

Αρχικά υπολογίζονται οι χρηματοροές από τη μίσθωση του ακινήτου πριν την αποπληρωμή τυχόν δανείων) για κάθε έτος διάρκειας της επένδυσης, λαμβάνοντας υπόψη τους όρους του μισθωτηρίου αλλά και τα δεδομένα της αγοράς. Η διάρκεια της μελέτης καθορίζεται από τη διάρκεια του μισθωτηρίου συμβολαίου ενώ έχει οριστεί ως ελάχιστη διάρκεια τα 10 έτη.

Κατόπιν επιλέγεται το κατάλληλο επιτόκιο προεξόφλησης, ανάλογα με τον κίνδυνο πραγματοποίησης των χρηματοροών όπως καθορίζεται από τη γενικότερη οικονομική θεωρία αλλά και τις απαιτήσεις ενός μέσου επενδυτή για ανάλογες επενδύσεις. Στη συνέχεια υπολογίζεται η παρούσα αξία των μελλοντικών καθαρών χρηματοροών (Discounted Cash Flow), εφαρμόζοντας το κατάλληλο επιτόκιο προεξόφλησης για την επένδυση.

Ο συντελεστής προεξόφλησης καθορίζεται από την κατάσταση της οικονομίας, τις απαιτήσεις ενός μέσου επενδυτή σε ανάλογου τύπου επενδύσεις αλλά και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του κάθε μισθωτηρίου και την αξιοπιστία του μισθωτή.

Σε κάθε ακίνητο χρησιμοποιείται διαφορετικός συντελεστής προεξόφλησης αγοράς και κεφαλαιοποίησης ανά χρήση (δηλαδή για καταστήματα ή γραφεία). Επίσης ανά μισθωτήριο συμβόλαιο χρησιμοποιείται διαφορετικός συντελεστής προεξόφλησης συμβολαίου, όπου ο ένας εφαρμόζεται για να προεξοφληθεί το τμήμα του μισθώματος το οποίο είναι μικρότερο από το εκτιμώμενο αγοραίο μίσθωμα και ο δεύτερος εφαρμόζεται για να προεξοφληθεί το κομμάτι του μισθώματος που είναι μεγαλύτερο από το εκτιμώμενο αγοραίο μίσθωμα. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι ο κίνδυνος διατήρησης της μίσθωσης που υπερβαίνει του μισθώματος της αγοράς είναι μεγαλύτερος, συνεπώς κρίνεται σκόπιμο να ληφθεί υπόψη στην αποτίμηση. Η διαφορά του συντελεστή προεξόφλησης εντός αγοράς και εκτός αγοράς είναι ανάλογη της διαφοράς του αγοραίου μισθώματος και του τρέχοντος μισθώματος.

Η αξία μεταπώλησης στο τέλος της επένδυσης υπολογίζεται με την κεφαλαιοποίηση του αγοραίου μισθώματος (ERV) με τις απαιτούμενες αναπροσαρμογές του, με τον κατάλληλο συντελεστή (απόδοση εξόδου). Για τους σκοπούς της εκτίμησης, υποθέτουμε ότι το ετήσιο μίσθωμα θα λαμβάνεται στο διηνεκές.

Μεθοδολογική Προσέγγιση Υπολειμματικής Μεθόδου

Η υπολειμματική μέθοδος εφαρμόζεται με γνώμονα τη μέγιστη και βέλτιστη αξιοποίηση ενός ακινήτου. Η αγοραία αξία, υιοθετώντας τη μέθοδο αυτή, είναι το τμήμα που θα ήταν εύλογο να πληρώσει ένας μέσος επενδυτής, με σκοπό το κέρδος από την εκμετάλλευσή του.

Πιο αναλυτικά, αρχικά καθορίζεται η βέλτιστη αξιοποίηση του εκτιμώμενου ακινήτου, υιοθετώντας το σενάριο που αποφέρει την υψηλότερη αγοραία αξία από ενδεικτικά σενάρια που συμφωνούν με την τρέχουσα νομοθεσία,

μπορούν να απορροφηθούν από την αγορά και είναι δυνατή η κατασκευή τους (σενάριο βέλτιστης αξιοποίησης). Στη συνέχεια, υπολογίζονται τα έσοδα από την εκμετάλλευση του ακινήτου κατόπιν αποπεράτωσης του (Gross Development Value-GDV). Η μικτή υπολειμματική αξία (gross residual value) προκύπτει όταν από την αγοραία αξία του τελικού προϊόντος, αφαιρεθούν όλα τα έξοδα της αξιοποίησης του ακινήτου (κόστος ανέγερσης, αμοιβές μηχανικών, αρχιτεκτόνων, δικηγόρων, κόστος χρηματοδότησης, εργολαβικό & επιχειρηματικό όφελος, απρόβλεπτα έξοδα, έξοδα προώθησης/ διαφήμισης, επαγγελματικές αμοιβές και ό,τι άλλο μπορεί να έχει σχέση με την πιο αποδοτική αξιοποίηση του συγκεκριμένου ακινήτου). Τέλος, με την αφαίρεση του φόρου μεταβίβασης, προκύπτει η καθαρή υπολειμματική αξία του ακινήτου (residual value).

Η εν λόγω μέθοδος θεωρείται η καταλληλότερη για την εκτίμηση οικοπέδων σε περιοχές που δεν υπάρχουν συγκριτικά στοιχεία και για την εκτίμηση υπολειπόμενης δόμησης. Επίσης, η εφαρμογή της ενδείκνυται σε περιπτώσεις που το ακίνητο δεν αξιοποιείται βάσει της βέλτιστης χρήσης του και απαιτείται αλλαγή χρήσης για να πετύχει τη μέγιστη αξία του στην αγορά. Η μεθοδολογία αυτή, πραγματοποιεί μια λεπτομερή προσέγγιση ολόκληρου του φάσματος της διαδικασίας βέλτιστης αξιοποίησης, ξεκινώντας από την φάση της αγοράς, ανέγερσης και πώλησης του τελικού προϊόντος.

Βάσει των Εκθέσεων Εκτίμησης των ακινήτων της Εταιρείας που διενεργήθηκαν από τις Π.Δανός & Συνεργάτες Α.Ε Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων και Αθηνναϊκή Οικονομική Ε.Π.Ε, από κοινού και των Καταστάσεων Επενδύσεων που δημοσιεύει η Εταιρεία η αποτίμηση των 162 ακινήτων από το σύνολο των 316 ακινήτων του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας τη 30.6.2015 ανέρχεται σε €660.042 χιλ.

Proprius Commercial Property Consultants ΕΠΕ

Οι εκθέσεις εκτίμησης της Proprius Commercial Property Consultants ΕΠΕ με ημερομηνία εκτίμησης 30.6.2015 αφορούν σε 150 ακίνητα τα οποία βρίσκονται στην Ελλάδα.

Στις εκθέσεις εκτίμησης με ημερομηνία εκτίμησης 30.6.2015 του ανεξάρτητου τακτικού εκτιμητή αναφέρονται, μεταξύ άλλων, τα ακόλουθα:

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης έγινε σύμφωνα με τα Επαγγελματικά Πρότυπα που περιέχονται στον οδηγό του RICS («το Κόκκινο Βιβλίο») έκδοση Ιανουάριος 2014, τα οποία δημοσιεύθηκαν από το Βασιλικό Ινστιτούτο Ορκωτών Πραγματογνωμόνων, σύμφωνα με την επιστολή δέσμευσης/προσφοράς μας που έχετε αποδεχθεί, από εκτιμητή που ενεργεί ως εξωτερικός εκτιμητής, όπως ορίζεται στο Κόκκινο Βιβλίο, καθώς και σύμφωνα με τα IVS, IFRS, όπως αναφέρεται και στην επιστολή ανάθεσης.

Σύμφωνα με την απόφαση 26924/Υ1.425/19.7.2000, η αποτίμηση των χαρτοφυλακίων των Α.Ε.Ε.Α.Π θα διενεργείται μετά την εφαρμογή δύο μεθόδων με έναν κατάλληλο σταθμισμένο μέσο όρο μεταξύ τους. Εφαρμόσαμε τη Συγκριτική Μέθοδο εκτίμησης, όπως και τη Μέθοδο Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος με την τεχνική των προεξοφλημένων χρηματοροών (DCF) σε όλα τα ακίνητα. Το αποτέλεσμα από τη Μέθοδο Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος φέρει βαρύτητα 80% και η Συγκριτική Μέθοδος 20%. Η πλειοψηφία εκ των 150 ακινήτων που έχουμε αναλάβει να εκτιμήσουμε είναι μισθωμένα με βάση ένα εν ισχύ μισθωτήριο συμβόλαιο με την ΕΤΕ και άλλα τρίτα μέρη. Μεγαλύτερη βαρύτητα έχει δοθεί στη Μέθοδο Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος, λόγω του γεγονότος ότι τα ακίνητα είναι επενδυτικά και αξιολογούνται στην αγορά από θεσμικούς επενδυτές που βασίζονται σε μελλοντικά έσοδα και η πλειοψηφία των ακινήτων είναι μισθωμένη με μεγάλης διάρκειας συμβάσεις κάτω από ειδικούς όρους που επηρεάζουν την αξία των ακινήτων.

Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων και Κτηματαγοράς

Όλα τα ακίνητα έχουν εκτιμηθεί βάσει συγκριτικών στοιχείων που συλλέξαμε, σε μισθωτικές αξίες και τιμές πώλησης. Αυτή η μέθοδος βασίζεται σε συλλογή και ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων από άλλα παρόμοια ακίνητα στη γύρω περιοχή, καθώς και σε γενική έρευνα και ανάλυση της τοπικής κτηματαγοράς. Τα ειδικά χαρακτηριστικά τα οποία λαμβάνονται υπόψη στην αξιολόγηση των συγκριτικών στοιχείων, τα οποία προκύπτουν από τη σχετική έρευνα είναι, ενδεικτικά τουλάχιστον, τα εξής:

Η τοποθεσία του ακινήτου. Η τοποθεσία κάθε ακινήτου είναι μοναδική και αποτελεί σημαντική παράμετρο για τον καθορισμό της αξίας του. Η περί το ακίνητο περιοχή, οι δυνατότητες πρόσβασης, η ύπαρξη ή όχι οικονομικών κλίμακας και συσπείρωσης, οι συγκοινωνιακές εξυπηρετήσεις κ.λπ. αποτελούν παράγοντες καθορισμού αξίας.

Τα φυσικά χαρακτηριστικά του ακινήτου: το μέγεθος, το σχήμα του οικοπέδου, το μήκος της προσόψεως, ο αριθμός των ορόφων, το ύψος οροφής, οι εσωτερικές προδιαγραφές για γραφεία και καταστήματα, ο φυσικός φωτισμός, ο βαθμός πολυτέλειας, οι επιπλέον παροχές (όπως πάρκινγκ, αποθήκες κ.λπ.) και άλλα.

Το πολεοδομικό καθεστώς, οι όροι δόμησης και χρήσεις γης, η επιπλέον δόμηση, άλλοι περιορισμοί (χρήση, δασική περιοχή, αρχαιολογικός χώρος κ.λπ.).

Η χρονική στιγμή στην οποία εκπονείται η εκτίμηση και αντιστοιχούν τα συγκριτικά στοιχεία, σε συνδυασμό με την κατάσταση της κτηματαγοράς, τα επίπεδα προσφοράς και ζήτησης και τις τάσεις της αγοράς που καταγράφονται κατά τη δεδομένη χρονική στιγμή.

Όταν όλοι οι ανωτέρω παράγοντες ληφθούν υπόψη, υιοθετούμε την πλέον κατάλληλη τιμή μονάδας που εκτιμούμε ότι θα πρέπει να εφαρμοστεί στο υπό εκτίμηση ακίνητο.

Μέθοδος Εισοδήματος

Βασίζεται κυρίως στις ίδιες αρχές με τη μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων, ενώ η σύγκριση γίνεται σε επίπεδο ενοικίου, και όχι στις τιμές πώλησης. Εφαρμόζεται κυρίως σε ακίνητα που μπορούν να παράγουν εισόδημα, που δεν αλλάζουν συχνά ιδιοκτήτες και για τους σκοπούς της παρούσας έκθεσης, αυτή η μέθοδος εφαρμόζεται σε όλα τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου (μισθωμένα) ως δεύτερη μέθοδος αποτίμησης μετά της συγκριτικής μεθόδου. Το αγοραίο μίσθωμα που προέρχεται από συγκριτικά στοιχεία, κεφαλαιοποιείται με απόδοση αγοράς, προ φόρων και λοιπών εξόδων, για την επίτευξη του υπολογισμού της αγοραίας αξίας του ακινήτου, αν και σε μισθωμένα ακίνητα το τρέχον μίσθωμα λαμβάνεται υπό όψιν και εφαρμόζεται η τεχνική των χρηματοροών.

Η τεχνική των προεξοφλημένων ταμειακών ροών εφαρμόζεται σε ακίνητα που κατέχονται για ένα ορισμένο χρονικό διάστημα, είτε ως μισθωμένα ή ιδιόκτητα, όπου ένας επενδυτής θα εξετάσει το επίπεδο του ενοικίου (αν είναι χαμηλότερο ή υψηλότερο από την αγορά), την οικονομική κατάσταση του μισθωτή και το εμπορικό του σήμα, τη διάρκεια της μίσθωσης και τις ρήτρες της σύμβασης. Σε ιδιόκτητα ακίνητα, η αξία υπολογίζεται από το άθροισμα της παρούσας αξίας όλων των εσόδων που έλαβε ο ιδιοκτήτης, εντός ορισμένου χρονικού διαστήματος, και της κεφαλαιοποιημένης παρούσας αξίας του ERV (αγοραίου μισθώματος) στο τέλος της μισθωτικής περιόδου (τερματική αξία). Μια μακρά διάρκεια μίσθωσης συνήθως παρέχει χαμηλότερη παρούσα κεφαλαιοποιημένη αξία. Το προεξοφλητικό επιτόκιο (discount rate) ως αποτέλεσμα του αθροίσματος της απόδοσης εξόδου και του ρυθμού ανάπτυξης (DDM Model), ενσωματώνει τον κίνδυνο συν το επασφάλιστρο κινδύνου για την επένδυση (risk free plus risk premium). Αυτός ο παράγοντας είναι ζωτικής σημασίας για τον υπολογισμό

της παρούσας αξίας των μελλοντικών εσόδων από υφιστάμενες μισθώσεις καθώς και από τα πιθανά αγοραία μισθώματα. Αυτή η μέθοδος εφαρμόστηκε σε όλα τα ακίνητα, μισθωμένα τόσο στην ΕΤΕ όσο και σε τρίτους.

Αναλυτικότερα η προσέγγιση της εύλογης αξίας πραγματοποιείται με συνδυαστική χρήση της μεθόδου "συγκριτικής" (προσέγγιση εύλογης μισθωτικής αξίας) και της μεθόδου εισοδήματος (Layer Method) με αξιολόγηση του της υφιστάμενης μίσθωσης, διακρίνοντας το μίσθωμα σε ERV (Εκτιμηθείσα Μισθωτική Αξία) και Excess Rent (Υπερβάλλον Μίσθωμα), αποτυπώνοντας το επιμέρους ρίσκο αυτών και λαμβάνοντας υπ' όψιν το σύνολο των όρων των επιμέρους μισθωτηρίων σε μοντέλα Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών. Ακίνητα υπερμισθωμένα βαρύνονται με υψηλότερο μεσοσταθμικό προεξοφλητικό επιτόκιο και ακίνητα υπομισθωμένα με χαμηλότερο.

Μέθοδος Υπολειμματικής Αξίας

Το δικαίωμα πρόσθετης δόμησης εκτιμήθηκε με εφαρμογή της Υπολειμματικής Μεθόδου (με την υπόθεση ότι μπορεί να πραγματοποιηθεί) ώστε να προσεγγίσουμε την αξία γης που αντιστοιχεί σε αυτό το δικαίωμα. Η μέθοδος λαμβάνει υπόψη τα έσοδα από το ολοκληρωμένο έργο και μετά την αφαίρεση του συνολικού κόστους ανάπτυξης, όπως κατασκευαστικό κόστος, αμοιβές μηχανικών, απρόβλεπτα έξοδα, κόστος χρηματοδότησης, αμοιβές μεσιτών και άλλα κόστη προώθησης και το επιχειρηματικό όφελος καταλήγει στην υπολειμματική αξία γης, σύμφωνα με τις συγκεκριμένες παραδοχές του σεναρίου ανάπτυξης. Η αξία αυτή αποτελεί τη μέγιστη αξία που ένας επενδυτής θα πλήρωνε, με την υπόθεση πραγματοποίησης του προτεινόμενου έργου.

Βάσει των Εκθέσεων Εκτίμησης των ακινήτων της Εταιρείας που διενεργήθηκαν από την Proprius Commercial Property Consultants ΕΠΕ και των Καταστάσεων Επενδύσεων που δημοσιεύει η Εταιρεία η αποτίμηση των 150 ακινήτων από το σύνολο των 316 ακινήτων του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας τη 30.6.2015 ανέρχεται σε €563.468 χιλ.

DTZ International

Οι εκθέσεις εκτίμησης της DTZ International με ημερομηνία εκτίμησης 30.6.2015 αφορούν σε 4 ακίνητα τα οποία βρίσκονται στην Ιταλία.

Οι κύριες μέθοδοι εκτίμησης που εφαρμόστηκαν είναι η μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων και Κτηματαγοράς και η Μέθοδος Εισοδήματος με εφαρμογή της προεξόφλησης των χρηματοροών. Ειδικότερα για το ακίνητο στην περιοχή Romezia, στη Ρώμη, η Μέθοδος Εισοδήματος με εφαρμογή της προεξόφλησης των χρηματοροών υιοθετήθηκε στο πλαίσιο προσδιορισμού της υπολειμματικής αξίας του ακινήτου.

Η σύγκριση των αποτελεσμάτων των δύο μεθόδων κατέδειξε ότι η διαφορά είναι πολύ μικρή και εντός του λογικού και αποδεκτού εύρους. Εν τούτοις, ο ανεξάρτητος εκτιμητής θεωρεί ότι η μέθοδος εισοδήματος αντικατοπτρίζει με μεγαλύτερη ακρίβεια, σε σχέση με τη μέθοδο συγκριτικών στοιχείων και κτηματαγοράς, το εγγενές ρίσκο ενός επενδυτικού ακινήτου, ενώ αποτελεί τη μέθοδο που θα υιοθετούσαν τα μέρη προκειμένου να προσεγγίσουν την τιμή του ακινήτου σε μία σχετική συναλλαγή. Σύμφωνα με τα παραπάνω, η μέθοδος εισοδήματος με εφαρμογή της προεξόφλησης των χρηματοροών φέρει βαρύτητα 100% και η μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων και Κτηματαγοράς 0%.

Στις εκθέσεις εκτίμησης με ημερομηνία εκτίμησης 30.6.2015 του ανεξάρτητου τακτικού εκτιμητή αναφέρονται, μεταξύ άλλων, τα ακόλουθα:

«Επιβεβαιώνουμε ότι η εκτίμηση έχει πραγματοποιηθεί σύμφωνα με σχετικές οδηγίες που περιλαμβάνονται στα Εκτιμητικά – Επαγγελματικά Πρότυπα του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνομόνων (RICS) 2014 (το “Κόκκινο Βιβλίο”) και αναλυτικότερα τα Επαγγελματικά Πρότυπα (“PS”), τις Διεθνείς Εκτιμητικές Οδηγίες – Εφαρμογές (“VPGAs”) και τα Βρετανικά Εκτιμητικά Πρότυπα (“UKVS”). Επομένως, οι εκτιμήσεις είναι σε συμμόρφωση με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (“IVS”). Επίσης, μας ζητήθηκε να εκτιμήσουμε τα ακίνητα σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (“IFRS”) και πιο συγκεκριμένα τον ορισμό της “Εύλογης Αξίας”, όπως περιγράφεται στο Δ.Π.Χ.Α. 13 (“IFRS 13”) το οποίο αναφέρει τον ορισμό “Η τιμή η οποία θα λαμβανόταν από την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή θα καταβαλλόταν από τη μεταφορά μίας υποχρέωσης σε μία ομαλή συναλλαγή μεταξύ συμμετεχόντων στην αγορά κατά την ημερομηνία μέτρησης”. Το Εκτιμητικό Πρότυπο 4 (“VPS 4”) του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνομόνων (RICS) περιγράφει ότι “Οι αναφορές στο IFRS 13 σε μέρη της αγοράς και σε πώληση καθιστούν ξεκάθαρο ότι για τους περισσότερους πρακτικούς σκοπούς η έννοια της Εύλογης Αξίας είναι συνεπής με αυτή της Αγοραίας Αξίας, και επομένως δεν υφίσταται διαφορά μεταξύ τους ως προς το εκτιμητικό ποσό που προσδιορίζεται”. Επομένως, αναφερόμαστε στην Έκθεση Εκτίμησης στα Πρότυπα του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνομόνων (RICS) θεωρώντας ότι η έννοια μεταξύ των δύο (Εύλογη Αξία και Αγοραία Αξία) είναι η ίδια και δεν υπάρχει αριθμητική διαφορά.»

Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων και Κτηματαγοράς

Η μέθοδος συγκριτικών στοιχείων και κτηματαγοράς βασίζεται στη σύγκριση μεταξύ του εκτιμώμενου ακινήτου και άλλων παρόμοιων ακινήτων και πρόσφατων συγκρίσιμων συναλλαγών ή άλλων συγκρίσιμων αξιών που συνήθως προσφέρονται στην αγορά ή σε μία ανταγωνιστική αγορά. Λάβαμε υπ’ όψιν τιμές στις οποίες έχουν πραγματοποιηθεί πωλήσεις και εφαρμόσαμε κατάλληλες αναγωγές ώστε να αντικατοπτρίζεται η διαφορά στις διαφορές που έχουν τα εκτιμώμενα ακίνητα.

Μέθοδος Εισοδήματος – Προεξοφλημένες χρηματοροές

Η επιλογή αυτής της μεθόδου βασίζεται στην υπόθεση ότι η αξία του ακινήτου ισούται με την παρούσα αξία των μελλοντικών χρηματοροών που παράγονται από τη μίσθωση των επαγγελματικών χώρων. Η ανάλυσή μας στηρίζεται στην ικανότητα του εκτιμώμενου ακινήτου να παράγει το εν λόγω μίσθωμα, η οποία εκφράζεται στην αγοραία αξία. Η τελευταία προκύπτει από την προεξόφληση των καθαρών μελλοντικών χρηματοροών που προέρχονται από το ετήσιο μίσθωμα του ακινήτου για μία υποθετική περίοδο 15 ετών, η οποία ξεκινάει την 30.6.2015.

Στο τέλος της περιόδου των 15 ετών, η καθαρή ετήσια χρηματοροή κεφαλαιοποιήθηκε. Οι χρηματοροές που προκύπτουν (έσοδα μείον έξοδα), οι οποίες είναι σε όρους παρούσας αξίας, προεξοφλήθηκαν ώστε να προκύψουν αξίες που αναφέρονται στην ημερομηνία εκτίμησης. Οι χρηματοροές (έσοδα μείον έξοδα) προεξοφλήθηκαν με επιτόκιο σύμφωνα με αυτά που επικρατούν στην αγορά, λαμβάνοντας υπ’ όψιν εκτιμήσεις για τον πληθωρισμό και την τοπική αγορά ακινήτων. Το επιτόκιο εκτιμήθηκε λαμβάνοντας υπ’ όψιν το επιτόκιο ελεύθερο κινδύνου (risk free rate) (10ετή Ιταλικά κρατικά ομόλογα) και προσθέτοντας σε αυτό το επιτόκιο ανάληψης πρόσθετου κινδύνου, όπου είναι σκόπιμο, ανάλογα με τα ειδικά χαρακτηριστικά του ακινήτου, όπως η τοποθεσία, η ηλικία, ο μισθωτής και η θέση του στην αγορά.

Βάσει των Εκθέσεων Εκτίμησης των ακινήτων της Εταιρείας που διενεργήθηκαν από την DTZ International και των Καταστάσεων Επενδύσεων που δημοσιεύει η Εταιρεία η αποτίμηση των 4 ακινήτων από το σύνολο των 316 ακινήτων του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας τη 30.6.2015 ανέρχεται σε €179.700 χιλ.

Βάσει των Εκθέσεων Εκτίμησης των ακινήτων της Εθνική Πανγαία και των Καταστάσεων Επενδύσεων που δημοσιεύει η Εθνική Πανγαία, η συνολική εκτιμηθείσα αξία των ακινήτων της κατά την 31.12.2013, την 31.12.2014 και την 30.06.2015 διαμορφώθηκε ως ακολούθως:

Χαρτοφυλάκιο Ακινήτων Εθνική Πανγαία			
(ποσά σε χιλ.€)	31.12.2013	31.12.2014	30.06.2015
Τρέχουσα Αξία Ακινήτων με Βάση τον ν.2778/1999	740.752	1.082.212	1.038.847
Τρέχουσα Αξία Συμμετοχών – Μη εισηγμένων σε Χρηματιστήριο – με βάση τον ν.2778/1999	135.305	190.622	234.587
Τρέχουσα Αξία Συμμετοχών – Εισηγμένων σε Χρηματιστήριο – με βάση τον ν.2778/1999	-	42.279	34.246
Τρέχουσα Αξία Χαρτοφυλακίου Ακινήτων & Συμμετοχών (με βάση τον ν.2778/1999)	876.057	1.315.113	1.307.680

Πηγή: Καταστάσεις Επενδύσεων 31.12.2013, 31.12.2014 και 30.06.2015.

Σημειώνεται ότι η ανακοίνωση δημοψηφίσματος την 26.06.2015 και η επιβολή ελέγχου στην κίνηση κεφαλαίων την 29.09.2015 έχουν ληφθεί υπόψη την 30.06.2015 στο πλαίσιο της βασικής εκτιμητικής προσέγγισης. Ειδικότερα για τον κλάδο των ακινήτων (τα οποία δεν είναι άμεσα ρευστοποιήσιμα περιουσιακά στοιχεία, δηλ. είναι non-liquid assets), τα οποιαδήποτε οικονομικά γεγονότα αναμφισβήτητα επιδρούν στην κινητικότητα της αγοράς και συνακόλουθα στην πορεία των ενοικίων ενώ μεσο-μακροπρόθεσμα, στο βαθμό που θα επηρεαστεί περαιτέρω (αρνητικά ή θετικά) η οικονομία, θα επηρεαστούν και οι αξίες. Λαμβάνοντας υπόψη ότι η ως άνω αναφερόμενη κατάσταση ήταν πρωτόγνωρη σε σχέση με την κανονικότητα στη λειτουργία των αγορών χρήματος και κεφαλαίων, η εταιρεία παρακολουθεί τις τάσεις που εκδηλώνονται στην κτηματαγορά. Στο πλαίσιο αυτό επισημαίνουμε ότι παρά τους υφιστάμενους παράγοντες αυξημένης εκτιμητικής αβεβαιότητας, το εξαγόμενο αποτέλεσμα την 30.06.2015 αποτελεί τη βέλτιστη εκτίμηση των επενδυτικών ακινήτων της εταιρείας, σύμφωνα με τα δεδομένα που κατέστη δυνατόν να συλλέξουν οι ανεξάρτητοι τακτικοί εκτιμητές, υπό τις παρούσες περιστάσεις και τους υφιστάμενους περιορισμούς.

Η Εθνική Πανγαία δηλώνει, ότι όλες οι ανωτέρω εκθέσεις εκτίμησης που έχουν εκπονήσει οι ανεξάρτητοι ελεγκτές στο πλαίσιο της προβλεπόμενης από τη νομοθεσία περιοδικής αποτίμησης της αξίας των ακινήτων πληρούν τις προϋποθέσεις που τίθενται στις παρ. 128 – 130 του κειμένου της ESMA (2013/319) (ESMA: European Securities and Markets Authority).

Σημειώνεται ότι δεν υφίσταται καμία διαφορά ανάμεσα στις εκτιμηθείσες αξίες των ακινήτων του ομίλου της Εθνική Πανγαία που παρατίθενται στις προαναφερθείσες εκθέσεις εκτίμησης που έχουν εκπονήσει η ανεξάρτητη εκτιμητρια κα Μαρία Βλαχόγιαννη και οι ανεξάρτητες εκτιμητικές εταιρείες Π.Δανός & Συνεργάτες Α.Ε Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων, Αθηναϊκή Οικονομική Ε.Π.Ε., η Proprius Commercial Property Consultants Ε.Π.Ε. και η DTZ International Limited και στις αξίες των ακινήτων που παρατίθενται στις δημοσιευμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2013 και 2014, όσο και της περιόδου 01.01.-30.06.2015.

Η Διοίκηση της Εθνική Παναγία δηλώνει ότι:

- i) Οι εκθέσεις αποτίμησης με ημερομηνίες εκτίμησης 31.12.2013, 31.12.2014 και 30.06.2015 έχουν συνταχθεί από ανεξάρτητους εκτιμητές.
- ii) Όλες οι πληροφορίες των ακινήτων που είναι απαραίτητες για τον σκοπό της εκτίμησης του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας παρατίθενται στις προαναφερθείσες Εκθέσεις Εκτίμησης των ανεξάρτητων εκτιμητών.
- iii) Η σχετική πληροφόρηση περιλαμβάνεται:
 - α) ως προς την εκτιμηθείσα αξία και την αναλυτική παρουσίαση του χαρτοφυλακίου ακινήτων: στην Κατάσταση Επενδύσεων 30.06.2015, η οποία βρίσκεται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλ. ενότητα 3.5.3 «Περιγραφή του Χαρτοφυλακίου του Ομίλου» του παρόντος Εγγράφου).
 - β) ως προς τις λογιστικές αρχές που υιοθετήθηκαν σχετικά με τα ακίνητα του ομίλου της Εθνική Παναγία: στην εξαμηνιαία οικονομική έκθεση της περιόδου 01.01-30.06.2015, η οποία περιλαμβάνει τις ενδιάμεσες συνοπτικές ενδοποιημένες και εταιρικές οικονομικές καταστάσεις της περιόδου 01.01-30.06.2015, οι οποίες συντάχθηκαν βάσει του Δ.Λ.Π. 34 και έχουν επισκοπηθεί από την Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή κα Μπέατε Ράντουλφ (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 37541) της ελεγκτικής Εταιρείας «Deloitte Χατζηπαύλου Σοφιανός & Καμπάνης Α.Ε. Ορκωτοί Ελεγκτές & Επιχειρηματικοί Σύμβουλοι». Η εξαμηνιαία οικονομική έκθεση της περιόδου 01.01-30.06.2015 είναι διαθέσιμη στην ιστοσελίδα της Εθνική Παναγία, www.nbgrangaea.gr.

Οι ανεξάρτητοι εκτιμητές συναινούν για την παράθεση περιλήψεων ή και του συνόλου, όλων των εκτιμήσεων που έχουν, κατά καιρούς πραγματοποιηθεί, για τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας στο παρόν Έγγραφο προς ενημέρωση των ενδιαφερομένων επενδυτών. Η Εταιρεία βεβαιώνει ότι οι ανωτέρω πληροφορίες έχουν αναπαράχθει σωστά και ότι, εξ όσων γνωρίζει και είναι σε θέση να βεβαιώσει, με βάση τις πληροφορίες που έχουν δημοσιευθεί κατά την αναπαραγωγή των εν λόγω εκθέσεων στο Έγγραφο, δεν υπήρξαν παραλείψεις που θα καθιστούσαν τις αναπαραγόμενες στο Έγγραφο πληροφορίες ανακριβείς ή παραπλανητικές.

3.7 ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΚΑΙ ΣΧΕΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

Οι δραστηριότητες και τα ακίνητα της Νέας Εταιρείας, καθώς και τυχόν ακίνητα που μπορεί να αποκτήσει στο μέλλον, υπόκεινται σε διάφορους τοπικούς, εθνικούς και διεθνείς περιβαλλοντικούς νόμους και κανονισμούς, συμπεριλαμβανομένων τυχόν σχετικών κανόνων και κανονισμών της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Όλα τα ακίνητα και οι δραστηριότητες που λαμβάνουν χώρα στα ακίνητα εντός της Ελλάδας υπόκεινται σε τοπικούς, εθνικούς και διεθνείς νόμους και κανονισμούς που σχετίζονται με την περιβαλλοντική προστασία και την ανθρώπινη υγεία και ασφάλεια.

Αυτοί οι νόμοι και κανονισμοί εν γένει διέπουν την ποιότητα του αέρα και του ύδατος, τα επίπεδα ηχορύπανσης, τις έμμεσες περιβαλλοντικές επιπτώσεις όπως, τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης, την προστασία των αρχαιολογικών χώρων και ευρημάτων, την αυξημένη δραστηριότητα των μηχανοκίνητων οχημάτων, τη διάθεση υγρών αποβλήτων, τις εκπομπές αερίων, τη απόρριψη αποβλήτων (συμπεριλαμβανομένων στερεών και επικίνδυνων αποβλήτων), και τη λήψη τυχόν διορθωτικών μέτρων που απαιτούνται.

Οι ιδιοκτήτες ακινήτων συνήθως ευθύνονται για την παράβαση των νόμων και κανονισμών αυτών, αν και η ευθύνη που προκύπτει από ορισμένες δραστηριότητες, π.χ. εκείνων που πραγματοποιούνται στο πλαίσιο εμπορικής επιχειρήσης, δύναται να βαρύνει τους χρήστες (μισθωτές) των ακινήτων.

Η Νέα Εταιρεία δηλώνει ότι οι δραστηριότητες και τα ακίνητά της συμμορφώνονται από κάθε ουσιώδη άποψη προς τους εφαρμοστέους τοπικούς, εθνικούς και διεθνείς περιβαλλοντικούς νόμους και κανονισμούς. Δεν έχουν κοινοποιηθεί στην Εταιρεία από δημόσια αρχή, και δε γνωρίζει άλλως, τυχόν περιπτώσεις ουσιώδους μη συμμόρφωσης, ευθύνης ή αξίωσης σχετικής με τυχόν περιβαλλοντικούς νόμους ή κανονισμούς σε σχέση με οποιαδήποτε ακίνητα τα οποία αποτελούν μέρος του χαρτοφυλακίου της. Η Νέα Εταιρεία δεν έχει καταγράψει στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις ουσιώδη υποχρέωση σε σχέση με περιβαλλοντικά ζητήματα. Ωστόσο, είναι πιθανό οι περιβαλλοντικές μελέτες που διαθέτει να μην αποκαλύπτουν όλες τις πιθανές περιβαλλοντικές ευθύνες. Είναι επίσης πιθανόν μεταγενέστερες έρευνες να εντοπίσουν δυσμενείς περιβαλλοντικές συνθήκες που έχουν προκύψει μετά την εκπόνηση των περιβαλλοντικών μελετών της ή ότι υφίστανται ουσιώδεις περιβαλλοντικές ευθύνες που σήμερα η Νέα Εταιρεία δε γνωρίζει.

Κατά τη διαδικασία της απόκτησης ακινήτων, η Νέα Εταιρεία πραγματοποιεί ενδελεχή έλεγχο, συμπεριλαμβανομένου και περιβαλλοντικού ελέγχου, και επιδιώκει να λάβει από τον πωλητή επαρκή αποζημίωση για την κάλυψη τυχόν θεμάτων που μπορεί να επισημανθούν.

3.7.1 Ασφαλιστικές Καλύψεις

Σύμφωνα με το άρθρο 22 του ν.2778/1999 (ως ισχύει) και την υπ' αριθμόν 7/259/19.12.2002 απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. οφείλουν να ασφαλίζουν το χαρτοφυλάκιο ακινήτων τους κατά μίας σειράς κινδύνων για ποσό ίσο με τουλάχιστον το πλήρες κόστος αποκατάστασης της ζημιάς ή σε περίπτωση ολικής καταστροφής του ακινήτου, για ποσό ίσο με την πλήρη εμπορική του αξία ή το κόστος αντικατάστασης ή εκ νέου κατασκευής του ακινήτου.

Επιπρόσθετα, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. πρέπει να διαθέτουν ασφάλιση αστικής ευθύνης λόγω πρόκλησης υλικών ζημιών και σωματικών βλαβών σε τρίτους και απώλεια ενοικίων για περίοδο δώδεκα (12) μηνών.

Αναφορικά με τη συμμόρφωση της Νέας Εταιρείας με την 7/259/19.12.2002 απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και σύμφωνα με σχετική βεβαίωση της ασφαλιστικής εταιρείας «Η ΕΘΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΓΕΝΙΚΩΝ ΑΣΦΑΛΕΙΩΝ», σημειώνεται ότι το ασφαλιζόμενο κεφάλαιο όλων των ασφαλιστηρίων συμβολαίων καλύπτει το πλήρες κόστος αποκατάστασης της ζημιάς ή σε περίπτωση ολικής καταστροφής, το πλήρες κόστος αντικατάστασης του ακινήτου (ανοικοδόμηση της οικοδομής).

Αναφορικά με τα ασφαλιστήρια συμβόλαια των ακινήτων της η Νέα Εταιρεία δηλώνει, ότι συμμορφώνεται με τις διατάξεις του άρθρου 22 του ν. 2778/1999 (ως ισχύει) και της υπ' αριθμόν 7/259/19.12.2002 απόφασης της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Οι μισθώσεις με την ΕΤΕ, που αντιπροσωπεύουν το 43,9% της μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας κατά την 30.06.2015, παρέχουν ασφαλιστική κάλυψη, η οποία βαρύνει τον μισθωτή. Οι μισθώσεις που αφορούν το sale and leaseback με την Ελληνική Δημοκρατία, που αντιπροσωπεύουν το 23,4% της μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας κατά την 30.06.2015, παρέχουν ασφαλιστική κάλυψη η οποία βαρύνει μερικώς τον μισθωτή, αποκλειστικά για συγκεκριμένες και προκαθορισμένες κατηγορίες κινδύνων. Η μίσθωση με την Cosmote Κινητές Τηλεπικοινωνίες Α.Ε., που αντιπροσωπεύει

το 7,1% της μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας κατά την 30.06.2015, παρέχει ασφαλιστική κάλυψη η οποία βαρύνει μερικώς τον μισθωτή, αποκλειστικά για συγκεκριμένες και προκαθορισμένες κατηγορίες κινδύνων.

3.7.2 Περιβαλλοντικές Επιπτώσεις

Σύμφωνα με τη Διοίκηση της Νέας Εταιρείας δεν υπάρχουν περιβαλλοντικές πτυχές που θα μπορούσαν να επηρεάσουν τη χρήση των ενσώματων ακινητοποιήσεων εκ μέρους του ομίλου της Νέας Εταιρείας πλην όσων αναφέρονται στην ενότητα 3.7 «Περιβαλλοντικές Ρυθμίσεις και Σχετικά Θέματα» του παρόντος Εγγράφου.

3.7.3 Έρευνα και Ανάπτυξη, Διπλώματα Ευρεσιτεχνίας και Άδειες Εκμετάλλευσης

Η Νέα Εταιρεία δεν έχει προβεί μέχρι σήμερα στην κατοχύρωση του σήματός της και δεν έχει συνάψει συμβάσεις μεταβίβασης ή παραχώρησης χρήσης σημάτων, διπλώματα ευρεσιτεχνίας ή συμβάσεις τεχνογνωσίας.

3.8 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ

3.8.1 Σημαντικές Συμβάσεις Ομίλου MIG Real Estate

Στην παρούσα ενότητα περιγράφονται οι σημαντικές συμβάσεις που έχει συνάψει ο Όμιλος της Εταιρείας.

3.8.1.1 Δανειακές συμβάσεις

Οι σημαντικότερες δανειακές συμβάσεις που έχει συνάψει ο Όμιλος της Εταιρείας είναι οι ακόλουθες:

1. Σύμβαση για την έκδοση κοινού ομολογιακού δανείου έως €7.600 χιλ.

Η Εταιρεία την 14.12.2012 σύνηψε συμφωνία με την Εμπορική Τράπεζα Ελλάδος (νυν Alpha Bank) και την Εμπορική Bank – Cyprus Ltd (νέα ομολογιούχος η ALPHA BANK London Ltd), για την έκδοση και κάλυψη κοινού ομολογιακού δανείου, τετραετούς διάρκειας (από την ημερομηνία κάλυψης) και συνολικής ονομαστικής αξίας (κεφαλαίου) έως και επτά εκατομμυρίων εξακοσίων χιλιάδων Ευρώ (€7.600 χιλ.). Στο πλαίσιο της εν λόγω σύμβασης εκδόθηκαν ομολογίες ύψους επτά εκατομμυρίων Ευρώ (€7.000 χιλ.) οι οποίες καλύφθηκαν από την Alpha Τράπεζα Α.Ε. και την Alpha Bank London Ltd. Η εν λόγω σύμβαση τροποποιήθηκε με την από 27.03.2015 πρόσθετη πράξη.

Η Εταιρεία παρέχει, προς εξασφάλιση του δανείου, υποθήκη ή προσημείωση υποθήκης 1ης σειράς για λογαριασμό των ομολογιούχων επί των ακόλουθων 9 ακινήτων της για ασφαλιζόμενο ποσό €9.880.000 πλέον τόκων και εξόδων: 1) Βουκουρεστίου 21, 2) Μ. Ασίας 61-63, Γουδί, 3) Τζωρτζ 4, Πλατεία Κάνιγγος, 4) Καφαντάρη 5-7, Δάφνη, Αθήνα 5) Λεωφ. Ηλιουπόλεως 37, Αθήνα, 6) Παπαδιαμαντοπούλου 141, Αθήνα, 7) Β. Μεραρχίας 24 και Κολοκοτρώνη, Πειραιάς, 8) Αθηνάς 12 και Αβραμιώτου, Αθήνα και 9) Καραγεώργη Σερβίας 4, Αθήνα. Ως επιπλέον εξασφάλιση ορίζεται το ενέχυρο απαιτήσεων από συμβάσεις ασφάλισης ακινήτων.

2. Σύμβαση για την έκδοση δανείου ύψους €7.600 χιλ.

Η Egnatia Properties S.A. σύνηψε την 14.05.2007 συμφωνία με την εταιρεία με την επωνυμία OBAFEMI HOLDINGS LTD με έδρα την Κύπρο για έκδοση δανείου ποσού €7.600 χιλ.

3.8.1.2 Λοιπές Συμβάσεις

1. Η Εταιρεία την 04.05.2009 είχε συνάψει με την Marfin Εγνατία Τράπεζα, στη θέση της οποίας υπεισιήθε στη συνέχεια η Τράπεζα Πειραιώς, σύμβαση υπηρεσιών θεματοφυλακής, σύμφωνα με τα οριζόμενα σχετικά στον ν.2778/1999, ως ισχύει.

2. Η Εταιρεία, στο πλαίσιο της υποχρεωτικής ασφάλισης των ακινήτων (απόφαση 7/259/19.12.2002 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς), έχει συνάψει ασφαλιστικά συμβόλαια (με ισχύ από 04.09.2015 έως 04.09.2016) με την ασφαλιστική «Η ΕΘΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΓΕΝΙΚΩΝ ΑΣΦΑΛΕΙΩΝ» για τα ακίνητα της, τα οποία καλύπτουν το πλήρες κόστος αποκατάστασης της ζημίας ή, σε περίπτωση ολικής καταστροφής, την πλήρη εμπορική αξία ή το πλήρες κόστος αντικατάστασης του ακινήτου (ανοικοδόμηση της οικοδομής). Επίσης, με ασφαλιστήρια συμβόλαια αστικής ευθύνης και τις πρόσθετες πράξεις επί αυτών, η Εταιρεία καλύπτεται έναντι της αστικής ευθύνης του ιδιοκτήτη λόγω πρόκλησης υλικών ζημιών και σωματικών βλαβών σε τρίτους (με ισχύ από 01.09.2015 έως 31.08.2016). Τα συμβόλαια ασφάλισης συνάπτονται με διάρκεια ενός έτους και ανανεώνονται στη λήξη τους. Σημειώνεται ότι, στα ασφαλιστήρια συμβόλαια περιέχεται δήλωση της ασφαλιστικής ότι το παρεχόμενο πλαίσιο κάλυψης είναι σύμφωνο με την υπ' αριθ. 7/259/19.12.2002 απόφαση της ΕΚ.

Ιδιωτικά συμφωνητικά μίσθωσης ακινήτων

Η Εταιρεία, στο πλαίσιο της δραστηριότητάς της, συνάπτει ιδιωτικά συμφωνητικά μίσθωσης των ακινήτων της. Στην ενότητα 3.5.3.1 «Συνοπτική περιγραφή των σημαντικότερων ακινήτων του Ομίλου MIG Real Estate την 30.06.2015» του παρόντος Εγγράφου παρατίθεται ανάλυση του χαρτοφυλακίου, με πληροφορίες για κάθε ακίνητο του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας.

3.8.2 Σημαντικές Συμβάσεις ομίλου Εθνική Παναγία**3.8.2.1 Δανειακές Συμβάσεις**

Οι σημαντικότερες δανειακές συμβάσεις που έχει συνάψει ο όμιλος της Εθνική Παναγία είναι οι εξής:

Πρόγραμμα Ομολογιακού Δανείου

Στις 22 Αυγούστου 2014 η Εθνική Παναγία εξέδωσε ομόλογα συνολικού ύψους € 237,5 εκατ. (συνολικά τα «Ομόλογα») βάσει της από 11 Αυγούστου 2014 σύμβασης ομολογιακού δανείου, όπως τροποποιήθηκε την 20 Αυγούστου 2014, μεταξύ της Εθνική Παναγία και της Alpha Bank ΑΕ ως εκπροσώπου των Ομολογιούχων, που διέπεται από τον νόμο ν. 3156/2003 περί ομολογιακών δανείων. Η έκδοση των Ομολόγων καλύφθηκε από διεθνείς επενδυτές, μέσω δύο μη συνδεδεμένων εταιρειών, οι οποίες συστάθηκαν για τους σκοπούς της ως άνω συναλλαγής.

Τα Ομόλογα κατά την ημερομηνία του παρόντος εγγράφου φέρουν τόκο EURIBOR 3 μηνών πλέον περιθωρίου 4,85%, έχουν δε τελική ημερομηνία αποπληρωμής (στο βαθμό που δεν προπληρώθηκαν ή δεν εξοφλήθηκαν με άλλο τρόπο) την 15η Ιουλίου 2019. Τα Ομόλογα είναι εξασφαλισμένα με ένα συγκεκριμένο χαρτοφυλάκιο ακινήτων (τα «Ακίνητα Προγράμματος Ομολογιακού Δανείου») για ποσό €250.000 χιλ. και ορισμένα άλλα περιουσιακά στοιχεία, συμπεριλαμβανομένων των ασφαλιστηρίων συμβολαίων που σχετίζονται με τα Ακίνητα Προγράμματος Ομολογιακού Δανείου, τις συμβάσεις μίσθωσης που αφορούν τα Ακίνητα Προγράμματος Ομολογιακού Δανείου και ορισμένους από τους τραπεζικούς λογαριασμούς της Εθνική Παναγία, που η τελευταία άνοιξε σε σχέση με την έκδοση των Ομολόγων.

Ομολογιακό Δάνειο Καρελά

Η Καρελά Α.Ε. εξέδωσε ομολογιακό δάνειο (το «Ομολογιακό Δάνειο Καρελά») μέχρι ποσού €135.791 χιλ. βάσει της από 2 Δεκεμβρίου 2011 σύμβασης ομολογιακού δανείου, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, μεταξύ της ΚΑΡΕΛΑ και της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. υπό την ιδιότητά της ως εκπροσώπου των ομολογιούχων, που διέπεται από τον νόμο 3156/2003. Στο πλαίσιο του ως άνω ομολογιακού δανείου έχουν εκδοθεί ομολογίες συνολικής ονομαστικής αξίας € 56.300 χιλ., το ανεξόφλητο υπόλοιπο των οποίων την 30.09.2015 ανερχόταν σε €50.586 χιλ. Έχουν δε τελική ημερομηνία αποπληρωμής (στο βαθμό που δεν προπληρωθούν ή δεν εξοφληθούν με άλλο τρόπο) την 29η Δεκεμβρίου 2017. Κατά την ημερομηνία του παρόντος εγγράφου οι ομολογίες του εν λόγω ομολογιακού δανείου φέρουν τόκο EURIBOR 3 μηνών πλέον περιθωρίου 5,25%. Η έκδοση των Ομολόγων καλύφθηκε από την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε., την Τράπεζα Alpha Bank Α.Ε. (πρ. Εμπορική Τράπεζα Α.Ε.) και την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε.

Το Ομολογιακό Δάνειο ΚΑΡΕΛΑ είναι εξασφαλισμένο με προσημείωση υποθήκης επί του ακινήτου ιδιοκτησίας της ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς για ποσό €106.000 χιλ. και ορισμένα άλλα περιουσιακά στοιχεία, συμπεριλαμβανομένων των ασφαλιστηρίων συμβολαίων που σχετίζονται με το ακίνητο ιδιοκτησίας της ΚΑΡΕΛΑ, τη σύμβαση μίσθωσης που αφορά στο ακίνητο ιδιοκτησίας της ΚΑΡΕΛΑ και τους τραπεζικούς λογαριασμούς της ΚΑΡΕΛΑ, που η τελευταία άνοιξε σε σχέση με την έκδοση των ομολόγων. Επιπρόσθετα, επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς, για όλα τα οφειλόμενα, δυνάμει του

ομολογιακού προγράμματος, ποσά. Τέλος, η Νέα Εταιρεία έχει δώσει εταιρική εγγύηση για το σύνολο των υποχρεώσεων της ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. που απορρέουν από το ομολογιακό πρόγραμμα και τις ομολογίες που έχουν εκδοθεί.

Σύμβαση Πίστωσης με την Alpha Bank

Στις 29 Ιουλίου του 2014, η Εθνική Πανγαία συνήψε με την Alpha Bank ΑΕ σύμβαση πίστωσης με ανοικτό αλληλόχρεο λογαριασμό, για ποσό μέχρι €46.200 χιλ. Το υπόλοιπο του εν λόγω ανοικτού λογαριασμού ανήλθε την 30.09.2015 σε €2.570 χιλ. Ο τόκος επί των αναληφθέντων ποσών είναι ίσος με Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου 5,30% και εφαρμόζεται σε τρίμηνες περιόδους εκτοκισμού.

Η Εθνική Πανγαία, προς εξασφάλιση των απαιτήσεων της Alpha Bank Α.Ε. από την ως άνω σύμβαση πίστωσης σε ανοικτό αλληλόχρεο λογαριασμό, έχει υπογράψει ειδική και ανέκκλητη πληρεξουσιότητα, εντολή και δικαίωμα σε δικηγόρους ενεργούντες για την Alpha Bank Α.Ε., ώστε αυτοί να δύνανται να παρίστανται και να εκπροσωπούν την Εθνική Πανγαία ενώπιον παντός αρμόδιου δικαστηρίου προς το σκοπό εγγραφής συναινετικής προσημείωσης υποθήκης σε δέκα τέσσερα ακίνητα της Εθνική Πανγαία στην Ελλάδα, που αποτελούσαν αντικείμενο του διαγωνισμού «sale and leaseback» από το ΤΑΙΠΕΔ υπέρ της Alpha Α.Ε. για ποσό €55.400 χιλ. Η ισχύς του πληρεξουσίου λήγει αυτόματα, είτε με την πλήρη και ολοκληρωτική εξόφληση του συνόλου των υποχρεώσεων της Εταιρείας υπό τη σύμβαση πίστωσης, είτε τη στιγμή της εξ' ολοκλήρου κάλυψης από την Alpha Bank Α.Ε. των ομολογιών ομολογιακού δανείου, όπως αυτό ενδεχομένως εκδοθεί από την Εταιρεία μελλοντικά, το προϊόν του οποίου θα άγεται σε πλήρη και ολοκληρωτική εξόφληση κάθε ποσού υπό την προαναφερόμενη σύμβαση πίστωσης. Μέχρι την ημερομηνία του παρόντος εγγράφου, το δικαίωμα εκ του ως άνω πληρεξουσίου δεν έχει ασκηθεί.

Δάνειο Picasso

Την 30 Ιουνίου 2015 η θυγατρική Picasso Fund προέβη σε σύναψη δανείου με το τραπεζικό ίδρυμα, Banca IMI S.p.A., συνολικού ύψους €102.000 χιλ. με επιτόκιο Euribor 6 μηνών πλέον περιθωρίου 2,65%. Το δάνειο πρέπει να αποπληρωθεί μέσω καταβολής εξαμηνιαίων δόσεων κεφαλαίου (με την τελευταία δόση να καταβάλλεται την 30.06.2019). Το δάνειο του Picasso Fund είναι εξασφαλισμένο με υποθήκη πρώτης τάξης επί των ακινήτων ιδιοκτησίας του Picasso Fund υπέρ της τράπεζας Banca IMI S.p.A. για ποσό €204.000 χιλ. και ορισμένα άλλα περιουσιακά στοιχεία, συμπεριλαμβανομένων των ασφαλιστηρίων συμβολαίων που σχετίζονται με τα ακίνητα ιδιοκτησίας του Picasso Fund, τις συμβάσεις μίσθωσης που αφορά στα ακίνητα ιδιοκτησίας του Picasso Fund και ορισμένους από τους τραπεζικούς λογαριασμούς του Picasso Fund, που το τελευταίο άνοιξε σε σχέση με την έκδοση του δανείου.

3.8.2.2 Λοιπές Συμβάσεις

Οι σημαντικότερες λοιπές συμβάσεις που έχει συνάψει ο όμιλος της Εθνική Πανγαία είναι οι εξής:

- **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, προβλέ-

πεται ετήσια αναπροσαρμογή του μισθώματος με βάση τον 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 εταιρειών 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 βάση 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 εταιρειών 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 τον 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 εταιρειών 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 στο οποίο 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 επί 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 εξωχρηματιστηριακών 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. Σχετικά σημειώνεται ότι, σύμφωνα με την από 25.09.2015 απόφαση της Έκτακτης, Αυτόκλητης, Καθολικής Συνέλευσης των κατόχων εξαγοράσιμων μετοχών της Εθνική Πανγαία το δικαίωμα εξαγοράς που ενσωματώνουν οι εν λόγω μετοχές απαλήφθηκε με τη νομική ολοκλήρωση της Συγχώνευσης, η οποία πραγματοποιήθηκε την 01.10.2015.

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 Απορροφήσα 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 Απορροφηθείσας. 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 τον 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 30ή Δεκεμβρίου 2013, η ΕΤΕ έχει το δικαίωμα να πωλήσει στην Invel το σύνολο, αλλά όχι λιγότερο από το σύνολο, της συμμετοχής της στην Απορροφήσα και η Invel υποχρεούται να αγοράσει τη συμμετοχή της ΕΤΕ στην Απορροφήσα (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 30ή Δεκεμβρίου 2013 και λήγει 60 μήνες μετά από την 30ή Δεκεμβρίου 2013, η Invel έχει το δικαίωμα να αγοράσει από την ΕΤΕ το σύνολο, αλλά όχι λιγότερο από το σύνολο, της συμμετοχής της στην Απορροφήσα και η ΕΤΕ έχει υποχρέωση να πωλήσει τη συμμετοχή της στην Απορροφήσα 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 Απορροφήσα, συμφώνως προς τα ειδικότερα προβλεπόμενα για την άσκηση του δικαιώματος αυτού από τη Συμφωνία Μετόχων.

Η Invel, για χρονικό διάστημα 5 ετών από την 30ή 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 Απορροφήσα τεθεί σε εκκαθάριση, (iii) με αμοιβαία συμφωνία των μερών (ΕΤΕ και Invel) (iv) αν η ΕΤΕ σταματήσει να ενοποιεί την Απορροφήσα 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 30ή 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 γ.σ. 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.

Καθόλη τη διάρκεια της Συμφωνίας Μετόχων, καθώς και για ένα έτος μετά τη λήξη ή καταγγελία της, η ΕΤΕ και η Invel συμφωνούν ότι, με κάποιες εξαιρέσεις, δεν θα ανταγωνίζονται τη Νέα Εταιρεία στις περιοχές της Ελλάδας, Βουλγαρίας, Ρουμανίας και Σερβίας. Επίσης, η Invel θα κατευθύνει στη Νέα Εταιρεία όλες της τις επενδυτικές ευκαιρίες στην Ελλάδα οι οποίες είναι συμβατές με το Επιχειρηματικό Σχέδιο (Business Plan) της Νέας Εταιρείας. Στην περίπτωση που η Νέα Εταιρεία δεν ενδιαφέρεται, η Invel θα δύναται να πραγματοποιεί τις εν λόγω επενδύσεις.

Περαιτέρω, δυνάμει της από 18.08.2015 τροποποίησης της Συμφωνίας Μετόχων συμφωνήθηκαν θέματα τα οποία:

- απαιτούν τη συναίνεση τόσο της ΕΤΕ όσο και της Invel, προκειμένου για τη λήψη απόφασης επί αυτών από τη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας, επιπλέον των όσων ήδη προβλέπονταν στο σχετικό άρθρο της Συμφωνίας Μετόχων και για τα προβλεπόμενα στο άρθρο 29 παρ. 3 του ν.2190/1920 (ενδεικτικά μεταβολή της εθνικότητας της εταιρείας, επαύξηση των υποχρεώσεων των μετόχων, καθώς και όλα τα θέματα για τα οποία σύμφωνα με τον κ.ν. 2190/1920 απαιτείται αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία στη λήψη απόφασης από τη Γενική Συνέλευση), και
- σχετίζονται με τον υφιστάμενο περιορισμό μεταβίβασης μετοχών της Απορροφηθείσας (και μετά την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης, της Απορροφώσας) σε τρίτους εκ μέρους της ΕΤΕ και της Invel, η οποία μεταβίβαση δε θα μπορεί να πραγματοποιείται χωρίς τη συναίνεση του άλλου μέρους. Συγκεκριμένα, ο εν λόγω περιορισμός επεκτάθηκε χρονικά έως τη χρονική στιγμή που οι μετοχές της Απορροφηθείσας (και μετά την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης, της Απορροφώσας) θα είναι διαπραγματεύσιμες στη Κύρια Αγορά του Χ.Α. (ελεύθερη διασπορά μετοχών τουλάχιστον 15%). Μετά και την έναρξη της διαπραγμάτευσης στην Κύρια Αγορά του Χ.Α., τα δύο μέρη θα διαπραγματευτούν προκειμένου να αποφασίσουν εύλογους περιορισμούς στη μεταβίβαση των συμμετοχών τους σε τρίτους, επιπλέον του δικαιώματος πρώτης προσφοράς (Right of First Offer) που έχουν αμφότεροι οι μέτοχοι.

3.8.3 Σημαντικές Συμβάσεις ομίλου Νέας Εταιρείας

Μετά την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης, ήτοι την 01.10.2015, οι συμβάσεις της Απορροφηθείσας, όπως παρουσιάζονται στην ενότητα 3.8.2 «Σημαντικές Συμβάσεις ομίλου Εθνική Πανγαία» παραχωρούνται στην Εταιρεία ως καθολικό διάδοχο της Απορροφηθείσας και συνεχίζουν να είναι σε ισχύ μαζί με τις συμβάσεις της Εταιρείας, όπως παρουσιάζονται στην ενότητα 3.8.1 «Σημαντικές Συμβάσεις Ομίλου MIG Real Estate».

3.9 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ

3.9.1 Επενδύσεις Ομίλου MIG Real Estate κατά τις χρήσεις 2013 – 2014 και την ενδιάμεση περίοδο 01.01-30.09.2015

Ο Όμιλος της MIG Real Estate δεν προέβη σε αγορές επενδυτικών ακινήτων κατά τις χρήσεις 2013 και 2014 καθώς και κατά την ενδιάμεση περίοδο 01.01-30.09.2015.

3.9.2 Επενδύσεις ομίλου Εθνική Παναγία κατά τις χρήσεις 2013 – 2014 και την ενδιάμεση περίοδο 01.01-30.09.2015

Χρήση 2013

Οι σημαντικότερες επενδύσεις που πραγματοποίησε ο όμιλος της Εθνική Παναγία για τη χρήση 2013 αφορούν σε αποκτήσεις ακινήτων και συμμετοχών και παρατίθενται κατωτέρω:

- Την 15η Φεβρουαρίου 2013, η Εθνική Παναγία απέκτησε έναντι τιμήματος €56.166 χιλ. το 100% των μετοχών της εταιρείας ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε., ιδιοκτήτριας ακινήτου επιφάνειας 62 χιλ. τ.μ. (εκ των οποίων 30 χιλ. τ.μ. είναι ανωδομή και 32 χιλ. τ.μ. είναι υπόγειοι χώροι) σε οικόπεδο επιφάνειας 36 χιλ. τ.μ., που βρίσκεται στην Παιανία Αττικής, το οποίο είναι μισθωμένο στην Cosmote και στεγάζει τα κεντρικά της γραφεία. Το εν λόγω κτίριο είναι το μόνο στην Ελλάδα που έχει πιστοποιηθεί κατά το πρότυπο LEED ("Gold Level") του οργανισμού U.S. Green Building Council. Το τίμημα για την εν λόγω εξαγορά χρηματοδοτήθηκε από ίδια κεφάλαια της εταιρείας. Η εύλογη αξία του ακινήτου ιδιοκτησίας της ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. κατά την ημερομηνία της απόκτησης προσδιορίστηκε από τον τακτικό εκτιμητή σε €122.137 χιλ.
- Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εθνική Παναγία στις 05.12.2013 ενέκρινε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας μέχρι του ποσού των €145.712 χιλ. με έκδοση 36.428 χιλιάδων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας και 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. Η αξία των εισφορών σε είδος προσδιορίστηκε από ανεξάρτητους εκτιμητές σε €145.711 χιλ. και ειδικότερα η αξία των εισφερόμενων ακινήτων ιδιοκτησίας της ΕΤΕ προσδιορίστηκε σε €72.205 χιλ. και η καθαρή θέση των εισφερόμενων στοιχείων της Invel προσδιορίστηκε σε €73.506 χιλ. Επιπλέον, υπήρχε και χρηματική εισφορά εκ μέρους της μητρικής ΕΤΕ ποσού €1 χιλ.

Χρήση 2014

Οι σημαντικότερες επενδύσεις που πραγματοποίησε ο όμιλος της Εθνική Παναγία κατά τη χρήση 2014 αφορούν σε αποκτήσεις ακινήτων και συμμετοχών και παρατίθενται κατωτέρω:

- Την 18η Οκτωβρίου 2013, η Εθνική Παναγία ανακηρύχθηκε πλειοδότης για την απόκτηση, από το ΤΑΙΠΕΔ, ενός εκ των δύο χαρτοφυλακίων που αποτελούσαν αντικείμενο του διαγωνισμού «sale and leaseback». Το χαρτοφυλάκιο αποτελείται από 14 ακίνητα τα οποία είναι γεωγραφικά καταναμημένα στην ελληνική επικράτεια (11 ακίνητα στο Νομό Αττικής, 2 ακίνητα στο Νομό Θεσσαλονίκης και 1 ακίνητο στο Νομό Έβρου). Τα ακίνητα μισθώνονται στο Ελληνικό Δημόσιο για 20 έτη. Η συνολική επιφάνεια των ακινήτων ανέρχεται σε 204 χιλ. τ.μ., εκ των οποίων 134 χιλ. τ.μ. είναι ανωδομή και 66 χιλ. τ.μ. είναι υπόγειοι χώροι. Το τίμημα για την απόκτηση του ως άνω χαρτοφυλακίου από την Εθνική Παναγία, η οποία ολοκληρώθηκε τον Μάιο του 2014, ανήλθε σε €115.500 χιλ. και χρηματοδοτήθηκε από ίδια κεφάλαια της εταιρείας και από δανεισμό (ομολογιακό δάνειο).

- Την 23η Ιουλίου 2013, η Εθνική Πανγαία ανακηρύχθηκε πλειοδότης για την απόκτηση, από το ΤΑΙΠΕΔ, εμπορικού ακινήτου συνολικής επιφάνειας 1 χιλ. τ.μ., που βρίσκεται επί της οδού Ερμού 19, στην Αθήνα έναντι τιμήματος €5.900 χιλ. Η διαδικασία απόκτησης του ως άνω ακινήτου ολοκληρώθηκε την 3η Φεβρουαρίου 2014. Το τίμημα για την εν λόγω εξαγορά χρηματοδοτήθηκε από ίδια κεφάλαια της εταιρείας.
- Την 20ή Μαρτίου 2014 η Εθνική Πανγαία απέκτησε το 100% των μεριδίων του αμοιβαίου κεφαλαίου Picasso Fund στην Ιταλία, το οποίο είχε στην κατοχή του την ως άνω ημερομηνία ένα συγκρότημα γραφείων συνολικής επιφάνειας 21 χιλ. τ.μ. στην Piazza Udine στο Μιλάνο και ένα κτίριο γραφείων συνολικής επιφάνειας 12 χιλ. τ.μ. στην περιοχή Cinecittà, στη Ρώμη. Το τίμημα ανήλθε σε €37.953 χιλ. εκ των οποίων ποσό €36.953 χιλ. καταβλήθηκε σε μετρητά (από ίδια κεφάλαια της εταιρείας) ενώ ποσό €1.000 χιλ. αναγνωρίστηκε ως υποχρέωση. Η εύλογη αξία των ακινήτων ιδιοκτησίας του Picasso Fund κατά την ημερομηνία της απόκτησης προσδιορίστηκε από τον τακτικό εκτιμητή σε €76.146.
- Την 12η Αυγούστου 2014, η Εθνική Πανγαία απέκτησε το 34,96% του μετοχικού κεφαλαίου της MIG Real Estate έναντι τιμήματος €12.300 χιλ., το οποίο χρηματοδοτήθηκε από τα έσοδα της έκδοσης ομολογιακού δανείου από την Εθνική Πανγαία. Την ίδια ημέρα, η Εθνική Πανγαία απέκτησε επιπλέον 47,85% του μετοχικού κεφαλαίου της MIG Real Estate ως εισφορά εις είδος σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας ύψους €13.395 χιλ. με έκδοση 3.348.651 νέων κοινών εξαγοράσιμων μετοχών ονομαστικής αξίας €4,00 και τιμής διάθεσης €6,23 έκαστη.
- Την 19η Αυγούστου 2014, η Εθνική Πανγαία ξεκίνησε τη διαδικασία της Υποχρεωτικής Δημόσιας Πρότασης προς τους μετόχους της MIG Real Estate για την εξαγορά των μετοχών τους έναντι ανταλλάγματος €3,10 ανά μετοχή ενημερώνοντας εγγράφως την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και το Διοικητικό Συμβούλιο της MIG Real Estate. Την 22η Οκτωβρίου 2014, ολοκληρώθηκε η περίοδος αποδοχής της δημόσιας πρότασης κατά την οποία 240 μέτοχοι, προσέφεραν συνολικά 1.951.053 μετοχές, που αντιπροσωπεύουν ποσοστό περίπου 13,86% του συνολικού καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της MIG Real Estate. Η μεταβίβαση των εν λόγω μετοχών πραγματοποιήθηκε την 29η Οκτωβρίου 2014 και το αντάλλαγμα ύψους €6.048 χιλ. χρηματοδοτήθηκε από τα έσοδα της έκδοσης ομολογιακού δανείου από την Εθνική Πανγαία.
- Την 25η Σεπτεμβρίου 2014, η Εθνική Πανγαία απέκτησε 4 ακίνητα στο Μαρούσι Αττικής, στο Ίλιον Αττικής, στην Κατερίνη και στο Αργίτιο, που χρησιμοποιούνται ως υπεραγορές, συνολικής επιφάνειας 83.044 τ.μ. περίπου, έναντι συνολικού τιμήματος €66.800 χιλ. Η εν λόγω απόκτηση χρηματοδοτήθηκε από τα έσοδα της έκδοσης ομολογιακού δανείου από την Εθνική Πανγαία.
- Την 7η Νοεμβρίου 2014, η Εθνική Πανγαία απέκτησε ακίνητο στο Μαρούσι Αττικής, επί της οδού Χειμάρas 3-5, που χρησιμοποιείται ως υπεραγορά, συνολικής επιφάνειας 11.663 τ.μ., έναντι συνολικού τιμήματος €9.245 χιλ. Η εν λόγω απόκτηση χρηματοδοτήθηκε από τα έσοδα της έκδοσης ομολογιακού δανείου από την Εθνική Πανγαία.
- Την 19η Νοεμβρίου 2014, η Εθνική Πανγαία απέκτησε δύο ακίνητα που χρησιμοποιούνται ως υπεραγορές. Το πρώτο ακίνητο, συνολικής επιφάνειας 1.000 τ.μ. περίπου, βρίσκεται στο Παλαιό Φάληρο Αττικής, επί της οδού Ποσειδώνος 73 και απεκτήθη έναντι συνολικού τιμήματος €2.012 χιλ. Το δεύτερο ακίνητο, συνολικής επιφάνειας 14.000 τ.μ. περίπου, βρίσκεται στο Γιάννουλη Λάρισας, επί του 3ου χλμ ΕΟ Λάρισας-Τυρνάβου και απεκτήθη έναντι συνολικού τιμήματος €18.043 χιλ. Οι εν λόγω απόκτήσεις χρηματοδοτήθηκαν από τα έσοδα της έκδοσης ομολογιακού δανείου από την Εθνική Πανγαία.
- Την 11η Δεκεμβρίου 2014, η Εθνική Πανγαία απέκτησε ακίνητο στην Αθήνα, επί της οδού Μητροπόλεως 23, που χρησιμοποιείται ως γραφεία/πολιτιστικό κέντρο, συνολικής επιφάνειας 4.000 τ.μ., έναντι συνολικού τιμήματος €11.000 χιλ. Η εν λόγω απόκτηση χρηματοδοτήθηκε από τα έσοδα της έκδοσης ομολογιακού δανείου από την Εθνική Πανγαία.

Περίοδος 01.01-30.09.2015

Οι σημαντικότερες επενδύσεις που πραγματοποίησε ο όμιλος της Εθνική Παναγία κατά την ενδιάμεση περίοδο 01.01-30.09.2015 αφορούν σε αποκτήσεις ακινήτων και παρατίθενται κατωτέρω:

- Την 11η Φεβρουαρίου 2015, ο όμιλος της Εθνική Παναγία απέκτησε κτίριο γραφείων στη Ρώμη, Ιταλία, συνολικής επιφάνειας περίπου 14.000 τ.μ., έναντι συνολικού τιμήματος €38.700 χιλ. Η εν λόγω απόκτηση χρηματοδοτήθηκε από τα έσοδα της έκδοσης ομολογιακού δανείου από την Εθνική Παναγία.
- Την 27η Φεβρουαρίου 2015, η Εθνική Παναγία σε συνέχεια του από 30.09.2014 προσυμφώνου, ολοκλήρωσε την απόκτηση της νεοοργανωμένης εταιρείας «PLAZA WEST A.D.», η οποία κατέχει περίπου 9 χιλ. τ.μ. του εμπορικού κέντρου West Plaza στη Σόφια, Βουλγαρία, έναντι τιμήματος €11.000 χιλ. (πρώτη φάση της συμφωνίας). Στη δεύτερη φάση, η οποία ολοκληρώθηκε την 30.09.2015, η Εθνική Παναγία, λόγω μη εκπλήρωσης των υποχρεώσεων της πωλήτριας εταιρείας, Stirling Properties Bulgaria EOOD, έλυσε τη σχετική συμφωνία και μεταβίβασε στην Stirling Properties Bulgaria EOOD το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου της «PLAZA WEST AD» έναντι €12.300 χιλ.
- Την 20ή Ιουλίου 2015, ο όμιλος της Εθνική Παναγία απέκτησε ένα κτίριο γραφείων και καταστημάτων στη Ρώμη, Ιταλία, συνολικής επιφάνειας 18.000 τ.μ., έναντι συνολικού τιμήματος €45.100 χιλ. Η εν λόγω απόκτηση χρηματοδοτήθηκε με τραπεζικό δανεισμό.

Συνοψίζοντας οι επενδύσεις του ομίλου Εθνική Παναγία για τις χρήσεις 2013 – 2014 και για τη περίοδο 01.01-30.09.2015 παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

Επενδύσεις χρήσεων 2013 – 2014 και περιόδου 01.01 – 30.09.2015		
Επενδύσεις σε ακίνητα		
Περιγραφή	Ημερομηνία απόκτησης	Τίμημα (σε χιλ. €)
Απόκτηση 8 ακινήτων κυριότητας ΕΤΕ	18.12.2013 και 19.12.2013	72.205 ⁽¹⁾
Απόκτηση εμπορικού ακινήτου επί της οδού Ερμού 19	03.02.2014	5.900
Απόκτηση 14 ακινήτων από ΤΑΙΠΕΔ με χρήση γραφείων, γεωγραφικά καταμελημένα στην ελληνική επικράτεια	23.05.2014	115.500
Απόκτηση 4 εμπορικών ακινήτων, στην Αθήνα, στην Κατερίνη και στο Αγρίνιο	25.09.2014	66.800
Απόκτηση εμπορικού ακινήτου, στο Μαρούσι Αττικής	07.11.2014	9.245
Απόκτηση δύο εμπορικών ακινήτων, στο Παλαιό Φάληρο Αττικής και στο Γιάννουλη Λάρισας	19.11.2014	20.055
Απόκτηση εμπορικού ακινήτου στην Αθήνα, επί της οδού Μητροπόλεως 23	11.12.2014	11.000
Απόκτηση κτηρίου γραφείων στη Ρώμη, Ιταλία	11.02.2015	38.700
Απόκτηση κτηρίου γραφείων και καταστημάτων στη Ρώμη, Ιταλία	20.07.2015	45.100
Επενδύσεις σε συμμετοχές		
Περιγραφή	Ημερομηνία απόκτησης	Τίμημα (σε χιλ. €) ⁽²⁾
ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε.	15.02.2013	56.166
Nash S.r.L.	05.12.2013	73.506 ⁽³⁾
Picasso Fund	20.03.2014	37.953

Επενδύσεις σε συμμετοχές		
Περιγραφή	Ημερομηνία απόκτησης	Τίμημα (σε χιλ. €) ⁽²⁾
MIG Real Estate	12.08.2014	α) 12.300 για 34,96% του μετοχικού κεφαλαίου της MIG Real Estate
		β) 20.862 ⁽³⁾ για 47,85% του μετοχικού κεφαλαίου της MIG Real Estate
	19.08-22.10.2014	6.048 για 13,86% του μετοχικού κεφαλαίου της MIG Real Estate

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από τη Νέα Εταιρεία

Σημείωση (1): Αφορά στην αξία της εισφοράς σε είδος όπως προσδιορίσθηκε από ανεξάρητους εκτιμητές.

Σημείωση (2): Αφορά στο κόστος κτήσης της συμμετοχής.

Σημείωση (3): Αφορά στην καθαρή θέση των εισφερόμενων στοιχείων όπως προσδιορίσθηκε από ανεξάρητους εκτιμητές.

3.9.3 Τρέχουσες και Σκοπούμενες Επενδύσεις

Οι τρέχουσες και σκοπούμενες επενδύσεις του ομίλου της Νέας Εταιρείας αφορούν σε προσύμφωνα που είχε συνάψει η Εθνική Πανγαία και παρουσιάζονται κατωτέρω:

- Η Εθνική Πανγαία συνήψε με την Chris Cash & Carry Limited, εταιρεία του ομίλου Μαρινόπουλου Α.Ε., το από 17 Απριλίου 2015 προσύμφωνο αγοράς 2 ακινήτων, στη Λεμεσό της Κύπρου. Το τίμημα ανέρχεται σε περίπου €22.170 χιλ. Από το ως άνω ποσό η Εθνική Πανγαία έχει καταβάλει €5.000 χιλ. ως προκαταβολή. Η υπογραφή της οριστικής σύμβασης τελεί μεταξύ άλλων υπό την αίρεση της επιτυχούς ολοκλήρωσης του νομικού και τεχνικού ελέγχου. Εκ των ακινήτων αυτών, το ένα, συνολικής επιφάνειας 11 χιλ. τ.μ., στεγάζει πολυκατάστημα-υπεραγορά, ενώ το άλλο έχει συνολική επιφάνεια περίπου 1 χιλ. τ.μ. και χρησιμοποιείται ως γραφειακός χώρος. Η Εταιρεία έχει επίσης συνάψει προσύμφωνο για την εκμίσθωση του συνόλου του ακινήτου προς τη Chris Cash & Carry Limited, με εικοσιπενταετή διάρκεια.
- Την 29 Ιουλίου 2014, η Εθνική Πανγαία σύντηψε πράξη καταβολής αρραβώνα για την αγορά ακινήτου με χρήση γραφειακών χώρων υπό ανακατασκευή, συνολικής επιφάνειας 1 χιλ. τ.μ., περίπου, το οποίο βρίσκεται επί της οδού Μητροπόλεως 21 στην Αθήνα, έναντι συνολικού τιμήματος €3.500 χιλ., εκ των οποίων η Εθνική Πανγαία έχει καταβάλει €300 χιλ. ως αρραβώνα, ενώ η οριστική σύμβαση αναμένεται να λάβει χώρα μετά την αποπεράτωση των εργασιών και μέχρι την 29 Φεβρουαρίου 2016.
- Η Εθνική Πανγαία σύντηψε με την Chris Cash & Carry Limited, εταιρεία του ομίλου Μαρινόπουλου Α.Ε., το από 30 Σεπτεμβρίου 2015 προσύμφωνο αγοράς 3 ακινήτων, 2 στη Λεμεσό (εφεξής «ακίνητο 1» και «ακίνητο 2») και 1 στη Λευκωσία της Κύπρου (εφεξής «ακίνητο 3»). Το τίμημα για το ακίνητο 1 ανέρχεται σε περίπου €7.600 χιλ., για το ακίνητο 2 σε περίπου €16.450 χιλ. και για το ακίνητο 3 σε περίπου €4.700 χιλ. Στο πλαίσιο του ως άνω προσυμφώνου, η Εθνική Πανγαία έχει καταβάλει €5.700 χιλ. ως προκαταβολή. Η υπογραφή της οριστικής σύμβασης τελεί μεταξύ άλλων υπό την αίρεση της επιτυχούς ολοκλήρωσης του νομικού και τεχνικού ελέγχου. Εκ των ακινήτων αυτών, το ακίνητο 1 είναι συνολικής επιφάνειας 6 χιλ. τ.μ. και στεγάζει πολυκατάστημα-υπεραγορά, το ακίνητο 2 είναι συνολικής επιφάνειας περίπου 10 χιλ. τ.μ. και στεγάζει πολυκατάστημα-υπεραγορά και το ακίνητο 3 είναι συνολικής επιφάνειας περίπου 3 χιλ. τ.μ. και στεγάζει πολυκατάστημα-υπεραγορά. Η Εθνική Πανγαία έχει επίσης συνάψει προσύμφωνο για την εκμίσθωση των ακινήτων προς τη Chris Cash & Carry Limited, με εικοσιπενταετή διάρκεια.
- Την 30 Σεπτεμβρίου 2015 η Εθνική Πανγαία συνήψε με την Stirling Properties Bulgaria EOOD και συνδεδεμένες με αυτή εταιρείες (όλες εταιρείες του Ομίλου Μαρινόπουλου) προσύμφωνο για την απόκτηση των εταιρειών «PLAZA WEST A.D.» και «PLAZA WEST 2 A.D.», οι οποίες κατέχουν περίπου 23 χιλ. τ.μ. του εμπορικού κέντρου West Plaza

στη Σόφια, Βουλγαρία, έναντι τιμήματος €33.000 χιλ. Από το ως άνω ποσό η Εθνική Πανγαία έχει καταβάλει €6.600 χιλ. ως προκαταβολή. Η υπογραφή της οριστικής σύμβασης τελεί μεταξύ άλλων υπό την αίρεση της επιτυχούς και ακριβόχρονης ολοκλήρωσης της κατασκευής και έναρξης λειτουργίας του εμπορικού κέντρου.

Σημειώνεται ότι, οι ως άνω σκοπούμενες επενδύσεις θα χρηματοδοτηθούν από τη Νέα Εταιρεία με συνδυασμό ιδίων κεφαλαίων και τραπεζικού δανεισμού.

3.10 ΟΡΓΑΝΩΤΙΚΗ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ

Σύμφωνα με δηλώσεις της ΕΤΕ και της Invel προς τη Νέα Εταιρεία, η τελευταία ελέγχεται από την ΕΤΕ, η οποία μετά την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης κατέχει το 32,66% του συνολικού καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και δικαιωμάτων ψήφου της, στο πλαίσιο των όρων και προϋποθέσεων της σχετικής Συμφωνίας Μετόχων που έχει συνομολογηθεί μεταξύ της ΕΤΕ και της Invel, η οποία περιγράφεται στην ενότητα 3.22.9 «Σημαντικές Συμβάσεις» του παρόντος Εγγράφου δυνάμει της οποίας η ΕΤΕ ορίζει πέντε από τα εννέα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της.

Η ΕΤΕ ιδρύθηκε το 1841 και συστάθηκε ως ανώνυμη εταιρεία σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο. Η διάρκεια της, σύμφωνα με το Καταστατικό της, είναι μέχρι τις 27 Φεβρουαρίου του 2053, αλλά μπορεί να επεκταθεί περαιτέρω με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων. Η έδρα της βρίσκεται στο Δήμο Αθηναίων, Αιόλου 86, (Γ.Ε.ΜΗ. 237901000), τηλ.: 210 334 1000, www.nbg.gr.

Η ΕΤΕ δραστηριοποιείται σε επιχειρηματικούς τομείς όπως η λιανική τραπεζική, η επιχειρηματική και επενδυτική τραπεζική, οι διεθνείς τραπεζικές δραστηριότητες, οι χρηματαγορές, οι ασφαλιστικές δραστηριότητες κ.λπ. Σημειώνεται ότι οι μετοχές της είναι εισηγμένες στο Χ.Α. και διαπραγματεύονται στην Κύρια Αγορά του Χ.Α.

Οι ενοποιούμενες εταιρείες του ομίλου της ΕΤΕ, σύμφωνα με τις δημοσιευμένες ενοποιημένες ετήσιες και ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις 30.09.2015, παρατίθενται στον ακόλουθο πίνακα:

Όμιλος		
Θυγατρικές	Έδρα	30.09.2015
NBG Securities Α.Ε.Π.Ε.Υ.	Ελλάδα	100,00%
Εθνική Asset Management Α.Ε.Δ.Α.Κ.	Ελλάδα	100,00%
Εθνική Leasing Α.Ε.	Ελλάδα	100,00%
Εθνική Συμβουλευτικές Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε.	Ελλάδα	100,00%
Προνομιούχος Α.Ε. Γενικών Αποθηκών Ελλάδος	Ελλάδα	100,00%
NBG Bancassurance Α.Ε. Ασφαλιστικής Πρακτόρευσης	Ελλάδα	100,00%
Καινοτόμες Επιχειρήσεις Α.Ε. (I-Ven) ^[1]	Ελλάδα	100,00%
Ανώνυμος Ελληνική Εταιρεία Γενικών Ασφαλειών «Η Εθνική»	Ελλάδα	100,00%
Audatex Ελλάς Α.Ε.	Ελλάδα	70,00%
National Μεσιτική Ασφαλίσεων Α.Ε.	Ελλάδα	95,00%
ΑΣΤΗΡ Παλάς Βουλιαγμένης Α.Ξ.Ε. ^[2]	Ελλάδα	85,35%
ΑΣΤΗΡ Μαρίνα Βουλιαγμένης Α.Ε. ^[2]	Ελλάδα	85,35%
Grand Hotel Summer Palace Α.Ε.	Ελλάδα	100,00%
Εκπαιδευτικό Κέντρο Ε.Τ.Ε. Α.Ε.	Ελλάδα	100,00%
ΚΑΔΜΟΣ Α.Ε.	Ελλάδα	100,00%

	Όμιλος	
Θυγατρικές	Έδρα	30.09.2015
ΔΙΟΝΥΣΟΣ Α.Ε.	Ελλάδα	99,91%
Κτηματική Κατασκευαστική Α.Ε. «ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ»	Ελλάδα	100,00%
ΠΡΟΤΥΠΟΣ Κτηματική Τουριστική Α.Ε.	Ελλάδα	100,00%
Ελληνικά Τουριστικά Έργα Α.Ε.	Ελλάδα	77,76%
Εθνική Κτηματικής Εκμετάλλευσης Α.Ε.	Ελλάδα	100,00%
Εθνική Factors Α.Ε.	Ελλάδα	100,00%
Εθνική Παναγία Α.Ε.Ε.Α.Π.	Ελλάδα	32,69%
Καρέλα Α.Ε.	Ελλάδα	32,69%
MIG Real Estate Α.Ε.Ε.Α.Π.	Ελλάδα	31,69%
FB Ασφαλιστική Πρακτόρευση Α.Ε. ⁽¹⁾	Ελλάδα	99,00%
Probank Α.Ε.Δ.Α.Κ.	Ελλάδα	100,00%
Profinance Α.Ε. ⁽¹⁾	Ελλάδα	100,00%
Probank Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Α.Ε.	Ελλάδα	84,71%
NBG Μεσίτες Ασφαλίσεων Α.Ε.	Ελλάδα	99,98%
Finansbank A.S.	Τουρκία	99,81%
Finans Finansal Kiralama A.S. (Finans Leasing)	Τουρκία	98,78%
Finans Yatirim Menkul Degerler A.S. (Finans Invest)	Τουρκία	99,81%
Finans Portfoy Yonetimi A.S. (Finans Portfolio Management)	Τουρκία	99,81%
Finans Yatirim Ortakligi A.S. (Finans Investment Trust) ⁽¹⁾	Τουρκία	81,28%
IBTech Uluslararası Bilisim Ve Iletisim Teknolojileri A.S. (IB Tech)	Τουρκία	99,81%
Finans Faktoring Hizmetleri A.S. (Finans Factoring)	Τουρκία	99,81%
E-Finans Elektronik Ticaret Ve Bilisim Hizmetleri A.S. (E-Finance)	Τουρκία	50,90%
NBG Malta Holdings Ltd	Μάλτα	100,00%
NBG Bank Malta Ltd	Μάλτα	100,00%
United Bulgarian Bank A.D. - Sofia (UBB)	Βουλγαρία	99,91%
UBB Asset Management Inc.	Βουλγαρία	99,92%
UBB Insurance Broker A.D.	Βουλγαρία	99,93%
UBB Factoring E.O.O.D.	Βουλγαρία	99,91%
Interlease E.A.D., Sofia	Βουλγαρία	100,00%
Interlease Auto E.A.D.	Βουλγαρία	100,00%
Hotel Perun – Bansko E.O.O.D.	Βουλγαρία	100,00%
ARC Management Two EAD (Special Purpose Entity)	Βουλγαρία	100,00%
NBG Securities Romania S.A.	Ρουμανία	100,00%
Banca Romaneasca S.A.	Ρουμανία	99,28%
NBG Leasing IFN S.A.	Ρουμανία	99,33%
S.C. Garanta Asigurari S.A.	Ρουμανία	94,96%
ARC Management One SRL (Special Purpose Entity)	Ρουμανία	100,00%
Egnatia Properties S.A.	Ρουμανία	31,68%
Vojvodjanska Banka A.D. Novi Sad	Σερβία	100,00%
NBG Leasing d.o.o. Belgrade	Σερβία	100,00%

Όμιλος		
Θυγατρικές	Έδρα	30.09.2015
NBG Services d.o.o. Belgrade	Σερβία	100,00%
Storanska Banka A.D.-Skopje	F.Y.R.O.M.	94,64%
NBG Greek Fund Ltd	Κύπρος	100,00%
Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος (Κύπρος) ΛΤΔ	Κύπρος	100,00%
Εθνική Χρηματιστηριακή Κύπρου ΛΤΔ ⁽¹⁾	Κύπρος	100,00%
NBG Management Services Ltd	Κύπρος	100,00%
Εθνική Ασφαλιστική (Κύπρου) ΛΤΔ	Κύπρος	100,00%
Εθνική Γενικών Ασφαλειών Κύπρου ΛΤΔ	Κύπρος	100,00%
National Insurance Agents & Consultants Ltd	Κύπρος	100,00%
The South African Bank of Athens Ltd (S.A.B.A.)	N. Αφρική	99,74%
NBG Asset Management Luxembourg S.A.	Λουξεμβούργο	100,00%
NBG International Ltd	Ηνωμένο Βασίλειο	100,00%
NBGI Private Equity Ltd	Ηνωμένο Βασίλειο	100,00%
NBG Finance Plc	Ηνωμένο Βασίλειο	100,00%
NBG Finance (Dollar) Plc	Ηνωμένο Βασίλειο	100,00%
NBG Finance (Sterling) Plc	Ηνωμένο Βασίλειο	100,00%
NBG Funding Ltd	Ηνωμένο Βασίλειο	100,00%
NBGI Private Equity Funds	Ηνωμένο Βασίλειο	100,00%
Revolver APC Limited (Special Purpose Entity) ⁽¹⁾	Ηνωμένο Βασίλειο	-
Revolver 2008-1 Plc (Special Purpose Entity) ⁽¹⁾	Ηνωμένο Βασίλειο	-
Titlos Plc (Special Purpose Entity)	Ηνωμένο Βασίλειο	-
Spiri Plc (Special Purpose Entity)	Ηνωμένο Βασίλειο	-
Autokinito Plc (Special Purpose Entity)	Ηνωμένο Βασίλειο	-
Agorazo Plc (Special Purpose Entity)	Ηνωμένο Βασίλειο	-
NBGI Private Equity S.A.S.	Γαλλία	100,00%
NBG International Holdings B.V.	Ολλανδία	100,00%
Nash S.r.L.	Ιταλία	32,69%
Fondo Picasso	Ιταλία	32,69%
Banka NBG Albania Sh.a.	Αλβανία	100,00%

(1) Υπό εκκαθάριση.

(2) Οι εταιρείες ΑΣΤΗΡ Παλάς Βουλαγμένης Α.Ξ.Ε., ΑΣΤΗΡ Μαρίνα Βουλαγμένης Α.Ε. έχουν ταξινομηθεί ως «Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία προοριζόμενα προς πώληση».

Πηγή: Επεξεργασμένα από την Εταιρεία στοιχεία βάσει των δημοσιευμένων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της περιόδου 01.01 – 30.09.2015 που έχουν συνταχθεί από τη ΕΤΕ βάσει Δ.Π.Χ.Α. μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης του Ομίλου	Όμιλος	
	Έδρα	30.09.2015
A.E.Δ.Α.Κ. Ασφαλιστικών Οργανισμών	Ελλάδα	20,00%
ΛΑΡΚΟ Α.Ε.	Ελλάδα	33,36%
ΕΒΙΟΠ ΤΕΜΠΟ Α.Ε.	Ελλάδα	21,21%
ΤΕΙΡΕΣΙΑΣ Α.Ε.	Ελλάδα	39,93%
ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΚΛΩΣΤΗΡΙΑ ΠΕΛΛΗΣ Α.Ε. ⁽¹⁾	Ελλάδα	20,89%
PLANET Α.Ε.	Ελλάδα	36,99%
ΠΥΡΡΙΧΟΣ Α.Ε. ΑΚΙΝΗΤΩΝ	Ελλάδα	21,83%
SATO Α.Ε. ΕΙΔΩΝ ΓΡΑΦΕΙΟΥ ΚΑΙ ΣΠΙΤΙΟΥ	Ελλάδα	23,74%
ΟΛΓΑΝΟΣ Α.Ε. ΑΚΙΝΗΤΩΝ	Ελλάδα	33,60%

Συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης του Ομίλου	Έδρα	30.09.2015
Bantas A.S. (Cash transfers and Security Services)	Τουρκία	33,27%
Cigna Finans Pension	Τουρκία	48,91%
UBB AIG Insurance Company A.D. ⁽²⁾	Βουλγαρία	59,97%
UBB Alico Life Insurance Company A.D.	Βουλγαρία	59,97%
Drujestvo za Kasovi Uslugi AD (Cash Service Company)	Βουλγαρία	19,98%

(1) Υπό εκκαθάριση.

(2) Η εταιρεία UBB AIG Insurance Company A.D. έχει ταξινομηθεί ως «Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία προοριζόμενα προς πώληση».

Πηγή: Επεξεργασμένα από τη Νέα Εταιρεία στοιχεία βάσει των δημοσιευμένων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της περιόδου 01.01 – 30.09.2015 που έχουν συνταχθεί από τη ΕΤΕ βάσει Δ.Π.Χ.Α. μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Κατά την ημερομηνία του παρόντος Εγγράφου, το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της ΕΤΕ ανέρχεται σε €2.744 εκατ. και διαιρείται σε 9.147.151.127 κοινές μετοχές ονομαστικής αξίας €0,30.

Όνομα/Επωνυμία	% Δικαιωμάτων Ψήφου
Ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας	40,4%
Λοιποί Μέτοχοι	59,6%
Σύνολο	100,00%

Δικαιώματα ψήφου σύμφωνα με τον Ν. 3556/2007.

Πηγή: Χρηματιστήριο Αθηνών Α.Ε.

3.11 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΑΠΟΡΡΟΦΗΘΕΙΑΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Εταιρεία κατείχε ποσοστό 99,96% του μετοχικού κεφαλαίου της Egnatia Properties SA, εταιρείας η οποία έχει συσταθεί και λειτουργεί υπό το Ρουμανικό δίκαιο. Το υπόλοιπο ποσοστό 0,04% του μετοχικού κεφαλαίου της εν λόγω εταιρείας κατέχει ο κ. Ηλίας Βολονάσης, ο οποίος ήταν Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου της MIG Real Estate μέχρι την 25.09.2015, και, ο οποίος είναι, σύμφωνα με τη Ρουμανική νομοθεσία, και ο διαχειριστής της Egnatia

Properties SA. Η εν λόγω εταιρεία δεν έχει διοικητικό συμβούλιο και δεν απασχολεί προσωπικό. Το συνολικό μετοχικό κεφάλαιο της Egnatia Properties SA ανέρχεται σε RON 98.035,00 (€25 χιλ. περίπου).

Η Egnatia Properties SA είναι ιδιοκτήτρια ενός αυτοτελούς κτηρίου γραφείων και καταστήματος στο Βουκουρέστι και ενός τραπεζικού καταστήματος στην επαρχιακή πόλη Μπία Μάρε, συνολικής μισθώσιμης επιφάνειας 3.282,62 τ.μ.

Η Egnatia Properties SA έχει ως μοναδική δραστηριότητα την εκμετάλλευση, ήτοι την εκμίσθωση των ανωτέρω 2 περιουσιακών της στοιχείων.

Η MIG Real Estate ενσωμάτωσε τη θυγατρική της Egnatia Properties SA στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης κατά τη χρήση 2014.

Οι συμμετοχές της Απορροφηθείσας κατά την 31.12.2013 και την 31.12.2014 παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα:

Θυγατρικές	Έδρα	31.12.2013	31.12.2014
ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε.	Ελλάδα	100,00%	100,00%
Nash S.r.L.	Ιταλία	100,00%	100,00%
Picasso Fund	Ιταλία	-	100,00%
MIG Real Estate Α.Ε.Ε.Α.Π.	Ελλάδα	-	96,90%
Egnatia Properties S.A. ⁽¹⁾	Ρουμανία	-	96,87 % (έμμεση συμμετοχή)

Πηγή: Δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της Εθνική Πανγαία για της χρήσεις 2013 και 2014

(1): Η συμμετοχή της Απορροφηθείσας στην Egnatia Properties S.A. είναι έμμεση μέσω της θυγατρικής της Εθνική Πανγαία, MIG Real Estate, η οποία κατέχει το 99,96% της Egnatia Properties S.A.

Σύμφωνα με δήλωση της Νέας Εταιρείας, η τελευταία δεν συμμετέχει σε επιχειρήσεις ή σε άλλη εταιρεία ή κεφάλαιο οποιασδήποτε μορφής, πλην των όσων παρατίθενται στον κατωτέρω πίνακα, στο οποίο παρουσιάζονται οι συμμετοχές της Νέας Εταιρείας ως αυτές είχαν την 30.09.2015:

Θυγατρικές	Έδρα	30.09.2015
ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε.	Ελλάδα	100,00%
Nash S.r.L.	Ιταλία	100,00%
Picasso Fund	Ιταλία	100,00%
Egnatia Properties S.A.	Ρουμανία	99,96%

Πηγή: Δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της Νέας Εταιρείας για της χρήσεις για την ενδιάμεση περίοδο 01.01.-30.09.2015.

Από τις συμμετοχές αυτές, δεν υφίστανται κατά την 30.09.2015 και κατά την ημερομηνία του Εγγράφου άλλες άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές της Νέας Εταιρείας με λογιστική αξία που να αντιπροσωπεύουν τουλάχιστον 10% των ενοποιημένων ιδίων κεφαλαίων ή του ενοποιημένου ενεργητικού ή με αποτελέσματα που να συμβάλλουν κατά 10% τουλάχιστον στα ενοποιημένα καθαρά κέρδη ή ζημίες του ομίλου της Νέας Εταιρείας.

3.12 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΟΜΙΛΟΥ MIG REAL ESTATE ΓΙΑ ΤΙΣ ΧΡΗΣΕΙΣ 2013-2014

Στην παρούσα ενότητα παρουσιάζονται ενοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες για τα οικονομικά μεγέθη του Ομίλου MIG Real Estate, όπως αυτά προκύπτουν από την ετήσια οικονομική έκθεση της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2014, στην οποία περιλαμβάνονται οι δημοσιευμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2014, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρεία σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («Δ.Π.Χ.Α.»), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η ετήσια οικονομική έκθεση της Εταιρείας για τη χρήση 2014 εγκρίθηκε από την από 26.06.2015 Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της και έχει ελεγχθεί από την Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή κα. Δήμητρα Παγώνη (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 30821) της ελεγκτικής Εταιρείας «GRANT THORNTON Α.Ε. ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ», Ζεφύρου 56, 17564, Παλαιό Φάληρο. Η εν λόγω έκθεση είναι διαθέσιμη στα γραφεία της Νέας Εταιρείας Καραγεώργη Σερβίας 6, 10562 Αθήνα και στην ιστοσελίδα της Νέας Εταιρείας www.nbgrangaea.gr στη θέση Επενδυτές/Οικονομικές Καταστάσεις.

Εταιρείες που περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις χρήσεων 2013-2014

Λεπτομέρειες σχετικά με τις εταιρείες που περιλαμβάνονται στις ετήσιες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου MIG Real Estate για τη χρήση 2013-2014 παρατίθενται στην ενότητα 3.11 «Πληροφορίες για τις Συμμετοχές της Εταιρείας και της Απορροφηθείσας Εταιρείας» του παρόντος Εγγράφου.

3.12.1 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Ενοποιημένης Κατάστασης Συνολικών Εσόδων Χρήσεων 2013-2014

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

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΟΠΙΟΗΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ		
(ποσά σε χιλ. ευρώ)	2013	2014
Κύκλος εργασιών		
Έσοδα από μισθώματα	3.932	3.032
Σύνολο κύκλου εργασιών	3.932	3.032
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(2.040)	437
Έσοδα από τόκους	118	78
Λοιπά έσοδα	228	127
Σύνολο εσόδων	2.238	3.674
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(369)	(181)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(437)	(495)
Αποσβέσεις	(25)	(23)
Λοιπά έξοδα	(575)	(601)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(433)	(296)

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ		
(ποσά σε χιλ. ευρώ)	2013	2014
Σύνολο εξόδων	(1.839)	(1.596)
Κέρδη προ φόρων	399	2.078
% επί των εσόδων από μισθώματα	10,1%	68,5%
Φόροι	(291)	(448)
Κέρδη περιόδου	108	1.630
% επί των εσόδων από μισθώματα	2,8%	53,8%
Αναλογούντα σε:		
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	-
Μετόχους της Εταιρείας	108	1.630
Λοιπά συνολικά έσοδα / (έξοδα):		
Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα δε μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα:		
Επίδραση αναθεωρημένου ΔΛΠ 19	4	(26)
Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα δε μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα	4	(26)
Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα:		
Συναλλαγματικές διαφορές	83	(1)
Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα	83	(1)
Λοιπά συνολικά έσοδα / (έξοδα) περιόδου	87	(27)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (έξοδα) περιόδου	195	1.603
Αναλογούντα σε:		
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	-
Μετόχους της Εταιρείας	195	1.603

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

Πηγή: Επεξεργασία από την Εταιρεία οικονομικών στοιχείων βάσει των δημοσιευμένων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2014, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρεία σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α., όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

3.12.2 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Ενοποιημένης Κατάστασης Οικονομικής Θέσης της 31.12.2014 και 31.12.2013

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται τα στοιχεία της ενοποιημένης κατάστασης οικονομικής θέσης του Ομίλου MIG Real Estate για την 31.12.2014 και 31.12.2013:

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ		
(ποσά σε χιλ. ευρώ)	31.12.2013	31.12.2014
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό		
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	1.875	1.861
Επενδύσεις σε ακίνητα	51.574	52.503
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	6	11
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	53.455	54.375
Κυκλοφορούν ενεργητικό		
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	174	297
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	3.670	2.857
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	3.844	3.154
Σύνολο ενεργητικού	57.299	57.529
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ		
Μετοχικό κεφάλαιο	42.222	42.222
Διαφορά υπέρ το άρτιο	2.630	2.630
Αποθεματικά	3.079	2.714
Κέρδη/(Ζημίες) εις νέον	(5.593)	(3.625)
Ίδια κεφάλαια μετόχων Εταιρείας	42.338	43.941
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	-	-
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	42.338	43.941
ΠΑΘΗΤΙΚΟ		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	134	166
Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους	-	322
Δανειακές υποχρεώσεις	11.304	10.076
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	469	300
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	11.907	10.864
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	894	756
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	346	154
Δανειακές υποχρεώσεις	1.814	1.814
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	3.054	2.724
Σύνολο παθητικού	14.961	13.588
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και παθητικού	57.299	57.529

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

Πηγή: Δημοσιευμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2014, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρεία σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α., όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

3.12.3 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Ενοποιημένων Ταμειακών Ροών Χρήσεων 2013-2014

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζονται οι ταμειακές ροές του Ομίλου MIG Real Estate για τις χρήσεις 2014 και 2013:

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ		
(ποσά σε χιλ. ευρώ)	2013	2014
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		
Κέρδη προ φόρων	399	2.078
<i>Προσαρμογές για:</i>		
Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	25	23
Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	2.040	(437)
Προβλέψεις	2	1
Χρηματοοικονομικά έξοδα	341	305
Λοιπά κέρδη/ (ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας	2	(16)
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης		
Αύξηση απαιτήσεων	(73)	(331)
Αύξηση/ (Μείωση) υποχρεώσεων	(142)	127
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	2.594	1.750
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβληθέντα	(337)	(289)
Καταβληθείς φόρος	(187)	(515)
Επιστροφή εγγυήσεων	(30)	(237)
Εισπράξεις από αποζημιώσεις μισθωμάτων	-	134
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	2.040	843
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων	(2)	(3)
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	(41)	(488)
Τόκοι εισπραχθέντες	118	78
Εισπράξεις από πώληση χρεογράφων	159	-
Πληρωμές από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	(66)	-
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	168	(413)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων	(1.439)	(1.228)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(1.439)	(1.228)
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	2.840	3.670
Επίπτωση συναλλαγματικών διαφορών στο ταμείο και τα ταμειακά διαθέσιμα	61	(15)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους περιόδου	3.670	2.857

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

Πηγή: Δημοσιευμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2014, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρεία σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α., όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

3.12.4 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες για τις Μεταβολές της Καθαρής Θέσης την 31.12.2013 και 31.12.2014

Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθενται πληροφορίες σχετικά με τις μεταβολές των ιδίων κεφαλαίων του Ομίλου MIG Real Estate κατά την 31.12.2014 και την 31.12.2013:

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ							
(ποσά σε χιλ. ευρώ)	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Ζημιές εις νέον	Σύνολο	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο
Υπόλοιπο την 01.01.2013	37.020	2.630	2.992	(5.701)	36.941	-	36.941
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου	-	-	87	-	87	-	87
Κέρδη περιόδου	-	-	-	108	108	-	108
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	-	-	87	108	195	-	195
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	5.202	-	-	-	5.202	-	5.202
Μεταφορά στα αποθεματικά	-	-	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο την 31.12.2013	42.222	2.630	3.079	(5.593)	42.338	-	42.338
Υπόλοιπο την 01.01.2014	42.222	2.630	3.079	(5.593)	42.338	-	42.338
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου	-	-	(27)	-	(27)	-	(27)
Κέρδη περιόδου	-	-	-	1.630	1.630	-	1.630
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (έξοδα) μετά από φόρους	-	-	(27)	1.630	1.603	-	1.603
Μεταφορά στα αποθεματικά	-	-	(338)	338	-	-	-
Υπόλοιπο την 31.12.2014	42.222	2.630	2.714	(3.625)	43.941	-	43.941

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

Πηγή: Δημοσιευμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2014, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρεία σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α., όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

3.13 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΟΜΙΛΟΥ ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΓΙΑ ΤΙΣ ΧΡΗΣΕΙΣ 2013-2014

Στην παρούσα ενότητα παρουσιάζονται πληροφορίες για τα οικονομικά μεγέθη του ομίλου της Εθνική Πανγαία, όπως αυτά προκύπτουν από την ετήσια οικονομική έκθεση της Εθνική Πανγαία για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2014 που περιλαμβάνει τις δημοσιευμένες ετήσιες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εθνική Πανγαία για την χρήση 2014, οι οποίες έχουν συνταχθεί βάσει των Δ.Π.Χ.Α όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ε.Ε. Η ετήσια οικονομική έκθεση της Εθνική Πανγαία για τη χρήση 2014 εγκρίθηκε από την από 24.04.2015 Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της και έχει ελεγχθεί από την Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή κα. Μπεάτε Ράντουλφ (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 37541) της ελεγκτικής εταιρείας «Deloitte Χατζηπαύλου Σοφινός & Καμπάνης Α.Ε. Ορκωτοί Ελεγκτές & Επιχειρηματικοί Σύμβουλοι» (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. Ε120), Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού, 15125 Μαρούσι, Αθήνα, τηλ. 210 6781100. Η εν λόγω ετήσια οικονομική έκθεση είναι διαθέσιμη στα γραφεία της Νέας Εταιρείας, Καραγεώργη Σερβίας 6, 105 62 Αθήνα και στην ιστοσελίδα της: www.nbgprangaea.gr.

Εταιρείες που περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις χρήσεων 2013-2014

Λεπτομέρειες σχετικά με τις εταιρείες που περιλαμβάνονται στις ετήσιες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του ομίλου Εθνική Παναγία για την χρήση 2013-2014 και την περίοδο 01.01-30.09.2015 παρατίθενται στην ενότητα 3.11 «Πληροφορίες για τις Συμμετοχές της Εταιρείας και της Απορροφηθείσας Εταιρείας» του παρόντος Εγγράφου.

3.13.1 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Ενοποιημένης Κατάστασης Συνολικών Εσόδων Χρήσεων 2013-2014

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η εξέλιξη των αποτελεσμάτων του ομίλου Εθνική Παναγία για τις χρήσεις 2013 και 2014:

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ		
(ποσά σε χιλ. ευρώ εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)	2013	2014
Κύκλος εργασιών		
Έσοδα από μισθώματα	79.166	93.054
Σύνολο κύκλου εργασιών	79.166	93.054
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(101.988)	98.651
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(2.850)	(6.718)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(484)	(1.287)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(14)	(23)
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	(29)	(29)
Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	293	(125)
Λοιπά έσοδα	921	4.472
Λοιπά έξοδα	(435)	(1.435)
Λειτουργικά κέρδη / (ζημιές)	(25.420)	186.560
<i>% επί των εσόδων από μισθώματα</i>	<i>δ.ο.</i>	<i>200,5%</i>
Έσοδα από τόκους	5.510	3.233
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(4.032)	(10.693)
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων	(23.942)	179.100
<i>% επί των εσόδων από μισθώματα</i>	<i>δ.ο.</i>	<i>192,5%</i>
Φόροι	(1.666)	(1.482)
Κέρδη / (ζημιές) περιόδου	(25.608)	177.618
<i>% επί των εσόδων από μισθώματα</i>	<i>δ.ο.</i>	<i>190,9%</i>
Αναλογούντα σε:		
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	19
Μετόχους της Εταιρείας	(25.608)	177.599
Κέρδη / (ζημιές) ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) - Βασικά και απομειωμένα	(0,173)	0,956
Λοιπά συνολικά έσοδα / (έξοδα):		

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ		
(ποσά σε χιλ. ευρώ εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)	2013	2014
Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα δε μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα:		
Επίδραση αναθεωρημένου ΔΛΠ 19	-	(82)
Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα δε μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα	-	(82)
Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα:		
Συναλλαγματικές διαφορές	-	63
Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα	-	63
Λοιπά συνολικά έξοδα περιόδου	-	(19)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (έξοδα) περιόδου	(25.608)	177.599
Αναλογούντα σε:		
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	20
Μετόχους της Εταιρείας	(25.608)	177.579

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

* δ.α.: Δεν Ορίζεται

Πηγή: Επεξεργασία από την Εταιρεία οικονομικών στοιχείων βάσει των δημοσιευμένων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2014, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εθνική Πανγαία σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α., όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

3.13.2 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Ενοποιημένης Κατάστασης Οικονομικής Θέσης της 31.12.2014 και 31.12.2013

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται τα στοιχεία της ενοποιημένης κατάστασης οικονομικής θέσης του ομίλου Εθνική Πανγαία για την 31.12.2013 και την 31.12.2014:

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ		
(ποσά σε χιλ. ευρώ)	31.12.2013	31.12.2014
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό		
Επενδύσεις σε ακίνητα	930.879	1.407.659
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	1.433	4.334
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	245	216
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	-	11.737
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	932.557	1.423.946
Κυκλοφορούν ενεργητικό		
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	17.026	87.118
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	160.963	125.638
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	177.989	212.756
Σύνολο ενεργητικού	1.110.546	1.636.702
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ		
Μετοχικό Κεφάλαιο	735.712	765.193
Υπέρ το άρτιο	-	15.890

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ		
(ποσά σε χιλ. ευρώ)	31.12.2013	31.12.2014
Αποθεματικά	326.973	326.953
Κέρδη / (Ζημιές) εις νέον	(26.502)	151.038
Ίδια κεφάλαια μετόχων Εταιρείας	1.036.183	1.259.074
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	-	1.362
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	1.036.183	1.260.436
ΠΑΘΗΤΙΚΟ		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Δανειακές υποχρεώσεις	51.390	320.054
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	26	251
Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους	-	382
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	9.183	6.497
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	60.599	327.184
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	7.932	29.553
Δανειακές υποχρεώσεις	2.267	15.621
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	2.783	3.042
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	782	866
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	13.764	49.082
Σύνολο παθητικού	74.363	376.266
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και παθητικού	1.110.546	1.636.702

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

Πηγή: Δημοσιευμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2014, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εθνική Πανγαία σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α., όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

3.13.3 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Ενοποιημένων Ταμειακών Ροών Χρήσεων 2013-2014

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζονται οι ταμειακές ροές του ομίλου Εθνική Πανγαία για τις χρήσεις 2014 και 2013:

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ		
(ποσά σε χιλ. ευρώ)	2013	2014
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες		
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων	(23.942)	179.100
<i>Προσαρμογές για:</i>		
Προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό	4	4
Λοιπά κέρδη	(917)	(3.556)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	14	23
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	29	29
Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	101.988	(98.651)
Έσοδα από τόκους	(5.510)	(3.233)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	4.032	10.693

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ		
(ποσά σε χιλ. ευρώ)	2013	2014
Καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	(293)	125
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης		
Αύξηση απαιτήσεων	(3.418)	(9.540)
Αύξηση υποχρεώσεων	2.108	18.115
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	74.095	93.109
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(4.190)	(10.001)
Καταβληθείς φόρος	(1.719)	(1.505)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	68.186	81.603
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
Αγορές επενδύσεων σε ακίνητα	-	(230.100)
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	(23)	(162)
Προκαταβολές για την απόκτηση ακινήτων επένδυσης και θυγατρικών εξωτερικού	-	(13.087)
Αγορές ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	(155)	(74)
Απόκτηση θυγατρικών (εκτός ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων που αποκτήθηκαν)	(52.837)	(45.780)
Τόκοι εισπραχθέντες	5.510	3.233
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(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 ομολογιακών δανείων	-	(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	(4.445)	(35.320)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	165.408	160.963
Επίπτωση συναλλαγματικών διαφορών στο ταμείο και τα ταμειακά διαθέσιμα	-	(5)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους περιόδου	160.963	125.638

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

Πηγή: Δημοσιευμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2014, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εθνική Πανγαία σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α., όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

3.13.4 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες για τις Μεταβολές της Καθαρής Θέσης την 31.12.2014 και 31.12.2013

Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθενται πληροφορίες σχετικά με τις μεταβολές των ιδίων κεφαλαίων του ομίλου Εθνική Παναγία κατά την 31.12.2014 και την 31.12.2013:

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ							
(ποσά σε κιλ. ευρώ)	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Κέρδη εις νέον	Σύνολο	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο
Υπόλοιπο την 01.01.2013	590.000	-	325.984	23.467	939.451	-	939.451
Ζημιές περιόδου	-	-	-	(25.608)	(25.608)	-	(25.608)
Συγκεντρωτικά συνολικά έξοδα 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 31.12.2013	735.712	-	326.973	(26.502)	1.036.183	-	1.036.183
Υπόλοιπο την 01.01.2014	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 31.12.2014	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 ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2014, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εθνική Παναγία σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α., όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

3.14 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΟΜΙΛΟΥ ΝΕΑΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΠΕΡΙΟΔΟ 01.01-30.09.2015

Στην παρούσα ενότητα παρουσιάζονται πληροφορίες για τα οικονομικά μεγέθη του ομίλου της Νέας Εταιρείας, όπως αυτά προκύπτουν από τις συνοπτικές ενδιάμεσες ενοποιημένες και εταιρικές οικονομικές καταστάσεις της Νέας Εταιρείας για την περίοδο 01.01.-30.09.2015, οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 34. Οι εν λόγω οικονομικές καταστάσεις είναι διαθέσιμες στα γραφεία της Νέας Εταιρείας, Καραγεώργη Σερβίας 6, 105 62 Αθήνα και στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Εθνική Παναγία: www.nbgpangaea.gr.

Σημειώνεται ότι, όπως αναφέρεται αναλυτικά στην ενότητα 3.4 «Επιλεγμένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες», τα συγκριτικά στοιχεία των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων της Νέας Εταιρείας για την περίοδο 01.01-30.09.2015 είναι αυτά που είχε δημοσιεύσει η Εθνική Πανγαία την 31.12.2014 και την 30.09.2014 καθώς από λογιστικής πλευράς, η Εθνική Πανγαία θεωρείται ότι απορρόφησε τη MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ.

Εταιρείες που περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της περιόδου 01.01-30.09.2015

Λεπτομέρειες σχετικά με τις εταιρείες που περιλαμβάνονται στις συνοπτικές ενδιάμεσες ενοποιημένες και εταιρικές οικονομικές καταστάσεις της Νέας Εταιρείας για την περίοδο 01.01.-30.09.2015 παρατίθενται στην ενότητα 3.11 «Πληροφορίες για τις Συμμετοχές της Εταιρείας και της Απορροφηθείσας Εταιρείας» του παρόντος Εγγράφου.

3.14.1 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Ενοποιημένης Κατάστασης Συνολικών Εσόδων Ενδιάμεσης Περιόδου 01.01-30.09.2015

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται τα αποτελέσματα του ομίλου της Νέας Εταιρείας για την περίοδο 01.01-30.09.2015 και την αντίστοιχη περίοδο της χρήσης 2014:

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΟΠΙΗΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ		
(ποσά σε χιλ. ευρώ εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)	01.01-30.09.2014	01.01-30.09.2015
Κύκλος εργασιών		
Έσοδα από μισθώματα	66.393	82.434
Σύνολο κύκλου εργασιών	66.393	82.434
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	108.734	(57.615)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(4.159)	(9.978)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(567)	(1.620)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(15)	(31)
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	(22)	(21)
Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	(464)	480
Λοιπά έσοδα	3.981	1.646
Λοιπά έξοδα	(642)	(2.530)
Λειτουργικά κέρδη / (ζημιές)	173.239	12.765
<i>% επί των εσόδων από μισθώματα</i>	<i>260,9%</i>	<i>15,5%</i>
Έσοδα από τόκους	2.420	152
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(5.611)	(15.089)
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων	170.048	(2.172)
<i>% επί των εσόδων από μισθώματα</i>	<i>256,1%</i>	<i>δ.ο.</i>
Φόροι	(1.134)	(960)
Κέρδη / (ζημιές) περιόδου	168.914	(3.132)
<i>% επί των εσόδων από μισθώματα</i>	<i>254,4%</i>	<i>δ.ο.</i>
Αναλογούντα σε:		
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	128	(82)
Μετόχους της Εταιρείας	168.786	(3.050)

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ		
(ποσά σε χιλ. ευρώ εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)	01.01-30.09.2014	01.01-30.09.2015
Κέρδη / (ζημιές) ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) - Βασικά και απομειωμένα	0,686	(0,012)
Λοιπά συνολικά έσοδα / (έξοδα):		
Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα:		
Συναλλαγματικές διαφορές	(47)	(88)
Αντιστάθμιση ταμειακών ροών	-	(24)
Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα	(47)	(112)
Λοιπά συνολικά έξοδα περιόδου	(47)	(112)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (έξοδα) περιόδου	168.867	(3.244)
Αναλογούντα σε:		
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	120	(83)
Μετόχους της Εταιρείας	168.747	(3.161)

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

* δ.ο.: δεν ορίζεται

Πηγή: Επεξεργασία από τη Νέα Εταιρεία οικονομικών στοιχείων βάσει των δημοσιευμένων ενδιάμεσων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της περιόδου 01.01-30.09.2015 οι οποίες συντάχθηκαν από τη Νέα Εταιρεία σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο Δ.Λ.Π. 34 και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

3.14.2 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Ενοποιημένης Κατάστασης Οικονομικής Θέσης της 30.09.2015

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται τα στοιχεία της ενοποιημένης κατάστασης οικονομικής θέσης του ομίλου της Νέας Εταιρείας την 30.09.2015 σε σχέση με την 31.12.2014:

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ		
(ποσά σε χιλ. ευρώ)	31.12.2014	30.09.2015
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό		
Επενδύσεις σε ακίνητα	1.407.659	1.435.835
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	4.334	3.353
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	216	195
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	11.737	17.372
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	1.423.946	1.456.755
Κυκλοφορούν ενεργητικό		
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	87.118	39.709
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	125.638	88.423
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	212.756	128.132
Σύνολο ενεργητικού	1.636.702	1.584.887
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ		
Μετοχικό Κεφάλαιο	765.193	766.484

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ		
(ποσά σε χιλ. ευρώ)	31.12.2014	30.09.2015
Υπέρ το άρτιο	15.890	15.890
Αποθεματικά	326.953	333.530
Κέρδη / (Ζημιές) εις νέον	151.038	31.907
Ίδια κεφάλαια μετόχων Εταιρείας	1.259.074	1.147.811
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	1.362	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	1.260.436	1.147.811
ΠΑΘΗΤΙΚΟ		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Δανειακές υποχρεώσεις	320.054	388.160
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	251	256
Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους	382	209
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	6.497	3.220
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	327.184	391.845
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	29.553	31.798
Δανειακές υποχρεώσεις	15.621	10.444
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	3.042	2.567
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	866	422
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	49.082	45.231
Σύνολο παθητικού	376.266	437.076
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και παθητικού	1.636.702	1.584.887

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

Πηγή: Δημοσιευμένες ενδιάμεσες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της περιόδου 01.01-30.09.2015, οι οποίες συντάχθηκαν από τη Νέα Εταιρεία σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο Δ.Λ.Π. 34 και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

3.14.3 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Ενοποιημένων Ταμειακών Ροών Ενδιάμεσης Περιόδου 01.01-30.09.2015

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζονται οι ταμειακές ροές του ομίλου της Νέας Εταιρείας για τις ενδιάμεσες περιόδους 01.01-30.09.2014 και 01.01-30.09.2015:

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ		
(ποσά σε χιλ. ευρώ)	01.01-30.09.2014	01.01-30.09.2015
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες		
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων	170.048	(2.172)
<i>Προσαρμογές για:</i>		
Προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό	2	5
Λοιπές προβλέψεις	-	87
Λοιπά κέρδη	(3.784)	-
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	15	31
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	22	21

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΟΠΙΟΗΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ		
(ποσά σε χιλ. ευρώ)	01.01-30.09.2014	01.01-30.09.2015
Καθαρό (κέρδος) / Ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(108.734)	57.615
Έσοδα από τόκους	(2.420)	(152)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	5.611	15.089
Καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	464	(480)
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης		
(Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων	(16.881)	(10.847)
Αύξηση υποχρεώσεων	13.513	(1.032)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	57.856	58.165
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβληθέντα	(5.648)	(13.001)
Καταβληθείς φόρος	(1.498)	(1.576)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	50.710	43.588
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
Αγορές επενδύσεων σε ακίνητα	(188.376)	(84.721)
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	(183)	(70)
Προκαταβολές για την απόκτηση ακινήτων επένδυσης και θυγατρικών εξωτερικού	(13.661)	(5.665)
Αγορές ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	(25)	(18)
Απόκτηση θυγατρικών (εκτός ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων που αποκτήθηκαν)	(45.780)	-
Τόκοι εισπραχθέντες	2.420	152
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(245.605)	(90.322)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Έξοδα σχετιζόμενα με αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	(216)	-
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	240.968	106.400
Έξοδα σχετιζόμενα με έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	(5.049)	(1.759)
Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων	(5.447)	(43.913)
Απόκτηση επιπλέον συμμετοχής σε θυγατρικές	-	(17)
Μερίσματα πληρωθέντα	-	(51.193)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	230.256	9.518
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	35.361	(37.216)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	158.291	125.638
Επίπτωση συναλλαγματικών διαφορών στο ταμείο και τα ταμειακά διαθέσιμα	1	1
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους περιόδου	193.653	88.423

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

Πηγή: Δημοσιευμένες ενδιάμεσες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της περιόδου 01.01-30.09.2015, οι οποίες συντάχθηκαν από τη Νέα Εταιρεία σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο Δ.Λ.Π. 34 και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

3.14.4 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες για τις Μεταβολές της Καθαρής Θέσης την 30.09.2015

Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθενται πληροφορίες σχετικά με τις μεταβολές των ιδίων κεφαλαίων του ομίλου της Νέας Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31.12.2014 και την ενδιάμεση περίοδο που έληξε την 30.09.2015:

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ							
(ποσά σε χιλ. ευρώ)	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Κέρδη εις νέον	Σύνολο	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2014	735.712	-	326.973	(26.502)	1.036.183	-	1.036.183
Λοιπά συνολικά έξοδα περιόδου	-	-	(39)	-	(39)	(8)	(47)
Κέρδη περιόδου	-	-	-	168.786	168.786	128	168.914
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	-	-	(39)	168.786	168.747	120	168.867
Απόκτηση θυγατρικής	-	-	-	-	-	7.493	7.493
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	13.395	7.467	-	-	20.862	-	20.862
Έξοδα σχετιζόμενα με αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	(200)	-	(16)	(216)	-	(216)
Υπόλοιπο την 30 Σεπτεμβρίου 2014	749.107	7.267	326.934	142.268	1.225.576	7.613	1.233.189
Κινήσεις μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2014	16.086	8.623	19	8.770	33.498	(6.251)	27.247
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2014	765.193	15.890	326.953	151.038	1.259.074	1.362	1.260.436
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2015	765.193	15.890	326.953	151.038	1.259.074	1.362	1.260.436
Λοιπά συνολικά έξοδα περιόδου	-	-	(111)	-	(111)	(1)	(112)
Ζημιές περιόδου	-	-	-	(3.050)	(3.050)	(82)	(3.132)
Συγκεντρωτικά συνολικά έξοδα μετά από φόρους	-	-	(111)	(3.050)	(3.161)	(83)	(3.244)
Απόκτηση θυγατρικής	-	-	(4)	2	(2)	(17)	(19)
Μεταφορά σε αποθεματικά	-	-	6.692	(6.692)	-	-	-
Μερίσματα χρήσης 2014	-	-	-	(109.362)	(109.362)	-	(109.362)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	1.291	-	-	-	1.291	(1.291)	-
Επίδραση από Συγχώνευση	-	-	-	(29)	(29)	29	-
Υπόλοιπο την 30 Σεπτεμβρίου 2015	766.484	15.890	333.530	31.907	1.147.811	-	1.147.811

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

Πηγή: Δημοσιευμένες ενδιάμεσες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της περιόδου 01.01-30.09.2015, οι οποίες συντάχθηκαν από τη Νέα Εταιρεία σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο Δ.Λ.Π. 34, και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

3.15 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΤΗΣ ΝΕΑΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

3.15.1 Περιορισμοί στη Χρήση Κεφαλαίων

Το νομοθετικό πλαίσιο που καθορίζει τις δυνατότητες και τους περιορισμούς που έχουν οι Α.Ε.Ε.Α.Π. στην επένδυση των κεφαλαίων τους είναι ο ν. 2778/1999, άρθρ. 22, ως ισχύει μετά τις τροποποιήσεις που εισήγαγε ο ν. 4141/2013 «Επενδυτικά εργαλεία ανάπτυξης, παροχή πιστώσεων και άλλες διατάξεις».

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. μπορούν να επενδύσουν τα διαθέσιμά τους ως ακολούθως σύμφωνα με το άρθρο 22 του ν. 2778/1999, (ως ισχύει μετά την τροποποίηση του Ν.4141/2013, άρθρ. 23):

1. Σε ακίνητη περιουσία, σε ποσοστό τουλάχιστον 80% του ενεργητικού τους.
2. Σε καταθέσεις και μέσα χρηματαγοράς κατά την έννοια της παρ. 14 του άρθρου 2 του ν. 3606/2007 («μέσα χρηματαγοράς: κατηγορίες μέσων που αποτελούν συνήθως αντικείμενο διαπραγμάτευσης στη χρηματαγορά, όπως τα έντοκα γραμμάτια, τα αποδεικτικά κατάθεσης (Certificates of Deposit) και τα εμπορικά γραμμάτια (Commercial Paper) εξαιρουμένων των μέσων πληρωμής»).
3. Σε άλλα κινητά και ακίνητα, τα οποία εξυπηρετούν τις λειτουργικές ανάγκες της Εταιρείας και τα οποία δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν σωρευτικά το δέκα τοις εκατό (10%) του ενεργητικού της κατά την απόκτησή τους.
4. Σε μετοχές ή μερίδια εταιρειών (εξαιρουμένων των προσωπικών εταιρειών), αποκτώντας τουλάχιστον το ογδόντα τοις εκατό (80%) αυτών, με την προϋπόθεση ότι αυτές οι εταιρείες έχουν ως αποκλειστικό σκοπό την εκμετάλλευση ακινήτων και έχουν επενδύσει το σύνολο του παγίου κεφαλαίου σε ακίνητα τα οποία χρησιμοποιούνται για εμπορικούς ή βιομηχανικούς σκοπούς ή σε ακίνητα υπό κατασκευή (ως αυτά ειδικά ορίζονται εντός του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π.).
5. Σε μετοχές εταιρείας συμμετοχών αποκτώντας τουλάχιστον το ογδόντα τοις εκατό (80%) αυτών, με την προϋπόθεση ότι αυτές οι εταιρείες επενδύουν αποκλειστικά σε εταιρείες ακίνητης περιουσίας της προηγούμενης περίπτωσης.

Η Νέα Εταιρεία, στην επενδυτική της πολιτική, τηρεί τα προβλεπόμενα από την ισχύουσα νομοθεσία. Η κατανομή των επενδυτικών κεφαλαίων δημοσιεύεται στις καταστάσεις επενδύσεων που δημοσιεύουν οι Α.Ε.Ε.Α.Π. στο τέλος κάθε εξαμήνου. Η κατάσταση επενδύσεων της Εθνική Πανγαία της 31.12.2014 περιλαμβάνει την κατανομή των επενδεδυμένων κεφαλαίων της Εθνική Πανγαία κατά την 31.12.2014 και αντίστοιχα η κατάσταση επενδύσεων της 30.06.2015 περιλαμβάνει την κατανομή των επενδεδυμένων κεφαλαίων της Εθνική Πανγαία την 30.06.2015:

ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΕΠΕΝΔΥΜΕΝΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΤΗΣ ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ		
(ποσά σε χιλ. ευρώ)	31.12.2014	30.06.2015
Αξία ενεργητικού βάσει Δ.Π.Χ.Α.	1.490.896	1.375.581
Αξία αποτίμησης ακινήτων βάσει του Ν.2778/99	1.082.212	1.038.847
% αποτιμημένων ακινήτων επί ενεργητικού	72,6%	75,5%
Αξία αποτίμησης Συμμετοχών βάσει του Ν. 2778/99	232.901	268.833
% αποτιμημένων συμμετοχών επί ενεργητικού	15,6%	19,5%
Αξία αποτίμησης ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου	1.163	972

ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΕΠΕΝΔΥΜΕΝΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΤΗΣ ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ		
(ποσά σε χιλ. ευρώ)	31.12.2014	30.06.2015
% ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου επί ενεργητικού	0,1%	0,1%
Αξία διαθεσίμων	7.193	10.921
% διαθεσίμων επί ενεργητικού	0,5%	0,8%

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

Πηγή: Κατάσταση Επενδύσεων της Εθνική Πανγαία της 31.12.2014 και της 30.06.2015.

Τέλος, η Διοίκηση της Νέας Εταιρείας δηλώνει ότι δεν υπάρχει περιορισμός στη χρήση κεφαλαίων ο οποίος επηρέασε ή ενδέχεται να επηρεάσει σημαντικά, έμμεσα ή άμεσα, τις δραστηριότητες εκτός αυτών που προβλέπονται από το θεσμικό πλαίσιο που τη διέπει.

3.15.2 Πηγές Κεφαλαίων του ομίλου της Εθνική Πανγαία

Οι πηγές χρηματοδότησης του ομίλου της Εθνική Πανγαία διακρίνονται σε βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες. Μακροπρόθεσμες πηγές χρηματοδότησης του ομίλου της Εθνική Πανγαία αποτελούν κυρίως τα ίδια κεφάλαια και τα μακροπρόθεσμα ομολογιακά δάνεια. Βραχυπρόθεσμη πηγή χρηματοδότησης του ομίλου Εθνική Πανγαία αποτελεί κυρίως ο βραχυπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός.

Την 30.09.2015 και την 31.12.2014, οι δανειακές υποχρεώσεις του ομίλου της Εθνική Πανγαία ανήλθαν συνολικά σε €398.604 χιλ. και €335.675 χιλ., αντίστοιχα, εκ των οποίων €388.160 χιλ. και €320.054 χιλ. αντίστοιχα, αφορούσαν σε μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις, ενώ €10.444 χιλ. και €15.621 χιλ. αντίστοιχα, αφορούσαν σε βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις.

Την 22.08.2014 η Εθνική Πανγαία εξέδωσε ομόλογα συνολικού ύψους €237.500 χιλ. βάσει της από 11.08.2014 σύμβασης ομολογιακού δανείου, όπως τροποποιήθηκε την 20.08.2014, μεταξύ της Εθνική Πανγαία και της Alpha Bank A.E. ως εκπροσώπου των ομολογιούχων. Η έκδοση των ομολόγων καλύφθηκε από διεθνείς επενδυτές, μέσω δύο μη συνδεδεμένων εταιρειών οι οποίες συστάθηκαν για τους σκοπούς της ως άνω συναλλαγής. Σημειώνεται ότι τα ομόλογα φέρουν τόκο Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου 4,85% και τελική ημερομηνία αποπληρωμής έχουν την 15.07.2019.

Την 29.07.2014 η Εθνική Πανγαία σύναψε σύμβαση πίστωσης με ανοικτό αλληλόχρεο λογαριασμό (bridge loan) μέχρι ποσού €46.200 χιλ. με την Alpha Bank A.E. με επιτόκιο Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου 5,30%. Την 30.09.2015 το υπόλοιπο του ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού ανερχόταν σε €2.570 χιλ., έναντι €6.000 χιλ. την 31.12.2014.

Την 30.06.2015 η θυγατρική της Εθνική Πανγαία Picasso Fund προέβη σε σύναψη δανείου με το τραπεζικό ίδρυμα, Banca IMI S.p.A., συνολικού ύψους €102.000 χιλ. με επιτόκιο Euribor 6 μηνών πλέον περιθωρίου 2,65%. Ποσό €75.000 χιλ. αφορά σε αναχρηματοδότηση (refinancing) δύο ακινήτων που είχε στην κατοχή της η θυγατρική στη Ρώμη και το Μιλάνο (και αποπληρωμή ποσού €33.572 χιλ. υφιστάμενων δανείων από το τραπεζικό ίδρυμα Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.), καθώς και σε αναχρηματοδότηση της απόκτησης του ακινήτου που βρίσκεται στην οδό Cavour 6, στη Ρώμη, Ιταλία (το οποίο απέκτησε η θυγατρική την 11.02.2015. Επίσης, ποσό €27.000 χιλ. αφορά σε χρηματοδότηση της απόκτησης του ακινήτου που βρίσκεται στην οδό Cavour 5, στη Ρώμη, Ιταλία (το οποίο απέκτησε η θυγατρική την 20.07.2015).

Όλα τα δάνεια του ομίλου της Εθνική Πανγαία είναι κυμαινόμενου επιτοκίου. Ο όμιλος της Εθνική Πανγαία είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική του θέση και τις ταμειακές του ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ή να μειώνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων διακυμάνσεων.

Οι συμβατικές ημερομηνίες επαναποτίμησης περιορίζονται σε περίοδο διάρκειας έως και 6 μηνών.

Η εύλογη αξία των δανειακών υποχρεώσεων κυμαινόμενου επιτοκίου προσέγγιζε τη λογιστική τους αξία στις διάφορες ημερομηνίες της κατάστασης οικονομικής θέσης.

Την 30.09.2015 το 2,6% των δανειακών υποχρεώσεων του ομίλου της Εθνική Πανγαία είχε λήξη έως ένα έτος, το 96,1% είχε λήξη από 1 έως 5 έτη και το 1,3% είχε λήξη πάνω από 5 έτη.

Την 31.12.2014 το 4,2% των δανειακών υποχρεώσεων του ομίλου της Εθνική Πανγαία είχε λήξη έως ένα έτος, το 89,7% είχε λήξη από 1 έως 5 έτη και το 6,1% είχε λήξη πάνω από 5 έτη.

Τα ίδια κεφάλαια του ομίλου της Εθνική Πανγαία ανήλθαν σε €1.147.811 χιλ. την 30.09.2015 έναντι €1.260.436 χιλ. την 31.12.2014 και €1.036.183 χιλ. την 31.12.2013.

Η σχέση δανειακών υποχρεώσεων προς ίδια κεφάλαια και το συνολικό ενεργητικό του ομίλου της Εθνική Πανγαία κατά την 31.12 των χρήσεων 2013-2014 καθώς και κατά την 30.09.2015 διαμορφώθηκε ως ακολούθως:

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ			
(ποσά σε χιλ. ευρώ εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)	31.12.2013	31.12.2014	30.09.2015
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	160.963	125.638	88.423
Σύνολο ενεργητικού	1.110.546	1.636.702	1.584.887
Ίδια κεφάλαια	1.036.183	1.260.436	1.147.811
Βραχυπρόθεσμος Δανεισμός	2.267	15.621	10.444
Μακροπρόθεσμος Δανεισμός	51.390	320.054	388.160
Συνολικός Δανεισμός	53.657	335.675	398.604
Δανειακές Υποχρεώσεις / Ίδια Κεφάλαια (%)	5,2%	26,6%	34,7%
Καθαρός Δανεισμός / Ίδια Κεφάλαια (%)	(10,4)%	16,7%	27,0%

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

Πηγή: Επεξεργασία από την Εθνική Πανγαία οικονομικών στοιχείων βάσει: α) των δημοσιευμένων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2014, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εθνική Πανγαία σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α., όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή και β) των δημοσιευμένων ενδιάμεσων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της περιόδου 01.01-30.09.2015, οι οποίες συντάχθηκαν από τη Νέα Εταιρεία σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 34 και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται η μέθοδος υπολογισμού των ανωτέρω δεικτών δανειακής επιβάρυνσης:

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΔΕΙΚΤΩΝ ΔΑΝΕΙΑΚΗΣ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗΣ	
Δανειακές Υποχρεώσεις / Ίδια Κεφάλαια	(Βραχυπρόθεσμος Δανεισμός + Μακροπρόθεσμος Δανεισμός) / Ίδια κεφάλαια
Καθαρός Δανεισμός / Ίδια Κεφάλαια	(Βραχυπρόθεσμος Δανεισμός + Μακροπρόθεσμος Δανεισμός - Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα) / Ίδια κεφάλαια

Σημειώνεται ότι η ανάγκη χρηματοδότησης του ομίλου της Εθνική Πανγαία με δανειακά κεφάλαια δεν παρουσιάζει ιδιαίτερη εποχικότητα.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται οι μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης του ομίλου της Εθνική Πανγαία για τις χρήσεις 2013 και 2014 καθώς και για τις ενδιάμεσες περιόδους 01.01-30.09.2014 και 01.01-30.09.2015:

ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ ΣΤΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ				
(ποσά σε χιλ. ευρώ)	2013	2014	01.01-30.09.2014	01.01-30.09.2015
(Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων	(3.418)	(9.540)	(16.881)	(10.847)
Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων	2.108	18.115	13.513	(1.032)

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

Πηγή: Επεξεργασία από την Εθνική Πανγαία οικονομικών στοιχείων βάσει: α) των δημοσιευμένων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2014, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εθνική Πανγαία σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α., όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή και β) των δημοσιευμένων ενδιάμεσων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της περιόδου 01.01-30.09.2015, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εθνική Πανγαία σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 34 και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Κατά την περίοδο 01.01-30.09.2015 οι απαιτήσεις του ομίλου της Εθνική Πανγαία αυξήθηκαν κατά €10.847 χιλ. κυρίως λόγω της αύξησης του κονδυλίου «Εμπορικές απαιτήσεις» που ανήλθε σε €16.363 χιλ. την 30.09.2015 έναντι ποσού €7.140 χιλ. την 31.12.2014 καθώς επίσης και της αύξησης του κονδυλίου «Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη» ποσού €990 χιλ. την 30.09.2015 έναντι ποσού €47 χιλ. την 31.12.2014.

Κατά τη χρήση 2014 οι απαιτήσεις του ομίλου της Εθνική Πανγαία αυξήθηκαν κατά €9.540 χιλ. κυρίως λόγω της αύξησης του κονδυλίου «Εμπορικές απαιτήσεις» που ανήλθε σε €7.140 χιλ. την 31.12.2014 έναντι ποσού €2.281 χιλ. την 31.12.2013 καθώς επίσης και της αύξησης του κονδυλίου «Λοιπές απαιτήσεις» ποσού €9.528 χιλ. την 31.12.2014 έναντι ποσού €5.874 χιλ. την 31.12.2013 λόγω των καταθέσεων του Ομίλου ποσού €3.041 χιλ. οι οποίες έχουν δεσμευτεί σύμφωνα με τους όρους της από 11.08.2014 συμβάσεως ομολογιακού δανείου όπως τροποποιήθηκε την 20.08.2014. Καθώς η σύμβαση συνήφθη εντός του 2014, το αντίστοιχο υπόλοιπο την 31.12.2013 ήταν μηδενικό.

Κατά τη χρήση 2013 οι απαιτήσεις του ομίλου της Εθνική Πανγαία αυξήθηκαν κατά €3.418 χιλ. κυρίως λόγω της αύξησης του κονδυλίου «Εμπορικές απαιτήσεις» που ανήλθε σε €2.281 χιλ. την 31.12.2013 έναντι ποσού €458 χιλ. την 31.12.2012 καθώς επίσης και της αύξησης του κονδυλίου «Λοιπές απαιτήσεις» ποσού €5.874 χιλ. την 31.12.2013 έναντι ποσού €30 χιλ. την 31.12.2012 κυρίως λόγω των απαιτήσεων από το ιταλικό δημόσιο ποσού €5.700 χιλ. της θυγατρικής εταιρείας Nash S.r.L. που αποκτήθηκε στα τέλη του 2013.

Κατά την περίοδο 01.01-30.09.2015 οι υποχρεώσεις του ομίλου της Εθνική Πανγαία μειώθηκαν κατά €1.032 χιλ. κυρίως λόγω της μείωσης του κονδυλίου «Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη» που ανήλθε σε €61 χιλ. την

30.09.2015 έναντι €862 χιλ. την 31.12.2014 με ταυτόχρονη μείωση του κονδυλίου «Προμηθευτές» σε €1.787 χιλ. την 30.09.2015 από €2.804 χιλ. την 31.12.2014.

Κατά τη χρήση 2014 οι υποχρεώσεις του ομίλου της Εθνική Πανγαία αυξήθηκαν κατά €18.115 χιλ. κυρίως λόγω της αύξησης του κονδυλίου «Φόροι – Τέλη» που ανήλθε σε €9.394 χιλ. την 31.12.2014 έναντι €5.309 χιλ. την 31.12.2013 εξαιτίας του ΕΝΦΙΑ που εφαρμόστηκε για πρώτη φορά το 2014 και ανήλθε σε €3.209 χιλ. καθώς επίσης και της αύξησης του κονδυλίου «Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα» που ανήλθε σε €4.285 χιλ. την 31.12.2014 έναντι μηδενικού ποσού την 31.12.2013 κυρίως εξαιτίας των από 23.05.2014 μισθωμάτων από το Ελληνικό Δημόσιο τα οποία γίνονται απαιτητά στο τέλος κάθε ημερολογιακού τριμήνου και αφορούν περίοδο μίσθωσης του επόμενου τριμήνου. Μεγάλο μέρος της αύξησης οφείλεται επίσης και στην αύξηση του κονδυλίου «Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα» ποσού €12.208 χιλ. την 31.12.2014 έναντι €2.289 χιλ. την 31.12.2013 εξαιτίας ποσού €7.711 χιλ. (31.12.2013: €2.057 χιλ.) το οποίο αφορά σε ποσό που ο Όμιλος πρέπει να αποδώσει στον προηγούμενο μέτοχο της θυγατρικής ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. Σημειώνεται ότι εντός του Οκτωβρίου 2015 ο Όμιλος προέβη στην απόδοση του ως άνω ποσού στον προηγούμενο μέτοχο της θυγατρικής.

Κατά τη χρήση 2013 οι υποχρεώσεις του ομίλου της Εθνική Πανγαία αυξήθηκαν κατά €2.108 χιλ. κυρίως λόγω της αύξησης του κονδυλίου «Λοιπές υποχρεώσεις» που ανήλθε σε €2.289 χιλ. την 31.12.2013 έναντι €561 χιλ. την 31.12.2012 λόγω ποσού €2.057 χιλ., το οποίο αφορά σε καθαρό ποσό το οποίο ο όμιλος της Εθνική Πανγαία υποχρεούνταν να αποδώσει στον προηγούμενο μέτοχο της θυγατρικής της ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. Πιο συγκεκριμένα, η θυγατρική ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. επέλεξε τη δυνατότητα υπαγωγής στο καθεστώς ΦΠΑ της υφιστάμενης επαγγελματικής μίσθωσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του αρ. 17 του ν.4110/23.1.2013. Σύμφωνα με τις ως άνω διατάξεις, η ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. αιτήθηκε την έκπτωση του ΦΠΑ των εισροών με τον οποίο είχε επιβαρυνθεί η κατασκευή του ακινήτου ύψους €7.711 χιλ. Ο όμιλος της Εθνική Πανγαία είχε την υποχρέωση απόδοσης στον προηγούμενο μέτοχο της ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. των επιμέρους ποσών επιστρεφόμενου ή συμψηφιζόμενου ΦΠΑ κατασκευαστικών εργασιών κατά τα ανωτέρω. Όπως αναφέρεται παραπάνω, σημειώνεται ότι ο όμιλος της Εθνική Πανγαία εντός του Οκτωβρίου 2015 προέβη στην απόδοση του ως άνω ποσού στον προηγούμενο μέτοχο της θυγατρικής.

3.15.3 Ρευστότητα

Πληροφορίες για τις Ενοποιημένες Ταμειακές Ροές των Χρήσεων 2013 και 2014

Οι ταμειακές ροές του Ομίλου Εθνική Πανγαία για τις χρήσεις 2013 και 2014 παρουσιάζονται συνοπτικά στον ακόλουθο πίνακα:

ΣΥΝΟΠΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΟΠΙΗΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ 2013-2014		
(ποσά σε χιλ. ευρώ)	2013	2014
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	68.186	81.603
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(47.505)	(285.970)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(25.126)	169.047
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(4.445)	(35.320)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	165.408	160.963
Επίπτωση συναλλαγματικών διαφορών στο ταμείο και τα ταμειακά διαθέσιμα	-	(5)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους περιόδου	160.963	125.638

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

Πηγή: Επεξεργασία από την Εθνική Πανγαία οικονομικών στοιχείων βάσει των δημοσιευμένων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2014, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εθνική Πανγαία σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α., όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες

Οι καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες του Ομίλου Εθνική Πανγαία ανήλθαν σε €81.603 χιλ. κατά τη χρήση 2014, έναντι €68.186 χιλ. κατά τη χρήση 2013 σημειώνοντας αύξηση της τάξης του 19,7%. Η εν λόγω αύξηση των καθαρών ταμειακών εισροών από λειτουργικές δραστηριότητες οφείλεται κυρίως στην αύξηση των εσόδων από μισθώματα, τα οποία ανήλθαν σε €93.054 χιλ. τη χρήση 2014, έναντι ποσού ύψους €79.166 χιλ. τη χρήση 2013.

Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες

Οι καθαρές ταμειακές εκροές για επενδυτικές δραστηριότητες του Ομίλου Εθνική Πανγαία διαμορφώθηκαν σε €285.970 χιλ. κατά τη χρήση 2014 έναντι εκροών ύψους €47.505 χιλ. κατά τη χρήση 2013, παρουσιάζοντας σημαντική αύξηση 502,0%, κυρίως ως αποτέλεσμα της αύξησης των δαπανών για αγορές ακινήτων οι οποίες ανήλθαν σε €230.100 χιλ. κατά τη χρήση 2014 έναντι μηδενικών δαπανών για αγορές ακινήτων κατά τη χρήση 2013.

Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες

Οι καθαρές ταμειακές εισροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες ανήλθαν σε €169.047 χιλ. κατά τη χρήση 2014 έναντι εκροών ύψους €25.126 χιλ. κατά τη χρήση 2013. Η εν λόγω μεταβολή προέρχεται κυρίως από την έκδοση ομολόγων από την Εθνική Πανγαία ύψους €237.500 χιλ. την 22.08.2014.

Πληροφορίες για τις Ενοποιημένες Ταμειακές Ροές των ενδιάμεσων περιόδων 01.01-30.09.2014 και 01.01-30.09.2015:

Οι ταμειακές ροές του ομίλου της Εθνική Πανγαία για τις ενδιάμεσες περιόδους 01.01-30.09.2014 και 01.01-30.09.2015 παρουσιάζονται συνοπτικά στον ακόλουθο πίνακα:

ΣΥΝΟΠΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΟΠΙΟΗΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΠΕΡΙΟΔΩΝ 01.01-30.09.2014 ΚΑΙ 01.01-30.09.2015		
(ποσά σε χιλ. ευρώ)	01.01-30.09.2014	01.01-30.09.2015
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	50.710	43.588
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(245.605)	(90.322)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	230.256	9.518
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	35.361	(37.216)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	158.291	125.638
Επίπτωση συναλλαγματικών διαφορών στο ταμείο και τα ταμειακά διαθέσιμα	1	1
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους περιόδου	193.653	88.423

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

Πηγή: Επεξεργασία από την Εταιρεία οικονομικών στοιχείων βάσει των δημοσιευμένων ενδιάμεσων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της περιόδου 01.01-30.09.2015, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εθνική Πανγαία σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 34 και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες

Οι καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες του ομίλου της Νέας Εταιρείας ανήλθαν σε €43.588 χιλ. κατά την περίοδο 01.01-30.09.2015 έναντι €50.710 χιλ. κατά την περίοδο 01.01-30.09.2014 σημειώνοντας μείωση 14,0%. Η εν λόγω μείωση των καθαρών ταμειακών εισροών από λειτουργικές δραστηριότητες οφείλεται κυρίως

στην αύξηση των χρηματοοικονομικών εξόδων, τα οποία ανήλθαν σε €15.089 χιλ. την περίοδο 01.01-30.09.2015, έναντι €5.611 χιλ. την περίοδο 01.01-30.09.2014.

Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες

Οι καθαρές ταμειακές εκροές για επενδυτικές δραστηριότητες του ομίλου της Νέας Εταιρείας διαμορφώθηκαν σε €90.322 χιλ. κατά την περίοδο 01.01-30.09.2015 έναντι εκροών ύψους €245.605 χιλ. κατά την περίοδο 01.01-30.09.2014, παρουσιάζοντας μείωση 63,2%, κυρίως ως αποτέλεσμα των μειωμένων επενδύσεων σε ακίνητα το εννεάμηνο του 2015 σε σχέση την αντίστοιχη περίοδο του 2014.

Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες

Οι καθαρές ταμειακές εισροές για χρηματοδοτικές δραστηριότητες του ομίλου της Νέας Εταιρείας διαμορφώθηκαν σε €9.518 χιλ. κατά την περίοδο 01.01-30.09.2015 έναντι εισροών ύψους €230.256 χιλ. κατά την περίοδο 01.01-30.09.2014. Η εν λόγω μεταβολή κατά την περίοδο 01.01-30.09.2015 ήταν αποτέλεσμα της αποπληρωμής δανειακών υποχρεώσεων και της πληρωμής μερισμάτων ύψους €43.913 χιλ. και €51.193 χιλ. αντίστοιχα, παρόλο που υπήρξαν και εισροές από έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων ύψους €106.400 χιλ.

3.15.4 Διαχείριση Διαθεσίμων

Με βάση την ανωτέρω ανάλυση των ταμειακών ροών του ομίλου Εθνική Πανγαία τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ανήλθαν σε €125.638 χιλ. την 31.12.2014 έναντι €160.963 χιλ. την 31.12.2013, παρουσιάζοντας μείωση 22,0%.

Επιπρόσθετα, τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα του ομίλου της Νέας Εταιρείας ανήλθαν σε €88.423 χιλ. την 30.09.2015 έναντι €125.638 χιλ. την 31.12.2014.

Στον ακόλουθο πίνακα γίνεται ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων του ομίλου Εθνική Πανγαία κατά την 31.12.2013 και 31.12.2014:

ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ		
(ποσά σε χιλ. ευρώ)	31.12.2013	31.12.2014
Ταμείο	2	3
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	160.961	125.635
Σύνολο	160.963	125.638

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

Πηγή: Δημοσιευμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2014, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εθνική Πανγαία σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α., όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Στις καταθέσεις όψεως και προθεσμίας περιλαμβάνονται δεσμευμένα ποσά, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο πρόγραμμα έκδοσης κοινού ομολογιακού δανείου που έχει εκδώσει η θυγατρική της Εθνική Πανγαία ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε., ύψους €8.471 χιλ. την 31.12.2014 έναντι €2.672 χιλ. την 31.12.2013. Η αύξηση του εν λόγω υπολοίπου οφείλεται κυρίως στην επιστροφή ΦΠΑ από την αρμόδια φορολογική αρχή, σύμφωνα με τις διατάξεις του αρ. 17 του ν.4110/23.1.2013. Ο όμιλος Εθνική Πανγαία είχε την υποχρέωση απόδοσης στον προηγούμενο μέτοχο της ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. των επιμέρους ποσών του επιστραφέντος και συμψηφισθέντος ΦΠΑ κατασκευαστικών εργασιών. Σημειώνεται ότι ο όμιλος της Νέας Εταιρείας έχει λάβει το επιστρεφόμενο ποσό ΦΠΑ από την αρμόδια αρχή και εντός του Οκτωβρίου 2015 προέβη στην απόδοση του ως άνω ποσού στον προηγούμενο μέτοχο της θυγατρικής.

Στον ακόλουθο πίνακα γίνεται ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων του ομίλου Εθνική Πανγαία κατά την 31.12.2014 και 30.09.2015:

ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ		
(ποσά σε χιλ. ευρώ)	31.12.2014	30.09.2015
Ταμείο	3	1
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	125.635	88.422
Σύνολο	125.638	88.423

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

Πηγή: Δημοσιευμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της περιόδου 01.01-30.09.2015, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εθνική Πανγαία σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 34 και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Την 30.09.2015 στις καταθέσεις όψεως και προθεσμίας περιλαμβάνονται δεσμευμένα ποσά, ύψους €8.850 χιλ. (31.12.2014: €8.471 χιλ.) σύμφωνα με τα οριζόμενα σε δανειακές συμβάσεις θυγατρικών του ομίλου Εθνική Πανγαία.

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρησιμοποιούνται από τον όμιλο Εθνική Πανγαία για την εξυπηρέτηση των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεών του και ο κίνδυνος μεταβολής της εύλογης αξίας τους είναι ασήμαντος.

3.16 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΟΜΕΝΑ ΜΕΡΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΠΕΡΙΟΔΟ 01.01-30.09.2015 ΚΑΘΩΣ ΚΑΙ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ 01.10.2015-17.12.2015

Σύμφωνα με δήλωση της Νέας Εταιρείας δεν υπάρχουν άλλες συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως αυτά ορίζονται από τον Κανονισμό 1606/2002 και ορίζονται εννοιολογικά στις διατάξεις του σχετικού Προτύπου (Δ.Λ.Π. 24) εκτός αυτών που παρατίθενται παρακάτω, σύμφωνα με την Ενότητα 19 του Παραρτήματος Ι του Κανονισμού 809/2004 της Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων και όλες οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη έχουν συναφθεί σύμφωνα με τους όρους της αγοράς.

Η Εθνική Πανγαία κατείχε πριν την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης, ήτοι πριν την 01.10.2015, το 96,94% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας και ήλεγχε την Εταιρεία. Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη είναι αντικειμενικές και διενεργούνται βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους.

Η πληροφόρηση και οι πίνακες της παρούσας ενότητας που αφορούν στην περίοδο 01.01-30.09.2015 προέρχονται από τις δημοσιευμένες ενδιάμεσες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της περιόδου 01.01-30.09.2015, οι οποίες συντάχθηκαν από τη Νέα Εταιρεία σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο Δ.Λ.Π. 34 και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή, ενώ η πληροφόρηση για την περίοδο 01.10.2015-17.12.2015 προέρχεται από τη Νέα Εταιρεία για τους σκοπούς του παρόντος Εγγράφου.

3.16.1 Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζονται τα υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη κατά την 30.09.2015 και την 17.12.2015:

ΥΠΟΛΟΙΠΑ ΠΟΥ ΠΡΟΕΡΧΟΝΤΑΙ ΑΠΟ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ		
(ποσά σε χιλ. ευρώ)	30.09.2015	17.12.2015
Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη		
Εθνική Leasing, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	3	3
Λοιποί μέτοχοι	1	2
Εταιρείες συνδεδεμένες με λοιπούς μετόχους	1	2
Σύνολο	5	7
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη		
Λοιποί μέτοχοι	990	990
Σύνολο	990	990
Προπληρωθέντα έξοδα		
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	172	246
Εθνική Χρηματιστηριακή, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	75	75
Σύνολο	247	321
Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα		
Μητρική εταιρεία	16.865	27.140
Σύνολο	16.865	27.140
Εμπορικές υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη		
Μητρική εταιρεία	18	-
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	36	182
Εθνική Leasing, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	1	3
Εθνική Factors, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	6	6
Σύνολο	61	191
Λοιπές υποχρεώσεις		
Μητρική εταιρεία	9	2.533
National Μεσιτική Ασφαλίσεων Α.Ε., εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	-	1
Εταιρείες συνδεδεμένες με λοιπούς μετόχους	333	628
Σύνολο	342	3.162
Δανειακές υποχρεώσεις		
Μητρική εταιρεία	9.323	9.429
Σύνολο	9.323	9.429
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα – Υποχρεώσεις		
Μητρική εταιρεία	395	440
Σύνολο	395	440

Πηγή: Δημοσιευμένες ενδιάμεσες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της περιόδου 01.01-30.09.2015, οι οποίες συντάχθηκαν από τη Νέα Εταιρεία σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο Δ.Λ.Π. 34 και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Τα στοιχεία για την 17.12.2015 έχουν συνταχθεί από τη Νέα Εταιρεία για τους σκοπούς του παρόντος Εγγράφου.

3.16.2 Έσοδα από μισθώματα

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζονται τα έσοδα από μισθώματα του ομίλου της Νέας Εταιρείας που προέρχονται από συνδεδεμένα μέρη κατά τις περιόδους 01.01-30.09.2015 και 01.10.-17.12.2015:

ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ		
(ποσά σε χιλ. ευρώ)	01.01-30.09.2015	01.10-17.12.2015
Μητρική εταιρεία	50.663	14.151
Λοιπές εταιρείες του Ομίλου της ΕΤΕ	88	6
Λοιποί μέτοχοι	2	-
Εταιρείες συνδεδεμένες με λοιπούς μετόχους	2	-
Σύνολο	50.755	14.157

Πηγή: Δημοσιευμένες ενδιάμεσες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της περιόδου 01.01-30.09.2015, οι οποίες συντάχθηκαν από τη Νέα Εταιρεία σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο Δ.Λ.Π. 34 και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Τα στοιχεία για την περίοδο 01.10-17.12.2015 έχουν συνταχθεί από τη Νέα Εταιρεία για τους σκοπούς του παρόντος Εγγράφου.

3.16.3 Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζονται τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα του ομίλου της Νέας Εταιρείας που αφορούν συνδεδεμένα μέρη κατά τις περιόδους 01.01-30.09.2015 και 01.10-17.12.2015:

ΑΜΕΣΑ ΕΞΟΔΑ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΑ ΜΕ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ		
(ποσά σε χιλ. ευρώ)	01.01-30.09.2015	01.10-17.12.2015
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	315	86
Εταιρείες συνδεδεμένες με λοιπούς μετόχους	2.247	295
Σύνολο	2.562	381

Πηγή: Δημοσιευμένες ενδιάμεσες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της περιόδου 01.01-30.09.2015, οι οποίες συντάχθηκαν από τη Νέα Εταιρεία σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο Δ.Λ.Π. 34 και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Τα στοιχεία για την περίοδο 01.10-17.12.2015 έχουν συνταχθεί από τη Νέα Εταιρεία για τους σκοπούς του παρόντος Εγγράφου.

3.16.4 Καθαρή μεταβολή της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζονται οι καθαρές μεταβολές της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων που αφορούν συνδεδεμένα μέρη κατά τις περιόδους 01.01-30.09.2015 και 01.10-17.12.2015:

ΚΑΘΑΡΗ ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΤΗΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΜΕΣΩΝ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΕΝΩΝ ΣΤΗΝ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΕΣΩ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ		
(ποσά σε χιλ. ευρώ)	01.01-30.09.2015	01.10-17.12.2015
Μητρική εταιρεία	140	-
Σύνολο	140	-

Πηγή: Δημοσιευμένες ενδιάμεσες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της περιόδου 01.01-30.09.2015, οι οποίες συντάχθηκαν από τη Νέα Εταιρεία σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο Δ.Λ.Π. 34 και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Τα στοιχεία για την περίοδο 01.10-17.12.2015 έχουν συνταχθεί από τη Νέα Εταιρεία για τους σκοπούς του παρόντος Εγγράφου.

3.16.5 Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζονται οι αμοιβές και τα έξοδα προσωπικού του ομίλου της Νέας Εταιρείας που σχετίζονται με συνδεδεμένα μέρη κατά τις περιόδους 01.01-30.09.2015 και 01.10.-17.12.2015:

ΑΜΟΙΒΕΣ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ		
(ποσά σε χιλ. ευρώ)	01.01-30.09.2015	01.10.-17.12.2015
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	14	6
Σύνολο	14	6

Πηγή: Δημοσιευμένες ενδιάμεσες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της περιόδου 01.01-30.09.2015, οι οποίες συντάχθηκαν από τη Νέα Εταιρεία σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο Δ.Λ.Π. 34 και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Τα στοιχεία για την περίοδο 01.10.-17.12.2015 έχουν συνταχθεί από τη Νέα Εταιρεία για τους σκοπούς του παρόντος Εγγράφου.

3.16.6 Λοιπά έσοδα και έξοδα

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζονται τα λοιπά έσοδα και έξοδα του ομίλου της Νέας Εταιρείας που σχετίζονται με συνδεδεμένα μέρη κατά τις περιόδους 01.01-30.09.2015 και 01.10.-17.12.2015:

ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ		
(ποσά σε χιλ. ευρώ)	01.01-30.09.2015	01.10.-17.12.2015
Λοιπά έσοδα		
Μητρική εταιρεία	3	-
Σύνολο	3	-
Λοιπά έξοδα		
Μητρική εταιρεία	28	8
Εθνική Χρηματιστηριακή, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	-	100
Εθνική Leasing, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	28	8
Σύνολο	56	116

Πηγή: Δημοσιευμένες ενδιάμεσες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της περιόδου 01.01-30.09.2015, οι οποίες συντάχθηκαν από τη Νέα Εταιρεία σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο Δ.Λ.Π. 34 και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Τα στοιχεία για την περίοδο 01.10.-17.12.2015 έχουν συνταχθεί από τη Νέα Εταιρεία για τους σκοπούς του παρόντος Εγγράφου.

3.16.7 Έσοδα από τόκους

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζονται τα έσοδα από τόκους του ομίλου της Νέας Εταιρείας που σχετίζονται με συνδεδεμένα μέρη κατά τις περιόδους 01.01-30.09.2015 και 01.10.-17.12.2015:

ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΤΟΚΟΥΣ		
(ποσά σε χιλ. ευρώ)	01.01-30.09.2015	01.10.-17.12.2015
Μητρική εταιρεία	100	15
Σύνολο	100	15

Πηγή: Δημοσιευμένες ενδιάμεσες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της περιόδου 01.01-30.09.2015, οι οποίες συντάχθηκαν από τη Νέα Εταιρεία σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο Δ.Λ.Π. 34 και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Τα στοιχεία για την περίοδο 01.10.-17.12.2015 έχουν συνταχθεί από τη Νέα Εταιρεία για τους σκοπούς του παρόντος Εγγράφου.

3.16.8 Χρηματοοικονομικά έξοδα

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζονται τα χρηματοοικονομικά έξοδα του ομίλου της Νέας Εταιρείας που σχετίζονται με συνδεδεμένα μέρη κατά τις περιόδους 01.01-30.09.2015 και 01.10.-17.12.2015:

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΞΟΔΑ		
(ποσά σε χιλ. ευρώ)	01.01-30.09.2015	01.10.-17.12.2015
Μητρική εταιρεία	544	153
ΥΒΒ, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	22	-
Σύνολο	566	153

Πηγή: Δημοσιευμένες ενδιάμεσες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της περιόδου 01.01-30.09.2015, οι οποίες συντάχθηκαν από τη Νέα Εταιρεία σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο Δ.Λ.Π. 34 και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Τα στοιχεία για την περίοδο 01.10-17.12.2015 έχουν συνταχθεί από τη Νέα Εταιρεία για τους σκοπούς του παρόντος Εγγράφου.

3.16.9 Υποχρεώσεις προς τη Διοίκηση

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζονται τα υπόλοιπα που σχετίζονται με υποχρεώσεις προς τη Διοίκηση του ομίλου της Νέας Εταιρείας κατά τις περιόδους 01.01-30.09.2015 και 01.10-17.12.2015:

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΡΟΣ ΤΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ		
(ποσά σε χιλ. ευρώ)	01.01-30.09.2015	01.10-17.12.2015
Πληρωτέες αμοιβές μελών Δ.Σ. και επιτροπών του και ανώτατων στελεχών	45	82
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	15	15
Σύνολο	60	97

Πηγή: Δημοσιευμένες ενδιάμεσες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της περιόδου 01.01-30.09.2015, οι οποίες συντάχθηκαν από τη Νέα Εταιρεία σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο Δ.Λ.Π. 34 και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Τα στοιχεία για την περίοδο 01.10-17.12.2015 έχουν συνταχθεί από τη Νέα Εταιρεία για τους σκοπούς του παρόντος Εγγράφου.

3.16.10 Αμοιβές και παροχές προς τη Διοίκηση

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζονται οι αμοιβές και παροχές προς τη Διοίκηση του ομίλου της Νέας Εταιρείας κατά τις περιόδους 01.01-30.09.2015 και 01.10-17.12.2015:

ΑΜΟΙΒΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΤΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ		
(ποσά σε χιλ. ευρώ)	01.01-30.09.2015	01.10-17.12.2015
Αμοιβές μελών Δ.Σ. και επιτροπών του και ανώτατων στελεχών	1.232	328
Σύνολο	1.232	328

Πηγή: Δημοσιευμένες ενδιάμεσες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της περιόδου 01.01-30.09.2015, οι οποίες συντάχθηκαν από τη Νέα Εταιρεία σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο Δ.Λ.Π. 34 και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Τα στοιχεία για την περίοδο 01.10-17.12.2015 έχουν συνταχθεί από τη Νέα Εταιρεία για τους σκοπούς του παρόντος Εγγράφου.

3.16.11 Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

Δεν υπήρχαν δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις μεταξύ της Νέας Εταιρείας και των συνδεδεμένων μερών κατά την περίοδο 01.01-30.09.2015 και 01.10-17.12.2015.

3.17 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΤΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ Η ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΘΕΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Διοίκηση της Εταιρείας βεβαιώνει ότι πέραν των ανωτέρω και όσων αναφέρονται στο παρόν Έγγραφο, δεν έχει επέλθει καμία σημαντική αλλαγή στη χρηματοοικονομική ή/και εμπορική θέση της Εταιρείας από την ημερομηνία έγκρισης των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων της 30.09.2015 έως την ημερομηνία του παρόντος Εγγράφου, με εξαίρεση τη νομική ολοκλήρωση της Συγχώνευσης την 01.10.2015.

3.18 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΤΑΣΕΙΣ

Τα συνολικά έσοδα από μισθώματα του ομίλου της Νέας Εταιρείας αναμένεται να παρουσιάσουν αύξηση τη χρήση 2015 σε σχέση με τη χρήση 2014 κυρίως λόγω των νέων επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία που πραγματοποίησε ο όμιλος της Εθνική Πανγαία εντός του 2015.

Η πληρότητα των ακινήτων εκτιμάται ότι θα παραμείνει ουσιαστικά αμετάβλητη σε σχέση με την 30.06.2015, ημερομηνία κατά την οποία έχει δημοσιευθεί η πλέον πρόσφατη Κατάσταση Επενδύσεων, οπότε και ανήλθε σε 95,4% ως προς τη μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια (συνυπολογίζοντας ως μισθωμένα και μέρη των ακινήτων που βρίσκονται στην οδό Καραγεώργη Σερβίας 6, Αθήνα και στην οδό Τζώρτζη 4, Αθήνα, τα οποία ιδιοχρησιμοποιούνται από τον όμιλο της Εθνική Πανγαία). Από την 30.06.2015 μέχρι την ημερομηνία έκδοσης του παρόντος Εγγράφου δεν υπήρξαν ουσιαστικές μεταβολές στην πληρότητα του χαρτοφυλακίου, εκτός από τις παρακάτω μισθώσεις:

- μίσθωση του συνόλου του ακινήτου (επιφανείας 354,90 τμ) επί της οδού Αθηνάς 12 στην Αθήνα,
- μίσθωση του συνόλου του ακινήτου (επιφανείας 1.193,53 τμ) επί της οδού Σωκράτους 11 στην Αθήνα,
- μίσθωση του συνόλου του ακινήτου (επιφανείας 451,80 τμ) επί της οδού 25ης Μαρτίου στη Ρόδο,
- μίσθωση του συνόλου του ακινήτου (επιφανείας 298,53 τμ) επί της οδού Ανδρέα Παπανδρέου στο Κορδελιό Θεσσαλονίκης,
- μίσθωση τμήματος (επιφανείας 1,207,00 τμ) του ακινήτου, το οποίο δεν ήταν ήδη μισθωμένο, επί των οδών 28ης Οκτωβρίου, Πανεπιστημίου και Δώρου στην Πλατεία Ομονοίας στην Αθήνα και
- μίσθωση τμήματος (επιφανείας 443,28 τμ) του ακινήτου επί των οδών Κωνσταντίνου Παλαιολόγου 1 και Παύλου Μελά στην Κοζάνη.

Ως αποτέλεσμα των νέων μισθώσεων το νέο ποσοστό πληρότητας ως προς τη μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια ανέρχεται σε 95,8%.

Σημαντική επίδραση στα αποτελέσματα του ομίλου της Εθνική Πανγαία έχει η αποτίμηση της εμπορικής αξίας του χαρτοφυλακίου ακινήτων. Την περίοδο 01.01-30.09.2015 παρουσιάσθηκε ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ύψους €57.615 χιλ. σε σχέση με κέρδη ύψους €108.734 χιλ. την περίοδο 01.01-30.09.2014. Το τελευταίο τρίμηνο του 2015, η αποτίμηση της εμπορικής αξίας του χαρτοφυλακίου ακινήτων του ομίλου εκτιμάται ότι θα κινηθεί σε επίπεδα περίπου ίδια με αυτά της 30.09.2015.

Λαμβάνοντας υπ' όψιν τα ανωτέρω, τα αποτελέσματα του ομίλου της Εθνική Παναγία για τη χρήση 2015 θα επηρεαστούν από τις λογιστικές ζημιές λόγω της μείωσης της αξίας της αποτίμησης των ακινήτων σε σχέση με την 31.12.2014. Εκτιμάται, ωστόσο, ότι κυρίως λόγω της σταθεροποίησης της αγοράς ακινήτων κατά το β' εξάμηνο του 2015 και της αυξητικής τάσης των εσόδων από μισθώματα, τα ετήσια αποτελέσματα του ομίλου θα κυμανθούν σε θετικά επίπεδα.

Η Εθνική Παναγία συνήψε με την Chris Cash & Carry Limited, εταιρεία του ομίλου Μαρινόπουλου Α.Ε., το από 17 Απριλίου 2015 προσύμφωνο αγοράς 2 ακινήτων, στη Λεμεσό της Κύπρου, έναντι τιμήματος €22.170 χιλ. Από το ως άνω ποσό η Εταιρεία έχει καταβάλει €5.000 χιλ. ως προκαταβολή. Η υπογραφή της οριστικής σύμβασης τελεί μεταξύ άλλων υπό την αίρεση της επιτυχούς ολοκλήρωσης του νομικού και τεχνικού ελέγχου. Εκ των ακινήτων αυτών, το ένα, συνολικής επιφάνειας 11 χιλ. τ.μ., στεγάζει πολυκατάστημα-υπεραγορά, ενώ το άλλο έχει συνολική επιφάνεια περίπου 1 χιλ. τ.μ. και χρησιμοποιείται ως γραφειακός χώρος. Η Εθνική Παναγία έχει επίσης συνάψει προσύμφωνο για την εκμίσθωση του συνόλου του ακινήτου προς την Chris Cash & Carry Limited, με εικοσιπενταετή διάρκεια.

Επίσης, η Εθνική Παναγία συνήψε με την Chris Cash & Carry Limited, εταιρεία του ομίλου Μαρινόπουλου Α.Ε., το από 30 Σεπτεμβρίου 2015 προσύμφωνο αγοράς 3 ακινήτων, εκ των οποίων 2 στη Λεμεσό (εφεξής «ακίνητο 1» και «ακίνητο 2») και 1 στη Λευκωσία της Κύπρου (εφεξής «ακίνητο 3»). Το τμήμα για το ακίνητο 1 ανέρχεται σε περίπου €7.600 χιλ., για το ακίνητο 2 σε περίπου €16.450 χιλ. και για το ακίνητο 3 σε περίπου €4.700 χιλ. Στο πλαίσιο του ως άνω προσυμφώνου, η Εθνική Παναγία έχει καταβάλει €5.700 χιλ. ως προκαταβολή. Η υπογραφή της οριστικής σύμβασης τελεί μεταξύ άλλων υπό την αίρεση της επιτυχούς ολοκλήρωσης του νομικού και τεχνικού ελέγχου. Εκ των ακινήτων αυτών, το ακίνητο 1 είναι συνολικής επιφάνειας 6 χιλ. τ.μ. και στεγάζει πολυκατάστημα-υπεραγορά, το ακίνητο 2 είναι συνολικής επιφάνειας περίπου 10 χιλ. τ.μ. και στεγάζει πολυκατάστημα-υπεραγορά και το ακίνητο 3 είναι συνολικής επιφάνειας περίπου 3 χιλ. τ.μ. και στεγάζει πολυκατάστημα-υπεραγορά. Η Εθνική Παναγία έχει επίσης συνάψει προσύμφωνο για την εκμίσθωση των ακινήτων προς τη Chris Cash & Carry Limited, με εικοσιπενταετή διάρκεια.

Τέλος, την 30 Σεπτεμβρίου 2015, η Εθνική Παναγία συνήψε με την Stirling Properties Bulgaria EOOD και συνδεδεμένες με αυτή εταιρείες (όλες εταιρείες του Ομίλου Μαρινόπουλου), προσύμφωνο για την απόκτηση των εταιρειών «PLAZA WEST A.D.» και «PLAZA WEST 2 A.D.», οι οποίες έχουν στην κυριότητά τους περίπου 23 χιλ. τ.μ. του εμπορικού κέντρου West Plaza στη Σόφια, Βουλγαρία, έναντι τιμήματος €33.000 χιλ. Από το ως άνω ποσό η Εθνική Παναγία έχει καταβάλει €6.600 χιλ. ως προκαταβολή. Η υπογραφή της οριστικής σύμβασης τελεί, μεταξύ άλλων, υπό την αίρεση της επιτυχούς και ακριβόχρονης ολοκλήρωσης της κατασκευής και έναρξης λειτουργίας του εμπορικού κέντρου.

3.19 ΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

Για τις χρήσεις 2013 και 2014 η Εταιρεία δεν διένειμε μέρισμα λόγω συσσωρευμένων ζημιών. Βάσει της πολιτικής της Εταιρείας που ίσχυε έως πριν την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης, η Εταιρεία διένειμε μερίσματα σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Α.Π. και υπό την προϋπόθεση ότι (α) η διανομή αυτή ήταν εφικτή από την ταμειακή και την εν γένει οικονομική κατάσταση της Εταιρείας και (β) η επιχειρηματική πολιτική της Εταιρείας δεν επέβαλε τον σχηματισμό αποθεματικών.

Η Εθνική Παναγία διένειμε μέρισμα για τη χρήση 2014 συνολικού ποσού €109.362 χιλ.

Σύμφωνα με το σχετικό άρθρο του Καταστατικού της, η Νέα Εταιρεία θα καταβάλλει, μέρισμα ποσοστού τουλάχιστον 90% επί των ετήσιων καθαρών κερδών (ενώ οι Α.Ε.Ε.Α.Π. σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, υποχρεούνται να διανέμουν ετησίως τουλάχιστον το 50% των ετησίων καθαρών διανεμητέων κερδών τους), 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 όπως προβλέπεται στα οικεία άρθρα του 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 ζημίες από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία. Τα καθαρά κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία μπορούν να χρησιμοποιηθούν σε μελλοντικές χρήσεις για να αντισταθμίσουν ζημίες από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία προηγούμενων χρήσεων. Η Νέα Εταιρεία σκοπεύει να διανέμει μέρισμα σύμφωνα με τον νόμο και το καταστατικό της και υπό την προϋπόθεση ότι η διανομή αυτή θα είναι εφικτή από την ταμειακή και την εν γένει οικονομική κατάστασή της. Παρά ταύτα, η γενική Συνέλευση των μετόχων της Νέας Εταιρείας μπορεί να αποφασίσει τη μη διανομή μερίσματος για την οποία απόφαση απαιτείται αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία του Καταστατικού, ήτοι απαρτία 78% για την πρώτη συνέλευση, 77% για την πρώτη επαναληπτική και 76% για τη δεύτερη επαναληπτική συνέλευση καθώς και πλειοψηφία 75% για κάθε συνέλευση. Ωστόσο, δεν υπάρχουν εγγυήσεις για το ύψος του μερίσματος που θα καταβληθεί ή αν θα καταβληθεί μέρισμα στο μέλλον.

Σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο και με την επιφύλαξη των διατάξεων για τη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου, δεν μπορεί να γίνει οποιαδήποτε διανομή στους μετόχους, εφόσον, κατά την ημερομηνία λήξης της τελευταίας χρήσης, το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Νέας Εταιρείας, όπως εμφανίζεται στις οικονομικές καταστάσεις της Νέας Εταιρείας, είναι ή, μετά από τη διανομή αυτή, θα γίνει κατώτερο από το ποσό του μετοχικού κεφαλαίου της Νέας Εταιρείας, προσαυξημένο με τα αποθεματικά, των οποίων η διανομή απαγορεύεται από τον νόμο ή το Καταστατικό.

Δεν μπορεί να υπάρξει καμία διαβεβαίωση ότι μελλοντικά η Νέα Εταιρεία θα προτείνει ή θα δηλώσει συγκεκριμένο μέρισμα ή, εάν προτείνει ή δηλώσει συγκεκριμένο μέρισμα, ότι η συγκεκριμένη διανομή θα είναι σύμφωνη με παρελθούσες διανομές μερισμάτων. Σημειώνεται ότι δεν υφίστανται περιορισμοί στη διανομή μερισμάτων από το Καταστατικό της Νέας Εταιρείας.

Κατά την παρ. 2 του άρθρου 44α του κ.ν. 2190/1920, το προς διανομή ποσό μερίσματος θα καταβάλλεται στους μετόχους μέσα σε δύο (2) μήνες από την απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων που ενέκρινε τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις. Ο τόπος και ο τρόπος καταβολής του μερίσματος θα ανακοινώνεται σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.

Όσα μερίσματα δε ζητήθηκαν εντός της πενταετίας από το τέλος της χρήσης εντός της οποίας διανεμήθηκαν, παραγράφονται. Μέτοχοι που δεν ζήτησαν εγκαίρως τα μερίσματά τους δεν έχουν κατά της Εταιρείας καμία αξίωση για τόκους.

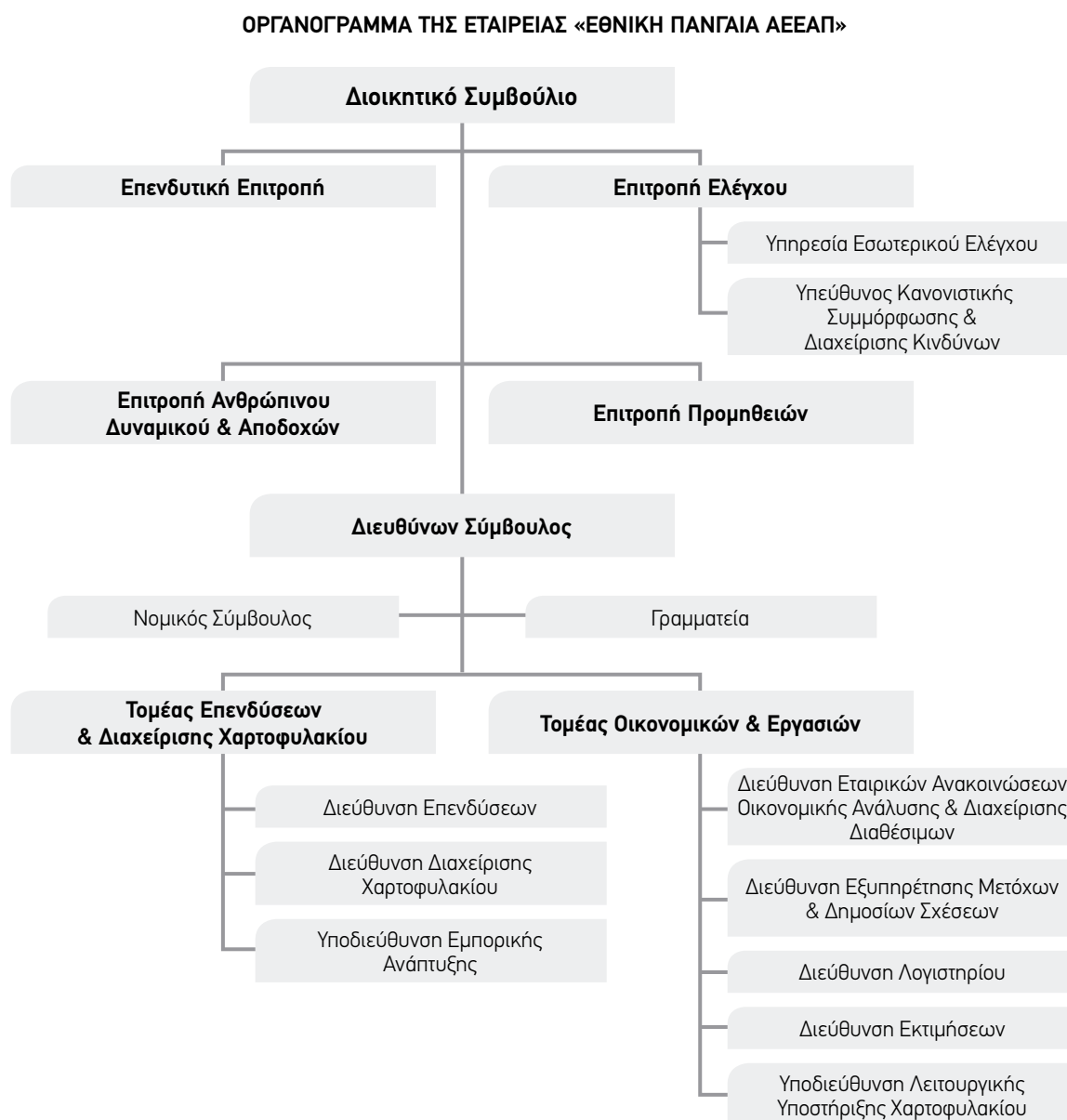
Σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία και με την επιφύλαξη των περιορισμών που θέτει ο ν. 2778/1999, όπως ισχύει, η Νέα Εταιρεία μπορεί επίσης να καταβάλλει προμέρισμα (το οποίο αποτελεί μέρος του τελικού μερίσματος), εφόσον δημοσιευτούν ενδιάμεσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, τουλάχιστον είκοσι (20) ημέρες πριν τη διανομή του προμερίσματος και υποβληθούν στο Υπουργείο Οικονομίας, Ανάπτυξης και Τουρισμού. Το Δ.Σ. έχει δικαίωμα να αποφασίσει και να καταβάλει προμέρισμα χωρίς απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της. Το ποσό που καταβάλλεται ως προμέρισμα δεν μπορεί να υπερβαίνει το 50% των καθαρών κερδών που εμφανίζονται στις ενδιάμεσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

3.20 ΔΙΚΑΣΤΙΚΕΣ ΕΚΚΡΕΜΟΤΗΤΕΣ

Η Εταιρεία δηλώνει ότι τόσο η ίδια όσο και η θυγατρική της, για περίοδο τουλάχιστον δώδεκα μηνών που προηγούνται της ημερομηνίας του παρόντος Εγγράφου, δεν είχε διοικητικές, δικαστικές ή διαιτητικές διαδικασίες (συμπεριλαμβανομένης κάθε τέτοιας διαδικασίας που εκκρεμεί ή ενδέχεται να κινηθεί εναντίον της Εταιρείας και έχει περιέλθει σε γνώση της), οι οποίες μπορεί να έχουν ή είχαν προσφάτως σημαντικές επιπτώσεις στη χρηματοοικονομική κατάσταση ή στην κερδοφορία της Εταιρείας ή/και του Ομίλου.

3.21 ΟΡΓΑΝΟΓΡΑΜΜΑ

Το οργανόγραμμα της Νέας Εταιρείας μετά τη Συγχώνευση είναι ως εξής:



3.22 ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ, ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΑ ΚΑΙ ΕΠΟΠΤΙΚΑ ΟΡΓΑΝΑ ΚΑΙ ΑΝΩΤΕΡΑ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ ΣΤΕΛΕΧΗ

Σύμφωνα με τη Διοίκηση της Νέας Εταιρείας και τον εσωτερικό κανονισμό λειτουργίας της (εφεξής ο «Εσωτερικός Κανονισμός Λειτουργίας»), ως Διοικητικά, Διαχειριστικά και Εποπτικά όργανα και Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη της Νέας Εταιρείας έχουν οριστεί το Διοικητικό Συμβούλιο, η Επενδυτική Επιτροπή, η Επιτροπή Ελέγχου, ο Διευθύνων Σύμβουλος, ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών και Εργασιών, ο Αναπληρωτής Οικονομικός Διευθυντής και ο Διευθυντής Επενδύσεων και Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου της Νέας Εταιρείας.

3.22.1 Διοικητικό Συμβούλιο

Η Νέα Εταιρεία, σύμφωνα με τα άρθρα 7 έως 10 του Καταστατικού της, όπως ισχύει, διοικείται από Διοικητικό Συμβούλιο, αποτελούμενο από εννέα (9) μέλη, τα οποία εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση, η οποία καθορίζει και τον χρόνο της θητείας τους. Τουλάχιστον ένα μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου είναι μη εκτελεστικό και δύο μέλη μη εκτελεστικά ανεξάρτητα μέλη, υπό την έννοια του ν. 3016/2002. Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου μπορεί να εκλεγεί και νομικό πρόσωπο.

Η Γενική Συνέλευση μπορεί να εκλέγει και αναπληρωματικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, με σκοπό την αναπλήρωση μελών αυτού τα οποία παραιτούνται, αποβιώνουν ή αποβάλλουν την ιδιότητά τους με οποιονδήποτε άλλον τρόπο.

Εφόσον η αναπλήρωση ελλειπόντων, κατά τα ως άνω, μελών του Διοικητικού Συμβουλίου δεν είναι εφικτή από αναπληρωματικά μέλη που έχουν τυχόν εκλεγεί από τη Γενική Συνέλευση, το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί με απόφαση των απομενόντων μελών του, εφόσον αυτά είναι τουλάχιστον τρία (3), να εκλέξει νέα μέλη σε αντικατάσταση των ελλειπόντων.

Για όσο διάστημα η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. κατέχει κοινές μετοχές της Νέας Εταιρείας που αντιπροσωπεύουν ποσοστό τουλάχιστον είκοσι τοις εκατό (20%) του πλήρως καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της Νέας Εταιρείας και των αντίστοιχων δικαιωμάτων ψήφου, η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε., θα δικαιούται να διορίζει το 1/3 του συνόλου των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου συμφώνως προς τα προβλεπόμενα στον ν.2190/1920 και στο πλαίσιο των ήδη προβλεπομένων για το εν λόγω δικαίωμά της από τη Συμφωνία Μετόχων με την Invel Real Estate (Netherlands) II B.V. Το δικαίωμα αυτό ασκείται πριν την εκλογή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου από τη Γενική Συνέλευση, οπότε στην περίπτωση αυτή η Γενική Συνέλευση θα εκλέγει τα λοιπά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου. Η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. θα γνωστοποιεί στη Νέα Εταιρεία τον διορισμό των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της επιλογής της τρεις (3) πλήρεις μέρες πριν τη συνεδρίαση της Γενικής Συνέλευσης. Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου που έχουν εκλεγεί βάσει αυτής της παραγράφου, είναι δυνατό να ανακληθούν οποιαδήποτε στιγμή από τον έχοντα το δικαίωμα του διορισμού των και να αντικατασταθούν από άλλα.

Το Διοικητικό Συμβούλιο εκλέγει από τα μέλη του τον Πρόεδρο, έως δύο Αντιπρόεδρους και ένα Διευθύνοντα Σύμβουλο. Εφόσον έχει εκλεγεί ένας Αντιπρόεδρος, όταν ο Πρόεδρος απουσιάζει, κωλύεται ή δεν υπάρχει, τα καθήκοντά του (όπως αυτά ορίζονται με διατάξεις του νόμου ή του καταστατικού) ασκεί ο Αντιπρόεδρος.

Εφόσον έχουν εκλεγεί δύο Αντιπρόεδροι, όταν ο Πρόεδρος απουσιάζει, κωλύεται ή δεν υπάρχει, τα καθήκοντά του (όπως αυτά ορίζονται με διατάξεις του νόμου ή του καταστατικού) ασκεί ο πρώτος Αντιπρόεδρος. Σε περίπτωση

απουσίας ή κωλύματος του πρώτου Αντιπροέδρου, καθήκοντα Προέδρου ασκεί ο δεύτερος Αντιπρόεδρος ή ένας σύμβουλος που ορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Νέας Εταιρείας συγκαλείται τουλάχιστον κάθε τρίμηνο. Το Διοικητικό Συμβούλιο συγκαλείται από τον Πρόεδρο ή τον αναπληρωτή του, με πρόσκληση η οποία γνωστοποιείται στα μέλη του είτε (α) με ηλεκτρονικό ταχυδρομείο, ή (β) με συστημένη επιστολή τουλάχιστον δύο (2) εργάσιμες ημέρες πριν από τη συνεδρίαση.

Στην πρόσκληση πρέπει απαραίτητα να αναγράφονται με εύλογη λεπτομέρεια και σαφήνεια τα θέματα της ημερήσιας διάταξης καθώς επίσης πρέπει να επισυνάπτονται και τα σχετικά έγγραφα, διαφορετικά η λήψη αποφάσεων επιτρέπεται μόνο εφόσον παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και κανείς δεν αντιλέγει στη λήψη αποφάσεων.

Τη σύγκληση του Διοικητικού Συμβουλίου μπορεί να ζητήσουν δύο (2) εκ των μελών του, με αίτησή τους προς τον Πρόεδρό του, ο οποίος υποχρεούται να το συγκαλέσει μέσα σε προθεσμία επτά (7) ημερών από την υποβολή της αίτησης. Σε περίπτωση άρνησης του Προέδρου να συγκαλέσει το Διοικητικό Συμβούλιο εντός της παραπάνω προθεσμίας ή σε περίπτωση εκπρόθεσμης σύγκλησής του, επιτρέπεται στα μέλη που ζήτησαν τη σύγκληση, να συγκαλέσουν το Διοικητικό Συμβούλιο μέσα σε προθεσμία πέντε (5) ημερών από τη λήξη του επταημέρου, γνωστοποιώντας τη σχετική πρόσκληση στα λοιπά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου.

Στην κατά τα ανωτέρω αίτησή τους πρέπει, με ποινή απαραδέκτου, να αναφέρονται με εύλογη λεπτομέρεια και σαφήνεια και τα θέματα με τα οποία θα ασχοληθεί το Διοικητικό Συμβούλιο καθώς επίσης να επισυνάπτονται και τα τυχόν σχετικά έγγραφα.

Το Διοικητικό Συμβούλιο συνεδριάζει εγκύρως, πλην της έδρας της Νέας Εταιρείας, και στους εξής τόπους: α) στην ημεδαπή: στους δήμους του νομού Αττικής και του νομού Θεσσαλονίκης, και β) στην αλλοδαπή: στο Λονδίνο του Ηνωμένου Βασιλείου, στη Ρώμη της Ιταλίας και στο Μιλάνο της Ιταλίας.

Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να συνεδριάζει με τηλεδιάσκεψη ή κλήση συνδιάσκεψης ή με άλλα μέσα επικοινωνίας τα οποία επιτρέπουν σε όλα τα πρόσωπα που λαμβάνουν μέρος στη συνεδρίαση να ακούν το ένα το άλλο, και σύμφωνα με όσα ορίζονται από την οικεία νομοθεσία. Στην περίπτωση αυτή η πρόσκληση προς τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνει τις αναγκαίες πληροφορίες για τη συμμετοχή αυτών στη συνεδρίαση. Το Διοικητικό Συμβούλιο δύναται να λάβει έγγραφη απόφαση χωρίς να έχει προηγηθεί συνεδρίαση, υπό την προϋπόθεση ότι η απόφαση αυτή υπογράφεται από όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου.

Στις συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου προΐσταται ο Πρόεδρος αυτού, ο οποίος δύναται να ορίζει πρόσωπο που θα ασκεί καθήκοντα Γραμματέα του Διοικητικού Συμβουλίου. Τα πρακτικά των συνεδριάσεων της Γενικής Συνέλευσης ή του Διοικητικού Συμβουλίου υπογράφονται είτε από τον Πρόεδρο αυτού, είτε από οποιονδήποτε από τους Αντιπροέδρους ή τον Διευθύνοντα Σύμβουλο ή οποιονδήποτε από τους Αναπληρωτές Διευθύνοντες Συμβούλους ή τον Γραμματέα του Διοικητικού Συμβουλίου, εφόσον έχει οριστεί, καθένας εκ των οποίων δικαιούται επίσης να εκδίδει αντίγραφα και αποσπάσματα αυτών.

Σύμφωνα με το άρθρο 10 του Καταστατικού της Νέας Εταιρείας, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι αρμόδιο να αποφασίζει για κάθε συναλλαγή που αφορά στη διοίκηση της Νέας Εταιρείας, τη διαχείριση της περιουσίας της και γενικά την επιδίωξη του σκοπού της, χωρίς κανέναν περιορισμό (με εξαίρεση τα θέματα που υπάγονται στην αποκλειστική αρμοδιότητα της Γενικής Συνέλευσης) και να εκπροσωπεί την Εταιρεία δικαστικώς και εξωδίκως.

Αποφάσεις που λαμβάνονται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Νέας Εταιρείας σχετικά με τα ακόλουθα θέματα απαιτούν απαρτία και πλειοψηφία ποσοστού άνω του 75% του συνόλου των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου:

- Ανάθεση και ανάκληση εξουσιών σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, μέλη της διοίκησης ή τρίτα πρόσωπα.
- Κάθε σημαντική απόκλιση από το ισχύον επιχειρηματικό σχέδιο που έχει εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Νέας Εταιρείας, ή/και κάθε σημαντικό στοιχείο οποιουδήποτε μεταγενέστερου επιχειρηματικού σχεδίου της Νέας Εταιρείας, αμφότερα όπως εκάστοτε τροποποιούνται και ισχύουν.
- Τροποποίηση του κανονισμού της επενδυτικής επιτροπής, ανάθεση και ανάκληση των εξουσιών της επενδυτικής επιτροπής.
- Οποιαδήποτε σημαντική χρηματοδότηση της Νέας Εταιρείας, η οποία υπερβαίνει το ποσό που απαιτείται στο πλαίσιο της συνήθους επιχειρηματικής της δραστηριότητας, δεν περιλαμβάνεται στο επιχειρηματικό σχέδιο, και σε κάθε περίπτωση, υπερβαίνει το ποσό των €15.000 χιλ. ανά χρηματοδότηση και των €50.000 χιλ. ανά ημερολογιακό εξάμηνο.
- Διακοπή μέρους της επιχειρηματικής δραστηριότητας.
- Απόφαση σχετικά με την υποβολή, τον συμβιβασμό ή την παραίτηση από οποιαδήποτε απαίτηση, αγωγή ή άλλη δικαστική διαδικασία της Νέας Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένης i) κάθε απαίτησης (ή σειράς απαιτήσεων) κατά οποιουδήποτε προσώπου εμπίπτει στην παρ. 5 του άρθρου 23α του κ.ν. 2190/1920 και ii) κάθε απαίτησης (ή σειράς απαιτήσεων) άνω των €300 χιλ.
- Χορήγηση από τη Νέα Εταιρεία οποιασδήποτε εγγύησης, ενεχύρου επί περιουσιακών στοιχείων ή άλλης ασφάλειας, που δεν περιλαμβάνεται στο επιχειρηματικό σχέδιο.
- Άσκηση όλων των δικαιωμάτων (ψήφου, διοίκησης ή άλλων) της Νέας Εταιρείας ως κατόχου συμμετοχικών δικαιωμάτων άλλων εταιρειών ή άλλων επιτρεπόμενων επενδυτικών σχημάτων, σύμφωνα με τον Νόμο περί Ανωμόνων Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία, με καθαρή αξία ενεργητικού ποσού τουλάχιστον €15.000 χιλ.
- Υποβολή εκ μέρους της Νέας Εταιρείας αίτησης για πτώχευση, εκκαθάριση ή υπαγωγή στην προπρωτεύουσα διαδικασία εξυγίανσης ή αναδιοργάνωση σύμφωνα με τη νομοθεσία περί αφερεγγυότητας ή οποιαδήποτε συναφής ενέργεια.
- Οποιοδήποτε άλλο ζήτημα ή απόφαση, που επηρεάζει σημαντικά την επιχειρηματική δραστηριότητα της Εταιρείας.
- Λήξη της θητείας του Διευθύνοντος Συμβούλου, Οικονομικού Διευθυντή ή/και του Διευθυντή Εργασιών της Νέας Εταιρείας.

Σύμφωνα με το άρθρο 10 του Καταστατικού της Νέας Εταιρείας, το Διοικητικό Συμβούλιο δύναται να αναθέτει την άσκηση του συνόλου ή μέρους των εξουσιών του διαχείρισης και εκπροσώπησης σε ένα ή περισσότερα πρόσωπα, μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή μη, υπαλλήλους της Νέας Εταιρείας ή τρίτους, καθορίζοντας και την έκταση των ανατιθέμενων εξουσιών. Τα πρόσωπα στα οποία ανατίθενται οι ανωτέρω εξουσίες δεσμεύουν τη Νέα Εταιρεία, ως όργανα αυτής, καθ' όλη την έκταση των εξουσιών που τους ανατέθηκαν.

Πλέον των λοιπών αρμοδιοτήτων που έχει από την ισχύουσα νομοθεσία, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι αρμόδιο για την έκδοση ομολογιακών δανείων, πλην αυτών που αναφέρονται στο άρθρο 3β του Κ.Ν. 2190/1920, ως ισχύει.

Σημειώνεται ότι, πέντε από τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου προτείνονται από την ΕΤΕ και τέσσερα από την INVEL, σύμφωνα με την από 30.12.2013 σύμβαση μετόχων που έχουν συνάψει η ΕΤΕ και η Invel, όπως ισχύει, κατόπιν σχετικής τροποποίησής της (βλέπε ενότητα 3.8.2 «Σημαντικές Συμβάσεις ομίλου Εθνική Πανγαία»).

Η σύνθεση του υφιστάμενου Διοικητικού Συμβουλίου της Νέας Εταιρείας, το οποίο εξελέγη από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση της 25.09.2015 με τριετή θητεία (ήτοι, η θητεία του δύναται να ισχύσει μέχρι την Τακτική Γενική Συνέλευση που θα πραγματοποιηθεί εντός του πρώτου εξαμήνου του έτους 2019) και συγκροτήθηκε σε σώμα την 25.09.2015, έχει ως εξής:

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα Μέλους
Χρήστος Πρωτόπαπας του Ιωάννη	Πρόεδρος του Δ.Σ. (μη εκτελεστικό μέλος)
Βασίλειος Μαστρόκαλος του Γερασίμου-Αναργύρου	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 (εκτελεστικό μέλος)
Θηρεσία Μεσσάρη του Γεράσιμου	Εκτελεστικό μέλος
Άννα Αποστολίδου του Γεωργίου	Μη εκτελεστικό μέλος
Αρνό Ντομινίκ Μορίς Μπερτράντ Πλατ (Arnaud Dominique Maurice Bertrand Plat) του Dominique Plat	Μη εκτελεστικό μέλος
Σπυρίδων Μακρινδάκης του Γεωργίου	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος
Πρόδρομος Βλάμης του Γρηγορίου	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος

Παρακάτω παρατίθενται συνοπτικά βιογραφικά σημειώματα των μελών των Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών οργάνων καθώς και των Ανώτερων Διοικητικών Στελεχών:

Χρήστος Πρωτόπαπας, Πρόεδρος Δ.Σ.

Ο κ. Πρωτόπαπας γεννήθηκε το 1956 και κατέχει σήμερα τη θέση του Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου της Νέας Εταιρείας. Στο παρελθόν είχε διατελέσει Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου της ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ Α.Ε. (2007-2009) και μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της ΕΤΕ και ΑΞΕ Αστήρ (1994-1996). Εκλέχθηκε βουλευτής για το διάστημα 1996-2007 και 2009-2012 και διετέλεσε Υφυπουργός Εργασίας & Κοινωνικών Ασφαλίσεων και Υπουργός Τύπου & Μέσων Μαζικής Ενημέρωσης κατά τα διαστήματα 1996-2001 και 2001-2004, αντίστοιχα. Κατά το διάστημα 1986-1993 διετέλεσε Μέλος Διοίκησης ΕΚΑ, Πρόεδρος του Συλλόγου Υπαλλήλων Εθνικής Τράπεζας, Πρόεδρος ΟΤΟΕ και Πρόεδρος ΓΣΕΕ. Σήμερα, είναι μέλος του Οικονομικού Επιμελητηρίου. Ο κ. Χρήστος Πρωτόπαπας είναι κάτοχος διπλώματος στη Διοίκηση Επιχειρήσεων του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών.

Βασίλειος Μαστρόκαλος, Αντιπρόεδρος Δ.Σ., Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ., Μέλος Επιτροπής Ελέγχου, Μέλος Επιτροπής Ανθρωπίνου Δυναμικού και Αποδοχών, Μέλος Επιτροπής Προμηθειών

Ο κ. Μαστρόκαλος γεννήθηκε το 1963 και κατέχει σήμερα τη θέση του Α΄ Αντιπροέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου της Νέας Εταιρείας. Ο κος Μαστρόκαλος είναι Βοηθός Γενικός Διευθυντής Στρατηγικής της Τράπεζας και του ομίλου ΕΤΕ από τον Ιούνιο του 2015. Κατά την περίοδο 2013-2015 κατείχε θέση επικεφαλής Τομέα Έκδοσης και Διαχείρισης Χρέους στη Διεύθυνση Χρηματοδότησης του ομίλου ΕΤΕ. Το χρονικό διάστημα 2009-2012 διετέλεσε Αναπληρωτής γενικός διευθυντής του ΟΔΔΗΧ. Από το 1984 – 2008 εργάστηκε στην Εθνική Τράπεζα, όπου κατείχε διάφορες επιτελικές θέσεις στο Δίκτυο της Τράπεζας και στη Διεύθυνση Διαχείρισης Διαθεσίμων και Χρηματοαγοράς. Είναι κάτοχος μεταπτυχιακού διπλώματος «Master of Arts in Economics» από το Πανεπιστήμιο του Essex της Αγγλίας, ενώ κατέχει και πτυχίο Οικονομικών Επιστημών από το Εθνικό και Καποδιστριακό Πανεπιστήμιο Αθηνών.

Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου, Αντιπρόεδρος Δ.Σ., Πρόεδρος Επενδυτικής Επιτροπής, Μέλος Επιτροπής Προμηθειών

Ο κ. Παπαχριστοφόρου γεννήθηκε το 1968 και κατέχει σήμερα τη θέση του Αντιπρόεδρου του Διοικητικού Συμβουλίου της Νέας Εταιρείας, του Προέδρου Επενδυτικής Επιτροπής της Νέας Εταιρείας και Managing Partner της Invel Real Estate Partners. Από το 2000-2012 εργάστηκε στην Deutsche Asset Management και κατείχε τη θέση του Managing Director από το 2005. Το διάστημα 1998-2000 εργάστηκε στο τμήμα Επενδυτικής Τραπεζικής της Deutsche Bank ενώ το διάστημα 1991-1997 εργάστηκε ως Managing Director και Βοηθός Γενικός Διευθυντής στην εταιρεία Reana Manufacturing Trading στην Κύπρο. Είναι κάτοχος μεταπτυχιακού διπλώματος «Master in International Economics and Management», από το Πανεπιστήμιο Bocconi στο Μιλάνο της Ιταλίας ενώ κατέχει και πτυχίο στα Οικονομικά με εξειδίκευση στη Βιομηχανική και Επιχειρηματική Οικονομική από το London School of Economics.

Αριστοτέλης Καρυτινός, Εκτελεστικό μέλος, Διευθύνων Σύμβουλος, Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής, Μέλος Επιτροπής Προμηθειών

Ο Δρ Καρυτινός γεννήθηκε το 1956 και σήμερα κατέχει τη θέση του Διευθύνοντος Συμβούλου της Νέας Εταιρείας και του μέλους στην Επενδυτική Επιτροπή. Διαθέτει μακρόχρονη εμπειρία σε επενδυτικές και τραπεζικές δραστηριότητες καθώς έχει εργαστεί επί σειρά ετών σε διευθυντικές θέσεις του ευρύτερου δημόσιου και ιδιωτικού τομέα. Η προηγούμενη θέση του ήταν αυτή του Γενικού Διευθυντή Ακίνητης Περιουσίας του Ομίλου της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος από το 2008 – 2014. Από το 1996 – 2008 κατείχε υψηλόβαθμες θέσεις στον Όμιλο Eurobank EFG όπου διετέλεσε Επικεφαλής του Real Estate του Ομίλου, Διευθυντής Στεγαστικής Πίστης και Διευθύνων Σύμβουλος της Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ (πρώην Eurobank Properties ΑΕΕΑΠ). Σημειώνεται ότι κατά τη διάρκεια της θητείας του στην εταιρεία Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ, η εν λόγω εταιρεία εισήχθη στο Χ.Α. το 2006 και πραγματοποίησε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου το 2007. Ο Δρ Καρυτινός είναι πτυχιούχος οικονομολόγος του Πανεπιστημίου Αθηνών, κάτοχος μεταπτυχιακού διπλώματος στην περιφερειακή ανάπτυξη από το Πάντειο Πανεπιστήμιο και διδακτορικού τίτλου στα Χρηματοοικονομικά από το Πανεπιστήμιο Warwick, UK. Έχει διδάξει από την ίδρυσή του και επί σειρά ετών στο μεταπτυχιακό πρόγραμμα για ποσοτικές μεθόδους στην αγορά ακινήτων του Οικονομικού Πανεπιστημίου και έχει δημοσιεύσει σημαντικό αριθμό άρθρων στον οικονομικό τύπο καθώς και σε εξειδικευμένα έντυπα του real estate καθώς και σημαντικό αριθμό ακαδημαϊκών μελετών.

Θηρεσία Μεσσάρη, Μέλος Δ.Σ., Γενικός Διευθυντής Οικονομικών και Εργασιών

Η κα Μεσσάρη γεννήθηκε το 1967, κατέχει τη θέση του Γενικού Διευθυντή Οικονομικών και Εργασιών και είναι εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Νέας Εταιρείας. Κατά το διάστημα 2008-2010 διετέλεσε Οικονομική Διευθύντρια της NBG Property Services S.A. ενώ από το 2008 έως και το 2014 ήταν εκτελεστικό μέλος στα Διοικητικά Συμβούλια των εταιρειών του Ομίλου της ΕΤΕ στην Ελλάδα και το εξωτερικό με εξειδίκευση στην ακίνητη περιουσία. Τα χρονικά διαστήματα 1998-2008 εργάστηκε στον Όμιλο Eurobank, αρχικά στη Λιανική Τραπεζική και στη συνέχεια στο χώρο του real estate του Ομίλου όπου κατείχε υψηλόβαθμες θέσεις όπως Επικεφαλής Finance, Control & Operations της Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ (πρώην Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.) και Διευθυντής Στρατηγικού Σχεδιασμού, Υποστήριξης & Ελέγχου του Τομέα Ακίνητης Περιουσίας του Ομίλου Eurobank. Σημειώνεται ότι κατά τη διάρκεια της θητείας της στην εταιρεία Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ, η εν λόγω εταιρεία εισήχθη στο Χ.Α. το 2006 και πραγματοποίησε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου το 2007. Είναι απόφοιτος του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών (Bsc in Informatics με εξειδίκευση στην ανάλυση, σχεδιασμό και διαχείριση πληροφοριακών συστημάτων) με συμπληρωματικές σπουδές στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Άννα Αποστολίδου, Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Η κα Αποστολίδου γεννήθηκε το 1968 και έχει θέση μη-εκτελεστικού μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου της Νέας Εταιρείας. Από το 1993 έως το 1997 εργάστηκε στην Barclays Bank στην Αθήνα και στο Λονδίνο σε διάφορες επιτελικές θέσεις. Κατόπιν εργάστηκε για 7 έτη στη Νέα Υόρκη αρχικά ως τραπεζίτης επενδύσεων (Investment Banker) στην εταιρεία συμβούλων Lazard LLC (1997-2000). Κατόπιν συνίδρυσε την εταιρεία ShipVertical (2000-2001) ενώ την περίοδο 2001-2003 εργάστηκε στην εισηγμένη εταιρεία Seacor Holdings στη Νέα Υόρκη ως Διευθύντρια Στρατηγικής και Ανάπτυξης. Το 2003 επέστρεψε στην Ελλάδα όπου εργάστηκε μέχρι τον Ιανουάριο του 2015 στην εισηγμένη εταιρεία ανάπτυξης ακινήτων Lamda Development A.E. Ήταν Διευθύνουσα Σύμβουλος της Lamda Property Management για την περίοδο 2003-2005 ενώ από το 2005 έως τον Ιανουάριο του 2015 ήταν η Εμπορική Διευθύντρια του Ομίλου Εταιρειών Lamda Development A.E. Έχει διατελέσει μέλος των διοικητικών συμβουλίων των εταιρειών ECE - Lamda Hellas and MC Property Management. Είναι απόφοιτος του Τμήματος Φυσικής του Εθνικού και Καποδιστριακού Πανεπιστημίου Αθηνών (1990) και κατέχει μεταπτυχιακό τίτλο σπουδών (MSc) στα χρηματοοικονομικά από το City University Business School του Λονδίνου (1992).

Arnaud Plat, Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Ο κ. Plat γεννήθηκε το 1970 και είναι μη εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου και Chief Operating Officer στην Invel Real Estate Partners από τον Μάρτιο του 2014. Κατά το διάστημα 2009-2013 διετέλεσε Managing Partner στην Brookfield Financial στο Λονδίνο. Στο παρελθόν, είχε εργαστεί ως Διευθυντής στην Eurohyco Global Advisory (2005-2009) και ως Associate Director στην DTZ Corporate Finance (2003-2005). Επίσης, εργάστηκε στη Dresdner Kleinwort Benson Corporate Finance (1999-2002) και στην PricewaterhouseCoopers στο Τμήμα Corporate Finance (1998-1999) και στο Τμήμα Audit (1993-1998). Είναι κάτοχος προπτυχιακού διπλώματος στα Οικονομικά, μεταπτυχιακού διπλώματος στα Χρηματοοικονομικά Post-Master's Degree στο Corporate Taxation από το Πανεπιστήμιο Paris Dauphine.

Σπυρίδων Μακριδάκης, Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος Επιτροπής Ελέγχου, Πρόεδρος Επιτροπής Ανθρωπίνου Δυναμικού και Αποδοχών, Πρόεδρος Επιτροπής Προμηθειών

Ο κ. Μακριδάκης γεννήθηκε το 1941 και έχει θέση ανεξάρτητου μη-εκτελεστικού μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου από το 2010 έως σήμερα. Είναι Πρύτανης του Νεάπολις Πανεπιστημίου της Πάφου και ομότιμος Καθηγητής στο INSEAD School of Management, ενώ κατά το διάστημα 2005-2009 ήταν μέλος του Δ.Σ. της Eurobank Properties A.E.E.A.Π. Επιπλέον, κατά το διάστημα 2000-2004 διετέλεσε Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου της Lamda Development. Ήταν ιδρυτής και συντάκτης των «The Journal of Forecasting» και «The International Journal of Forecasting» και έχει συγγράψει 22 βιβλία των και περισσότερα από 130 άρθρα. Είναι κάτοχος προπτυχιακού διπλώματος από το Πανεπιστήμιο Πειραιά, καθώς και MBA και διδακτορικού τίτλου από το New York University.

Πρόδρομος Βλάχης, Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ., Μέλος Επιτροπής Ελέγχου, Μέλος Επιτροπής Ανθρωπίνου Δυναμικού και Αποδοχών, Μέλος Επιτροπής Προμηθειών

Ο κ. Βλάχης γεννήθηκε το 1973 και έχει διατελέσει ως ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου από το 2010 έως σήμερα. Κατέχει επίσης τη θέση του μη εκτελεστικού μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου της ΚΑΡΕΛΑ. Είναι Επισκέπτης Καθηγητής στο Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών, Ερευνητής στο Athenian Policy Forum / Κέντρο Προγραμματισμού και Οικονομικών Ερευνών / Department of Land Economy, Πανεπιστήμιο Cambridge και συνεργαζόμενο εκπαιδευτικό προσωπικό στο Ελληνικό Ανοικτό Πανεπιστήμιο. Κατά το παρελθόν έχει εργαστεί ως Post-doctoral Research Fellow στο Πανεπιστήμιο Harvard (2004-2006), Senior Research Fellow (2010-2011) και Visiting Fellow (2011-2012) στο Ελληνικό Παρατηρητήριο, London School of Economics & Political

Science. Έχει διδάξει από το 2002-2010 προπτυχιακά και μεταπτυχιακά μαθήματα στη Χρηματοοικονομική Ανάλυση στο Πανεπιστήμιο Cambridge (Department of Land Economy, Corpus Christi College, Pembroke International Programmes Department, Institute of Continuing Education). Στο Department of Land Economy, Πανεπιστήμιο Cambridge, διορίστηκε Λέκτορας Χρηματοοικονομικής σε ηλικία 28 ετών. Έχει δημοσιεύσει πλέον των 26 εργασιών σε έγκριτα διεθνή και ελληνικά επιστημονικά περιοδικά και 11 εργασίες σε συλλογικούς τόμους και βιβλία. Έχει διατελέσει κριτής εργασιών για την Ελληνική Ένωση Τραπεζών, την Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου καθώς και πολλών διεθνών επιστημονικών περιοδικών κύρους. Έχει συμμετάσχει ως ομιλητής σε 48 διεθνή και ελληνικά επιστημονικά συνέδρια. Του έχουν απονεμηθεί χρηματικά βραβεία για την ποιότητα της ερευνητικής του δουλειάς από φορείς του εξωτερικού (Harold Pollman Fund - Harvard University, Price WaterhouseCoopers, Cambridge European Trust και Cambridge Political Economy Society Trust). Είναι κάτοχος προπτυχιακού διπλώματος του τμήματος Διεθνών & Ευρωπαϊκών Οικονομικών Σπουδών του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών, μεταπτυχιακού διπλώματος MSc στα Οικονομικά από το University of York, μεταπτυχιακού τίτλου M.Phil στα Οικονομικά της Αγοράς Ακινήτων και διδακτορικού τίτλου Ph.D στη Χρηματοοικονομική Ανάλυση της Αγοράς Ακινήτων από το University of Cambridge.

Δαμιανός Χαραλαμπίδης, Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής

Ο κ. Χαραλαμπίδης γεννήθηκε το 1964 και κατέχει τη θέση του Γενικού Διευθυντή Λειτουργικής Στήριξης της ΕΤΕ και του Ομίλου από το 2012 έως σήμερα. Σημειώνεται επίσης ότι είναι μέλος της εκτελεστικής επιτροπής της ΕΤΕ. Έχει διατελέσει Chief Operating Officer στη Vodafone Ελλάς (2009-2012), Chief Commercial Officer and Chief Operating Officer της Wind Ελλάς (2005-2009) καθώς και Γενικός Διευθυντής Διεύθυνσης Προϊόντων- Υπηρεσιών και Marketing της Cosmote (2003-2004) και ως Διευθυντής στο ίδιο τμήμα (1998-2003). Τέλος, εργάστηκε ως Product Manager της Intracom (1991-1998). Διετέλεσε μέλος Δ.Σ. στις Ethnodata (2012- σήμερα), Cosmoone (2012- σήμερα), Zellitron (2010- σήμερα), Tellas (2008-2009) και Otenet (2004). Είναι κάτοχος προπτυχιακού διπλώματος Ηλεκτρολόγου & Ηλεκτρονικού Μηχανικού από το Liverpool John Moores University και μεταπτυχιακού τίτλου Ηλεκτρικού Μηχανικού από το University of Manchester.

Νικόλαος Ιατρού, Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής

Ο κ. Ιατρού γεννήθηκε το 1963 και είναι εταίρος, Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος της Silk Capital Partners Α.Ε.Π.Ε.Υ. Από το 2008 και μετά δραστηριοποιείται στο Corporate Debt Restructuring, στο Corporate Advisory καθώς και στο Wealth Management. Το 1990 συνίδρυσε την Ελληνική Χρηματιστηριακή Α.Ε. και μέχρι το 2001 ήταν εκτελεστικός Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. της Εταιρείας και υπεύθυνος των Διευθύνσεων Corporate Finance, Asset Management και του Research. Μετά την πώληση της εταιρείας στην Marfin Investment Group διετέλεσε Πρόεδρος του Δ.Σ. και Διευθύνων Σύμβουλος της Marfin Hellenic Securities καθώς επίσης κατείχε θέση μέλους του Δ.Σ. και της Εκτελεστικής Επιτροπής της Marfin Bank. Είναι κάτοχος Bachelor of Science in Business Administration (Derre College, The American College of Greece).

Γεώργιος Κουντούρης, Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής

Ο κ. Κουντούρης γεννήθηκε το 1954 και είναι Senior Advisor στην CQS Management LLP, Global Head of Real Estate in 2010-2012 και πρόεδρος της Επενδυτικής Επιτροπής της εταιρείας Aerium Finance Ltd. Στο παρελθόν κατείχε τη θέση του Διευθύνοντος Συμβούλου και ήταν μέλος της Εκτελεστικής Επιτροπής της εταιρείας Portland Capital LLP. Επίσης, διετέλεσε Ευρωπαϊκός Συνέταρος και μέλος της παγκόσμιας επενδυτικής επιτροπής του fund DLJ Real Estate Capital Partners της Credit Suisse (2003-2006) και Managing Director and συνεπικεφαλής του Real Estate Private Equity Group της Deutsche Bank (1993-2003). Ήταν επίσης Assistant Director και συνιδρυτής του Real Estate Finance Group στη Lazard Brothers & Co Ltd. (1989-1993) και Αντιπρόεδρος της Salomon Brothers

(1986-1989). Είναι κάτοχος διδακτορικού διπλώματος Πολιτικού Μηχανικού από το MIT, διπλώματος MBA από το Harvard University και κάτοχος διπλώματος Πολιτικού Μηχανικού από το Μετσόβειο Πολυτεχνείο.

Άννα Χαλκιαδάκη, Αναπληρωτής Οικονομικός Διευθυντής

Η κα Χαλκιαδάκη γεννήθηκε το 1978 και κατέχει τη θέση του Αναπληρωτή Οικονομικού Διευθυντή της Νέας Εταιρείας. Διαθέτει μακρόχρονη εμπειρία σε χρηματοοικονομικά θέματα επί του τομέα ακίνητης περιουσίας, έχοντας ασχοληθεί σε αριθμό εταιρειών ακίνητης περιουσίας, τόσο στην Ελλάδα όσο και στη Νοτιοανατολική Ευρώπη, συμπεριλαμβανομένης της Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ (πρώην Eurobank Properties ΑΕΕΑΠ). Σημειώνεται ότι κατά τη διάρκεια της θητείας της στην εταιρεία Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ, εισήχθη στο Χρηματιστήριο Αθηνών το 2006 και πραγματοποίησε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου το 2007. Επίσης έχει εργασθεί ως Senior Auditor για την Deloitte Χατζηπαύλου Σοφινός & Καμπάνης Α.Ε. Ορκωτοί Ελεγκτές & Επιχειρηματικοί Σύμβουλοι για τη διενέργεια τακτικών και ειδικών (due diligence) ελέγχων στο χρηματοοικονομικό κλάδο. Είναι κάτοχος Μεταπτυχιακού Διπλώματος στο Finance από το Πανεπιστήμιο του Manchester, UK, Μεταπτυχιακού Διπλώματος στη Στατιστική με ειδίκευση στην Κτηματαγορά από το Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών και Πτυχίου σε Business Economics από το Πανεπιστήμιο Anglia Ruskin, Cambridge, UK.

Παναγιώτης Καπετανάκος, Διευθυντής Επενδύσεων και Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου

Ο κ. Καπετανάκος γεννήθηκε το 1971 και κατέχει τη θέση του Διευθυντή Επενδύσεων & Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου της Νέας Εταιρείας από το Δεκέμβριο 2014. Κατά το διάστημα 2007-2014 διετέλεσε Manager της Πειραιώς Real Estate Α.Ε., ενώ από το 2001 έως και το 2007 ήταν Director στη Mizuho Corporate Advisory Co. Ltd στην Αθήνα, και στις δυο θέσεις με εξειδίκευση στην ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα και το εξωτερικό. Το χρονικό διάστημα 1994-1999 εργάστηκε στον όμιλο Εταιρειών Hinduja στο Λονδίνο ως Vice-President, Business Development. Κατέχει MBA από το Imperial College του Λονδίνου και δίπλωμα Χημικού Μηχανικού από το Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο.

3.22.2 Εκπροσώπηση

Στην από 25.09.2015 συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, αποφασίστηκαν, σχετικά με την εκπροσώπησης της, τα ακόλουθα:

Ι. Με εξαίρεση τις περιπτώσεις κατά τις οποίες ο νόμος ή το καταστατικό απαιτούν συλλογική ενέργεια του Διοικητικού Συμβουλίου, ο Διευθύνων Σύμβουλος είναι υπεύθυνος για τη δραστηριότητα της Νέας Εταιρείας και ειδικότερα:

- Την προετοιμασία του επιχειρηματικού σχεδίου και του προϋπολογισμού της Νέας Εταιρείας.
- Με εξαίρεση τις συναλλαγές που εμπίπτουν στα καθήκοντα της Επενδυτικής Επιτροπής ή του Διοικητικού Συμβουλίου, ο Διευθύνων Σύμβουλος αναλαμβάνει τη σύναψη πάσης φύσεως συναλλαγών και την ανάληψη οποιωνδήποτε υποχρεώσεων, υπογράφοντας τις σχετικές συμβάσεις υπό οποιουδήποτε όρους κρίνει κατάλληλους, καθώς και τη λύση οποιασδήποτε σύμβασης.
- Τη διαχείριση του χαρτοφυλακίου ακινήτων βάσει του εγκεκριμένου επιχειρηματικού σχεδίου της Νέας Εταιρείας πάντα με γνώμονα το βέλτιστο συμφέρον της Νέας Εταιρείας.
- Τη διαχείριση των περιουσιακών στοιχείων και διαθεσίμων της Νέας Εταιρείας σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, δυνάμενος να υπογράψει εντολές πληρωμής έναντι εξόδων, να αποφασίζει για την αποπληρωμή οφειλών της Νέας Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένης της μισθοδοσίας, καθώς και για την είσπραξη κάθε είδους εισοδήματος ή απαιτήσεων της Νέας Εταιρείας.

- Τη λήψη αποφάσεων σχετικά με το προσωπικό της Νέας Εταιρείας (προσλήψεις ή απολύσεις προσωπικού κ.λπ.), την ανάθεση καθηκόντων στα στελέχη της Νέας Εταιρείας, τη διαχείριση και καθοδήγηση του προσωπικού και των στελεχών της Εταιρείας, καθώς και την επίβλεψη της δραστηριότητας και της αποτελεσματικότητας των υπηρεσιών, του προσωπικού και των στελεχών.
- Τη συγκρότηση επιτροπών και ομάδων εργασίας και την έγκριση των σχετικών εξόδων.
- Την υποβολή προτάσεων στο Διοικητικό Συμβούλιο ή την Επενδυτική Επιτροπή σε σχέση με ζητήματα που άπτονται των καθηκόντων τους.
- Τη φροντίδα για την εκτέλεση των αποφάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου και της Επενδυτικής Επιτροπής.
- Τη λήψη αποφάσεων σχετικά με το άνοιγμα, το κλείσιμο και τις κινήσεις των τραπεζικών λογαριασμών της Νέας Εταιρείας σε οποιοδήποτε ελληνικό ή ξένο χρηματοπιστωτικό ίδρυμα ανεξαρτήτως ποσού, τις καταθέσεις, αναλήψεις, πληρωμές, μεταφορές, τα εμβάσματα και την έκδοση και οπισθογράφηση επιταγών κ.λπ.
- Τη λήψη αποφάσεων σχετικά με την άσκηση κάθε ενδίκου βοηθήματος, καθώς και την παροχή πληρεξουσιότητας σε δικηγόρους για την εκπροσώπηση της Εταιρείας ενώπιον οποιουδήποτε δικαστηρίου ή αρχής, εκτός από θέματα αναφορικά με την υποβολή, τον συμβιβασμό ή την παραίτηση από οποιαδήποτε απαίτηση, αγωγή ή άλλη δικαστική διαδικασία της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένης i) κάθε απαίτησης (ή σειράς απαιτήσεων) κατά οποιουδήποτε προσώπου εμπίπτει στην παρ. 5 του άρθρου 23α του κ.ν. 2190/1920 και ii) κάθε απαίτησης (ή σειράς απαιτήσεων) άνω των €300.000.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος δύναται να αναθέτει μέρος των εξουσιών του στο Διευθυντή Οικονομικών Υπηρεσιών ή Εργασιών της Νέας Εταιρείας ή σε άλλο στέλεχος ή υπάλληλο της Νέας Εταιρείας.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος διορίζει έναν (1) Διευθυντή Επενδύσεων στη Νέα Εταιρεία μετά από διαβούλευση με τη μέτοχο «Invel Real Estate (Netherlands) II B.V.».

II. Με εξαίρεση τις περιπτώσεις κατά τις οποίες ο νόμος ή το καταστατικό απαιτούν συλλογική ενέργεια του Διοικητικού Συμβουλίου έναντι του Δημοσίου και οποιουδήποτε τρίτου, φυσικού ή νομικού προσώπου, δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου (συμπεριλαμβανομένων ενδεικτικά και όχι περιοριστικά όσον αφορά στην κατάρτιση, τροποποίηση και λύση συμβάσεων για αγορά ή πώληση από τη Νέα Εταιρεία ακινήτων, κινητών πραγμάτων ή κινητών αξιών, συμβάσεων μίσθωσης ακινήτων από τη Νέα Εταιρεία τόσο ως εκμισθώτρια όσο και ως μισθώτρια, συμβάσεων παροχής στη Νέα Εταιρεία υπηρεσιών οποιασδήποτε φύσης με οποιουσδήποτε όρους, συμβάσεων εργασίας κα.), η Νέα Εταιρεία εκπροσωπείται και δεσμεύεται πάντοτε με τις από κοινού υπογραφές δύο (2) οποιωνδήποτε από τους κ.κ. Αριστοτέλη Καρυτινό, Θηρεσία Μεσσάρη και Άννα Χαλκιαδάκη. Προκειμένου περί θεμάτων που αφορούν στα υποκαταστήματα, γραφεία αντιπροσωπείας και πρακτορεία του εξωτερικού και στις εν γένει δραστηριότητες της Νέας Εταιρείας στο εξωτερικό, παρέχεται στα προαναφερθέντα πρόσωπα επίσης η εξουσία να παρέχουν πληρεξουσιότητα σε υπαλλήλους της Νέας Εταιρείας ή σε τρίτους, προσδιορίζοντας στα πληρεξούσια έγγραφα τις συγκεκριμένες πράξεις ή κατηγορίες πράξεων και γενικότερα την έκταση της πληρεξουσιότητας.

Τέλος παρέχεται η εξουσία στα προαναφερόμενα πρόσωπα, κ. Αριστοτέλη Καρυτινό, κα Θηρεσία Μεσσάρη και κα Άννα Χαλκιαδάκη, ενεργώντας ανά δύο από κοινού, να εξουσιοδοτούν περαιτέρω στελέχη, εργαζόμενους της Εταιρείας ή τρίτους για να εκπροσωπούν και δεσμεύουν τη Νέα Εταιρεία στο όνομα και για λογαριασμό τους, προσδιορίζοντας στα πληρεξούσια έγγραφα τις συγκεκριμένες πράξεις ή κατηγορίες πράξεων και γενικότερα την έκταση της πληρεξουσιότητας.

III. Ειδικά στις κατωτέρω, περιοριστικώς αναφερόμενες, περιπτώσεις, για την εκπροσώπηση και δέσμευση της Νέας Εταιρείας αρκεί και μία μόνο υπογραφή, ως εξής:

A. Για την υπογραφή των καταστάσεων επιθεωρήσεως εργασίας, τις αναγγελίες προς τον ΟΑΕΔ, τις βεβαιώσεις απασχολήσεως του προσωπικού καθώς και για την υπογραφή κάθε γνωστοποιητικού εγγράφου προς τις αρμόδιες αρχές σχετικού με τα θέματα του προσωπικού, αρκεί η υπογραφή ενός μόνο από τους κ.κ. Αριστοτέλη Καρυτινό, Θηρεσία Μεσσάρη, Γεωργία Μπαδογιάννη, Άννα Χαλκιαδάκη και Μαριάννα Σκόντζου.

B. Για τις πάσης φύσεως συναλλαγές της Νέας Εταιρείας με τις Δημόσιες, Δημοτικές ή Κοινοτικές Αρχές (π.χ. Δ.Ο.Υ., Νομαρχία, Ο.Τ.Α. κ.λπ.), Ν.Π.Δ.Δ. και Ν.Π.Ι.Δ. Κοινής Ωφελείας (π.χ. Ε.Υ.Δ.Α.Π., Δ.Ε.Η., Ο.Τ.Ε. κ.λπ.) και Κύριας και Επικουρικής Ασφάλισης (π.χ. Ι.Κ.Α. κ.λπ.), όπως ενδεικτικώς σύναψη συμβάσεων με τους ανωτέρω, παροχή εγγυήσεων, υποβολή δηλώσεων μεταβολών στοιχείων της Νέας Εταιρείας (π.χ. τροποποιήσεις καταστατικού, σύνθεση Δ.Σ., εκπροσώπηση, αλλαγή γραφείων κ.λπ.), θεώρηση βιβλίων και στοιχείων, έκδοση κάθε είδους βεβαιώσεων και πιστοποιητικών, πληρωμές πάσης φύσεως (φόρων και τελών κ.λπ.) κ.λπ. και υποβολή οποιουδήποτε σχετικού εγγράφου, αρκεί η υπογραφή είτε οποιουδήποτε από τους κ.κ. Αριστοτέλη Καρυτινό, Θηρεσία Μεσσάρη, Γεωργία Μπαδογιάννη, Άννα Χαλκιαδάκη, Ζωή Ουζουνγιάννη και Μαριάννα Σκόντζου, είτε οποιουδήποτε άλλου (πλην των ανωτέρω) προσώπου, υπαλλήλου της Νέας Εταιρείας ή μη, κατόπιν σχετικής ειδικής εξουσιοδότησής του από οποιονδήποτε από τους ανωτέρω.

IV. Ειδικά, προκειμένου περί μνηύσεων ή εγκλήσεων ή παραιτήσεως από αυτές, δηλώσεων παράστασης πολιτικής αγωγής σε όλα τα στάδια της προδικασίας ή το ακροατήριο ή παραιτήσεως από αυτές, ασκήσεως όλων των δικαιωμάτων του πολιτικής ενάγοντος, ασκήσεως ενδίκων μέσων κατά ποινικών αποφάσεων και βουλευμάτων ή παραιτήσεως από τέτοια ένδικα μέσα, δόσεως όρκων, καθώς και σε όλες γενικώς τις περιπτώσεις διενέργειας δικαστικών ή εξώδικων πράξεων σχετικών με διαφορές της Νέας Εταιρείας και παράστασης σε υποθέσεις οποιασδήποτε φύσεως (αστικής, ποινικής, διοικητικής κ.λπ.) επί παντός δικαστηρίου, ημεδαπού ή αλλοδαπού, συμπεριλαμβανομένων του Αρείου Πάγου και του Συμβουλίου της Επικρατείας, ή αυτοπρόσωπης εμφάνισης ενώπιον εισαγγελικής ή άλλης δικαστικής αρχής, (εκτός από θέματα αναφορικά με την υποβολή, τον συμβιβασμό ή την παραίτηση από οποιαδήποτε απαίτηση, αγωγή ή άλλη δικαστική διαδικασία της Νέας Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένης ή) κάθε απαίτησης (ή σειράς απαιτήσεων) κατά οποιουδήποτε προσώπου εμπίπτει στην παρ. 5 του άρθρου 23α του κ.ν. 2190/1920 και ii) κάθε απαίτησης (ή σειράς απαιτήσεων) άνω των €300.000), τη Νέα Εταιρεία εκπροσωπούν και δεσμεύουν, ως όργανα της Εταιρείας, ενεργώντας χωριστά, οι κ.κ. Αριστοτέλης Καρυτινός, Θηρεσία Μεσσάρη ή Άννα Χαλκιαδάκη.

3.22.3 Επιτροπές

Στη Νέα Εταιρεία έχουν συσταθεί και λειτουργούν η Επενδυτική Επιτροπή, η Επιτροπή Ελέγχου, η Επιτροπή Ανθρώπινου Δυναμικού και Αποδοχών και η Επιτροπή Προμηθειών.

3.22.3.1 Επενδυτική Επιτροπή

Η Επενδυτική Επιτροπή είναι υπεύθυνη (κατόπιν απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου και στο μέτρο των αρμοδιοτήτων που της ανατίθενται από αυτό) για τη θέσπιση της επενδυτικής στρατηγικής της Νέας Εταιρείας, τη λήψη αποφάσεων σε σχέση με την πραγματοποίηση νέων επενδύσεων, τη συνεργασία με τυχόν επενδυτικό σύμβουλο της Νέας Εταιρείας, την παρακολούθηση των υφιστάμενων επενδύσεων, τη ρευστοποίησή τους και άλλων σχετικών δραστηριοτήτων όπως, νέες μισθώσεις ή επαναδιαπραγμάτευση υφιστάμενων μισθώσεων.

Η Επενδυτική Επιτροπή αποτελεί συλλογικό όργανο, το οποίο συστάθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Νέας Εταιρείας. Αποτελείται από πέντε (5) μέλη, εκ των οποίων ένα (1) είναι ο Πρόεδρος της Επενδυτικής Επιτροπής, τα οποία διορίστηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο, βάσει σημαντικής σχετικής επαγγελματικής εμπειρίας και αναγνώρισης, όπως απαιτείται από τον ν.2778/1999 (Νόμος περί Ανωνύμων Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία) και την απόφαση 4/452/01.11.2007 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Η Επενδυτική Επιτροπή συνεδριάζει τουλάχιστον τριμηνιαίως ή και όποτε άλλοτε κρίνεται (από οποιοδήποτε από τα μέλη της) αναγκαίο ή σκόπιμο, μετά από πρόσκληση του Προέδρου της.

Σε περίπτωση παύσης από το Διοικητικό Συμβούλιο μέλους ή μελών της Επενδυτικής Επιτροπής ή σε περίπτωση που κάποιο μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής εκπέσει από τη θέση του για οποιοδήποτε λόγο, το Διοικητικό Συμβούλιο διορίζει αναπληρωματικό μέλος (μέλη) εντός των επόμενων τριών διαδοχικών συνεδριάσεων της Επενδυτικής Επιτροπής, διαφορετικά τα μέλη της Επενδυτικής Επιτροπής που είναι παρόντα ή αντιπροσωπεύονται κατά την τέταρτη συνεδρίαση δύνανται να προβούν στην εκλογή των εναπομεινάντων μελών.

Οι αρμοδιότητες της Επενδυτικής Επιτροπής αναφέρονται ενδεικτικά κατωτέρω:

- Καθορισμός της επενδυτικής πολιτικής της Νέας Εταιρείας, κατά τρόπο συνεπή προς το επιχειρηματικό σχέδιο της Νέας Εταιρείας.
- Διοίκηση του ταμείου της Νέας Εταιρείας.
- Προετοιμασία λεπτομερούς εισήγησης προς το Διοικητικό Συμβούλιο αναφορικά με τον ετήσιο προϋπολογισμό νέων επενδύσεων και πρόβλεψη της χρηματοδότησής τους.
- Λήψη αποφάσεων σχετικά με την υλοποίηση νέων επενδύσεων και τη χρηματοδότησή τους ύστερα από εκτίμηση των επενδυτικών ευκαιριών που υποβλήθηκαν στην Επενδυτική Επιτροπή από το Διευθυντή Εργασιών ή το Διευθυντή Επενδύσεων. Η εκτίμηση των επενδυτικών ευκαιριών γίνεται πάντοτε επί τη βάση της γενικής στρατηγικής και των επενδυτικών κριτηρίων της Νέας Εταιρείας, λαμβάνοντας προηγουμένως υπόψη τις γενικές χρηματοπιστωτικές, οικονομικές και πολιτικές συνθήκες στην Ελλάδα και στην αλλοδαπή και πιο συγκεκριμένα τις συνθήκες της ελληνικής και διεθνούς αγοράς ακινήτων, κατά τρόπο συνεπή προς το επιχειρηματικό σχέδιο της Νέας Εταιρείας.
- Καθορισμός των όρων μίσθωσης των στοιχείων ακίνητης περιουσίας που περιλαμβάνονται στο χαρτοφυλάκιο της Νέας Εταιρείας, είτε πρόκειται για νέες μισθώσεις είτε για επαναδιαπραγμάτευση υφιστάμενων, ύστερα από σχετική πρόταση του Διευθυντή Εργασιών ή του Διευθυντή Επενδύσεων. Κάθε απόφαση λαμβάνεται πάλι επί τη βάση της γενικής στρατηγικής της Νέας Εταιρείας, τις συνθήκες της αγοράς και τις ειδικές συνθήκες υπό τις οποίες έγινε η επένδυση στην ακίνητη περιουσία, της οποίας η μίσθωση τίθεται σε επαναδιαπραγμάτευση, κατά τρόπο συνεπή προς το επιχειρηματικό σχέδιο της Νέας Εταιρείας.
- Λήψη αποφάσεων σχετικά με τη ρευστοποίηση επενδύσεων, ύστερα από σχετική έκθεση του Διευθυντή Εργασιών ή του Διευθυντή Επενδύσεων, λαμβάνοντας κάθε φορά υπόψη: 1) εάν κάθε επένδυση αποφέρει την προσδοκώμενη απόδοση, 2) εάν υπάρχει εναλλακτική μορφή επένδυσης, η οποία θα μπορούσε να αποφέρει μεγαλύτερη απόδοση στη Νέα Εταιρεία, 3) πότε είναι η κατάλληλη χρονική στιγμή για τη Νέα Εταιρεία να εκποιήσει συγκεκριμένη επένδυση, πάντοτε κατά τρόπο συνεπή προς το επιχειρηματικό σχέδιο της Νέας Εταιρείας.

Η υφιστάμενη σύνθεση της Επενδυτικής Επιτροπής, ως αυτή έχει οριστεί με την από 25.09.2015 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Νέας Εταιρείας, είναι η ακόλουθη:

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα Μέλους
Χριστόφορος Χ. Παπαχριστοφόρου	Πρόεδρος
Αριστοτέλης Καρυτινός	Μέλος
Δαμιανός Χαραλαμπίδης	Μέλος
Νικόλαος Ιατρού	Μέλος
Γεώργιος Γ. Κουντούρης	Μέλος

Τα βιογραφικά σημειώματα των μελών της εν λόγω επιτροπής παρατίθενται στην ενότητα 3.22.1 «Διοικητικό Συμβούλιο» του παρόντος Εγγράφου.

3.22.3.2 Επιτροπή Ελέγχου

Η Επιτροπή Ελέγχου είναι θεσπισμένη επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου και συγκροτείται με σκοπό την υποβοήθηση του για την εκπλήρωση της εποπτικής του ευθύνης όσον αφορά στη διαδικασία οικονομικής πληροφόρησης και ενημέρωσης, τη συμμόρφωση της Νέας Εταιρείας και των θυγατρικών της με το νομικό και κανονιστικό πλαίσιο λειτουργίας, τη διαδικασία του συστήματος ελέγχου και την άσκηση της εποπτείας επί της ελεγκτικής λειτουργίας.

Η Επιτροπή Ελέγχου αποτελείται από τουλάχιστον τρία (3) μέλη, ο αριθμός και η ταυτότητα των οποίων ορίζονται από τη γενική συνέλευση των μετόχων. Αποτελείται από δύο (2) τουλάχιστον μη εκτελεστικά μέλη και ένα (1) τουλάχιστον ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος του διοικητικού συμβουλίου αυτής. Το ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος και τουλάχιστον ένα εκ των δυο μη εκτελεστικών μελών της Επιτροπής Ελέγχου πρέπει να έχει αποδεδειγμένη επαρκή γνώση σε θέματα λογιστικής και ελεγκτικής.

Σε περίπτωση που κάποιο μέλος της Επιτροπής Ελέγχου αποκτήσει κάποια σχέση ή ιδιότητα ή άλλο χαρακτηριστικό που είναι πιθανό να θεωρηθεί ότι επηρεάζει την ανεξαρτησία ή την αντικειμενικότητά του ή ότι εν γένει οδηγεί σε σύγκρουση συμφερόντων όσον αφορά στα καθήκοντά του ως μέλους της Επιτροπής Ελέγχου, αυτό θα πρέπει να κοινοποιείται παραχρήμα στο Διοικητικό Συμβούλιο. Είναι υποχρέωση του κάθε μέλους, εφόσον συντρέξουν τα ανωτέρω, όχι μόνο να τα κοινοποιεί άμεσα αλλά και να παραιτείται από την Επιτροπή, εφόσον τα ανωτέρω δεν μπορούν να αρθούν.

Η θητεία των μελών της Επιτροπής Ελέγχου είναι ετήσια και μπορεί να ανανεωθεί απεριόριστα. Σε κάθε μέλος παρέχεται κατά τον διορισμό του, αλλά και σε συνεχή βάση, κατάλληλη ενημέρωση και εκπαίδευση. Σημειώνεται ότι τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου δεν πρέπει να κατέχουν παράλληλες θέσεις ή ιδιότητες ή να διενεργούν συναλλαγές που θα μπορούσαν να θεωρηθούν ασυμβίβαστες με την αποστολή της Επιτροπής Ελέγχου. Η συμμετοχή στην Επιτροπή Ελέγχου δεν αποκλείει τη δυνατότητα συμμετοχής και σε άλλες επιτροπές του Διοικητικού Συμβουλίου.

Η Επιτροπή Ελέγχου συνεδριάζει όσες φορές κρίνεται αναγκαίο, τουλάχιστον όμως τέσσερις φορές τον χρόνο μετά από πρόσκληση του Προέδρου και συναντά τον τακτικό ελεγκτή της Νέας Εταιρείας χωρίς την παρουσία των μελών της Διοίκησης της Εταιρείας τουλάχιστον δύο φορές τον χρόνο.

Κύριες αρμοδιότητες της Επιτροπής Ελέγχου είναι οι ακόλουθες:

- Όσον αφορά στο σύστημα εσωτερικού ελέγχου και τα συστήματα πληροφόρησης, η Επιτροπή Ελέγχου:
 - παρακολουθεί τη διαδικασία χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και την αξιοπιστία των οικονομικών καταστάσεων της Νέας Εταιρείας. Επίσης, επιβλέπει κάθε επίσημη ανακοίνωση που αφορά στη χρηματοοικονομική απόδοση της Νέας Εταιρείας, και εξετάζει τα βασικά σημεία των οικονομικών καταστάσεων που εμπεριέχουν σημαντικές κρίσεις και εκτιμήσεις από πλευράς διοίκησης επιβεβαιώνοντας το καλώς έχειν των οικονομικών καταστάσεων της Νέας Εταιρείας,
 - παρακολουθεί τους εσωτερικούς χρηματοοικονομικούς ελέγχους της Νέας Εταιρείας και επίσης παρακολουθεί την αποτελεσματικότητα των συστημάτων εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων της Νέας Εταιρείας. Για τον σκοπό αυτό, η Επιτροπή Ελέγχου θα πρέπει να εξετάζει σε περιοδική βάση το σύστημα εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων της Νέας Εταιρείας, ώστε να διασφαλίζει ότι οι κυριότεροι κίνδυνοι προσδιορίζονται, αντιμετωπίζονται και δημοσιοποιούνται με ορθό τρόπο,
 - εξετάζει συγκρούσεις συμφερόντων κατά τις συναλλαγές της Νέας Εταιρείας και των θυγατρικών της με συνδεδεμένα μέρη και να υποβάλλει στο Δ.Σ. σχετικές αναφορές, και
 - στο βαθμό που απαιτείται από την πολιτική της Νέας Εταιρείας, υποστηρίζει το Δ.Σ. ως προς την απόκτηση επαρκούς πληροφόρησης για τη λήψη αποφάσεων σε θέματα συναλλαγών μεταξύ συνδεδεμένων μερών.
- Όσον αφορά στην παρακολούθηση και αξιολόγηση της μονάδας εσωτερικού ελέγχου, η Επιτροπή Ελέγχου:
 - προσδιορίζει και εξετάζει τη λειτουργία της υπηρεσίας εσωτερικού ελέγχου της Νέας Εταιρείας,
 - παρακολουθεί και αξιολογεί την ορθή λειτουργία της μονάδας εσωτερικού ελέγχου, και εξετάζει τις εκθέσεις ελέγχου της μονάδας,
 - διασφαλίζει τη διοικητική ανεξαρτησία του εσωτερικού ελέγχου, προτείνοντας στο Δ.Σ. τον διορισμό και την ανάκληση του επικεφαλής της μονάδας εσωτερικού ελέγχου, και
 - αξιολογεί τον επικεφαλής της μονάδας εσωτερικού ελέγχου.
- Όσον αφορά στην εποπτεία του τακτικού ελέγχου, η Επιτροπή Ελέγχου:
 - προτείνει, μέσω του Δ.Σ., στη γενική συνέλευση τον διορισμό, τον επαναδιορισμό και την ανάκληση του τακτικού ελεγκτή, καθώς και για την έγκριση της αμοιβής και τους όρους πρόσληψης του τακτικού ελεγκτή,
 - εξετάζει και παρακολουθεί την ύπαρξη και διατήρηση της αντικειμενικότητας και ανεξαρτησίας του τακτικού ελεγκτή και την αποτελεσματικότητα της ελεγκτικής διαδικασίας, λαμβάνοντας υπόψη τις σχετικές επαγγελματικές και κανονιστικές απαιτήσεις στην Ελλάδα,
 - εξετάζει και παρακολουθεί την παροχή επιπρόσθετων υπηρεσιών στη Νέα Εταιρεία από την ελεγκτική εταιρεία στην οποία ανήκει ο/οι τακτικός/οί ελεγκτής/ές. Για τον σκοπό αυτό, πρέπει να αναπτύξει και να εφαρμόζει πολιτική για την πρόσληψη τακτικών ελεγκτών σχετικά με την παροχή μη ελεγκτικών υπηρεσιών, και να επιβλέπει την εφαρμογή της,
 - συζητά με τον τακτικό ελεγκτή κάθε θέμα που έχει σχέση με την πορεία και τα αποτελέσματα του υποχρεωτικού ελέγχου ανεξάρτητα εάν αυτά επιλύθηκαν στη συνέχεια ή έμειναν ανεπίλυτα, και
 - συζητά με τον τακτικό ελεγκτή την έκθεση του που αναφέρεται στις αδυναμίες του συστήματος εσωτερικού ελέγχου, ιδίως δε αυτές που αφορούν στις διαδικασίες της παροχής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων.

Η Επιτροπή Ελέγχου έχει δικό της εσωτερικό κανονισμό λειτουργίας ο οποίος ορίζει λεπτομερώς τη σύνθεση, τις αρμοδιότητες και τη λειτουργία της.

Η υφιστάμενη σύνθεση της Επιτροπής Ελέγχου, ως αυτή έχει οριστεί με την από 25.09.2015 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας και της από 20.11.2015 σχετικής απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου, είναι η ακόλουθη:

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα Μέλους
Σπυρίδων Μακρινδάκης του Γεωργίου	Πρόεδρος
Βασίλειος Μαστρόκαλος του Γερασίμου-Αναργύρου	Μέλος
Πρόδρομος Βλάμης του Γρηγορίου	Μέλος

Τα βιογραφικά σημειώματα των μελών της εν λόγω επιτροπής παρατίθενται στην ενότητα 3.22.1 «Διοικητικό Συμβούλιο» του παρόντος Εγγράφου.

3.22.3.2.1 Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου

Αποστολή της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου είναι η παροχή ανεξάρτητων, αντικειμενικών και συμβουλευτικών υπηρεσιών, σχεδιασμένων για να προσθέτουν αξία και να βελτιώνουν τη λειτουργία της Νέας Εταιρείας. Βοηθά τη Νέα Εταιρεία να πραγματοποιεί τους αντικειμενικούς σκοπούς της, υιοθετώντας μια συστηματική και επαγγελματική προσέγγιση στην αξιολόγηση και βελτίωση της αποτελεσματικότητας των διαδικασιών διαχείρισης κινδύνων, συστημάτων εσωτερικού ελέγχου και εταιρικής διακυβέρνησης.

Η Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου συστήνεται με την έγκριση της Επιτροπής Ελέγχου της Νέας Εταιρείας, η οποία είναι και η καθ' ύλη αρμόδια για την έγκριση του εσωτερικού κανονισμού λειτουργίας της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου και τροποποιήσεις σε αυτόν. Τα φυσικά πρόσωπα που απασχολούνται στην Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου κατά την άσκηση των καθηκόντων τους είναι ανεξάρτητα και δεν υπάγονται ιεραρχικά σε καμία άλλη επιχειρησιακή μονάδα της Νέας Εταιρείας. Λειτουργικά αναφέρονται και εποπτεύονται από την Επιτροπή Ελέγχου της Νέας Εταιρείας, η οποία είναι επίσης αρμόδια για τη στελέχωση και αξιολόγησή τους. Για θέματα διοικητικού περιεχομένου, η Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου αναφέρεται στο Διευθύνοντα Σύμβουλο της Νέας Εταιρείας.

Η Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου πρέπει να έχει επαρκή οργανωτική δομή και πόρους με σκοπό την αποτελεσματική άσκηση του έργου της βάσει του κανονιστικού πλαισίου (ν. 3016/2002, απόφαση Ε.Κ. 5/204/14.11.2000 & 3/348/19.07.2005).

Οι βασικές αρχές του συστήματος εσωτερικού ελέγχου της Νέας Εταιρείας περιγράφονται αναλυτικότερα παρακάτω:

- Διαχείριση του εργασιακού περιβάλλοντος. Η ακεραιότητα, οι υψηλές ηθικές αξίες, ο τρόπος λειτουργίας, καθώς και οι κατάλληλες πολιτικές πρόσληψης και εκπαίδευσης του προσωπικού, διασφαλίζουν τις ικανότητες του προσωπικού της Νέας Εταιρείας. Η οργανωτική δομή, η οποία είναι κατάλληλη για το μέγεθος και την πολυπλοκότητα των εργασιών της Νέας Εταιρείας, διασφαλίζει την ύπαρξη σαφώς διατυπωμένων ρόλων και αρμοδιοτήτων, την ύπαρξη καναλιών επικοινωνίας και τον καταμερισμό ελέγχου.

- Διαχείριση κινδύνων. Η Νέα Εταιρεία αναγνωρίζει την ανάληψη κινδύνων ως απαραίτητο συστατικό κατά την άσκηση των δραστηριοτήτων της και έχει δημιουργήσει μηχανισμούς αναγνώρισης και μέτρησης των κινδύνων αυτών. Η παρακολούθηση των λειτουργικών κινδύνων γίνεται από εξουσιοδοτημένο στέλεχος της Νέας Εταιρείας (τον Υπεύθυνο Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων (Compliance and Risk Officer)) σε συνεργασία με τους επικεφαλής των Διευθύνσεων της Νέας Εταιρείας.
- Διαδικασίες ελέγχου. Οι διαδικασίες ελέγχου, οι οποίες υπάρχουν σε κάθε επίπεδο ιεραρχίας της Νέας Εταιρείας και σε κάθε λειτουργία της, έχουν σχεδιαστεί ώστε όλες οι λειτουργίες της Νέας Εταιρείας να διεξάγονται με ασφάλεια και οι συναλλαγές να καταγράφονται με ακρίβεια. Ένα από τα βασικά μέτρα που διασφαλίζει την αποτελεσματικότητα της διαδικασίας ελέγχου στη Νέα Εταιρεία είναι ο διαχωρισμός αρμοδιοτήτων. Σε κάθε περίπτωση, υπάρχει κατάλληλος διαχωρισμός εκείνων των αρμοδιοτήτων και λειτουργιών, των οποίων η άσκηση από το ίδιο πρόσωπο ενδέχεται να οδηγήσει σε ανεπαρκή έλεγχο, αποσιώπηση ή απόκρυψη τυχόν λαθών ή ατελειών, σε υπερβάσεις εξουσιών και καταχρηστικές πρακτικές, οι οποίες δύναται να εκθέσουν την Εταιρεία ή τους πελάτες της σε μη εύλογους και μη αποδεκτούς κινδύνους.
- Επικοινωνία και διάδοση της πληροφορίας. Είναι απαραίτητο η πληροφορία να αναγνωρίζεται και να επικοινωνείται με την κατάλληλη μορφή και στον κατάλληλο χρόνο ώστε να διευκολύνει το προσωπικό να εκτελεί τα καθήκοντά του. Η Νέα Εταιρεία έχει δημιουργήσει αποτελεσματικά κανάλια επικοινωνίας ώστε να διασφαλίσει τη διάχυση της πληροφορίας στο εσωτερικό της.
- Εταιρική Ασφάλεια. Η παρακολούθηση της εταιρικής ασφάλειας πραγματοποιείται από εξουσιοδοτημένα στελέχη της Νέας Εταιρείας. Οι υπεύθυνοι εταιρικής ασφάλειας είναι υπεύθυνοι για την εφαρμογή και παρακολούθηση των συστημάτων ασφαλείας της Νέας Εταιρείας. Επιπρόσθετα, είναι υπεύθυνοι για την ενημέρωση της Διοίκησης της Νέας Εταιρείας για θέματα που αφορούν στη φυσική ασφάλεια, στην ασφάλεια των συστημάτων και της πληροφορίας.

Οι κύριες αρμοδιότητες της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου είναι οι ακόλουθες:

- Παρέχει εύλογη διαβεβαίωση μέσω ανεξάρτητης γνώμης για την επάρκεια και αποτελεσματικότητα του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Νέας Εταιρείας και των θυγατρικών της (ν. 3016/2002) βάσει του ετήσιου πλάνου ελέγχου, το οποίο σχεδιάζεται με γνώμονα την αξιολόγηση του επιπέδου κινδύνου της κάθε δραστηριότητας.
- Υποβάλλει προτάσεις επί των διαπιστωμένων αδυναμιών των υπό εξέταση δραστηριοτήτων με σκοπό τη βελτίωση πολιτικών και διαδικασιών που διέπουν τις δραστηριότητες αυτές.
- Στο πλαίσιο του πεδίου δράσης της, αναλαμβάνει να διεκπεραιώσει οποιοδήποτε έργο ζητηθεί από την Επιτροπή Ελέγχου ή/και τη Διοίκηση της Νέας Εταιρείας (μετά τη λήψη σχετικής έγκρισης της Επιτροπής Ελέγχου).
- Παρακολουθεί την πορεία των διορθωτικών ενεργειών που έχουν συμφωνηθεί βάσει των ευρημάτων του διενεργηθέντος ελέγχου εντός των συμφωνημένων χρονικών πλαισίων (ν. 3016/2002).
- Παρευρίσκεται στις συνεδριάσεις της Επιτροπής Ελέγχου της Νέας Εταιρείας, προκειμένου να την υποβοηθήσει στο έργο της και να παρουσιάσει τα αποτελέσματα των αποπερατωμένων ελέγχων και γενικότερα θέματα λειτουργίας της Υπηρεσίας.
- Αξιολογεί τη συμμόρφωση της Νέας Εταιρείας με τις διατάξεις της νομοθεσίας που διέπει η λειτουργία της, την τήρηση του Εσωτερικού Κανονισμού Λειτουργίας, του Κώδικα Δεοντολογίας και των λοιπών διαδικασιών, εγκυκλίων και άλλων υποχρεώσεων, συμπεριλαμβανομένων του Καταστατικού και των διατάξεων εταιρικής διακυβέρνησης.

- Ενημερώνει την Επιτροπή Ελέγχου και μέσω αυτής το Διοικητικό Συμβούλιο σχετικά με περιπτώσεις σύγκρουσης συμφερόντων των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, και των ανώτατων διευθυντικών στελεχών της Νέας Εταιρείας με τα συμφέροντα της Νέας Εταιρείας, τις οποίες διαπιστώνει κατά την άσκηση των καθηκόντων της.
- Παρέχει, μετά από έγκριση του Διοικητικού Συμβουλίου, οποιαδήποτε πληροφορία ζητηθεί εγγράφως από τις εποπτικές αρχές, συνεργάζεται με αυτές και διευκολύνει με κάθε δυνατό τρόπο το έργο παρακολούθησης, ελέγχου και εποπτείας που αυτές ασκούν.
- Επισκοπεί την τήρηση των υποχρεώσεων που απορρέουν από την απόφαση 5/204/14.11.2000 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύει.
- Ελέγχει την τήρηση των δεσμεύσεων που περιέχονται στα ενημερωτικά δελτία και επιχειρηματικά σχέδια της Νέας Εταιρείας σχετικά με τη χρήση των κεφαλαίων που αντλήθηκαν.
- Παρακολουθεί τη σχέση και τις συναλλαγές της Νέας Εταιρείας με τις συνδεδεμένες εταιρείες (κ.ν. 2190/1920).
- Αξιολογεί την οργάνωση και τη λειτουργία των πληροφοριακών και λογιστικών συστημάτων της Νέας Εταιρείας.
- Αναλαμβάνει έργα συμβουλευτικού χαρακτήρα κατόπιν αίτησης της Διοίκησης της Νέας Εταιρείας και ύστερα από έγκριση της Επιτροπής Ελέγχου, με την προϋπόθεση πως αυτά τα έργα δεν οδηγούν σε σύγκρουση συμφερόντων της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου.

Η Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου ενημερώνει την Επιτροπή Ελέγχου και το Διοικητικό Συμβούλιο διαμέσου της Επιτροπής Ελέγχου ανά τακτά χρονικά διαστήματα, όπως ο Νόμος ορίζει, για το διενεργούμενο από αυτήν έλεγχο, ενώ εκπρόσωπός της παρίσταται στις Γενικές Συνελεύσεις των μετόχων (ν. 3016/2002).

Η Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου καταρτίζει ετήσιο πρόγραμμα ελέγχων με βάση την εκτίμηση των κινδύνων και αφού λάβει υπόψη του τις προσδοκίες της Διοίκησης. Συνεννοείται με τον Διευθύνοντα Σύμβουλο για τον ετήσιο προϋπολογισμό της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου και τον υποβάλλει στην Επιτροπή Ελέγχου προς έγκριση.

Αν κριθεί απαραίτητο και πάντοτε σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στον εν λόγω Ε.Κ.Λ., κατόπιν λήψης έγκρισης από την Επιτροπή Ελέγχου ή/και τη Διοίκηση της Εταιρείας και κατόπιν σχετικής ενημερώσεως της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, η Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου δύναται να προσλάβει ειδικούς εκτός Εταιρείας με σκοπό να αναλάβουν εξ ολοκλήρου ή να υποβοηθήσουν στην εκτέλεση εξειδικευμένου ελεγκτικού έργου. Η Νέα Εταιρεία έχει σε κάθε περίπτωση τη δυνατότητα να αναθέτει τμήμα ή το σύνολο των λειτουργιών της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου με σύμβαση εξωτερικής ανάθεσης σε τρίτο πάροχο μέλος ή μη του ομίλου στον οποίο ανήκει η Νέα Εταιρεία.

Κατά την άσκηση των καθηκόντων τους, τα μέλη της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου δικαιούνται να λάβουν γνώση οποιουδήποτε βιβλίου, εγγράφου, αρχείου, τραπεζικού λογαριασμού και χαρτοφυλακίου της Νέας Εταιρείας και να έχουν πρόσβαση σε οποιαδήποτε υπηρεσία και προσωπικό της Νέας Εταιρείας. Τα μέλη του Δ.Σ. και οι τυχόν υπόλοιποι Διαχειριστές οφείλουν να συνεργάζονται και να παρέχουν πληροφορίες στην Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου και γενικώς να διευκολύνουν το έργο της (ν. 3016/2002).

Η Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου συντάσσει και υποβάλει έκθεση ελέγχου με το πέρας κάθε ελεγκτικού έργου στην Επιτροπή Ελέγχου της Νέας Εταιρείας και στον προϊστάμενο του ελεγχόμενου Τομέα. Η έκθεση κοινοποιείται στη Διοίκηση της Νέας Εταιρείας και κατόπιν αιτήσεως στον ορκωτό ελεγκτή της Νέας Εταιρείας. Η λίστα αποδεκτών αναφορών της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου εγκρίνεται από την Επιτροπή Ελέγχου.

Κατά την ημερομηνία του παρόντος Εγγράφου, ο εσωτερικός έλεγχος έχει ανατεθεί και διενεργείται από την ΕΤΕ δυνάμει της από 03.10.2014 Σύμβασης Εξωτερικής Ανάθεσης Υπηρεσιών Εσωτερικού Ελέγχου που έχει συνάψει η Απορροφηθείσα με την ΕΤΕ. Σημειώνεται ότι, σύμφωνα με το Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης από την κατά νόμο ολοκλήρωση της Συγχώνευσης μεταβιβάζονται στην Απορροφώσα και τα δικαιώματα ή έννομες σχέσεις που προκύπτουν από οποιαδήποτε άλλη σχετική σύμβαση ή δικαιοπραξία και τα οποία όλα περιέρχονται κατά πλήρη κυριότητα στην Απορροφώσα.

3.22.3.3 Επιτροπή Ανθρώπινου Δυναμικού και Αποδοχών

Σκοπός της Επιτροπής Ανθρώπινου Δυναμικού και Αποδοχών είναι να συνδράμει το Διοικητικό Συμβούλιο της Νέας Εταιρείας κατά την εκπλήρωση των καθηκόντων του σχετικά με τον καθορισμό και την παρακολούθηση της εφαρμογής της πολιτικής αμοιβών του προσωπικού του ομίλου της Νέας Εταιρείας καθώς και την προσέλκυση εξειδικευμένων στελεχών και τη διατήρηση, αξιοποίηση και εξέλιξή τους.

Ειδικότερα, η Επιτροπή Ανθρώπινου Δυναμικού και Αποδοχών διασφαλίζει ότι η Νέα Εταιρεία διαθέτει σαφή, καλά τεκμηριωμένη και διαφανή πολιτική αμοιβών, η οποία είναι συνεπής προς την επιχειρησιακή στρατηγική, το προφίλ και τη διάθεση ανάληψης κινδύνων της Νέας Εταιρείας και δεν ενθαρρύνει την ανάληψη υπερβολικών και βραχυπρόθεσμων κινδύνων.

Κατά την εκτέλεση των καθηκόντων και των αρμοδιοτήτων της, η Επιτροπή Ανθρώπινου Δυναμικού και Αποδοχών λαμβάνει υπόψη τα μακροπρόθεσμα συμφέροντα των μετόχων, των επενδυτών και άλλων εμπλεκόμενων μερών του ομίλου της Νέας Εταιρείας, προσανατολίζεται δε στη συνετή και χρηστή διαχείριση της Νέας Εταιρείας και την αποτροπή ή την ελαχιστοποίηση καταστάσεων σύγκρουσης συμφερόντων.

Η Επιτροπή Ανθρώπινου Δυναμικού και Αποδοχών κατά την εκτέλεση των καθηκόντων της ενεργεί στο όνομα του Διοικητικού Συμβουλίου και μόνο σε αυτό είναι υπόλογη.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Νέας Εταιρείας έχει εκχωρήσει στην Επιτροπή Ανθρώπινου Δυναμικού και Αποδοχών αρμοδιότητες σχετικές με την εξέταση της επάρκειας, αποτελεσματικότητας και αποδοτικότητας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου καθώς και την εισήγηση του διορισμού των βασικών διευθυντικών στελεχών του ομίλου της Νέας Εταιρείας, την περιοδική εξέταση της πολιτικής παροχών του προσωπικού του ομίλου της Νέας Εταιρείας, την προπαρασκευή των αποφάσεων που αφορούν στις αποδοχές, συμπεριλαμβανομένων εκείνων που έχουν επιπτώσεις για τους κινδύνους και τη διαχείριση κινδύνων της Νέας Εταιρείας, την παρακολούθηση εφαρμογής της πολιτικής αποδοχών.

Η Επιτροπή Ανθρώπινου Δυναμικού και Αποδοχών αποτελείται από τουλάχιστον τρία (3) τρία μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου που έχουν σχετική εμπειρία. Τα μέλη και ο Πρόεδρος της Επιτροπής Ανθρώπινου Δυναμικού και Αποδοχών ορίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Νέας Εταιρείας. Ο Πρόεδρος της Επιτροπής Ανθρώπινου Δυναμικού και Αποδοχών πρέπει να έχει την ιδιότητα του ανεξάρτητου μη εκτελεστικού μέλους. Σε κάθε περίπτωση η πλειοψηφία των μελών της Επιτροπής πρέπει να είναι ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Νέας Εταιρείας.

Η θητεία των μελών είναι τριετής και δύναται να ανανεώνεται για ίσο χρονικό διάστημα για περισσότερες από μία φορές. Η συμμετοχή στην Επιτροπή Ανθρώπινου Δυναμικού και Αποδοχών δεν αποκλείει τη δυνατότητα συμμετοχής και σε άλλες Επιτροπές του Διοικητικού Συμβουλίου της Νέας Εταιρείας.

Σκοπός της Επιτροπής είναι να συνδράμει το Δ.Σ. κατά την εκπλήρωση των καθηκόντων του σχετικά με τον καθορισμό και την παρακολούθηση της εφαρμογής της πολιτικής αμοιβών του προσωπικού του ομίλου της Νέας Εταιρείας καθώς και την προσέλκυση εξειδικευμένων στελεχών και τη διατήρηση, αξιοποίηση και εξέλιξή τους.

Για την εκπλήρωση του σκοπού της, η Επιτροπή Ανθρώπινου Δυναμικού και Αποδοχών έχει τα ακόλουθα καθήκοντα και αρμοδιότητες:

- Διαμορφώνει την πολιτική αποδοχών του ομίλου της Νέας Εταιρείας και υποβάλλει σχετικές εισηγήσεις για διορθώσεις, επικαιροποιήσεις και συμπληρώσεις αυτής στο Διοικητικό Συμβούλιο της Νέας Εταιρείας.
- Αξιολογεί τη δομή, τη σύνθεση, το μέγεθος και την απόδοση του Διοικητικού Συμβουλίου της Νέας Εταιρείας, την απόδοση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Νέας Εταιρείας και των θυγατρικών αυτής καθώς και τις δεξιότητες, τις γνώσεις και την εμπειρία των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και των θυγατρικών αυτής και καταθέτει προτάσεις σχετικά στο Διοικητικό Συμβούλιο της Νέας Εταιρείας.
- Υποβάλλει προτάσεις προς το Διοικητικό Συμβούλιο σχετικά με τη σύναψη ή μεταβολή όρων της σύμβασης του Διευθύνοντος Συμβούλου και μετά από πρόταση του Διευθύνοντος Συμβούλου σχετικά με τις συμβάσεις ή/και αμοιβές και οφέλη των εκτελεστικών μελών του Δ.Σ. Σε αυτό το πλαίσιο δύναται να συνδράμει το Διοικητικό Συμβούλιο στη διαδοχή του Διευθύνοντος Συμβούλου και των ανώτατων στελεχών αξιολογώντας την επάρκεια των δεξιοτήτων, γνώσεων και εμπειρίας των υποψηφίων. Προς τούτο, η Επιτροπή περιγράφει τους ρόλους, τις ικανότητες και τη χρονική δέσμευση που η κάθε θέση απαιτεί.
- Αξιολογεί και εγκρίνει προτάσεις του Διευθύνοντος Συμβούλου σχετικά με νέες προσλήψεις ή μεταβολές αποδοχών του προσωπικού που είναι εκτός του ετήσιου προϋπολογισμού.
- Αξιολογεί και εγκρίνει προτάσεις του Διευθύνοντος Συμβούλου αναφορικά με τη διάθεση, σε στελέχη των οποίων οι αρμοδιότητες το αιτιολογούν, επιχειρηματικών εργαλείων όπως κάλυψη εξόδων κίνησης, προώθησης εργασιών και περιποίησης πελατείας (και μέσω χρήσης εταιρικής πιστωτικής κάρτας) για την εξυπηρέτηση λειτουργικών αναγκών των θέσεων που τα στελέχη αυτά κατέχουν.
- Αξιολογεί και εγκρίνει προτάσεις του Διευθύνοντος Συμβούλου αναφορικά με παροχές στο προσωπικό όπως θέσπιση ή τροποποίηση προγράμματος ιατροφαρμακευτικής περίθαλψης, συνταξιοδοτικού προγράμματος, κάλυψης εξόδων παιδικού σταθμού κ.λπ.
- Εισηγείται προς το Διοικητικό Συμβούλιο για την τακτική, τουλάχιστον ετήσια, ανασκόπηση της Πολιτικής Αποδοχών της Νέας Εταιρείας και των θυγατρικών της με βάση τις βέλτιστες πρακτικές και τα επίπεδα αμοιβών του κλάδου ακίνητης περιουσίας. Η Επιτροπή Ανθρώπινου Δυναμικού και Αποδοχών εισηγείται διορθωτικές ενέργειες για όλα τα θέματα που ανακύπτουν κατά την τακτική ανασκόπηση.
- Παρακολουθεί τακτικά την εφαρμογή της Πολιτικής Αποδοχών, η οποία υπόκειται, τουλάχιστον μια φορά τον χρόνο, σε κεντρική και ανεξάρτητη εσωτερική επαναξιολόγηση ως προς τη συμμόρφωσή της Νέας Εταιρείας προς τις πολιτικές και διαδικασίες αποδοχών που έχουν υιοθετηθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο. Η Επιτροπή Ανθρώπινου Δυναμικού και Αποδοχών συνεργάζεται με την Επιτροπή Ελέγχου καθώς και με εξωτερικούς εμπειρογνώμονες, όποτε κρίνεται αναγκαίο για την εν λόγω παρακολούθηση της εφαρμογής της Πολιτικής Αποδοχών.
- Υποβάλλει προτάσεις προς το Διοικητικό Συμβούλιο, σύμφωνα με την Πολιτική Αποδοχών, σε σχέση, μεταξύ άλλων,
 - με το συνολικό ύψος των ετήσιων μεταβλητών αμοιβών (bonus) στη Νέα Εταιρεία και τις θυγατρικές της, καθώς και την υιοθέτηση νέου ή μεταβολή των όρων υφιστάμενου προγράμματος μακροπρόθεσμων κινήτρων συνδεδεμένων με τη διάθεση μετοχών,

- με το συνολικό ύψος των αποδοχών των Ανώτατων Στελεχών, μη συμπεριλαμβανομένων των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου. Οι αποδοχές αυτές πρέπει να ανταποκρίνονται στις εξουσίες, τα καθήκοντα, την εξειδίκευση και τις ευθύνες των εν λόγω προσώπων. Κατά την άσκηση της εν λόγω αρμοδιότητας η Επιτροπή Ανθρώπινου Δυναμικού και Αποδοχών δίνει ιδιαίτερη προσοχή στην επίπτωση των αποφάσεών της στο προφίλ και στη διαχείριση των κινδύνων, και
- εν γένει με όλα τα ποσά που έχουν σχέση με τις παροχές στο Προσωπικό και σύμφωνα με την Πολιτική Αποδοχών, τα οποία πρέπει να αναφέρονται στον ετήσιο προϋπολογισμό.
- Μεριμνά για την τακτική ανασκόπηση και υποβολή προτάσεων προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Νέας Εταιρείας σχετικά με την πολιτική αμοιβών των μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου (συμπεριλαμβανομένου και του Προέδρου του) καθώς και υποβολή προτάσεων προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Νέας Εταιρείας σχετικών με τον προσδιορισμό των ετήσιων αμοιβών των μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου που υποβάλλονται προς έγκριση στην Ετήσια Γενική Συνέλευση.
- Εισηγείται, μέσω του Διοικητικού Συμβουλίου, προς τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Νέας Εταιρείας σχετικά με τις αμοιβές του Διευθύνοντος Συμβούλου και των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου. Τη σχετική εισήγηση θα παρουσιάζει στην εν λόγω γενική συνέλευση το Διοικητικό Συμβούλιο της Νέας Εταιρείας.
- Σε περίπτωση ανάγκης πρόσληψης προσωπικού που δεν είχε συμπεριληφθεί στον ετήσιο εγκεκριμένο προϋπολογισμό της Νέας Εταιρείας, εγκρίνει σχετική εισήγηση του Διευθύνοντα Συμβούλου όπου εξηγούνται λεπτομερώς οι λόγοι για τους οποίους η Νέα Εταιρεία χρειάζεται το επιπλέον προσωπικό.
- Εγκρίνει τυχόν αυξήσεις των μισθών του προσωπικού όταν αυτές υπερβαίνουν το ποσό που είχε προβλεφθεί στον ετήσιο εγκεκριμένο προϋπολογισμό της Νέας Εταιρείας.
- Εκτελεί οποιοσδήποτε άλλες εργασίες στο πλαίσιο του Εσωτερικού Κανονισμού Λειτουργίας της Νέας Εταιρείας μετά από σχετικό αίτημα του Διοικητικού Συμβουλίου της Νέας Εταιρείας.

Η υφιστάμενη σύνθεση της Επιτροπής Ανθρώπινου Δυναμικού και Αποδοχών, ως αυτή έχει οριστεί με την από 25.09.2015 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Νέας Εταιρείας, είναι η ακόλουθη:

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα Μέλους
Σπυρίδων Μακρινδάκης του Γεωργίου	Πρόεδρος
Βασίλειος Μαστρόκαλος του Γερασίμου-Αναγύρου	Μέλος
Πρόδρομος Βλάμης του Γρηγορίου	Μέλος

Τα βιογραφικά σημειώματα των μελών της εν λόγω επιτροπής παρατίθενται στην ενότητα 3.22.1 «Διοικητικό Συμβούλιο» του παρόντος Εγγράφου.

3.22.3.4 Επιτροπή Προμηθειών

Η Επιτροπή Προμηθειών συστήνεται με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου και αποτελείται από 5 μέλη:

- τους δύο Αντιπροέδρους της Νέας Εταιρείας,
- το Διευθύνοντα Σύμβουλο της Νέας Εταιρείας, και
- 2 ανεξάρτητα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Νέας Εταιρείας.

Η Επιτροπή Προμηθειών διαμορφώνει το στρατηγικό σχεδιασμό των προμηθειών έτσι ώστε να εξασφαλίζεται η ομαλή λειτουργία της Νέας Εταιρείας και η εξυπηρέτηση των επιχειρησιακών της στόχων.

Στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων της, αξιολογεί και εγκρίνει την επιχειρηματική σκοπιμότητα υλοποίησης καθώς και τη δαπάνη προμηθειών που υπερβαίνουν τα εγκριτικά όρια που έχουν ανατεθεί στο Διευθύνοντα Σύμβουλο και στο Γενικό Διευθυντή Οικονομικών και Εργασιών από το Διοικητικό Συμβούλιο της Νέας Εταιρείας.

Η Επιτροπή Προμηθειών θα λειτουργεί βάσει Κανονισμού Προμηθειών και του δικού της εσωτερικού κανονισμού, που θα εγκρίνει και θα επικαιροποιεί όταν είναι αναγκαίο το Διοικητικό Συμβούλιο της Νέας Εταιρείας.

Η υφιστάμενη σύνθεση της Επιτροπής Προμηθειών, ως αυτή έχει οριστεί με την από 25.09.2015 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, είναι η ακόλουθη:

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα Μέλους
Σπυρίδων Μακρινδάκης του Γεωργίου	Πρόεδρος
Βασίλειος Μαστρόκαλος του Γερασίμου-Αναργύρου	Μέλος
Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου του Νικολάου	Μέλος
Αριστοτέλης Καρυτινός του Δημητρίου	Μέλος
Πρόδρομος Βλάμης του Γρηγορίου	Μέλος

Τα βιογραφικά σημειώματα των μελών της εν λόγω επιτροπής παρατίθενται στην ενότητα 3.22.1 «Διοικητικό Συμβούλιο» του παρόντος Εγγράφου.

3.22.4 Εταιρική Διακυβέρνηση

Οι αρχές που διέπουν την εταιρική διακυβέρνηση θεωρούνται από τη Διοίκηση της Νέας Εταιρείας απαραίτητες τόσο για τον έλεγχο των αποφάσεων και ενεργειών της Διοίκησης, όσο και για την προστασία των συμφερόντων των μετόχων της Νέας Εταιρείας. Στο πλαίσιο αυτό, η Νέα Εταιρεία έχει υιοθετήσει και συμμορφώνεται με τις αρχές της εταιρικής διακυβέρνησης, όπως αυτές διατυπώνονται στις διατάξεις του Ν. 3016/2002, του ν. 3693/2008, του ν.3873/2010 του ν. 2778/1999 για τις εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία και του Ν. 4209/2013 περί οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων. Η Νέα Εταιρεία, σύμφωνα με τον Ν.3873/2010, έχει θεσπίσει και εφαρμόζει Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης.

Ειδικότερα, η Εταιρεία, με την από 25.09.2015 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, ενέκρινε τον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας, ο οποίος έχει το ελάχιστο περιεχόμενο που προβλέπει το νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο το οποίο εφαρμόζεται επί της Εταιρείας, όπως σήμερα ισχύει. Μέρος του ως άνω Κανονισμού αποτελεί η διάρθρωση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου και η περιγραφή των αρμοδιοτήτων και λειτουργίας της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου. Κατά την ημερομηνία του παρόντος Εγγράφου, ο εσωτερικός έλεγχος έχει ανατεθεί και διενεργείται από την ΕΤΕ δυνάμει της από 03.10.2014 Σύμβασης Εξωτερικής Ανάθεσης Υπηρεσιών Εσωτερικού Ελέγχου που έχει συνάψει η Απορροφηθείσα με την ΕΤΕ. Σημειώνεται ότι, σύμφωνα με το Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης από την κατά νόμο ολοκλήρωση της Συγχώνευσης μεταβιβάζονται στην Απορροφώσα και τα δικαιώματα ή έννομες σχέσεις που προκύπτουν από οποιαδήποτε άλλη σχετική σύμβαση ή δικαιοπραξία και τα οποία όλα περιέχονται κατά πλήρη κυριότητα στην Απορροφώσα. Η από 25.09.2015 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας εξέλεξε τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας, σύμφωνα με τις επιταγές του άρθρου 37 του ν. 3693/2008, όπως ισχύει.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Νέας Εταιρείας με την παρούσα σύνθεσή του συμμορφώνεται με τις διατάξεις του ν. 3016/2002, όπως σήμερα ισχύει. Συγκεκριμένα, στο υφιστάμενο εννεαμελές Διοικητικό Συμβούλιο της Νέας Εταιρείας μετέχουν τρία (3) εκτελεστικά μέλη, τέσσερα (4) μη εκτελεστικά μέλη και δύο (2) ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη.

Τέλος, η Νέα Εταιρεία έχει υιοθετήσει Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης, ο οποίος αναφέρεται στο ν. 3873/2010. Ο ως άνω Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης, μεταξύ άλλων, εμπεριέχει τις αρχές εταιρικής διακυβέρνησης που διέπουν τον τρόπο διοίκησης και ελέγχου της Νέας Εταιρείας και είναι διαθέσιμος στην ιστοσελίδα της Νέας Εταιρείας. Ο ως άνω Κώδικας λαμβάνει υπόψη το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο και τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης για τις εισηγμένες εταιρείες που έχει καταρτιστεί με πρωτοβουλία του Συνδέσμου Επιχειρήσεων και Βιομηχανιών (ΣΕΒ) και της εταιρείας Ελληνικά Χρηματιστήρια - Χρηματιστήριο Αθηνών Α.Ε. (ΕΧΑΕ), όπως δημοσιεύθηκε τον Οκτώβριο του 2013, και κατ' επέκταση τις Αρχές Εταιρικής Διακυβέρνησης του ΟΟΣΑ και τις «Αρχές Εταιρικής Διακυβέρνησης στην Ελλάδα – Οδηγίες για τον Ανταγωνιστικό Μετασχηματισμό της» της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

3.22.5 Διεύθυνση Εξυπηρέτησης Μετόχων και Δημοσίων Σχέσεων

Η Διεύθυνση Εξυπηρέτησης Μετόχων και Δημοσίων Σχέσεων (η οποία υπάγεται στον Τομέα Οικονομικών Υπηρεσιών και Εργασιών της Νέας Εταιρείας) διασφαλίζει την ορθή, άμεση, ισότιμη, πλήρη και τακτική πληροφόρηση των μετόχων της Νέας Εταιρείας, παρέχοντάς τους όλες τις αναγκαίες διευκρινίσεις και πληροφορίες σχετικές με την άσκηση των δικαιωμάτων τους που απορρέουν από τη μετοχική τους ιδιότητα, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία και το Καταστατικό. Ειδικότερα, η Διεύθυνση Εξυπηρέτησης Μετόχων και Δημοσίων Σχέσεων:

- Μεριμνά για την άμεση, ορθή και ισότιμη πληροφόρηση των μετόχων της Νέας Εταιρείας σχετικά με διανομή μερισμάτων, πράξεις εκδόσεως νέων μετοχών, διανομής, εγγραφής, παραιτήσεως και μετατροπής, χρονική περίοδο άσκησης των σχετικών δικαιωμάτων ή μεταβολές στα αρχικά χρονικά περιθώρια (π.χ. επέκταση του χρόνου άσκησης των δικαιωμάτων), παροχή πληροφοριών σχετικά με τις Τακτικές ή Έκτακτες Γενικές Συνελεύσεις και τις αποφάσεις τους, απόκτηση ιδίων μετοχών και διάθεσή τους ή τυχόν ακύρωση αυτών.
- Φροντίζει, ώστε στην Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Νέας Εταιρείας, να είναι διαθέσιμο σε αυτούς το Ετήσιο Δελτίο, καθώς και να μπορούν να αποστέλλονται σε κάθε ενδιαφερόμενο, σε έγγραφη ή σε ηλεκτρονική μορφή, όλες οι δημοσιευμένες εταιρικές εκδόσεις (Ετήσιο Δελτίο, Ενημερωτικό Δελτίο, περιοδικές και ετήσιες οικονομικές καταστάσεις, εκθέσεις διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και των ορκωτών ελεγκτών – λογιστών).
- Τηρεί και ενημερώνει το μετοχολόγιο της Νέας Εταιρείας σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία και, για το σκοπό αυτό, έχει την ευθύνη επικοινωνίας με το Ελληνικό Κεντρικό Αποθετήριο Τίτλων (ΕΛ.Κ.Α.Τ.).

Η Διεύθυνση Εξυπηρέτησης Μετόχων και Δημοσίων Σχέσεων οφείλει να επιδεικνύει επιμέλεια, πίστη, αντικειμενικότητα και αμεροληψία έναντι των μετόχων, εξασφαλίζοντας την ίση μεταχείρισή τους, υποχρεούμενο να απαντά σε κάθε παράπονο ή καταγγελία μετόχων σχετικά με τις παρεχόμενες από την Εταιρεία ή την Υποδιεύθυνση Εξυπηρέτησης Μετόχων υπηρεσίες. Σημειώνεται ότι υπεύθυνη της Διεύθυνσης Εξυπηρέτησης Μετόχων και Δημοσίων Σχέσεων είναι η κα Μεσσάρη Θηρεσία.

Τα μέλη της Διεύθυνσης Εξυπηρέτησης Μετόχων και Δημοσίων Σχέσεων ορίζονται με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου ή με απόφαση οργάνου ή προσώπου που εξουσιοδοτήθηκε προς τούτο από το Διοικητικό Συμβούλιο.

3.22.6 Διεύθυνση Εταιρικών Ανακοινώσεων, Οικονομικής Ανάλυσης και Διαχείρισης Διαθεσίμων

Έργο της Διεύθυνσης Εταιρικών Ανακοινώσεων, Οικονομικής Ανάλυσης και Διαχείρισης Διαθεσίμων (η οποία υπάγεται στον Τομέα Οικονομικών Υπηρεσιών και Εργασιών της Νέας Εταιρείας) είναι:

1. Η συμμόρφωση της Νέας Εταιρείας με τις νόμιμες υποχρεώσεις της ως προς τη δημοσιοποίηση στοιχείων ή/και τη σχετική γνωστοποίηση των εποπτικών αρχών και η επικοινωνία της Νέας Εταιρείας με τις αρμόδιες αρχές ή τα μέσα μαζικής επικοινωνίας, συμπεριλαμβανομένης της υποβολής όλων των απαιτούμενων κατά το νόμο στοιχείων και ανακοινώσεων κατά τρόπο ώστε όλοι οι επενδυτές να απολαμβάνουν ισότιμης πρόσβασης στην ίδια πληροφόρηση.
2. Η παραγωγή όλων των απαραίτητων αναφορών και στατιστικών στοιχείων (MIS) προς υποστήριξη της Διοίκησης κατά την άσκηση των καθηκόντων της.
3. Η διαχείριση των διαθεσίμων έτσι ώστε να συνάδει αυτή με το προς υλοποίηση επενδυτικό πρόγραμμα σε ακίνητη περιουσία και μέσα χρηματαγοράς κατά την κατά την έννοια της παρ. 14 του άρθρου 2 του ν. 3606/2007.
4. Η σύνταξη ταμειακού προγράμματος και η εφαρμογή αυτού μέσω εξασφάλισης των απαραίτητων κεφαλαίων, σύναψης δανείων κ.λπ. και εξυπηρέτησης των ταμειακών υποχρεώσεων της Νέας Εταιρείας.
5. Η ανάλυση επενδύσεων σε μέσα χρηματαγοράς και η προετοιμασία / υποβολή των σχετικών προτάσεων στην Επενδυτική Επιτροπή.

Τα μέλη της Διεύθυνσης Εταιρικών Ανακοινώσεων, Οικονομικής Ανάλυσης και Διαχείρισης Διαθεσίμων ορίζονται με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου ή με απόφαση οργάνου ή προσώπου που εξουσιοδοτήθηκε προς τούτο από το Διοικητικό Συμβούλιο. Σημειώνεται ότι υπεύθυνη της Διεύθυνσης Εταιρικών Ανακοινώσεων, Οικονομικής Ανάλυσης και Διαχείρισης Διαθεσίμων ορίστηκε η κα Άννα Χαλκιαδάκη δυνάμει της από 25.09.2015 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

3.22.7 Δηλώσεις μελών διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων καθώς και ανωτέρων διοικητικών στελεχών

Τα μέλη των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων καθώς και τα ανώτερα διοικητικά στελέχη της Νέας Εταιρείας δήλωσαν τα εξής:

1. Εκτός από τις δραστηριότητές τους που συνδέονται με την ιδιότητά τους και τη θέση τους στη Νέα Εταιρεία, και όσων συνδέονται με την ιδιότητα του εταίρου και με συμμετοχές σε διοικητικά, διαχειριστικά και εποπτικά όργανα, οι οποίες αναφέρονται στο σημείο 3 της παρούσας ενότητας, δεν ασκούν άλλες επαγγελματικές δραστηριότητες σημαντικές για την Εταιρεία, με τις ακόλουθες εξαιρέσεις:
 - Ο κ. Γεώργιος Κουντούρης είναι Πρόεδρος της Επενδυτικής Επιτροπής της εταιρείας Aerium Finance Ltd
 - Ο κ. Arnaud Plat έχει τη θέση του Director στις Invel Management Netherlands B.V., Invel Real Estate (Netherlands) II BV και Invel Italy Srl, και είναι μέλος στην Invel Real Estate Advisors LLP, οι οποίες εταιρείες παρέχουν υπηρεσίες στην Εθνική Πανγαία για την ανάπτυξη των δραστηριοτήτων της στην Ιταλία σε σχέση με επενδύσεις σε εμπορικά ακίνητα, σύμφωνα με την από 30.12.2014 Σύμβαση Παροχής Υπηρεσιών Εξεύρεσης Επενδυτικών Ευκαιριών με τον όμιλο Invel (βλ. για περισσότερες πληροφορίες ενότητα 3.8.2 «Σημαντικές Συμβάσεις ομίλου Εθνική Πανγαία» του παρόντος Εγγράφου). Επίσης, οι εταιρείες που αναφέρονται στα υπό σημεία

3 και 4 της παρούσας ενότητας, στις οποίες ο κ. Arnaud Plat είναι μέλος ή Director δραστηριοποιούνται στον τομέα των επενδύσεων σε ακίνητα διεθνώς.

- Ο κ. Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου έχει τη θέση του Director στην Invel Real Estate Management Ltd και τη θέση του μέλους στην Invel Real Estate Advisors LLP, οι οποίες εταιρείες παρέχουν υπηρεσίες στην Εθνική Παναγία για την ανάπτυξη των δραστηριοτήτων της στην Ιταλία σε σχέση με επενδύσεις σε εμπορικά ακίνητα, σύμφωνα με την από 30.12.2014 Σύμβαση Παροχής Υπηρεσιών Εξεύρεσης Επενδυτικών Ευκαιριών με τον όμιλο Invel (βλ. για περισσότερες πληροφορίες ενότητα 3.8.2 «Σημαντικές Συμβάσεις ομίλου Εθνική Παναγία» του παρόντος Εγγράφου). Επίσης, οι εταιρείες που αναφέρονται στα υπό σημεία 3 και 4 της παρούσας ενότητας, στις οποίες ο κ. Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου είναι μέλος ή Director δραστηριοποιούνται στον τομέα των επενδύσεων σε ακίνητα διεθνώς.

2. Δεν διατελούν, κατά την ημερομηνία του παρόντος Εγγράφου, μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων ούτε είναι εταίροι σε άλλη εταιρεία ή νομικό πρόσωπο, εξαιρουμένων των θυγατρικών της Εταιρείας, με τις ακόλουθες εξαιρέσεις:

Όνομα	Εταιρεία που συμμετέχει	Θέση Δ.Σ./Εταίρος
Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου	Invel Real Estate Management Ltd	Διευθυντής (Director)
	Invel Real Estate Partners Greece (GP) SARL	Class A Manager
	Invel Lennon Investment Limited	Διευθυντής (Director)
	Invel Real Estate Partners Lennon SARL	Class A Manager
	Invel Real Estate Partners Lennon 2 SARL	Class A Manager
	Invel Real Estate Advisors LLP	Μέλος
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
Βασίλειος Μαστρόκαλος	Rumford Investment Limited	Διευθυντής (Director)
Δαμιανός Χαραλαμπίδης	Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε.	Βοηθός Γενικός Διευθυντής
	Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε.	Μέλος Εκτελεστικής Επιτροπής
Γεώργιος Κουντούρης	ΠΑΕΓΑΕ	Πρόεδρος
	Fuehold Limited	Διευθυντής (Director)
	Assets & Technologies Ltd	Διευθυντής (Director)
Αριστοτέλης Καρυτινός	Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης ΑΞΕ	Μέλος
	PROINDEX Ανώνυμη Εταιρεία Δεικτών Ακινήτων	Αντιπρόεδρος

3. Δεν υπήρξαν μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων ή εταίροι σε οποιαδήποτε στιγμή των πέντε (5) τελευταίων ετών, με τις ακόλουθες εξαιρέσεις:

Όνομα	Εταιρεία που συμμετέχει	Θέση Δ.Σ./Εταίρος	Χρονικό διάστημα
Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου	Deutsche Bank AG, London Branch	Managing Director and Global Head of RREEF's opportunistic Investments	Μάρτιος 1998 – Δεκέμβριος 2012
	Invel Real Estate Management Ltd	Διευθυντής (Director)	Ιούλιος 2014 - σήμερα
	Invel Real Estate Partners Greece (GP) SARL	Class A Manager	Δεκέμβριος 2013 - σήμερα
	Invel Lennon Investment Limited	Διευθυντής (Director)	Ιούλιος 2014 - σήμερα
	Invel Real Estate Partners Lennon SARL	Class A Manager	Μάιος 2014 - σήμερα
	Invel Real Estate Partners Lennon 2 SARL	Class A Manager	Μάιος 2014 - σήμερα
	Invel Real Estate Advisors LLP	Μέλος	Απρίλιος 2014 - σήμερα
Arnaud Plat	Invel Management Netherlands B.V.	Διευθυντής (Director)	Ιούλιος 2014-σήμερα
	Invel Italy SRL	Διευθυντής (Director)	Ιούλιος 2014-σήμερα
	Invel Real Estate Advisors LLP	Μέλος	Απρίλιος 2014-σήμερα
	Rumford Investment Limited	Διευθυντής (Director)	Νοέμβριος 2014-σήμερα
	Invel Real Estate (Netherlands) II BV	Διευθυντής (Director)	Αύγουστος 2014-σήμερα
	Invel Real Estate (Netherlands) II Parent BV	Διευθυντής (Director)	Αύγουστος 2014-σήμερα
	Invel Real Estate (Netherlands) Cooperatief II UA	Διευθυντής (Director)	Αύγουστος 2014-σήμερα
Βασίλειος Μαστροκόλας	Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε.	Βοηθός Γενικός Διευθυντής	Ιούνιος 2015-σήμερα
	Lamda Property Management A.E.	Διευθύνουσα Σύμβουλος	Φεβρουάριος 2005-Ιούνιος 2007
Άννα Αποστολίδου	ECE Lamda Hellas S.A.	Μέλος Δ.Σ.	Αύγουστος 2005 – Οκτώβριος 2011
	MC Διαχείριση Ακινήτων Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ.	Δεκέμβριος 2010 – Ιούνιος 2013
	Lamda Development A.E.	Εμπορική Διευθύντρια	Μάιος 2003 - Ιανουάριος 2015
Δαμιανός Χαραλαμπίδης	TELLAS S.A.	Μέλος Δ.Σ.	2008 - 2009
	IET GREECE	Πρόεδρος	2003 - 2010
	ZELLITRON S.A.	Μέλος Δ.Σ.	2010 - 2012
	ETHNODATA S.A.	Μέλος Δ.Σ.	2012 - 2015
	COSMOONE S.A.	Μέλος Δ.Σ.	2012 - σήμερα
Γεώργιος Κουντούρης	Fuehold Limited	Διευθυντής (Director)	Ιούλιος 2006-σήμερα
	Assets & Technologies Ltd	Διευθυντής (Director)	Οκτώβριος 2009 - σήμερα

Όνομα	Εταιρεία που συμμετέχει	Θέση Δ.Σ./Εταίρος	Χρονικό διάστημα
Θηρεσία Μεσσάρη	Πρότυπος Κτηματική Τουριστική Α.Ε.	Αντιπρόεδρος	Νοέμβριος 2008 – Ιούνιος 2014
	Ελληνικά Τουριστικά Έργα Α.Ε.	Αντιπρόεδρος	Νοέμβριος 2008 – Ιούνιος 2014
	Διόνυσος Ανώνυμος Γεωργική, Βιομηχανική, Εμπορική και Κτηματική Εταιρεία	Μέλος	Οκτώβριος 2008 – Ιούνιος 2014
	Grand Hotel Summer Palace Α.Ε.	Αντιπρόεδρος	Ιούλιος 2013 – Ιούνιος 2014
	Ανθός Properties ΑΚΕ	Μέλος	Ιανουάριος 2014 – Σεπτέμβριος 2014
	Εθνική Συμβουλευτικές Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε.	Μέλος	Ιούνιος 2010 – Ιούνιος 2014
	Εθνική Κτηματικής Εκμετάλλευσης Α.Ε.	Αντιπρόεδρος	Ιούνιος 2013 – Ιούνιος 2014
	Κάδμος Α. ΕΤ. Βιομ. Τουρ. & Ξενοδ. Επενδύσεων	Μέλος	Μάιος 2012 – Ιούνιος 2014
	ARC TWO Management EAD (Sofia)	Μέλος	Μάιος 2013 – Σεπτέμβριος 2014
ARC Management One S.R.L.	Μέλος	Μάιος 2013 – Αύγουστος 2014	
Αριστοτέλης Καρυτινός	Πρότυπος Κτηματική Τουριστική Α.Ε.	Πρόεδρος – Δ/νων Σύμβουλος	Νοέμβριος 2008 – Ιούνιος 2014
	Ελληνικά Τουριστικά Έργα Α.Ε.	Πρόεδρος – Δ/νων Σύμβουλος	Νοέμβριος 2008 – Ιούνιος 2014
	Διόνυσος Ανώνυμος Γεωργική, Βιομηχανική, Εμπορική και Κτηματική Εταιρεία	Πρόεδρος – Δ/νων Σύμβουλος	Οκτώβριος 2008 – Ιούνιος 2014
	Grand Hotel Summer Palace Α.Ε.	Πρόεδρος	Δεκέμβριος 2008 – Ιούνιος 2014
	Ανθός Properties ΑΚΕ	Πρόεδρος	Ιανουάριος 2014 – Σεπτέμβριος 2014
	Εθνική Συμβουλευτικές Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε.	Πρόεδρος – Δ/νων Σύμβουλος	Σεπτέμβριος 2008 – Ιούνιος 2014
	Εθνική Κτηματικής Εκμετάλλευσης Α.Ε.	Πρόεδρος	Ιούνιος 2010 – Ιούνιος 2014
	Κάδμος Α. ΕΤ. Βιομ. Τουρ. & Ξενοδ. Επενδύσεων	Πρόεδρος – Δ/νων Σύμβουλος	Μάιος 2012 – Ιούνιος 2014
	ARC TWO Management EAD (Sofia)	Μέλος	Μάιος 2013 – Σεπτέμβριος 2014
	ARC Management One S.R.L.	Μέλος	Μάιος 2013 – Αύγουστος 2014
	Κτηματική Κατασκευαστική ΑΕ «Εκτενεπολ»	Δ/νων Σύμβουλος	Ιούνιος 2008 – Ιούνιος 2014
	Προνομιούχος Α.Ε. Γενικών Αποθηκών Ελλάδος	Πρόεδρος	Μάιος 2009 – Ιούνιος 2014

Όνομα	Εταιρεία που συμμετέχει	Θέση Δ.Σ./Εταίρος	Χρονικό διάστημα
Παναγιώτης Καπετανάκος	Ελληνική Θεαμάτων Α.Ε.	Μέλος	2011 - 2014
	Συμμετοχική Επενδυτική Θεαμάτων Α.Ε.	Μέλος	2011 - 2014

4. α) Δεν έχει ασκηθεί ποινική δίωξη ούτε διενεργείται σε βάρος τους προκαταρκτική εξέταση ή άλλη εισαγγελική έρευνα για τέλεση δόλιας πράξης, β) Δεν εμπλέκονται σε δικαστική διένεξη για τέλεση δόλιας πράξης κατά τα πέντε τελευταία έτη, γ) Δεν έχει υπάρξει οποιαδήποτε καταδικαστική απόφαση εναντίον τους για τέλεση δόλιας πράξης κατά τα πέντε τελευταία έτη. Εξαιρέση αποτελεί ότι σε βάρος του Διευθύνοντος Συμβούλου της Νέας Εταιρείας, κ. Αριστοτέλη Καρυτινού, εκκρεμεί ενώπιον του αρμόδιου δευτεροβάθμιου δικαστηρίου ποινική υπόθεση για παράβαση του Ν. 4042/2012 (υποβάθμιση περιβάλλοντος, καθώς τρίτη εταιρεία εκπροσωπούμενη από τον κ. Καρυτινό φέρεται ότι αποδέχθηκε την εναπόθεση απορριμάτων από τον Δήμο Κερατσινίου-Δραπετσώνας σε περιφραγμένη οικοπεδική έκταση κυριότητάς της, η οποία προηγουμένως είχε παραχωρηθεί μέσω χρησιδανείου για χρήση από τον εν λόγω Δήμο, δίχως προηγούμενη έκδοση και έγκριση μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων). Η υπόθεση αυτή δεν σχετίζεται, ωστόσο, με τις δραστηριότητες της Νέας Εταιρείας και τα καθήκοντα του Διευθύνοντος Συμβούλου σε αυτή.
5. Δεν έχουν συμμετάσχει σε οποιαδήποτε διαδικασία πτώχευσης, αναγκαστικής διαχείρισης ή εκκαθάρισης κατά τη διάρκεια των τελευταίων πέντε (5) ετών, ενεργώντας υπό την ιδιότητα του μέλους διοικητικού, διαχειριστικού ή εποπτικού οργάνου ή εταίρου ή ιδρυτή ή γενικού διευθυντή.
6. Δεν έχουν γίνει αποδέκτες οποιασδήποτε δημόσιας επίσημης κριτικής ή/και κύρωσης εκ μέρους των καταστατικών ή ρυθμιστικών αρχών (συμπεριλαμβανομένων τυχόν επαγγελματικών οργανώσεων στις οποίες μετέχουν), ούτε έχουν παρεμποδιστεί από δικαστήριο να ενεργούν με την ιδιότητα του μέλους διοικητικού, διαχειριστικού ή εποπτικού οργάνου ενός εκδότη ή να παρέμβουν στη διαχείριση ή στο χειρισμό των υποθέσεων ενός εκδότη κατά τη διάρκεια των τελευταίων πέντε (5) ετών.
7. Οι υποχρεώσεις που απορρέουν από την ιδιότητα/θέση τους δεν δημιουργούν στο πρόσωπό τους οποιαδήποτε υφιστάμενη ή δυνητική σύγκρουση με ιδιωτικά τους συμφέροντα ή άλλες υποχρεώσεις τους με την επιφύλαξη όσων αναφέρονται παραπάνω υπό την ενότητα 2.2 «Κίνδυνοι που σχετίζονται με την επιχειρηματική δραστηριότητα του ομίλου της Νέας Εταιρείας» αναφορικά με τις θέσεις των βασικών μετόχων και τις καταστάσεις σύγκρουσης συμφερόντων που ενδέχεται αυτές να δημιουργήσουν και όσων αναφέρονται παραπάνω στην παράγραφο 1.
8. Η τοποθέτηση στη θέση τους δεν είναι αποτέλεσμα οποιασδήποτε ρύθμισης ή συμφωνίας με τους κυριότερους μετόχους της Νέας Εταιρείας ή συμφωνίας μεταξύ της Νέας Εταιρείας και πελατών της, προμηθευτών της ή άλλων προσώπων, με τις ακόλουθες εξαιρέσεις:
- Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Νέας Εταιρείας όπως αναφέρονται στην ενότητα 3.22.1 «Διοικητικό Συμβούλιο» του παρόντος Εγγράφου έχουν διοριστεί ως αποτέλεσμα της από 30.12.2013 Συμφωνίας Μετόχων μεταξύ της ΕΤΕ, της Invel Real Estate Partners Greece L.P., της Invel Real Estate (Netherlands) II B.V. και της Εθνική ΠΑΝΓΑΙΑ (ως εκ τρίτου συμβαλλόμενης), όπως τροποποιήθηκε στις 18.08.2015 και ισχύει, δυνάμει της οποίας προτάθηκαν για εκλογή από την από 25.09.2015 Έκτακτη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας.

9. Πλην των περιορισμών που προκύπτουν από την κείμενη νομοθεσία, δεν υφίσταται στο πρόσωπό τους οποιοσδήποτε περιορισμός ο οποίος αφορά τη διάθεση, εντός ορισμένης χρονικής περιόδου, των κινητών αξιών της Νέας Εταιρείας που κατέχουν.
10. Κατά τους τελευταίους 12 μήνες, δεν απέκτησαν ούτε κατέχουν σήμερα μετοχές (ή δικαιώματα προαίρεσης ή παράγωγα του Χρηματιστηρίου Αθηνών επί μετοχών) της Εταιρείας.

3.22.8 Σύγκρουση Συμφερόντων

Η Διοίκηση της Νέας Εταιρείας δηλώνει ότι, με την επιφύλαξη όσων αναφέρονται στην παράγραφο 7 της ενότητας 3.22.7 «Δηλώσεις μελών διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων καθώς και ανωτέρων διοικητικών στελεχών», δεν υφίστανται συγκρούσεις συμφερόντων μεταξύ της Νέας Εταιρείας και των μελών των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων.

Επιπλέον, η Διοίκηση της Νέας Εταιρείας δηλώνει ότι δεν υφίστανται συγκρούσεις συμφερόντων μεταξύ της Νέας Εταιρείας και τρίτων μερών, παρόχων υπηρεσιών στη Νέα Εταιρεία.

3.22.9 Αμοιβές και οφέλη

Οι μικτές αμοιβές που καταβλήθηκαν σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, σε μέλη των λοιπών διοικητικών, εποπτικών και διαχειριστικών οργάνων καθώς και στα ανώτερα διοικητικά στελέχη (ως υφίστατο πριν την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης και δεν αποτελούν πλέον μέλη διοικητικών, εποπτικών και διαχειριστικών οργάνων, καθώς και ανώτερα διοικητικά στελέχη), της Εταιρείας για τη χρήση 2014 αναλύονται στον ακόλουθο πίνακα.

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Μικτές Αμοιβές 2014
Μέλη Δ.Σ.		
Ηλίας Βολονάσης	Πρόεδρος Δ.Σ. και Επενδυτικής Επιτροπής	89.292
Ιωάννης Αραγιώργης	Διευθύνων Σύμβουλος, Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής	79.734
Αικατερίνη Καψάλη	Μέλος Δ.Σ.	50.625
Γεράσιμος Γασπαρινάτος	Ανεξάρτητο Μέλος Δ.Σ.	6.000
Γεώργιος Κοκκώδης	Ανεξάρτητο Μέλος Δ.Σ.	6.000
Μέλη Διαχειριστικών Οργάνων		
Βενετσιάνος Κάκκαβας	Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής	-
Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη		
Παναγής Μέντες	Διευθυντής Οικονομικών & Διοικητικών Υπηρεσιών	55.125
Μέλη Εποπτικών Οργάνων		
Αλέξανδρος Νικολαΐδης	Εσωτερικός Ελεγκτής	49.219

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Πέραν των ανωτέρω αμοιβών η Εταιρεία διευκρινίζει τα ακόλουθα:

1. Η θυγατρική εταιρεία Egnatia Properties δεν απασχολεί προσωπικό, και
2. κανείς από τους ανωτέρω αναφερόμενους δεν έλαβε μισθούς ή οποιαδήποτε άλλα οφέλη από την Egnatia Properties.

Σχετικά με την πολιτική αμοιβών της Εταιρείας σημειώνονται τα κάτωθι:

- Διευκρινίζεται, ότι πέραν των ανωτέρω μικτών αμοιβών δεν υπήρξαν άλλες παροχές ή οφέλη σε μέλη των ανώτατων διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων της Εταιρείας για την χρήση 2014
- Τα ανωτέρω πρόσωπα δεν καλύπτονταν για πρόσθετη ιατροφαρμακευτική και νοσοκομειακή περίθαλψη με ασφαλιστήρια συμβόλαια, πέραν των προβλεπόμενων για τους υπαλλήλους της Εταιρείας.
- Τα μέλη του Δ.Σ. (εκτός των 2 ανεξάρτητων μελών), καθώς και τα μέλη της Επενδυτικής Επιτροπής, δεν έλαβαν αμοιβή για την ιδιότητά τους αυτή.
- Κανένα από τα προαναφερθέντα πρόσωπα δεν έλαβε αμοιβή κατά τη χρήση 2014 από την Εθνική Πανγαία ή από εταιρεία του ομίλου της Εθνική Πανγαία.

Τέλος, σημειώνεται ότι τα υφιστάμενα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Νέας Εταιρείας, έτσι όπως παρουσιάζονται αναλυτικά στην ενότητα 3.22.1 «Διοικητικό Συμβούλιο» του παρόντος Εγγράφου, δεν έλαβαν αμοιβές για τη χρήση 2014 από την Εταιρεία.

Εντούτοις, σημειώνεται ότι για τα διοικητικά, διαχειριστικά και εποπτικά όργανα και ανώτερα διοικητικά στελέχη, όπως αναφέρονται στην ενότητα 3.22.1 «Διοικητικό Συμβούλιο» του παρόντος Εγγράφου, το ύψος της καταβληθείσας αμοιβής, συμπεριλαμβανομένης οποιασδήποτε υπό όρους ή αναβαλλόμενης αμοιβής, καθώς και τα οφέλη σε είδος που χορήγησε η Εθνική Πανγαία και οι θυγατρικές της για τη χρήση 01.01.2014 - 31.12.2014 παρατίθενται ακολούθως.

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Συνολικές Ετήσιες Μικτές Αποδοχές 2014 (συμπεριλαμβανομένων εργοδοτικών εισφορών) (σε €)	Μεικτές Αμοιβές Δ.Σ. (σε €)	Λοιπές Παροχές
Χρήστος Πρωτόπαπας	Πρόεδρος του Δ.Σ. (μη εκτελεστικό μέλος)	-	2.083,33	Κάλυψη λειτουργικών εξόδων για τους σκοπούς της επιχείρησης
Βασίλειος Μαστρόκαλος	Α' Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. (μη εκτελεστικό μέλος)	-	-	-
Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου	Β' Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. (εκτελεστικό μέλος)	-	2.083,33 8.333,33 ⁽¹⁾	-
Αριστοτέλης Καρυτινός	Διευθύνων Σύμβουλος (εκτελεστικό μέλος)	235.283,56	6.250 ⁽²⁾	Χρήση εταιρικού αυτοκινήτου, κινητού τηλεφώνου και εξόδων προώθησης εργασιών
Θηρεσία Μεσσάρη	Εκτελεστικό μέλος	182.012,77	2.083,33	Χρήση εταιρικού αυτοκινήτου, κινητού τηλεφώνου και εξόδων προώθησης εργασιών

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Συνολικές Ετήσιες Μικτές Αποδοχές 2014 (συμπεριλαμβανομένων εργοδοτικών εισφορών) (σε €)	Μεικτές Αμοιβές Δ.Σ. (σε €)	Λοιπές Παροχές
Άννα Αποστολίδου	Μη εκτελεστικό μέλος	-	-	-
Αρνό Ντομινίκ Μορίς Μπερτράντ Πλατ	Μη εκτελεστικό μέλος	-	2.083,33	-
Σπυρίδων Μακρινδάκης	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος	-	18.583,33	-
Πρόδρομος Βλάμης	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος	-	18.583,33	-
Δαμιανός Χαραλαμπίδης	Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής	-	-	-
Νικόλαος Ιατρού	Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής	-	-	-
Γεώργιος Κουντούρης	Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής	-	20.666,67	-
Άννα Χαλκιαδάκη	Αναπληρωτής Οικονομικός Διευθυντής	76.507,12	-	Χρήση κινητού τηλεφώνου
Παναγιώτης Καπετανάκος	Διευθυντής Επενδύσεων και Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου	10.335,64 ⁽³⁾	-	Χρήση εταιρικού αυτοκινήτου, κινητού τηλεφώνου και εξόδων προώθησης εργασιών

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εθνική Πανγαία.

Σημείωση (1): Αμοιβή για την ιδιότητά του ως μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής.

Σημείωση (2): Αμοιβή για την ιδιότητά του ως μέλος Δ.Σ. και Επενδυτικής Επιτροπής.

Σημείωση (3): Ο κος Καπετανάκος εργάζεται στην Εθνική Πανγαία με σύμβαση αορίστου χρόνου από την 01.12.2014.

Σημειώνεται ότι ο κ. Καρυτινός έχει υπογράψει με την Εθνική Πανγαία σύμβαση εργασίας ορισμένου χρόνου η οποία λήγει την 10.08.2019 με μονομερές δικαίωμα του κ. Καρυτινού για μονοετή παράταση, ήτοι μέχρι την 10.08.2020. Σημειώνεται ότι στην περίπτωση που η ανωτέρω σύμβαση καταγγελθεί από τον εργοδότη χωρίς σπουδαίο λόγο, η Εθνική Πανγαία υποχρεούται να καταβάλει στον κ. Καρυτινό τη συμφωνηθείσα αμοιβή μέχρι τη συμβατική ημερομηνία λήξης της σύμβασης.

Σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης Διευθύνοντας Συμβούλου, ο κ. Καρυτινός δικαιούται προκαθορισμένης πάγιας αμοιβής καταβαλλόμενης σε μηνιαίες δόσεις. Η διοίκηση της Εθνική Πανγαία μπορεί οικειοθελώς να επιβραβεύει την απόδοση του κ. Καρυτινού με την παροχή επιμισθίου είτε σε μετρητά, είτε σε μετοχές ή/και με τη χορήγηση δικαιώματος προαίρεσης αγοράς μετοχών, κ.λπ. Επιπρόσθετα, ο κ. Καρυτινός θα συμμετέχει στο πρόγραμμα ιατρικής περίθαλψης της Εθνική Πανγαία και στο βαθμό που στο προσωπικό της Εθνική Πανγαία εφαρμόζονται μακροχρόνια προγράμματα παροχής κινήτρων (όπως δικαιώματα προαίρεσης αγοράς μετοχών, συνταξιοδοτικά προγράμματα, κ.λπ.), ο κ. Καρυτινός θα επωφελείται ομοίως από αυτά. Σε κάθε περίπτωση, η παροχή μη σταθερών αποδοχών προς τον κ. Καρυτινό θα υπόκειται στην Πολιτική Αποδοχών της Εθνική Πανγαία.

Επιπλέον σημειώνεται ότι η κα Μεσσάρη έχει υπογράψει με την Εθνική Πανγαία σύμβαση εργασίας ορισμένου χρόνου η οποία λήγει την 10.08.2019 με μονομερές δικαίωμα της κας Μεσσάρη για μονοετή παράταση, ήτοι μέχρι την 10.08.2020. Σημειώνεται ότι στην περίπτωση που η ανωτέρω σύμβαση καταγγελθεί από τον εργοδότη χωρίς σπουδαίο λόγο, η Εθνική Πανγαία υποχρεούται να καταβάλει στην κα. Μεσσάρη τη συμφωνηθείσα αμοιβή (ισο με τους

εναπομείναντες μηνιαίους μισθούς που θα της καταβάλλονταν μέχρι το πέρας του ορισμένου χρόνου της σύμβασης) μέχρι τη συμβατική ημερομηνία λήξης της σύμβασης.

Σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης Γενικής Διευθύντριας Οικονομικών και Εργασιών, η κα. Μεσσάρη δικαιούται προκαθορισμένης πάγιας αμοιβής καταβαλλόμενης σε μηνιαίες δόσεις. Η διοίκηση της Εθνική Πανγαία μπορεί οικειοθελώς να επιβραβεύει την απόδοση της κας Μεσσάρη με την παροχή επιμισθίου είτε σε μετρητά, είτε σε μετοχές ή/και με τη χορήγηση δικαιώματος προαίρεσης αγοράς μετοχών, κ.λπ. Επιπρόσθετα, η κα Μεσσάρη θα συμμετέχει στο πρόγραμμα ιατρικής περίθαλψης της Εθνική Πανγαία και στο βαθμό που στο προσωπικό της Εθνική Πανγαία εφαρμόζονται μακροχρόνια προγράμματα παροχής κινήτρων (όπως δικαιώματα προαίρεσης αγοράς μετοχών, συνταξιοδοτικά προγράμματα, κ.λπ.), η κα Μεσσάρη θα επωφελείται ομοίως από αυτά. Σε κάθε περίπτωση, η παροχή μη σταθερών αποδοχών προς την κα Μεσσάρη θα υπόκειται στην Πολιτική Αποδοχών της Εθνική Πανγαία.

Τέλος σημειώνεται ότι η κα Χαλκιαδάκη Άννα και ο κος Παναγιώτης Καπετανάκος έχουν συνάψει σύμβασεις αορίστου χρόνου εργασίας με την Εθνική Πανγαία.

Η Διοίκηση της Νέας Εταιρείας βεβαιώνει, ότι το συνολικό ύψος των ποσών που έχει προβλέψει ή καταλογίσει την 30.09.2015 στα δεδουλευμένα έξοδά της για συντάξεις, αποζημιώσεις ή παρεμφερή οφέλη του συνόλου του προσωπικού της (καθαρή υποχρέωση καθορισμένης παροχής) ανέρχεται σε € 255.838 και ότι η πρόβλεψη αυτή είναι επαρκής. Διευκρινίζεται, ότι το μεγαλύτερο μέρος των εν λόγω προβλέψεων δεν αφορά στα μέλη των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων της Νέας Εταιρείας.

3.23 ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ

Την 30.09.2015 ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του ομίλου της Νέας Εταιρείας ήταν 25 άτομα.

Η εξέλιξη του προσωπικού των ομίλων των Συγκωνευόμενων εταιρειών την 31.12 των χρήσεων 2013 και 2014 παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα:

Αριθμός απασχολούμεμου προσωπικού	31.12.2013	31.12.2014
Όμιλος MIG Real Estate	9 ⁽¹⁾	8
Όμιλος Εθνική Πανγαία	9	24 ⁽²⁾

(1) Την 31.12.2013, η θυγατρική της MIG Real Estate, Egnatia Properties S.A., δεν απασχολούσε προσωπικό και επομένως ο αριθμός του προσωπικού αφορά μόνο την Εταιρεία

(2) Περιλαμβάνει και το προσωπικό του Ομίλου της MIG Real Estate.

Την 31.12.2013, οι θυγατρικές του ομίλου της Εθνική Πανγαία, ήτοι η ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. και η Nash S.r.L., δεν απασχολούσαν προσωπικό. Την 31.12.2014, οι θυγατρικές του ομίλου της Εθνική Πανγαία, ήτοι η ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε., η Nash Sr.L. και η Egnatia Properties S.A. δεν απασχολούσαν προσωπικό, με εξαίρεση την MIG Real Estate η οποία απασχολούσε 8 άτομα.

Οι πίνακες που ακολουθούν παρουσιάζουν τις συνολικές αμοιβές και έξοδα προσωπικού του Ομίλου MIG Real Estate και του ομίλου Εθνική Πανγαία για τις χρήσεις 2013 και 2014.

Αμοιβές και έξοδα προσωπικού Ομίλου MIG Real Estate

Ποσά σε χιλ. €	2013	2014
Τακτικές αποδοχές	342	403
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	-	-
Εργοδοτικές εισφορές (προγράμματα καθορισμένων εισφορών)	95	92
Λοιπά έξοδα	-	-
Σύνολο	437	495

Πηγή: Δημοσιευμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2014, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρεία σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α., όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Αμοιβές και έξοδα προσωπικού ομίλου Εθνική Παναγία

Ποσά σε χιλ. €	2013	2014
Μισθοί	373	1.104
Εργοδοτικές εισφορές	99	165
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	4	4
Λοιπά έξοδα	8	14
Σύνολο	484	1.287

Πηγή: Δημοσιευμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2014, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εθνική Παναγία σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α., όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Επιπλέον, σημειώνεται ότι την ενδιάμεση περίοδο 01.01.-30.09.2015, οι αμοιβές και τα έξοδα προσωπικού της Νέας Εταιρείας ανέρχονται σε €1.620 χιλ.

Σύμφωνα με τη Διοίκηση της Νέας Εταιρείας δεν υφίσταται οποιαδήποτε συμφωνία με το προσωπικό καθώς και τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, τα μέλη των εποπτικών οργάνων και τα ανώτερα διευθυντικά στέλχη για τη συμμετοχή των στο μετοχικό της κεφάλαιο μέσω δικαιωμάτων προαίρεσης ή οποιασδήποτε συμφωνίας υπό όρους ή άνευ όρων. Τέλος, η Νέα Εταιρεία δεν παρέχει στο προσωπικό της οφέλη σε είδος πέραν του δικαιώματος να συμμετέχουν σε ομαδικό ασφαλιστήριο ζωής, προσωπικών ατυχημάτων και ευρείας ιατροφαρμακευτικής περίθαλψης με την ΕΘΝΙΚΗ ΑΕΕΓΑ. Το ανωτέρω ασφαλιστήριο συμβόλαιο καλύπτει και τα συντηρούμενα από τους ασφαλισμένους πρόσωπα.

3.24 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ**3.24.1 Καταβεβλημένο Μετοχικό Κεφάλαιο**

Το μετοχικό κεφάλαιο της Νέας Εταιρείας κατά την ημερομηνία του παρόντος Εγγράφου ανέρχεται στο ποσό των €766.483.602, και διαιρείται σε 255.494.534 κοινές ονομαστικές με ψήφο μετοχές με ονομαστική αξία €3,0 η κάθε μία.

Το μετοχικό κεφάλαιο της Νέας Εταιρείας είναι πλήρως καταβεβλημένο. Επομένως δεν υπάρχουν δικαιώματα ή/και υποχρεώσεις απόκτησης σε σχέση με το εγκεκριμένο ή καταβεβλημένο κεφάλαιο ή για δέσμευση αύξησης του κεφαλαίου της Εταιρείας.

3.24.2 Εξέλιξη Μετοχικού Κεφαλαίου

Το αρχικό μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας είχε οριστεί σε 600.000.000 δρχ. (€1.761.822) το οποίο διαιρείτο σε 600.000 μετοχές, ονομαστικής αξίας 1.000 δρχ. (€2,93) εκάστη.

Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας στη συνεδρίασή της στις 22.10.2002 αποφάσισε α) τη μετατροπή του μετοχικού κεφαλαίου και της ονομαστικής αξίας της μετοχής σε ευρώ, β) την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά €39.178 με αύξηση της ονομαστικής αξίας κάθε μετοχής σε τρία (3,00) ευρώ και γ) την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά €1.800.000 με την έκδοση εξακοσίων χιλιάδων (600.000) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας τριών ευρώ (€3,00) η κάθε μία. Κατόπιν τούτου, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανήλθε σε €3.600.000 και διαιρείτο σε 1.200.000 νέες κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας €3,00 εκάστη.

Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας στη συνεδρίασή της στις 27.08.2007 αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά €3.600.000 με την έκδοση 1.200.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €3,00 η κάθε μία. Κατόπιν τούτου, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανήλθε σε €7.200.000 και διαιρείτο σε 2.400.000 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας €3,00 εκάστη.

Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας στη συνεδρίασή της στις 28.01.2008 αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά €22.320.000 με κεφαλαιοποίηση ισόποσου τμήματος του σχηματισθέντος αποθεματικού υπέρ το άρτιο και την έκδοση 7.440.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €3,00 η κάθε μία. Κατόπιν τούτου, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανήλθε σε €29.520.000 και διαιρείτο σε 9.840.000 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας €3,00 εκάστη.

Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας στη συνεδρίασή της στις 15.05.2009 αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά €7.500.000 με την έκδοση 2.500.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €3,00 η κάθε μία που διατέθηκαν με δημόσια προσφορά. Μετά την ολοκλήρωση της δημόσιας προσφοράς, η οποία καλύφθηκε πλήρως, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανήλθε σε €37.020.000, διαιρούμενο σε 12.340.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €3,00 εκάστη.

Η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας της 10.04.2013 αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά €5.202.000 με την έκδοση 1.734.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €3,00 η κάθε μία, με ισόποση κεφαλαιοποίηση απαιτήσεων τρίτων. Κατόπιν τούτου, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανήλθε σε €42.222.000, διαιρούμενο σε 14.074.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €3,00 εκάστη.

Η Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας στη συνεδρίασή της στις 25.09.2015 ενέκρινε τη συγχώνευση δι' απορρόφησης της εταιρείας με την επωνυμία «ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» από την Εταιρεία δυνάμει των διατάξεων των αρ. 69 επ. του κ.ν. 2190/1920, όπως ισχύει και τα αρ. 1-5 του ν. 2166/1993, όπως ισχύει καθώς και την αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου λόγω της ως άνω αναφερόμενης συγχώνευσης κατά επτακόσια εξήντα πέντε εκατομμύρια εκατόν ενενήντα τρεις χιλιάδες τριακόσια δέκα έξι ευρώ (€765.193.316) και κατά ένα ευρώ (€1,00) λόγω κεφαλαιοποίησης τμήματος του αποθεματικού υπέρ το άρτιο της Εταιρείας για σκοπούς στρογγυλοποίησης, με την έκδοση 255.064.439 κοινών ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών της Εταιρείας ονομαστικής αξίας ευρώ τριών (€3,00) η κάθε μία. Η αξία της συμμετοχής της Απορροφηθείσας στην Εταιρεία, δηλαδή ποσό €39.330.768, διεγράφη λόγω σύγκυσης με το ποσό που αντιστοιχούσε στην αναλογία συμμετοχής της Απορροφηθείσας στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, δηλαδή με ποσό €40.931.715, η δε διαφο-

ρά €1.600.946 καταχωρήθηκε σε λογαριασμό ιδίων κεφαλαίων από υπεραξία συγχώνευσης σύμφωνα με τον ν. 2166/1993.

3.25 ΚΑΤΑΣΤΑΤΙΚΟ

Το Καταστατικό της Νέας Εταιρείας δεν περιέχει διατάξεις που να αντικρούουν τις αναγκαστικού δικαίου διατάξεις του κ.ν. 2190/1920 όπως ισχύει.

Έδρα της Νέας Εταιρείας είναι ο Δήμος Αθηναίων Αττικής και με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου μπορούν να ιδρυθούν υποκαταστήματα ή πρακτορεία ή γραφεία οπουδήποτε στην Ελλάδα και το εξωτερικό. Η Νέα Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών (Μ.Α.Ε.) με αριθμό 44270/001/Β/99/0595 και στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με αριθμό 3546201000. Η διάρκειά της ορίστηκε, σύμφωνα με το άρθρο 4 του Καταστατικού της, μέχρι την 31η Δεκεμβρίου του έτους 2110.

Η νομική κατάσταση της Νέας Εταιρείας, όσον αφορά στην ίδρυσή της και στην καταστατική της λειτουργία, είναι σύμφωνη με τους νόμους και τους κανονισμούς στους οποίους υπόκειται.

Σύμφωνα με το άρθρο 3 του Καταστατικού της Νέας Εταιρείας, σκοπός της 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 Ο.Ε.Ε. με εσωτερική διαχείριση κατά την έννοια του ν. 4209/2013, όπως αυτός εκάστοτε ισχύει.

Οι μετοχές της Νέας Εταιρείας είναι υποχρεωτικά ονομαστικές, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία. Οι μετοχές της Εταιρείας δύναται να μετατραπούν σε ανώνυμες, εφόσον το επιτρέψει η σχετική νομοθεσία, με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης.

Για όσο διάστημα οι μετοχές της Νέας Εταιρείας είναι εισηγμένες στο Χ.Α., οι μετοχές της είναι άυλες κατά τις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας.

Οι μετοχές είναι αδιάρετες. Σε περίπτωση συγκυριότητας μετοχής, τα δικαιώματα των συγκυρίων ασκούνται από κοινό αντιπρόσωπο. Οι συγκύριοι της μετοχής ευθύνονται από κοινού και εις ολόκληρον για την εκπλήρωση των υποχρεώσεων που απορρέουν από αυτή.

Σε κάθε περίπτωση αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, συμπεριλαμβανομένης αυτής που γίνεται με εισφορά σε είδος ή έκδοση ομολογίων μετατρέψιμων σε μετοχές, παρέχεται δικαίωμα προτίμησης σε ολόκληρο το νέο κεφάλαιο ή το ομολογιακό δάνειο, υπέρ των κατά την εποχή της έκδοσης μετόχων, ανάλογα με τη συμμετοχή τους στο υφιστάμενο μετοχικό κεφάλαιο, κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 13 του κ.ν. 2190/1920.

Σύμφωνα με το άρθρο 11 του Καταστατικού της Νέας Εταιρείας, η Γενική Συνέλευση είναι το ανώτατο όργανο της Νέας Εταιρείας, συγκαλούμενο από το Διοικητικό Συμβούλιο και δικαιούμενο να αποφασίζει για κάθε υπόθεση που αφορά στη Νέα Εταιρεία, στο οποίο δικαιούνται να συμμετέχουν οι μέτοχοι, είτε αυτοπροσώπως είτε δια νομίμως εξουσιοδοτημένου αντιπροσώπου, σύμφωνα με την εκάστοτε προβλεπόμενη νόμιμη διαδικασία.

Κατά τις συνεδριάσεις της Γενικής Συνέλευσης, προεδρεύει προσωρινά ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου. Ένας ή δύο από τους παρόντες μετόχους ή αντιπροσώπους μετόχων που ορίζει ο Πρόεδρος εκτελούν χρέη προσωρινών γραμματέων.

Σύμφωνα με το άρθρο 11 του Καταστατικού της, η λήψη απόφασης για τα ακόλουθα θέματα απαιτεί απαρτία ποσοστού 75,5% για την αρχική Γενική Συνέλευση, 75% για την α' επαναληπτική Γενική Συνέλευση και 74% για τη β' επαναληπτική Γενική Συνέλευση:

- α. πώληση του συνόλου ή σημαντικού μέρους της Νέας Εταιρείας,
- β. διακοπή σημαντικού μέρους της επιχειρηματικής δραστηριότητας της Νέας Εταιρείας,
- γ. εκλογή ελεγκτών και εκτιμητών της Νέας Εταιρείας,
- δ. τροποποίηση του καταστατικού της Νέας Εταιρείας,
- ε. συναλλαγές οι οποίες απαιτούν έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Νέας Εταιρείας σύμφωνα με το άρθρο 23α του κ.ν. 2190/1920 και συνάπτονται με συνδεδεμένα πρόσωπα που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του άρθρου 32 του ν. 4308/2014, και
- στ. οιαδήποτε συναλλαγή η οποία περιλαμβάνει αλλαγή ελέγχου οποιουδήποτε συνδεδεμένου προσώπου που εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του άρθρου 32 του ν. 4308/2014.

Για τη λήψη αποφάσεων της Γενικής Συνέλευσης κατά τα ανωτέρω απαιτείται πλειοψηφία μετοχών, οι οποίες αντιπροσωπεύουν ποσοστό 74,5% των ψήφων που εκπροσωπούνται στη Γενική Συνέλευση.

Η λήψη απόφασης για τα ακόλουθα θέματα απαιτεί απαρτία ποσοστού 78% για την αρχική Γενική Συνέλευση, 77% για την α' επαναληπτική Γενική Συνέλευση και 76% για τη β' επαναληπτική Γενική Συνέλευση:

- α. έκδοση μετοχών, κινητών αξιών μετατρέψιμων σε μετοχές, κάθε χορήγηση δικαιώματος προαίρεσης (option) ή δικαιώματος κάλυψης μετοχών ή κινητών αξιών μετατρέψιμων σε μετοχές της Νέας Εταιρείας,
- β. οποιαδήποτε σημαντική αλλαγή στη φύση της επιχειρηματικής δραστηριότητας ή στο σκοπό της Νέας Εταιρείας,
- γ. διακοπή της επιχειρηματικής δραστηριότητας, λύση και εκκαθάριση της Νέας Εταιρείας,
- δ. μείωση του μετοχικού κεφαλαίου ή αγορά ίδιων μετοχών,
- ε. έγκριση συγχωνεύσεων, αποσχίσεων κλάδου, εταιρικής αναδιοργάνωσης της Νέας Εταιρείας,
- στ. έγκριση, διανομή και καταβολή πρόσθετων – πέραν του υποχρεωτικού μερίσματος – μερισμάτων, και
- ζ. συναλλαγές οι οποίες απαιτούν έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Νέας Εταιρείας σύμφωνα με το άρθρο 23α του κ.ν. 2190/1920 και δεν εμπίπτουν στην παράγραφο 5 του άρθρου 11 του παρόντος Καταστατικού, και
- η. Όλα τα υπόλοιπα θέματα που απαριθμούνται στο άρθρο 29 παράγραφος 3 του κ.ν. 2190/1920.

Για τη λήψη αποφάσεων της Γενικής Συνέλευσης κατά τα ανωτέρω απαιτείται πλειοψηφία μετοχών, οι οποίες αντιπροσωπεύουν ποσοστό 75% των ψήφων που εκπροσωπούνται στη Γενική Συνέλευση.

Κατά τα λοιπά, για τα ζητήματα σύγκλησης, απαρτίας, πλειοψηφίας, λήψης αποφάσεων και αρμοδιοτήτων της Γενικής Συνέλευσης, καθώς και για το δικαίωμα συμμετοχής και ψηφοφορίας στη Γενική Συνέλευση, εφαρμόζονται οι διατάξεις του κ.ν. 2190/1920, όπως ισχύει.

Επίσης, για όσα θέματα δεν ρυθμίζει το Καταστατικό εφαρμόζονται οι εκάστοτε ισχύουσες νομοθετικές και κανονιστικές διατάξεις που αφορούν σε ανώνυμες εταιρείες και σε εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία του ν. 2778/1999, ως ισχύει.

4.1 ΔΗΛΩΣΗ ΓΙΑ ΤΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ

Η διοίκηση της Νέας Εταιρείας δηλώνει ότι, κατά την άποψή της, το κεφάλαιο κίνησης του ομίλου της Νέας Εταιρείας, επαρκεί για τις τρέχουσες δραστηριότητές του, για τους επόμενους δώδεκα (12) μήνες.

4.2 ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΧΡΕΟΣ

Στους πίνακες που ακολουθούν παρουσιάζονται η κεφαλαιακή διάρθρωση και το καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος του ομίλου της Νέας Εταιρείας, σύμφωνα με τα στοιχεία των ενδιάμεσων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της περιόδου 01.01-30.09.2015.

Η κεφαλαιακή διάρθρωση του ομίλου της Νέας Εταιρείας την 30.09.2015 αναλύεται ως ακολούθως:

ΚΕΦΑΛΑΙΑΚΗ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ	
(ποσά σε χιλ. ευρώ €)	30.09.2015
Μετοχικό Κεφάλαιο	766.484
Υπέρ το Άρτιο	15.890
Αποθεματικά	333.530
Κέρδη εις Νέον	31.907
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	0
Ίδια Κεφάλαια⁽¹⁾	1.147.811
Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	388.160
Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	10.444
Συνολικές Δανειακές Υποχρεώσεις⁽²⁾	398.604
Γενικό Σύνολο (1 + 2)	1.546.415

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

Πηγή: Επεξεργασία από την Εταιρεία, βάσει των δημοσιευμένων ενδιάμεσων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της περιόδου 01.01-30.09.2015, οι οποίες συντάχθηκαν από τη Νέα Εταιρεία σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 34 και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Σχετικά με τον ανωτέρω πίνακα σημειώνονται τα παρακάτω:

α) Οι βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις του ομίλου της Νέας Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	
(ποσά σε χιλ. ευρώ)	30.09.2015
Ομολογιακά δάνεια	4.234
Λοιπές δανειακές υποχρεώσεις	6.210
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	10.444

Πηγή: Δημοσιευμένες ενδιάμεσες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της περιόδου 01.01-30.09.2015, οι οποίες συντάχθηκαν από τη Νέα Εταιρεία σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 34 και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

β) Οι μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις του ομίλου της Εθνική Πανγαία αναλύονται ως εξής:

Δανειακές Υποχρεώσεις	
(ποσά σε χιλ. ευρώ)	30.09.2015
Ομολογιακά δάνεια	283.881
Λοιπές δανειακές υποχρεώσεις	104.279
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	388.160

Πηγή: Δημοσιευμένες ενδιάμεσες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της περιόδου 01.01-30.09.2015, οι οποίες συντάχθηκαν από τη Νέα Εταιρεία σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 34 και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

γ) Οι εξασφαλίσεις για το σύνολο των τραπεζικών υποχρεώσεων είναι οι εξής:

- Σύμφωνα με τους όρους του από 11 Αυγούστου 2014 Προγράμματος Ομολογιακού Δανείου, όπως τροποποιήθηκε την 20 Αυγούστου 2014, για την έκδοση από την Εθνική Πανγαία ομολόγων συνολικού ύψους €237.500 χιλ., η Εθνική Πανγαία ενέγραψε υποθήκη επί 77 ακινήτων της στην Ελλάδα υπέρ της Alpha Bank A.E. (εκπρόσωπος των ομολογιούχων) προς εξασφάλιση του συνόλου των υποχρεώσεων της Εθνική Πανγαία υπό τα χρηματοδοτικά έγγραφα, έκαστη για ασφαλιζόμενο ποσό €250.000 χιλ.
- Εννέα ακίνητα στην Αττική (8 στην Αθήνα και 1 στον Πειραιά) της θυγατρικής MIG Real Estate A.E.E.A.Π. βαρύνονται με προσημείωση υποθήκης υπέρ της Alpha Bank A.E., έκαστο για ασφαλιζόμενο ποσό €9.880 χιλ.
- Επί του ακινήτου ιδιοκτησίας της θυγατρικής ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. (εκπρόσωπος των ομολογιούχων) για ασφαλιζόμενο ποσό €106.000 χιλ. Επιπρόσθετα, επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς, για όλα τα οφειλόμενα, δυνάμει του ομολογιακού προγράμματος, ποσά, και έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. όπως απορρέουν από το μισθωτήριο συμβόλαιο με την Cosmote. Τέλος, η Νέα Εταιρεία έχει δώσει εταιρική εγγύηση για το σύνολο των υποχρεώσεων της ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. που απορρέουν από το ομολογιακό πρόγραμμα και τις ομολογίες που έχουν εκδοθεί.
- Τα ακίνητα της θυγατρικής Picasso Fund βαρύνονται με υποθήκη πρώτης τάξης υπέρ της τράπεζας Banca IMI S.p.A. για ασφαλιζόμενο ποσό €204.000 χιλ. Τέλος, έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα του Picasso Fund όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ακίνητα ιδιοκτησίας του Picasso Fund.

Στον πίνακα που ακολουθεί προσδιορίζονται οι καθαρές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις του ομίλου της Εθνική Πανγαία την 30.09.2015:

ΚΑΘΑΡΟ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΧΡΕΟΣ 30.09.2015	
(ποσά σε χιλ. ευρώ €)	30.09.2015
A. Ταμείο	1
B. Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	88.422
Γ. Ρευστότητα (A+B)	88.423
Δ. Λοιπές Μακροπρόθεσμες Χρηματοοικονομικές Απαιτήσεις	17.372
E. Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	10.444
Z. Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	34.787
H. Συνολικές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις (E+Z)	45.231

ΚΑΘΑΡΟ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΧΡΕΟΣ 30.09.2015	
(ποσά σε χιλ. ευρώ €)	30.09.2015
Θ. Καθαρό βραχυπρόθεσμο χρέος (Η-Γ-Δ)	(60.564)
Ι. Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	388.160
Κ. Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	3.685
Λ. Συνολικές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις (Ι+Κ)	391.845
Μ. Καθαρό Χρηματοοικονομικό Χρέος (Θ+Λ)	331.281

Πηγή: Επεξεργασία από την Εταιρεία, βάσει των δημοσιευμένων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της περιόδου 01.01-30.09.2015, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εθνική Πανγαία σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 34.

Όπως απεικονίζεται στους ανωτέρω πίνακες, τα συνολικά ίδια κεφάλαια του ομίλου της Νέας Εταιρείας την 30.09.2015 ανέρχονταν σε €1.147.811 χιλ. και το καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος σε €331.281 χιλ.

Η Νέα Εταιρεία δηλώνει ότι, μετά τη Συγχώνευση και μέχρι την ημερομηνία έκδοσης του παρόντος Εγγράφου δεν έχει επέλθει σημαντική αλλαγή στην κεφαλαιακή διάρθρωση και το συνολικό καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος του ομίλου της Νέας Εταιρείας, σε σχέση με αυτό που απεικονίζεται στους παραπάνω πίνακες για την Εθνική Πανγαία.

4.3 ΛΟΓΟΙ ΤΗΣ ΣΥΓΧΩΝΕΥΣΗΣ

Οι λόγοι, οι οποίοι οδήγησαν στην απόφαση Συγχώνευσης της Εταιρείας με την Απορροφηθείσα εταιρεία παρατίθενται (α) στην Επεξηγηματική Έκθεση της Απορροφηθείσας η οποία καταρτίστηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο σύμφωνα με το άρθρο 69 παρ. 4 του κ.ν. 2191/1920 και υπέβαλε προς έγκριση στην Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της 25.09.2015, η οποία την ενέκρινε και (β) στην Επεξηγηματική Έκθεση της Εταιρείας, την οποία το Διοικητικό Συμβούλιο κατήρτισε σύμφωνα με το άρθρο 69 παρ. 4 του ν. 2190/1920, η οποία υπεβλήθη προς έγκριση στην Έκτακτη Γενική Συνέλευση της 25.09.2015 των μετόχων της, η οποία ενέκρινε τη Συγχώνευση.

Η προτεινόμενη Συγχώνευση εκτιμάται ότι θα ωφελήσει τους μετόχους των εμπλεκόμενων εταιρειών και παρουσιάζει μια σειρά από στρατηγικής σημασίας πλεονεκτήματα για την Εταιρεία.

4.3.1 Οικονομική Άποψη της Συγχώνευσης

Πριν τη Συγχώνευση η Εθνική Πανγαία κατείχε ποσοστό 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 με συνολική αξία ενεργητικού ύψους €1.600 εκατ. βάσει 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.

Η Απορροφώσα, 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 Νοτιοανατολικής Ευρώπης.

4.3.2 Νομική Άποψη της Συγχώνευσης

Από νομικής πλευράς ο πλέον ενδεικνυόμενος τρόπος για την επίτευξη της Συγχώνευσης ήταν 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.

Επιπρόσθετα σημειώνεται ότι, σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 23 του ν.2778/1999, όπως τροποποιήθηκε από τον ν.4209/2013, η Απορροφηθείσα 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 Απορροφηθείσας στο Χρηματιστήριο Αθηνών μέσω διάθεσης μετοχών, υφισταμένων ή νέων, σε νέους επενδυτές. Με την απορρόφηση της Εθνική Πανγαία από την Εταιρεία επιτυγχάνεται εμμέσως η εισαγωγή της Εθνική Πανγαία στο Χ.Α. και η πλήρωση του σχετικού κριτηρίου του ως άνω νόμου, ως ισχύει.

4.4 ΟΡΟΙ ΤΗΣ ΣΥΓΧΩΝΕΥΣΗΣ

4.4.1 Γενικά

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 σύμφωνα με τα άρθρα 69-77 του κ.ν. 2190/1920 και τις σχετικές διατάξεις του ν. 2166/1993, όπως ισχύουν.

Ως ημερομηνία ισολογισμού μετασχηματισμού της Απορροφηθείσας ορίστηκε η 31.01.2015. Ακολούθως τα Διοικητικά Συμβούλια της Εταιρείας και της Απορροφηθείσας κατά τη συνεδρίασή τους στις 06.08.2015 ενέκριναν το Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης με απορρόφηση της Εθνική Πανγαία, το οποίο υπέγραψαν την ίδια ημέρα και αποφάσισαν να εισηγηθούν προς τις Γενικές Συνελεύσεις των μετόχων τους την εν λόγω Συγχώνευση, σύμφωνα με τους όρους του ως άνω από 06.08.2015 Σχεδίου Σύμβασης Συγχώνευσης.

Η από 25.09.2015 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε μεταξύ άλλων:

- α) Την έγκριση της Συγχώνευσης δι' απορροφήσεως από την MIG Real Estate της Εθνική Πανγαία σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 69 επ. του κ.ν. 2190/1920 και του ν. 2166/1993, όπως ισχύουν, με βάση τον ισολογισμό μετασχηματισμού της Απορροφηθείσας με ημερομηνία 31.01.2015 μετά των εκθέσεων των ορκωτών με ημερομηνία 06.08.2015 και τον ενοποιημένο ισολογισμό της Απορροφώσας με ημερομηνία 31.01.2015.
- β) Την έγκριση της Έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και των εκθέσεων και λοιπών δηλώσεων του ανεξάρτητου ελεγκτικού οίκου σχετικά με τις αποτιμήσεις των Συγχωνευόμενων εταιρειών και τη σχέση ανταλλαγής των μετοχών σύμφωνα με το άρθρο 4.1.4.3 του κανονισμού του Χ.Α., του Ισολογισμού Μετασχηματισμού της 31.01.2015 και των εκθέσεων πιστοποίησης της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων των Συγχωνευόμενων εταιρειών σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 16 του ν. 2515/1997.
- γ) Την έγκριση του Σχεδίου Σύμβασης Συγχώνευσης δι' απορροφήσεως από την MIG Real Estate της Εθνική Πανγαία και της έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου προς τους μετόχους, κατ' εφαρμογή του άρθρου 69 παρ. 4 του Ν. 2190/1920, η οποία επεξηγεί και δικαιολογεί, από νομική και οικονομική άποψη το Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης και ειδικότερα τη σχέση ανταλλαγής των μετοχών των Συγχωνευόμενων προς τις νέες μετοχές που θα εκδώσει η Απορροφώσα για τους μετόχους των Συγχωνευόμενων λόγω της συγχώνευσης.

δ) Τη μεταβολή της επωνυμίας και του διακριτικού τίτλου της Εταιρείας. Η νέα επωνυμία της Εταιρείας είναι «ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» και ο διακριτικός της τίτλος είναι «ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ Α.Ε.Ε.Α.Π.».

ε) Την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου (i) με εισφορά του μετοχικού κεφαλαίου της Απορροφηθείσας εταιρείας, (ii) με απόσβεση λόγω σύγχυσης των μετοχών της MIG Real Estate που κατέχονται από την Εθνική Πανγαία, (iii) με κεφαλαιοποίηση τμήματος αποθεματικού υπέρ το άρτιο για λόγους στρογγυλοποίησης και την τροποποίηση του συνόλου των άρθρων του καταστατικού της Εταιρείας.

Επίσης, η Έκτακτη Γενική Συνέλευση της 25.09.2015 των μετόχων της Απορροφηθείσας στην οποία εκπροσωπήθηκε το 100% των μετόχων αποφάσισε τη Συγχώνευση δι' απορροφήσεώς της από την Εταιρεία κατά τα ειδικότερα διαλαμβανόμενα στο από 06.08.2015 Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης.

Περίληψη του Σχεδίου Σύμβασης Συγχώνευσης αναρτήθηκε από τις Συγκωνευόμενες εταιρείες την 01.09.2015 στις ηλεκτρονικές τους διευθύνσεις, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 70 παρ. 1 του κ.ν. 2190/1920 και του άρθρου 232 του ν. 4072/2012. Το Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης είναι διαθέσιμο στα γραφεία της Εταιρείας, Καραγεώργη Σερβίας 6, 105 62 Αθήνα, και το ίδιο καθώς και περίληψή του παρατίθεται στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας www.nbgpangaea.gr.

Στο πλαίσιο της διαδικασίας Συγχώνευσης, σύμφωνα με το άρθρο 4.1.4.3. του κανονισμού του Χ.Α., το Διοικητικό Συμβούλιο της Απορροφηθείσας εταιρείας ανέθεσε στην ορκωτό ελεγκτή λογιστή κα. Δέσποινα Μαρίνου (ΑΜ ΣΟΕΛ 17681) μέλος του ελεγκτικού οίκου ΠΡΑΪΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ να διενεργήσει την αποτίμηση των Συγκωνευόμενων εταιρειών και να εκφέρει γνώμη για το εάν η σχέση ανταλλαγής των μετοχών τους είναι εύλογη και λογική για τους μετόχους τους.

Σύμφωνα με την από 06.08.2015 Έκθεση Γνωμοδότησης της ορκωτού ελεγκτή λογιστή κας. Δέσποινας Μαρίνου (ΑΜ ΣΟΕΛ 17681), επί του ευλόγου και λογικού της προτεινόμενης σχέσης ανταλλαγής των μετοχών των Συγκωνευόμενων εταιρειών, η προτεινόμενη από τα Διοικητικά Συμβούλια σχέση ανταλλαγής μετοχών κρίθηκε εύλογη και λογική.

Σημειώνεται ότι, τηρήθηκαν όλες οι κατά νόμο προβλεπόμενες διαδικασίες, διατυπώσεις, ανακοινώσεις, δημοσιεύσεις και προθεσμίες και δόθηκε η δυνατότητα στους μετόχους και τους πιστωτές των Συγκωνευόμενων εταιρειών να λάβουν εγκαίρως γνώση για τη διαδικασία Συγχώνευσης. Δεν ζητήθηκε η παροχή εγγυήσεων από τους πιστωτές των Συγκωνευόμενων Εταιρειών διαρκούσης της προθεσμίας του άρθρου 70 παρ. 2 του κ.ν. 2190/1920.

Η Συγχώνευση πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 69 – 77 του κ.ν. 2190/1920 περί ανωνύμων εταιρειών, τις διατάξεις των άρθρων 1 – 5 του ν. 2166/1993 και με τους όρους και συμφωνίες που περιλαμβάνονται στο Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης, που υπεγράφη στις 06.08.2015 μεταξύ των Συγκωνευόμενων εταιρειών, ενεκρίθη στις 25.09.2015 από τις Έκτακτες Γενικές Συνελεύσεις των Συγκωνευόμενων εταιρειών και έλαβε τον τύπο συμβολαιογραφικού εγγράφου με την υπ' αριθμό 58.025/25-09-2015 πράξη της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Πουλαντζά – Αγρέβη.

Η Συγχώνευση της Εταιρείας με απορρόφηση της Εθνική Πανγαία εγκρίθηκε με την υπ' αριθμό Κ2 - 100104/01.10.2015 απόφαση του Υπουργείου Οικονομίας, Ανάπτυξης και Τουρισμού, η οποία καταχωρήθηκε την 1 Οκτωβρίου 2015 στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο του ως άνω Υπουργείου. Σημειώνεται ότι, δεν απαιτείται η έγκριση της εν λόγω Συγχώνευσης από την Επιτροπή Ανταγωνισμού. Επίσης, σύμφωνα με την ως άνω απόφαση του Υπουργείου Οικονομίας,

Ανάπτυξης και Τουρισμού εγκρίθηκε και η τροποποίηση του συνόλου των άρθρων του καταστατικού της Εταιρείας, μεταξύ των οποίων και του άρθρου 1 του καταστατικού της Εταιρείας, σύμφωνα με την οποία μεταβλήθηκε η επωνυμία της Εταιρείας σε «ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» και ο διακριτικός της τίτλος σε «ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ Α.Ε.Ε.Α.Π.».

Με την κατά νόμο ολοκλήρωση της διαδικασίας της Συγχώνευσης, η Απορροφηθείσα παύει να υπάρχει, εξαφανιζομένης της νομικής της προσωπικότητας, χωρίς να απαιτείται εκκαθάριση, της μεταβιβάσεως αυτής εξομοιούμενης με καθολική διαδοχή (άρθρο 75 παρ.1 κ.ν. 2190/1920). Περαιτέρω, οι μετοχές εκδόσεως της Απορροφηθείσας ακυρώνονται, το δε σύνολο της περιουσίας της (ενεργητικό και παθητικό) μεταβιβάζεται στην Απορροφώσα, η οποία εφεξής υποκαθίσταται αυτοδίκαια και χωρίς καμία άλλη διατύπωση, σύμφωνα με τον νόμο, στο σύνολο των δικαιωμάτων και των υποχρεώσεων της Απορροφηθείσας, οι δε εκκρεμείς δίκες της Απορροφηθείσας θα συνεχίζονται, χωρίς καμία άλλη διατύπωση, από την Απορροφώσα χωρίς να επέρχεται βίαιη διακοπή αυτών με τη Συγχώνευση.

Τέλος, δεδομένου ότι η Συγχώνευση θα διενεργηθεί με τη μεταβίβαση όλων των στοιχείων του ενεργητικού και του παθητικού της Απορροφηθείσας και ότι η ως άνω περιγραφή αύξηση μετοχικού κεφαλαίου απαιτείται για την ολοκλήρωση από τεχνικής άποψης της Συγχώνευσης, ήτοι, η έκδοση και παράδοση νεοεκδοθησομένων κοινών ονομαστικών μετοχών της Απορροφώσας μέσω της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου έχει προβλεφθεί ως αντάλλαγμα της ως άνω μεταβίβασης, δεν γεννώνται δικαιώματα προτίμησης των υφισταμένων μετόχων της Απορροφώσας.

4.4.2 Όροι Συγχώνευσης

Οι όροι της Συγχώνευσης περιλαμβάνονται στο από 06.08.2015 Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης της Εταιρείας με την Απορροφηθείσα εταιρεία. Το Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης υπεβλήθη στις προβλεπόμενες από το άρθρο 69 παρ. 3 σε συνδυασμό με το άρθρο 7B του κ.ν. 2190/20 διατυπώσεις δημοσιότητας με την καταχώρισή του την 28.08.2015 στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών του Υπουργείου Οικονομίας, Υποδομών, Ναυτιλίας και Τουρισμού δυνάμει της υπ' αριθμόν 87876 ανακοίνωσης για την Εταιρεία και την 01.09.2015 στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο δυνάμει της υπ' αριθμόν 65888 ανακοίνωσης για την Εθνική Πανγαία. Περίληψη του Σχεδίου Σύμβασης Συγχώνευσης αναρτήθηκε από τις Συγχωνευόμενες την 01.09.2015 στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας και της Εθνική Πανγαία www.nbsrangaea.gr σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 70 παρ. 1 του κ.ν. 2190/1920.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται, συνοπτικά, τα γενικά στοιχεία της Συγχώνευσης και το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας πριν και μετά τη Συγχώνευση με απορρόφηση της Εθνική Πανγαία:

ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΑΠΟΡΡΟΦΩΣΑΣ ΠΡΙΝ ΚΑΙ ΜΕΤΑ ΤΗ ΣΥΓΧΩΝΕΥΣΗ (σε € εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)	
I. Μετοχικό Κεφάλαιο MIG Real Estate πριν τη Συγχώνευση	42.222.000,00
Ονομαστική Αξία Μετοχής	3,00
Αριθμός Κοινών Μετοχών πριν τη 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 σύγκυσης 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

ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΑΠΟΡΡΟΦΩΣΑΣ ΠΡΙΝ ΚΑΙ ΜΕΤΑ ΤΗ ΣΥΓΧΩΝΕΥΣΗ
(σε € εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

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 Απορροφηθείσας εταιρείας με κοινές μετοχές της Απορροφώσας (όπως θα έχει προκύψει από τη Συγχώνευση) συνέπει της Συγχώνευσης, έχει ως εξής:

- Κάθε μέτοχος της Απορροφώσας (εκτός της Εθνική Παναγία) θα ανταλλάσσει 1 κοινή ονομαστική μετά ψήφου μετοχή ονομαστικής αξίας €3,00 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 €3,00 η κάθε μία.
- Κάθε μέτοχος της Απορροφηθείσας θα ανταλλάσσει 1 κοινή ονομαστική μετά ψήφου μετοχή ονομαστικής αξίας €4,00 εκάστη που κατέχει στην Απορροφηθείσα, με 1,334251532 νέες κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές της Απορροφώσας (όπως θα έχει προκύψει από τη Συγχώνευση) νέας ονομαστικής αξίας €3,00 η κάθε μία.
- Κάθε μέτοχος της Απορροφηθείσας θα ανταλλάσσει 1 κοινή εξαγοράσιμη μετά ψήφου μετοχή ονομαστικής αξίας €4,00 εκάστη που κατέχει στην Απορροφηθείσα, με 1,334251532 νέες κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές της Απορροφώσας (όπως θα έχει προκύψει από τη Συγχώνευση) νέας ονομαστικής αξίας €3,00 η κάθε μία.

Συνεπώς, βάσει των ανωτέρω, ο αριθμός των νέων κοινών μετοχών που θα λάβουν οι μέτοχοι της Νέας Εταιρείας φαίνεται στον κατωτέρω πίνακα:

Μέτοχοι Νέας Εταιρείας	Αριθμός Μετοχών πριν τη Συγχώνευση	Σχέση Ανταλλαγής	Αριθμός Μετοχών μετά τη Συγχώνευση
Μέτοχοι MIG Real Estate			
Εθνική Παναγία	13.643.905 ¹	-	-
Λοιποί Μέτοχοι	430.095	0,591602815	254.446
Σύνολο	14.074.000		
Μέτοχοι Εθνική Παναγία			
Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε.	62.535.520	1,334251532	83.438.113
Invel Real Estate (Netherlands) II B.V. ⁽¹⁾	125.414.158 ²	1,334251532	167.334.032
Λοιποί Μέτοχοι	3.348.651 ³	1,334251532	4.467.943
Σύνολο	191.298.329		
Σύνολο μετοχών Νέας Εταιρείας	-		255.494.534

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εθνική Παναγία.

1. Αποσβένονται λόγω σύγχυσης

2. 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.

3. Κοινές Εξαγοράσιμες μετοχές. Σύμφωνα με την από 25.09.2015 απόφαση της Έκτακτης, Αυτόκλητης, Καθολικής Συνέλευσης των κατόχων εξαγοράσιμων μετοχών της Εθνική Παναγία το δικαίωμα εξαγοράς που ενσωματώνουν οι εν λόγω μετοχές απαλείφεται με τη νομική ολοκλήρωση της Συγχώνευσης, η οποία πραγματοποιήθηκε την 01.10.2015.

Σημειώνεται ότι τυχόν κλασματικά υπόλοιπα μετοχών θα αθροιστούν για τον σχηματισμό ακέραιου αριθμού μετοχών, οι οποίες θα εκπονηθούν και το προϊόν της εκποιήσεως θα αποδοθεί στους δικαιούχους μετόχους.

4.4.3 Ισολογισμοί Μετασχηματισμού

Η ημερομηνία του ισολογισμού μετασχηματισμού της Απορροφηθείσας εταιρείας, που αποτέλεσε τη βάση για τη Συγκώνευση, είναι η 31.01.2015 και παρατίθεται στην ιστοσελίδα της www.nbgpraingaea.gr. Ο εν λόγω ισολογισμός μετασχηματισμού έχει ελεγχθεί από την ορκωτό ελεγκτή λογιστή κα Δέσποινα Μαρίνου (ΑΜ ΣΟΕΛ 17681) της εταιρείας ΠΡΑΪΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ.

4.5 ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΣΧΕΣΗΣ ΑΝΤΑΛΛΑΓΗΣ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

Σύμφωνα με την ισχύουσα χρηματιστηριακή νομοθεσία (άρθρο 4.1.4.1.3 του κανονισμού του Χ.Α.), τα Διοικητικά Συμβούλια των Συγκωνευόμενων εταιρειών ανέθεσαν στην ορκωτό ελεγκτή λογιστή κα Δέσποινα Μαρίνου (ΑΜ ΣΟΕΛ 17681), μέλος της ελεγκτικής εταιρείας ΠΡΑΪΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, τη διενέργεια αποτιμήσεων της αξίας των μετοχών των Συγκωνευόμενων εταιρειών και τον προσδιορισμό ενός εύρους εύλογης και λογικής σχέσης ανταλλαγής των μετοχών τους.

Η συγκριτική αποτίμηση των δύο εταιρειών διενεργήθηκε, κατά περίπτωση, σύμφωνα με τις κατωτέρω γενικές αποδεκτές αρχές και μεθοδολογίες που ακολουθούνται διεθνώς και το τελικό αποτέλεσμα εξήχθη, αφού λήφθηκε υπόψη ο βαθμός καταλληλότητας της κάθε μεθοδολογίας.

Ακολουθώς παρατίθενται αποσπάσματα της από 06.08.2015 Έκθεση Γνωμοδότησης, της ορκωτού ελεγκτή λογιστή κα Δέσποινα Μαρίνου. Τα συμπεράσματα και η πληροφόρηση που περιέχεται στην ως άνω Έκθεση Γνωμοδότησης, περιλαμβάνονται στο Έγγραφο με τη μορφή και στο πλαίσιο στο οποίο περιλαμβάνονται, με τη σύμφωνη γνώμη του ελεγκτικού οίκου ΠΡΑΪΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ.

4.5.1 Μεθοδολογία Αποτίμησης – Εύρος Σχέσης Αξιών

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

Ακολουθεί συνοπτική περιγραφή των ανωτέρω μεθοδολογιών:

1. Μέθοδος της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης κατά την οποία αποτιμάται το μετοχικό κεφάλαιο μίας επιχείρησης αναπροσαρμόζοντας τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού στον ισολογισμό της εταιρείας λαμβάνοντας υπόψη την αγοραία αξία τους θεωρείται η πιο δόκιμη για σκοπούς αποτίμησης Ανώνυμων Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία, όπως οι Συγκωνευόμενες, όπου το σημαντικότερο στοιχείο του ισολογισμού είναι η ακίνητη περιουσία που αυτές κατέχουν. Οι εκτιμήσεις του συνόλου των επενδυτικών ακινήτων με ημερομηνία αποτίμησης την 31.01.2015 διενεργήθηκαν από τρεις διαφορετικούς ανεξάρτητους εκτιμητές (Savills, Proprius και Protos). Οι εν λόγω εκτιμήσεις βασίσθηκαν σε διεθνώς αποδεκτές μεθόδους αποτίμησης ακινήτων, ήτοι τη συγκριτική και την επενδυτική μέθοδο σταθμισμένες βάσει της καταλληλότητάς τους όπως ορίζει η νομοθεσία (ΚΥΑ 26294/Β1425/19-7-2000). Η Συγκριτική Μέθοδος εξάγει την αγοραία αξία βάσει συγκριτικών στοιχείων της κτηματαγοράς από πραγματικές συναλλαγές ή ζητούμενες αξίες για ομοειδή ακίνητα. Η Επενδυτική Μέθοδος εξάγει την αγοραία αξία κεφαλαιοποιώντας τα μελλοντικά μισθωτικά εισοδήματα, βάσει συμβολαίου μίσθωσης ή

βάσει αγοραίου μισθώματος, είτε Ευθέως (Direct Capitalization) είτε αναλυτικότερα με την Προεξόφληση Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flows). Με βάση τις παραπάνω εκτιμήσεις διενεργήθηκε η αναπροσαρμογή της αξίας των επενδυτικών ακινήτων σε αγοραίες αξίες.

2. Μέθοδος Δεικτών Κεφαλαιαγοράς αποτιμά την αγοραία αξία μίας επιχείρησης βάσει δεικτών συγκρίσιμων εταιρειών, οι μετοχές των οποίων διαπραγματεύονται σε κάποια οργανωμένη χρηματιστηριακή αγορά. Εξετάστηκαν οι χρηματιστηριακές αξίες 16 εταιρειών για την περίοδο 2 μηνών μετά τη δημοσιοποίηση των τελευταίων διαθέσιμων οικονομικών καταστάσεων, έτσι ώστε να έχουν ενσωματωθεί οι προσδοκίες της αγοράς αναφορικά με τα τελευταία οικονομικά δεδομένα. Εν προκειμένω, το δείγμα συγκρίσιμων εταιρειών απαρτίζεται από εταιρείες αξιοποίησης ακίνητης περιουσίας οι οποίες δραστηριοποιούνται στην Ευρώπη και το χαρτοφυλάκιο τους αποτελείται κυρίως από γραφειακούς χώρους και εμπορικά καταστήματα, έτσι ώστε να προσομοιάζουν κατά το δυνατόν περισσότερο τις δραστηριότητες των Εταιρειών υπό αποτίμηση. Με βάση τις παραπάνω χρηματιστηριακές αξίες και τα πιο πρόσφατα δημοσιευμένα οικονομικά στοιχεία για τις αντίστοιχες εταιρείες, προσδιορίστηκαν οι παρακάτω δείκτες αξιών: α) Αξία Επιχείρησης προς Έσοδα από Ενοίκια (ΑΕ/ΕΕ), β) Αξία Επιχείρησης προς Κέρδη προ Φόρων, Τόκων, Αποσβέσεων (ΑΕ/ΚΠΦΤΑ), γ) Χρηματιστηριακή Αξία προς Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (FFO) (ΧρΑ/ΚΛΔ) δ) Χρηματιστηριακή Αξία προς Καθαρή Θέση (ΧρΑ/ΚΘ).

3. Μέθοδος Συγκρίσιμων Συναλλαγών αποτιμά την αγοραία αξία μίας επιχείρησης βάσει δεικτών επί βασικών οικονομικών μεγεθών εταιρειών, οι οποίες υπήρξαν πρόσφατα στόχοι εξαγορών ή συγχωνεύσεων και τους οποίους οι ενδιαφερόμενοι χρησιμοποίησαν τη δεδομένη χρονική στιγμή της συναλλαγής για την αποτίμησή τους. Η μέθοδος αυτή επίσης συμπεριλαμβάνει την ανάλυση πρόσφατων συναλλαγών που αφορούν στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας η οποία αποτιμάται. Συνολικά εξετάστηκαν 10 συναλλαγές οι οποίες έλαβαν χώρα στην Ευρώπη κατά την περίοδο 2013 – 2015. Για την αποτίμηση των Συγχωνευόμενων προσδιορίστηκαν οι δείκτες: α) Αξία Επιχείρησης προς Έσοδα από Ενοίκια (ΑΕ/ΕΕ), β) Αξία Επιχείρησης προς Κέρδη προ Φόρων, Τόκων, Αποσβέσεων (ΑΕ/ΚΠΦΤΑ), γ) Αξία Μετοχικού Κεφαλαίου προς Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (FFO) (ΑΜΚ/ΚΛΔ) δ) Αξία Μετοχικού Κεφαλαίου προς Καθαρή Θέση (ΑΜΚ/ΚΘ).

Σημειώνεται, ότι δεδομένου ότι κατά την 31.01.2015 η Απορροφηθείσα κατείχε 13.643.905 μετοχές της Απορροφώσας, στο πλαίσιο της αποτίμησης της Απορροφηθείσας, προσαρμόστηκαν αναλόγως οι αξίες για τη διανομή των μετοχών, ώστε να ληφθεί υπόψη και το ποσοστό της σύγκυσης. Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθενται τα αποτελέσματα της έκθεσης της ΠΡΑΪΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ:

Εύρη λογικών και δίκαιων σχέσεων αξιών και λόγων ανταλλαγής μετοχών

Μέθοδος αποτίμησης	Εύρος σχέσης αξιών	Εύρος λόγων ανταλλαγής μετοχών
	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

Σημειώνεται ότι το εύρος αξιών για τις δυο εταιρείες κυμαίνεται μεταξύ €1.183,7 εκατ. έως €1.330,5 εκατ. για την Εθνική Πανγαία και μεταξύ €38,1 εκατ. έως και €41,2 εκατ. για την MIG Real Estate.

Σταθμίζοντας τις μεθόδους της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης, των Δεικτών Κεφαλαιαγοράς και των Συγκρίσιμων Συναλλαγών με ποσοστό 60%, 20% και 20%, αντίστοιχα, προέκυψε εύρος σχέσης αξιών μεταξύ της Εθνική Παναγία και της MIG Real Estate και, αντιστοίχως, ένα εύρος λόγου ανταλλαγής μετοχών της MIG Real Estate προς μετοχές της Εθνική Παναγία, ως εξής:

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

Τέλος η ΠΡΑΪΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ αναφέρει στην έκθεση της ότι:

«Τα Διοικητικά Συμβούλια των Εταιρειών, σύμφωνα με το Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης, προτείνουν την ακόλουθη, ανά Εταιρεία, σχέση ανταλλαγής των μετοχών:

(α) Κάθε μέτοχος της Απορροφώσας (εκτός της Παναγία) 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 Απορροφηθείσας θα ανταλλάσσει 1 κοινή ονομαστική μετά ψήφου μετοχή ονομαστικής αξίας €4 εκάστη που κατέχει στην Απορροφωμένη, 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 Απορροφηθείσας θα ανταλλάσσει 1 κοινή εξαγοράσιμη μετά ψήφου μετοχή ονομαστικής αξίας €4 εκάστη που κατέχει στην Απορροφηθείσα, 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 Απορροφηθείσας, το δικαίωμα εξαγοράς τους είναι δυνατόν να εξασκηθεί μετά την 30ή 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 Χ.Α. μέχρι την 30ή Μαρτίου 2015, αλλά έχει ληφθεί σχετική εταιρική απόφαση ή σημαντικές πράξεις έχουν λάβει χώρα για την εισαγωγή της ΠΑΝΓΑΙΑ στο Χ.Α. (όπως η απόφαση των διοικητικών συμβουλίων των Εταιρειών, 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 30ή 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 Εταιρειών 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 στη σχέση ανταλλαγής των μετοχών των Εταιρειών, ωστόσο η συνολική επίπτωση στη 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 Εταιρειών σχέση αξιών:

<i>Απορροφηθείσα (ΠΑΝΓΑΙΑ) προς Απορροφώσα (MIGRE)</i>	<i>30,7 προς 1</i>
--	--------------------

και η αντίστοιχη προτεινόμενη σχέση ανταλλαγής μετοχών,

<i>Μετοχές Απορροφώσας (MIGRE) προς 1 Μετοχή Απορροφώμενης (ΠΑΝΓΑΙΑ)</i>	<i>2,255316401 προς 1</i>
--	---------------------------

εμπίπτουν στα αντίστοιχα εύρη σχέσεων αξιών και σχέσεων ανταλλαγής μετοχών που προέκυψαν από την αποτίμηση των Εταιρειών και, επομένως, οι προτεινόμενες, από τα Διοικητικά Συμβούλια των Εταιρειών, 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.»

4.6 ΜΕΤΟΧΙΚΗ ΣΥΝΘΕΣΗ ΠΡΙΝ ΚΑΙ ΜΕΤΑ ΤΗ ΣΥΓΧΩΝΕΥΣΗ

Παρακάτω παρουσιάζονται οι μετοχικές συνθέσεις της MIG Real Estate και της Εθνική Πανγαία πριν από τη Συγχώνευση καθώς και η μετοχική σύνθεση της Νέας Εταιρείας, όπως θα διαμορφωθεί μετά τη Συγχώνευση.

Το καταβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της MIG Real Estate την 31.12.2014 ανερχόταν σε €42.222.000 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. ήταν ο μοναδικός μέτοχος της Εταιρείας ο οποίος κατείχε ποσοστό που υπερβαίνει το 5% του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου. Συγκεκριμένα, η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας κατά την 25.09.2015 ήταν 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 κατείχε ίδιες μετοχές, σύμφωνα με τις δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση 2014.

Το καταβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εθνική Πανγαία την 31.12.2014 ανερχόταν σε €765.193.316 και διαιρείτο 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.

Η μετοχική σύνθεση της Εθνική Πανγαία την 25.09.2015 ήταν η ακόλουθη:

Μέτοχοι	Αριθμός Μετοχών (άμεσα και έμμεσα)	%	Αριθμός Δικαιωμάτων Ψήφου (άμεσα και έμμεσα)	%
Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε.	62.535.520	32,69	62.535.520	32,69
Invel Real Estate (Netherlands) II B.V	125.414.158 ⁽¹⁾	65,56	125.414.158 ⁽¹⁾	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 Παναγία.

(1) Περιλαμβάνει και τις 4.021.678 μετοχές που κατέχει η 100% θυγατρική της Invel Real Estate (Netherlands) II B.V, Avthós Properties A.K.E.

(2) Κοινές Εξαγοράσιμες μετοχές.

Σύμφωνα με την από 25.09.2015 απόφαση της Έκτακτης, Αυτόκλητης, Καθολικής Συνέλευσης των κατόχων εξαγοράσιμων μετοχών της Εθνική Παναγία το δικαίωμα εξαγοράς που ενσωματώνουν οι εν λόγω μετοχές απαλείφεται με τη νομική ολοκλήρωση της Συγχώνευσης, η οποία πραγματοποιήθηκε την 01.10.2015.

Μετά την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης η μετοχική σύνθεση της Νέας Εταιρείας 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%

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από τη Νέα Εταιρεία.

Σημείωση (1): Περιλαμβάνει και τις 5.365.930 μετοχές που κατέχει η 100% θυγατρική της Invel Real Estate (Netherlands) II B.V, Avthós Properties A.K.E. Επί των 121.392.480 μετοχών της Απορροφηθείσας κυριότητας της Invel και επί των 4.021.678 μετοχών της Απορροφηθείσας κυριότητας της Avthós Α.Ε. υφίστατο ενέχυρο υπέρ της ΕΤΕ. Για τις νέες μετοχές που προέκυψαν από τη Συγχώνευση και θα διατεθούν στους μετόχους της Απορροφηθείσας Invel και Avthós Α.Ε., σε αντάλλαγμα για τις μετοχές τους στην Απορροφηθείσα, έχει συναμολογηθεί, δυνάμει των σχετικών από 18 Αυγούστου 2015 συμφωνιών, η σύσταση ενεχύρου υπέρ της ΕΤΕ, σε αντικατάσταση του ενεχύρου επί των μετοχών της Απορροφηθείσας, που προβλέπεται να ακυρωθούν με την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης. Επισημαίνεται ότι για την χρηματιστηριακή μεταβίβαση των προαναφερθεισών ενεχυρισμένων μετοχών θα απαιτείται η άρση του ενεχύρου υπέρ της ΕΤΕ.

Η ΕΤΕ δραστηριοποιείται σε επιχειρηματικούς τομείς όπως η λιανική τραπεζική, η επιχειρηματική και επενδυτική τραπεζική, οι διεθνείς τραπεζικές δραστηριότητες, οι χρηματαγορές, οι ασφαλιστικές δραστηριότητες κ.λπ. Σημειώνεται ότι οι μετοχές της είναι εισηγμένες στο Χ.Α. και διαπραγματεύονται στην Κύρια Αγορά του Χ.Α. Η μετοχική σύνθεση της ΕΤΕ παρατίθενται στην ενότητα 3.10 «Οργανωτική Διάρθρωση» του παρόντος Εγγράφου.

Σύμφωνα με δηλώσεις της ΕΤΕ και της Invel προς τη Νέα Εταιρεία, η τελευταία ελέγχεται από την ΕΤΕ, η οποία μετά την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης κατέχει το 32,66% του συνολικού καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και δικαιωμάτων ψήφου της, στο πλαίσιο των όρων και προϋποθέσεων της σχετικής Συμφωνίας Μετόχων που έχει συννομολογηθεί μεταξύ της ΕΤΕ και της Invel, η οποία περιγράφεται στην ενότητα 3.8.2 «Σημαντικές Συμβάσεις ομίλου Εθνική Παναγία» του παρόντος Εγγράφου δυνάμει της οποίας η ΕΤΕ ορίζει πέντε από τα εννέα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της.

Η Invel ελέγχεται έμμεσα από την εταιρεία Invel Real Estate Management Limited, δυνάμει των περιπτώσεων (αα) και (δδ) του αρ. 3 παρ. 1(γ) του ν. 3556/2007. Η εταιρεία Invel Real Estate Management Limited ελέγχεται έμμεσα από κοινού από τους κους Χριστόφορο Παπαχριστοφόρου και Shimon Menahem δυνάμει σχετικής συμφωνίας.

Η Νέα Εταιρεία θα διαπραγματεύεται στην κατηγορία Χαμηλής Διασποράς. Σημειώνεται ότι η διοίκηση της Νέας Εταιρείας και οι μέτοχοι αυτής θα εξετάσουν σενάρια διάθεσης νεοεκδοθησόμενων ή υφιστάμενων μετοχών, αντίστοιχα, για την αύξηση της διασποράς και τη μεταφορά της στην Κύρια Κατηγορία του Χ.Α., λαμβάνοντας υπόψη τις επικρατούσες συνθήκες στην αγορά, καθώς και τη στρατηγική των μετόχων της.

4.7 ΑΝΑΜΕΝΟΜΕΝΟ ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται συνοπτικά βασικές ημερομηνίες στη διαδικασία Συγχώνευσης και της εισαγωγής των νέων μετοχών στο Χ.Α.:

Ημερομηνία	Ενέργεια
25.09.2015	Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της MIG Real Estate που ενέκρινε τη Συγχώνευση
25.09.2015	Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εθνική Πανγαία που ενέκρινε τη Συγχώνευση
01.10.2015	Έγκριση Συγχώνευσης από το Υπουργείο Οικονομίας, Ανάπτυξης και Τουρισμού
01.10.2015	Καταχώρηση Έγκρισης Συγχώνευσης στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών και Δημοσίευση της ανακοίνωσης για την έγκριση της συγχώνευσης
17.12.2015	Γνωστοποίηση του Εγγράφου της Συγχώνευσης στο Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς
18.12.2015	Δημοσίευση Εγγράφου (ανάρτηση στην ιστοσελίδα της Εταιρείας και του Χ.Α.)
18.12.2015	Δημοσίευση Ανακοίνωσης για τον τρόπο και τον τόπο διάθεσης του Εγγράφου
18.12.2015	Εκτιμώμενη έγκριση από τη Διοικούσα Επιτροπή του Χ.Α. της εισαγωγής προς διαπραγμάτευση των νέων μετοχών που προκύπτουν από τη Συγχώνευση
23.12.2015	Εκτιμώμενη ημερομηνία προσωρινής παύσης διαπραγμάτευσης των υφιστάμενων μετοχών της Εταιρείας.
30.12.2015	Εκτιμώμενη ημερομηνία έναρξης διαπραγμάτευσης των νέων μετοχών που προκύπτουν από τη Συγχώνευση

Σημειώνεται ότι το παραπάνω χρονοδιάγραμμα εξαρτάται από αρκετούς αστάθμητους παράγοντες και ενδέχεται να μεταβληθεί. Σε αυτή την περίπτωση θα υπάρξει ενημέρωση του επενδυτικού κοινού με σχετική ανακοίνωση στο Ημερήσιο Δελτίο Τιμών του Χ.Α. και στον Τύπο.

4.8 ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΝΕΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

Με την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης θα εκδοθούν από την Απορροφώσα οι νέοι τίτλοι μετοχών, οι οποίοι θα ανταλλάγουν με τις μετοχές που κατέχουν οι μέτοχοι της Απορροφηθείσας, και της Απορροφώσας σύμφωνα με τα ανωτέρω. Τα κλασματικά δικαιώματα που τυχόν προκύψουν, δε δημιουργούν δικαίωμα σε λήψη κλάσματος μετοχής, αλλά αθροίζονται για τη δημιουργία ακέραιου αριθμού, όπως ειδικότερα θα αποφασισθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Απορροφώσας, το οποίο κατ' εξουσιοδότηση της Γενικής Συνέλευσης θα ρυθμίσει τις σχετικές λεπτομέρειες.

Η Απορροφώσα εταιρεία υποχρεούται να πιστώνει στους λογαριασμούς Συστήματος Άυλων Τίτλων (Σ.Α.Τ.) των μετόχων της Απορροφηθείσας εταιρείας, μέσω του Κεντρικού Αποθετηρίου Αξιών (Κ.Α.Α.), τις νέες μετοχές, βάσει

της προαναφερθείσας σχέσης ανταλλαγής. Σχετική ανακοίνωση για τον χρόνο που θα πιστωθούν οι νέες μετοχές στους λογαριασμούς Σ.Α.Τ. των δικαιούχων θα δημοσιευθεί εγκαίρως στην ηλεκτρονική διεύθυνση του Χ.Α. καθώς και στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Απορροφώσας εταιρείας.

Επίσης, δεν προβλέπονται για τα μέλη των Διοικητικών Συμβουλίων και τους τακτικούς ελεγκτές των Συγκωνευόμενων εταιρειών, από το καταστατικό τους ή από αποφάσεις των Γενικών Συνελεύσεων των μετόχων τους, ιδιαίτερα πλεονεκτήματα, ούτε τους παρέχονται τέτοια πλεονεκτήματα με τη Σύμβαση Συγχώνευσης.

4.9 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΝΕΕΣ ΜΕΤΟΧΕΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΠΟΥ ΕΙΣΑΓΟΝΤΑΙ ΠΡΟΣ ΔΙΑΠΡΑΓΜΑΤΕΥΣΗ

Οι μετοχές της Νέας Εταιρείας που εκδίδονται με την παρούσα αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου είναι άυλες, καινές, ονομαστικές, μετά ψήφου και θα διαπραγματεύονται, μαζί με τις παλαιές, υφιστάμενες μετοχές, στη Κατηγορία Χαμηλής Διασποράς του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Οι μετοχές της Νέας Εταιρείας είναι εκφρασμένες και διαπραγματεύονται σε Ευρώ. Οι νέες μετοχές έχουν δικαίωμα λήψης μερίσματος χρήσης 2015.

Ο κωδικός ISIN (International Security Identification Number) των μετοχών της Νέας Εταιρείας είναι, κατά την ημερομηνία του παρόντος Εγγράφου, GRS509003000. Σημειώνεται ωστόσο ότι ο εν λόγω κωδικός θα τροποποιηθεί μετά την εισαγωγή των νέων μετοχών της Νέας Εταιρείας στο Χ.Α.

Η έκδοση των μετοχών γίνεται βάσει των διατάξεων του κ.ν.2190/1920 και του Καταστατικού της Εταιρείας.

Αρμόδιος φορέας για την τήρηση του σχετικού αρχείου των άυλων μετόχων είναι η «ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑ Α.Ε. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ», Λ. Αθηνών 110, 104 42 Αθήνα.

Η Εταιρεία υποχρεούται να πιστώσει στους λογαριασμούς Σ.Α.Τ. των μετόχων της Απορροφηθείσας εταιρείας, μέσω του Χρηματιστηρίου Αθηνών τις νέες μετοχές, βάσει της αποφασισθείσας σχέσης ανταλλαγής. Σχετική ανακοίνωση για τον χρόνο που θα πιστωθούν οι νέες μετοχές στους λογαριασμούς Σ.Α.Τ. των δικαιούχων θα δημοσιευθεί εγκαίρως στον τύπο.

4.10 ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΜΕΤΟΧΩΝ

4.10.1 Γενικά

Το μετοχικό κεφάλαιο της Νέας Εταιρείας αποτελείται από κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές σύμφωνα με το άρθρο 5 του καταστατικού της Νέας Εταιρείας (εφεξής το «Καταστατικό») και οι οποίες έχουν εκθοδεί υποχρεωτικά ως ονομαστικές, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία. Οι μετοχές της Νέας Εταιρείας δύναται να μετατραπούν σε ανώνυμες, εφόσον το επιτρέψει η σχετική νομοθεσία, με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης. Για όσο διάστημα οι μετοχές της Νέας Εταιρείας είναι εισηγμένες στο Χ.Α., οι μετοχές είναι άυλες κατά τις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας.

Ως μέτοχος έναντι της Νέας Εταιρείας θεωρείται ο προσκόντως κατακεχωρημένος στο κατ' άρθρο 8β του κ.ν. 2190/1920, όπως ισχύει, μητρώο όπου τηρούνται καταχωρημένες οι άυλες μετοχές ενόσω η Νέα Εταιρεία παραμένει εισηγμένη στο Χ.Α. Η ως άνω καταχώρηση στο μητρώο που τηρούνται οι άυλες μετοχές συνεπάγεται αυτοδικαίως την αποδοχή του Καταστατικού και των νόμιμων αποφάσεων της Γενικής Συνέλευσης. Οι μετοχές της

Νέας Εταιρείας είναι αδιαίρετες. Σε περίπτωση συγκυριότητας μετοχής, τα δικαιώματα των συγκυρίων ασκούνται από κοινό αντιπρόσωπο. Οι συγκύριοι της μετοχής ευθύνονται από κοινού και εις ολόκληρον για την εκπλήρωση των υποχρεώσεων που απορρέουν από αυτή. Οι μετοχές της Νέας Εταιρείας είναι ελεύθερα διαπραγματεύσιμες και πλήρως αποπληρωμένες και δεν υπάρχουν συμφωνίες μετόχων που να περιορίζουν την ελεύθερη διαπραγματευσιμότητα των τίτλων με την επιφύλαξη των κατωτέρω. Επί των 121.392.480 μετοχών της Απορροφηθείσας κυριότητας της Invel και επί των 4.021.678 μετοχών της Απορροφηθείσας κυριότητας της Ανθός Α.Ε. υφίστατο ενέχυρο υπέρ της ΕΤΕ. Για τις νέες μετοχές που προέκυψαν από τη Συγχώνευση και θα διατεθούν στους μετόχους της Απορροφηθείσας Invel και Ανθός Α.Ε., σε αντάλλαγμα για τις μετοχές τους στην Απορροφηθείσα, έχει συνολογηθεί, δυνάμει των σχετικών από 18 Αυγούστου 2015 συμφωνιών, η σύσταση ενεχύρου υπέρ της ΕΤΕ, σε αντικατάσταση του ενεχύρου επί των μετοχών της Απορροφηθείσας, που προβλέπεται να ακυρωθούν με την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης. Επισημαίνεται ότι για την χρηματιστηριακή μεταβίβαση των προαναφερθεισών ενεχυριασμένων μετοχών θα απαιτείται η άρση του ενεχύρου υπέρ της ΕΤΕ.

Η Invel και η ΕΤΕ έχουν υπογράψει μεταξύ τους σύμβαση που ρυθμίζει τα μεταξύ τους δικαιώματα και υποχρεώσεις ως μετόχων της Νέας Εταιρείας, με αρχική ημερομηνία 30.12.2013, ως αυτή έχει τροποποιηθεί την 18.08.2015 και ισχύει (η Συμφωνία Μετόχων). Με βάση τους όρους της Συμφωνίας Μετόχων, η Invel για χρονικό διάστημα 5 ετών από την 30ή Δεκεμβρίου 2013, δεν μπορεί να μεταβιβάσει μετοχές της Νέας Εταιρείας σε τρίτα μέρη εκτός και αν τα μέρη αυτά προσχωρήσουν στη Συμφωνία Μετόχων και δεσμευτούν από αυτή όπως ακριβώς δεσμεύεται και η Invel. Επίσης, για το χρονικό διάστημα μέχρι, είτε τη δημόσια προσφορά μετοχών της Νέας Εταιρείας σε τρίτα μέρη με παράλληλη παραίτηση των Invel και ΕΤΕ από το δικαίωμα προτίμησης, είτε τη μεταβίβαση από την Invel και ΕΤΕ των μετοχών τους, εν όλω ή εν μέρει, σε τρίτα μέρη, έτσι ώστε να επιτευχθεί η ελάχιστη απαιτούμενη διασπορά προκειμένου οι μετοχές της Νέας Εταιρείας να γίνουν δεκτές προς διαπραγμάτευση στην Κύρια Αγορά του Χ.Α., η Invel και η ΕΤΕ δεν δύνανται να μεταβιβάσουν μετοχές της Νέας Εταιρείας σε τρίτα μέρη χωρίς την προηγούμενη έγγραφη έγκριση του έτερου μετόχου. Μετά και την επίτευξη της ως άνω ελάχιστης διασποράς, προκειμένου για την έναρξη της διαπραγμάτευσης στην Κύρια Αγορά του Χ.Α., οι δύο εν λόγω μέτοχοι θα διαπραγματευθούν καλόπιστα προκειμένου να αποφασίσουν εύλογους περιορισμούς στη μεταβίβαση των συμμετοχών τους σε τρίτους, επιπλέον του δικαιώματος πρώτης προσφοράς (Right of First Offer) που έχουν αμφότεροι οι ίδιοι μέτοχοι από τη Συμφωνία Μετόχων και επιπλέον ακόμη του περιορισμού της Invel για χρονικό διάστημα 5 ετών από την 30ή Δεκεμβρίου 2013 περί μη μεταβίβασης των μετοχών της στη Νέα Εταιρεία σε τρίτους, εκτός εάν αυτοί προσχωρούν σε και δεσμεύονται από τη Συμφωνία Μετόχων.

Σε κάθε περίπτωση αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, συμπεριλαμβανομένης αυτής που γίνεται με εισφορά σε είδος ή έκδοση ομολογίων μετατρέψιμων σε μετοχές, παρέχεται δικαίωμα προτίμησης σε ολόκληρο το νέο κεφάλαιο ή το ομολογιακό δάνειο, υπέρ των κατά την εποχή της έκδοσης μετόχων, ανάλογα με τη συμμετοχή τους στο υφιστάμενο μετοχικό κεφάλαιο, κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 13 του κ.ν. 2190/1920.

Η ευθύνη των μετόχων περιορίζεται μέχρι του ποσού της ονομαστικής αξίας των μετοχών που κατέχουν. Οι μέτοχοι μετέχουν στη διοίκηση και τα κέρδη της Νέας Εταιρείας σύμφωνα με τον νόμο και τις διατάξεις του Καταστατικού της. Τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις που απορρέουν από κάθε μετοχή παρακολουθούν αυτή σε οποιονδήποτε καθολικό ή ειδικό διάδοχο του μετόχου.

Κάθε μετοχή παρέχει δικαίωμα μιας ψήφου στις Γενικές Συνελεύσεις της Νέας Εταιρείας.

Κάθε μέτοχος μπορεί να ζητήσει, δέκα (10) ημέρες πριν την Τακτική Γενική Συνέλευση, τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της Νέας Εταιρείας και τις σχετικές εκθέσεις των ελεγκτών και του Δ.Σ. της Νέας Εταιρείας.

Κάθε μετοχή της Νέας Εταιρείας, ενσωματώνει όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που καθορίζονται από την ισχύουσα νομοθεσία και το Καταστατικό της.

4.10.2 Δικαίωμα μερίσματος

Για πληροφορίες βλ. ενότητα 3.19 «Μερισματική Πολιτική» του παρόντος Εγγράφου.

4.10.3 Δικαίωμα Ψήφου και Περιορισμοί

Κάθε μετοχή παρέχει δικαίωμα μιας ψήφου στη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Νέας Εταιρείας. Κάθε μέτοχος δικαιούται να μετέχει στη γενική συνέλευση των μετόχων της Νέας Εταιρείας είτε αυτοπροσώπως είτε μέσω αντιπροσώπων. Στη Γενική Συνέλευση δικαιούται να συμμετέχει όποιος εμφανίζεται ως μέτοχος στα αρχεία του Σ.Α.Τ. που διαχειρίζεται η ΕΛ.Κ.Α.Τ. κατά την έναρξη της πέμπτης (5ης) ημέρας πριν από την ημέρα συνεδρίασης της Γενικής Συνέλευσης ή σε περίπτωση επαναληπτικής Γενικής Συνέλευσης, κατά την έναρξη της τέταρτης (4ης) ημέρας πριν από την ημέρα συνεδρίασης της επαναληπτικής Γενικής Συνέλευσης. Η μετοχική ιδιότητα πιστοποιείται ηλεκτρονικά από την ΕΛ.Κ.Α.Τ. με απευθείας ηλεκτρονική σύνδεση της Εταιρείας με τα αρχεία του Σ.Α.Τ. Συνεπώς, για να συμμετάσχει και να ψηφίσει στη Γενική Συνέλευση ο μέτοχος δεν απαιτείται να προσκομίσει σχετική έγγραφη βεβαίωση της ΕΛ.Κ.Α.Τ. Μέτοχος που δεν συμμορφώνεται με τα παραπάνω μετέχει στη Γενική Συνέλευση μόνο με την άδειά της. Δεν υπάρχουν περιορισμοί του δικαιώματος ψήφου για τους κατόχους μετοχών της Νέας Εταιρείας.

Σημειώνεται ότι, για τις μετοχές της Νέας Εταιρείας που προέκυψαν από τη Συγχώνευση και θα διατεθούν στους μετόχους, Invel και Ανθός Α.Ε., σε αντάλλαγμα για τις μετοχές τους στην Απορροφηθείσα, έχει συνομολογηθεί, δυνάμει των σχετικών από 18 Αυγούστου 2015 συμφωνιών, η σύσταση ενεχύρου υπέρ της ΕΤΕ. Βάσει των εν λόγω συμφωνιών οι ως άνω μέτοχοι συμμετέχουν στις Γενικές Συνελεύσεις της Νέας Εταιρείας και δικαιούνται να ασκήσουν τα δικαιώματα ψήφου τους εφόσον δεν υφίσταται ή δεν εκκρεμεί γεγονός καταγγελίας (event of default) σύμφωνα με τα όσα προβλέπονται στις συμφωνίες σύστασης ενεχύρου.

4.10.4 Δικαιώματα Προτίμησης

Σε κάθε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Νέας Εταιρείας που δεν γίνεται με εισφορά σε είδος ή έκδοση ομολογιών με δικαίωμα μετατροπής τους σε μετοχές, παρέχεται δικαίωμα προτίμησης σε ολόκληρο το νέο κεφάλαιο ή το ομολογιακό δάνειο υπέρ των κατά την εποχή της έκδοσης μετόχων της Νέας Εταιρείας, ανάλογα με τη συμμετοχή τους στο υφιστάμενο μετοχικό κεφάλαιο. Το δικαίωμα προτίμησης ασκείται εντός προθεσμίας η οποία τάσσεται από το όργανο της Νέας Εταιρείας που αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου ή την έκδοση των ομολογιών, όπως ορίζεται στο άρθρο 13, παράγραφος 5 του κ.ν.2190/20, όπως ισχύει. Το δικαίωμα προτίμησης των μετόχων μπορεί να περιοριστεί ή καταργηθεί με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης, λαμβανομένη με αυξημένα ποσοστά απαρτίας και πλειοψηφίας, υπό τις προϋποθέσεις που ορίζονται από τις διατάξεις του άρθρου 13 παρ.7 του κ.ν.2190/20, όπως ισχύει.

4.10.5 Δικαίωμα στο προϊόν της εκκαθάρισης

Η διαδικασία της εκκαθάρισης ακολουθεί τη λύση της Νέας Εταιρείας που επέρχεται είτε α) αυτοδίκαια με την πάροδο του χρόνου διάρκειάς της, αν η Γενική Συνέλευση δεν αποφασίσει το αντίθετο, β) οποτεδήποτε με απόφαση της Γε-

νικής Συνέλευσης λαμβανομένης με ποσοστά αυξημένης απαρτίας και πλειοψηφίας σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 6 του άρθρου 11 του Καταστατικού της Νέας Εταιρείας, γ) για οποιοδήποτε άλλο λόγο προβλεπόμενο στην κείμενη νομοθεσία. Εκκαθάριση δεν ακολουθεί τη λύση της Νέας Εταιρείας με την κήρυξη της σε πτώχευση. Μετά το πέρας της εκκαθάρισης, οι εκκαθαριστές αποδίδουν τις εισφορές των μετόχων, καθώς και τα υπέρ το άρτιο ποσά που είχαν τυχόν καταβληθεί, και διανέμουν το υπόλοιπο προϊόν της εκκαθάρισης της εταιρικής περιουσίας στους μετόχους κατά τον λόγο της συμμετοχής τους στο καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο. Η Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας διατηρεί όλα τα δικαιώματά της κατά τη διάρκεια της εκκαθάρισης.

4.10.6 Δικαιώματα μειοψηφίας

Για τα δικαιώματα μειοψηφίας εφαρμόζονται οι διατάξεις του κ.ν. 2190/1920 όπως ισχύει, και τα οποία έχουν ως ακολούθως:

- Με αίτηση μετόχων, που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να συγκαλεί έκτακτη γενική συνέλευση των μετόχων, ορίζοντας ημέρα συνεδρίασης αυτής, η οποία δεν πρέπει να απέχει περισσότερο από σαράντα πέντε (45) ημέρες από την ημερομηνία επίδοσης της αίτησης στον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου. Η αίτηση περιέχει το αντικείμενο της ημερήσιας διάταξης. Εάν δεν συγκληθεί Γενική Συνέλευση από το Διοικητικό Συμβούλιο εντός είκοσι (20) ημερών από την επίδοση της σχετικής αίτησης, η σύγκληση διενεργείται από τους αιτούντες μετόχους με δαπάνες της Νέας Εταιρείας, με απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου της έδρας της Νέας Εταιρείας, που εκδίδεται κατά τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων. Στην απόφαση αυτή ορίζονται ο τόπος και ο χρόνος της συνεδρίασης, καθώς και η ημερήσια διάταξη.
- Με αίτηση μετόχων, που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να εγγράψει στην ημερήσια διάταξη Γενικής Συνέλευσης, που έχει ήδη συγκληθεί, πρόσθετα θέματα, εάν η σχετική αίτηση περιέλθει στο Διοικητικό Συμβούλιο δεκαπέντε (15) τουλάχιστον ημέρες πριν από τη Γενική Συνέλευση. Η αίτηση για την εγγραφή πρόσθετων θεμάτων στην ημερήσια διάταξη συνοδεύεται από αιτιολόγηση ή από σχέδιο απόφασης προς έγκριση στη Γενική Συνέλευση. Η αναθεωρημένη ημερήσια διάταξη δημοσιοποιείται με τον ίδιο τρόπο, όπως η προηγούμενη ημερήσια διάταξη, πρέπει να δημοσιεύεται ή να γνωστοποιείται, με ευθύνη του Διοικητικού Συμβουλίου, κατά το άρθρο 26 του κ.ν. 2190/1920 ως ισχύει, δεκατρείς (13) ημέρες πριν από την ημερομηνία της Γενικής Συνέλευσης και ταυτόχρονα τίθεται στη διάθεση των μετόχων στην ιστοσελίδα της Εταιρείας, μαζί με την αιτιολόγηση ή το σχέδιο απόφασης που έχει υποβληθεί από τους μετόχους, κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 27 παράγραφο 3 του κ.ν. 2190/1920, ως ισχύει.
- Με αίτηση μετόχων που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, το Διοικητικό Συμβούλιο θέτει στη διάθεση των μετόχων, κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 27 παράγραφος 3 του κ.ν. 2190/1920 ως ισχύει, έξι (6) τουλάχιστον ημέρες πριν από την ημερομηνία της Γενικής Συνέλευσης, σχέδια αποφάσεων για θέματα που έχουν περιληφθεί στην αρχική ή την αναθεωρημένη ημερήσια διάταξη, αν η σχετική αίτηση περιέλθει στο Διοικητικό Συμβούλιο επτά (7) τουλάχιστον ημέρες πριν από την ημερομηνία της Γενικής Συνέλευσης. Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν είναι υποχρεωμένο να προβαίνει στην εγγραφή θεμάτων στην ημερήσια διάταξη ούτε στη δημοσίευση ή γνωστοποίηση αυτών μαζί με αιτιολόγηση και σχέδια αποφάσεων που υποβάλλονται από τους μετόχους κατά τα ανωτέρω, αν το περιεχόμενο αυτών έρχεται, προφανώς, σε αντίθεση με τον νόμο και τα χρηστά ήθη.

- Με αίτηση μετόχου ή μετόχων που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, ο Πρόεδρος της Συνέλευσης υποχρεούται να αναβάλει μια μόνο φορά τη λήψη αποφάσεων από τη Γενική Συνέλευση, τακτική ή έκτακτη, για όλα ή ορισμένα θέματα, ορίζοντας ημέρα συνέχισης της συνεδρίασης, αυτή που ορίζεται στην αίτηση των μετόχων, η οποία όμως δεν μπορεί να απέχει περισσότερο από τριάντα (30) ημέρες από τη χρονολογία της αναβολής.
- Μετά από αίτηση οποιουδήποτε μετόχου, που υποβάλλεται στην Εταιρεία πέντε (5) τουλάχιστον πλήρεις ημέρες πριν από τη Γενική Συνέλευση, το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να παρέχει στη Γενική Συνέλευση τις αιτούμενες συγκεκριμένες πληροφορίες για τις υποθέσεις της Εταιρείας, στο μέτρο που αυτές είναι χρήσιμες για την πραγματική εκτίμηση των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης. Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να απαντήσει ενιαία σε αιτήσεις μετόχων με το ίδιο περιεχόμενο. Υποχρέωση παροχής πληροφοριών δεν υφίσταται όταν οι σχετικές πληροφορίες διατίθενται ήδη στην ιστοσελίδα της Νέας Εταιρείας, ιδίως με τη μορφή ερωτήσεων και απαντήσεων.
- Επίσης, με αίτηση μετόχων, που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να ανακοινώνει στη Γενική Συνέλευση, εφόσον είναι τακτική, τα ποσά που, κατά την τελευταία διετία, καταβλήθηκαν σε κάθε μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου ή τους διευθυντές της Νέας Εταιρείας, καθώς και κάθε παροχή προς τα πρόσωπα αυτά από οποιαδήποτε αιτία ή σύμβαση της Νέας Εταιρείας με αυτούς. Σε όλες τις ανωτέρω περιπτώσεις, το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να αρνηθεί την παροχή των πληροφοριών για αποχρώντα ουσιώδη λόγο, ο οποίος αναγράφεται στα πρακτικά. Τέτοιος λόγος μπορεί να είναι, κατά τις περιστάσεις, η εκπροσώπηση των αιτούντων μετόχων στο Διοικητικό Συμβούλιο, σύμφωνα με τις παραγράφους 3 ή 6 του άρθρου 18 του κ.ν. 2190/1920 ως ισχύει.
- Μετά από αίτηση μετόχων, που εκπροσωπούν το ένα πέμπτο (1/5) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, η οποία υποβάλλεται στη Νέα Εταιρεία πέντε (5) τουλάχιστον πλήρεις ημέρες πριν από τη Γενική Συνέλευση, το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να παρέχει στη Γενική Συνέλευση πληροφορίες για την πορεία των εταιρικών υποθέσεων και την περιουσιακή κατάσταση της Νέας Εταιρείας. Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να αρνηθεί την παροχή των πληροφοριών για αποχρώντα ουσιώδη λόγο, ο οποίος αναγράφεται στα πρακτικά. Τέτοιος λόγος μπορεί να είναι, κατά τις περιστάσεις, η εκπροσώπηση των αιτούντων μετόχων στο Διοικητικό Συμβούλιο, σύμφωνα με τις παραγράφους 3 ή 6 του άρθρου 18 του κ.ν. 2190/1920 ως ισχύει, εφόσον τα αντίστοιχα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου έχουν λάβει τη σχετική πληροφόρηση κατά τρόπο επαρκή.
- Αιτήσεις μετόχων εκπροσωπούμενων το 1/20 του καταβεβλημένου εταιρικού κεφαλαίου, η λήψη αποφάσεως επί θέματος της ημερησίας διατάξεως Γενικής Συνέλευσης ενεργείται με ονομαστική κλήση.
- Μέτοχοι που εκπροσωπούν το 1/20 του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου έχουν δικαίωμα να ζητήσουν τον έλεγχο της Νέας Εταιρείας από το Μονομελές Πρωτοδικείο της έδρας της Νέας Εταιρείας, που δικάζει κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας. Ο έλεγχος διατάσσεται εάν πιθανολογούνται πράξεις που παραβιάζουν διατάξεις νόμων ή του Καταστατικού ή των αποφάσεων της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Νέας Εταιρείας. Σε κάθε περίπτωση, η αίτηση ελέγχου πρέπει να υποβάλλεται εντός τριών (3) ετών από την έγκριση των οικονομικών καταστάσεων της χρήσης, εντός της οποίας τελέστηκαν οι καταγγελλόμενες πράξεις.
- Μέτοχοι που εκπροσωπούν το 1/5 του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της Νέας Εταιρείας έχουν δικαίωμα να ζητήσουν έλεγχο της Νέας Εταιρείας από το Μονομελές Πρωτοδικείο της έδρας της, που δικάζει με τη διαδικασία της εκούσιας διαδικασίας, αν από την όλη πορεία των εταιρικών υποθέσεων, εικάζεται ότι η διοίκηση των εταιρικών υποθέσεων δεν ασκείται όπως επιβάλλει η χρηστή και συνετή διαχείριση.

4.10.7 Φορολογία μερισμάτων

Ως Α.Ε.Ε.Α.Π. η Νέα Εταιρεία φορολογείται όχι επί των αποτελεσμάτων της αλλά με βάση τα στοιχεία του ενεργητικού της (επί του μέσου όρου των επενδύσεών της σε ακίνητα πλέον των διαθεσίμων). Ο συντελεστής φόρου ισούται με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (ΕΚΤ), προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα [$10% * [\text{επιτόκιο ΕΚΤ} + 1\%]$] (ν. 2778/1999, ν. 3522/2006).

Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της Νέας Εταιρείας και των μετόχων της (ν. 2778/1999, ν. 2992/2002, ν. 3522/2006 ν. 3842/2010). Ως εκ τούτου, τα μερίσματα που η Α.Ε.Ε.Α.Π. διανέμει στους μετόχους της δεν υπόκεινται σε παρακράτηση φόρου. Συνεπεία των ανωτέρω, ο μέτοχος δεν έχει καμία φορολογική υποχρέωση στην Ελλάδα επί του ποσού των μερισμάτων που εισπράττει.

Ως χρόνος απόκτησης του εισοδήματος από τα μερίσματα λογίζεται η ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων από την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Νέας Εταιρείας (ΠΟΛ.13/1978).

4.10.8 Φορολογία του κέρδους από την πώληση μετοχών εταιρειών εισηγμένων στο Χρηματιστήριο Αθηνών

Κεφαλαιακά κέρδη που πραγματοποιούνται από μεταβιβάσεις εισηγμένων μετοχών από φυσικά πρόσωπα που κατέχουν λιγότερο από 0,5% του μετοχικού κεφαλαίου του εκδότη δεν υπόκεινται σε φορολόγηση ως κεφαλαιακά κέρδη ανεξάρτητα από το αν τα εν λόγω φυσικά πρόσωπα είναι φορολογικοί κάτοικοι Ελλάδος. Επιπλέον, τα κεφαλαιακά κέρδη που πραγματοποιούνται από μεταβιβάσεις εισηγμένων μετοχών που έχουν αποκτηθεί πριν από την 1η Ιανουαρίου 2009 απαλλάσσονται της φορολογίας εισοδήματος, ανεξαρτήτως του ποσοστού συμμετοχής του μεταβιβάζοντος στο μετοχικό κεφάλαιο του εκδότη (ΠΟΛ.1032/26.1.2015).

Δυνάμει του Νέου Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος, τα κεφαλαιακά κέρδη που πραγματοποιούνται από μεταβιβάσεις εισηγμένων μετοχών από φυσικά πρόσωπα που κατέχουν τουλάχιστον 0,5% του μετοχικού κεφαλαίου του εκδότη και τα οποία είναι φορολογικοί κάτοικοι Ελλάδος θα υπόκεινται σε φόρο ποσοστού 15%, μετά τον συμψηφισμό των σχετικών ζημιών των προηγούμενων πέντε ετών από την πώληση των εισηγμένων ή μη μετοχών, μεριδίων σε προσωπικές εταιρείες και κρατικών ομολόγων και εντόκων γραμματίων ή εταιρικών ομολόγων. Ο εν λόγω φόρος εξαντλεί τη φορολογική υποχρέωση για το συγκεκριμένο εισόδημα. Γενικά, το εν λόγω φορολογητέο εισόδημα θα ισούται με τη διαφορά μεταξύ των τιμών απόκτησης και πώλησης των ίδιων μετοχών. Η τιμή απόκτησης και η τιμή πώλησης των μετοχών καθορίζονται από τα δικαιολογητικά έγγραφα συναλλαγών, που εκδίδονται από το αρμόδιο πιστωτικό ίδρυμα ή την εταιρεία παροχής επενδυτικών υπηρεσιών οι οποίες κατατίθενται στο Χ.Α. κατά την ημέρα διακανονισμού της συναλλαγής.

Σύμφωνα με τον Νέο Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος τα κεφαλαιακά κέρδη από πώληση μετοχών που εισπράχθηκαν από φυσικά πρόσωπα που κατέχουν τουλάχιστον 0,5% του μετοχικού κεφαλαίου του εκδότη και που είναι φορολογικοί κάτοικοι σε άλλες χώρες με τις οποίες η Ελλάδα έχει σύμβαση αποφυγής διπλής φορολογίας απαλλάσσονται από τη φορολόγηση εισοδήματος στην Ελλάδα, υπό την προϋπόθεση ότι οι δικαιούχοι έχουν υποβάλει στις φορολογικές αρχές της Ελλάδος τα έγγραφα που απαιτούνται από την εφαρμοστέα σύμβαση αποφυγής διπλής φορολογίας για να αποδείξουν τη φορολογική τους κατοικία.

Κεφαλαιακά κέρδη από διάθεση μετοχών που πραγματοποιείται από νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες με φορολογική κατοικία ή μόνιμη εγκατάσταση στην Ελλάδα με την οποία εγκατάσταση συνδέονται τα σχετικά κέρδη, θα

υπόκεινται στον εταιρικό φόρο ποσοστού 26%, αν ο δικαιούχος τηρεί λογιστικά βιβλία με διπλογραφικό σύστημα στην Ελλάδα ή 26% για τα πρώτα €50.000 και 33% από εκεί και έπειτα, αν ο δικαιούχος τηρεί λογιστικά βιβλία με απλογραφικό σύστημα στην Ελλάδα.

Κεφαλαιακά κέρδη από την πώληση μετοχών που πραγματοποιούνται από νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες που είναι φορολογικοί κάτοικοι χωρών με τις οποίες η Ελλάδα έχει εν ισχύ σύμβαση αποφυγής διπλής φορολογίας και δεν έχουν μόνιμη εγκατάσταση στην Ελλάδα, δεν υπόκεινται σε φορολόγηση στην Ελλάδα υπό την προϋπόθεση ότι οι δικαιούχοι έχουν υποβάλλει στις φορολογικές αρχές της Ελλάδος τα έγγραφα που απαιτούνται από την εφαρμοστέα σύμβαση αποφυγής διπλής φορολογίας για να αποδείξουν τη φορολογική τους κατοικία και ότι η σχετική σύμβαση αποκλείει τη φορολόγηση των κερδών αυτών στην Ελλάδα. Τα νομικά πρόσωπα και οι νομικές οντότητες που δεν διατηρούν μόνιμη εγκατάσταση στην Ελλάδα και οι οποίες έχουν φορολογική κατοικία είτε σε χώρα με την οποία η Ελλάδα δεν έχει εν ισχύ σύμβαση αποφυγής διπλής φορολογίας είτε σε χώρα που έχει εν ισχύ σύμβαση αποφυγής διπλής φορολογίας με την Ελλάδα αλλά η σύμβαση αυτή δεν αποκλείει τη φορολόγηση των σχετικών κεφαλαιακών κερδών στην Ελλάδα μπορεί είτε να μην υπόκεινται σε φορολόγηση κεφαλαιακών κερδών στην Ελλάδα είτε να έχουν όμοια φορολογική αντιμετώπιση με τα νομικά πρόσωπα και τις νομικές οντότητες που είναι φορολογικοί κάτοικοι Ελλάδος.

Η νομοθεσία για τη φορολόγηση των κεφαλαιακών κερδών από την πώληση των μετοχών είναι καινούρια και για τον λόγο αυτό οι επενδυτές θα πρέπει να συμβουλευτούν τους δικούς τους συμβούλους για τη φορολόγηση της μεταβίβασης μετοχών σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση.

Επιβάλλεται φόρος με συντελεστή 2 τοις χιλίοις (2‰) στην πώληση μετοχών της Εταιρείας. Ο φόρος υπολογίζεται επί της αξίας πώλησης και βαρύνει τον πωλητή των μετοχών, επιβάλλεται δε στις χρηματιστηριακές πωλήσεις των εν λόγω μετοχών (άρθρ. 9, παρ. 2, ν. 2579/1998, Αρθρ. 27, παρ. 2, ν. 2703/1999).

Κόστη μεταβίβασης

Η ΕΛ.ΚΑ.Τ. χρεώνει ένα τέλος (σήμερα ύψους 0,0325%) στον αγοραστή και στον πωλητή για να καλύψει το κόστος διακανονισμού της συναλλαγής. Η εξωχρηματιστηριακή πώληση και μεταβίβαση εισηγμένων μετοχών υπόκειται επίσης σε τέλος ύψους 0,0325%, εφόσον διενεργείται απευθείας από επενδυτές (€20 κατ' ελάχιστον) ή 0,08%, εφόσον διενεργείται μεταξύ χειριστών Σ.Α.Τ. (το οποίο μετράται με βάση την τιμή που έχει συμφωνηθεί από τα μέρη στη σχετική συναλλαγή είτε με βάση την τιμή κλεισίματος της αγοράς για τις αντίστοιχες μετοχές την ημερομηνία της σχετικής συναλλαγής, όποια από τις δύο είναι υψηλότερη) το οποίο χρεώνεται στον αγοραστή και τον πωλητή από την εταιρεία ΕΛ.ΚΑ.Τ. για να καλύψει το κόστος διακανονισμού της συναλλαγής. Ο πωλητής και ο αγοραστής επίσης πληρώνουν μια ελεύθερα διαπραγματεύσιμη προμήθεια στους χρηματιστές.

Χαρτόσημο

Η έκδοση και μεταβίβαση μετοχών και η πληρωμή των μερισμάτων στην Ελλάδα δεν βαρύνονται με τέλος χαρτοσήμου.

4.10.9 Φόρος δωρεάς και κληρονομίας

Σύμφωνα με το άρθρο 29 του ν.2961/2001, όπως ισχύει κατόπιν της τροποποίησής του από τον ν. 3842/2010, η απόκτηση εισηγμένων μετοχών στο Χ.Α. αιτία θανάτου, δωρεάς ή γονικής παροχής υπόκειται σε φόρο, ο οποίος υπολογίζεται ανάλογα με τη συγγενική σχέση του δικαιούχου με τον δωρητή/κληρονομούμενο και με βάση ανά κατηγορία δικαιούχου κλίμακα με προοδευτικούς συντελεστές φορολογίας.

4.11 ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΕΚΔΟΣΗΣ

Σύμβουλος Έκδοσης είναι η Εθνική Χρηματιστηριακή Α.Ε.Π.Ε.Υ. Σημειώνεται ότι η εν λόγω εταιρεία δεν έχει συμφέροντα, τα οποία δύναται να επηρεάσουν σημαντικά τη Συγχώνευση, εκτός α) από την αμοιβή που θα λάβει με την εισαγωγή των νέων μετοχών στο Χ.Α. και β) ότι ανήκει στον όμιλο της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε. στον οποίο ανήκει και η Νέα Εταιρεία.

4.12 ΔΑΠΑΝΕΣ ΕΚΔΟΣΗΣ

Οι δαπάνες για τη Συγχώνευση (τέλη προς ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑ Α.Ε. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ (ΕΧΑΕ) και Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, αμοιβή Συμβούλου Έκδοσης, αμοιβή Ελεγκτικών εταιρειών, αμοιβή Δικηγορικού Γραφείου για τον Ανεξάρτητο Νομικό Έλεγχο, αμοιβή Συμβολαιογράφου, αμοιβές εκτιμητών, έξοδα μεταβίβασης ακινήτων κ.λπ.) εκτιμώνται ότι θα ανέλθουν σε € 6,2 εκατ. περίπου και θα βαρύνουν τη Νέα Εταιρεία.

Σχεδιασμός-Παραγωγή



Τηλ.: 210 600 57 58