



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

Εθνική Πανγαία Α.Ε.Ε.Α.Π.

ΕΤΗΣΙΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
Χρήσεως από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2013
Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής
Αναφοράς.

Μάρτιος 2014



Δηλώσεις μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.....	4
Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου	5
Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	20
Κατάσταση Οικονομικής Θέσης	22
Κατάσταση Συνολικών Εσόδων - 12 μηνών	23
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων - Όμιλος	24
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων - Εταιρεία	25
Κατάσταση Ταμειακών Ροών - Όμιλος	26
Κατάσταση Ταμειακών Ροών - Εταιρεία	27
1. Γενικές Πληροφορίες	28
2. Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών	29
2.1. Βάση παρουσίασης.....	29
2.2. Υιοθέτηση των Δ.Π.Χ.Α.	30
2.3. Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις.....	36
2.4. Συνένωση Επιχειρήσεων.....	37
2.5. Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα.....	37
2.6. Επενδύσεις σε ακίνητα	38
2.7. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία.....	39
2.8. Άυλα περιουσιακά στοιχεία	40
2.9. Μισθώσεις	40
2.10. Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	41
2.11. Εμπορικές απαιτήσεις και λοιπές απαιτήσεις.....	41
2.12. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	42
2.13. Μετοχικό κεφάλαιο	42
2.14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	42
2.15. Δανειακές υποχρεώσεις	42
2.16. Δαπάνες δανεισμού.....	42
2.17. Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	43
2.18. Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις.....	43
2.19. Παροχές προς εργαζομένους.....	43
2.20. Προβλέψεις.....	44
2.21. Αναγνώριση εσόδων.....	44
2.22. Έσοδα και έξοδα από τόκους	44
2.23. Διανομή μερισμάτων	45
2.24. Τομείς δραστηριότητας	45
2.25. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	45
2.26. Συμψηφισμός.....	46
2.27. Κέρδη ανά μετοχή.....	46
3. Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων.....	46
3.1. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου.....	46
3.2. Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου	48
3.3. Εκτίμηση της εύλογης αξίας	49
4. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην εφαρμογή των Λογιστικών Αρχών	50
4.1. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	50
5. Τομείς Δραστηριότητας	52
6. Επενδύσεις σε Ακίνητα	54
7. Ενσώματα Πάγια Στοιχεία.....	57
8. Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία.....	58
9. Συμμετοχή σε θυγατρικές.....	58



10.	Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις.....	59
11.	Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα.....	60
12.	Μετοχικό Κεφάλαιο	60
13.	Αποθεματικά.....	60
14.	Δανειακές υποχρεώσεις	61
15.	Υποχρεώσεις Παροχών Προσωπικού λόγω Εξόδου από την Υπηρεσία	61
16.	Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις.....	62
17.	Παράγωγα Χρηματοπιστωτικά Μέσα.....	62
18.	Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις	63
19.	Κύκλος Εργασιών	63
20.	Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα	64
21.	Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού.....	65
22.	Λοιπά Έξοδα.....	65
23.	Μερίσματα ανά Μετοχή	65
24.	Κέρδη / (Ζημιές) ανά Μετοχή	66
25.	Απόκτηση θυγατρικών (επιχειρηματικές συνενώσεις και απόκτηση περιουσιακών στοιχείων)	66
26.	Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις.....	68
27.	Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη.....	68
28.	Αμοιβές Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.....	71
29.	Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Οικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2013	71

Δήλωση μελών του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με το άρθρο 4 του Ν. 3556/2007

Εμείς τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ Α.Ε.Ε.Α.Π. και εξ' όσων γνωρίζουμε, δηλώνουμε ότι:

- (1) Οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της χρήσεως που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2013, καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα λογιστικά πρότυπα και απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα χρήσεως της Εταιρείας και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο.
- (2) Η Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση της Εταιρείας και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο, συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν.

Αθήνα, 17 Μαρτίου 2014

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Το Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.

Χρήστος Πρωτόπαπας

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

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

Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης
επί των Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων
της Εταιρείας «Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ» χρήσεως 2013

Σύμφωνα με το νόμο και το καταστατικό της Εταιρείας, παραθέτουμε την Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας (στο εξής Διοικητικό Συμβούλιο ή Δ.Σ.ή ΔΣ) για τις Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση από 1 Ιανουαρίου 2013 έως 31 Δεκεμβρίου 2013.

Η παρούσα έκθεση συμπεριλαμβάνει τις πληροφορίες που απαιτούνται από τον Ν. 3556/2007 (παρ. 7 και 8 του αρ. 4) και του νόμου 3873/2010 (παρ. 2 του αρ. 2) καθώς και με την υπ' αριθμ. 7/448/11.10.2007 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Επίσης στην παρούσα έκθεση περιλαμβάνονται οι Ετήσιες Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης αυτής που προβλέπουν τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς καθώς και η Έκθεση Ελέγχου του ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΧΡΗΣΗΣ 2013

A. ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

1. Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας στις 5.12.2013 ενέκρινε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας μέχρι του ποσού των €145.712, εν μέρει με μετρητά και εν μέρει με εισφορές σε είδος με έκδοση 36.428 χιλ. κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας και τιμή διάθεσης τεσσάρων (4) ευρώ έκαστη.

Πιο αναλυτικά, στο πλαίσιο της ως άνω αύξησης, η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος (εφεξής «ΕΤΕ»), η οποία κατείχε το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, εισέφερε οκτώ ακίνητα κυριότητάς της και η εταιρεία Invel Real Estate (Netherlands) II B.V. (εφεξής «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 (εφεξής «Εταιρικές Εισφορές σε Είδος»). Η αξία των ως άνω «Εταιρικών Εισφορών σε Είδος» προσδιορίστηκε από ανεξάρτητους εκτιμητές σε €145.711 και ειδικότερα η αξία των εισφερόμενων ακινήτων ιδιοκτησίας της ΕΤΕ προσδιορίστηκε σε €72.205 και η καθαρή θέση των εισφερόμενων στοιχείων της Invel προσδιορίστηκε σε €73.506. Πέραν του ως άνω ποσού υπήρχε και χρηματική εισφορά εκ μέρους της μητρικής ΕΤΕ ποσού €1.

Κατόπιν την ολοκλήρωσης της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, η ΕΤΕ κατείχε το 90,01% και η Invel κατείχε το 9,99% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Την 30 Δεκεμβρίου 2013, η ΕΤΕ, μετά τη λήψη των απαραίτητων εγκρίσεων, πώλησε και μεταβίβασε στην Invel ποσοστό 56,01% της συμμετοχής της στην Εταιρεία. Μετά την ολοκλήρωση της συναλλαγής, η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας είναι η ακόλουθη:

- Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε.: 34%
- Invel Real Estate (Netherlands) II B.V.: 66%

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

Η ΕΤΕ, βάσει συμβάσεως, ορίζει την πλειοψηφία μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και της Επενδυτικής Επιτροπής και φέρει πρόσθετα συμβατικά δικαιώματα, συνεπεία των οποίων συνεχίζει να έχει τον έλεγχο της Εταιρείας.

2. Στο πλαίσιο της ως άνω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, η ΕΤΕ εισέφερε 8 εμπορικά ακίνητα κυριότητας της συνολικής επιφάνειας 36 χιλ. τμ, εκ των οποίων 5 βρίσκονται στην Αθήνα, 2 στη Θεσσαλονίκη και 1 στην Σύρο. Όπως προαναφέρθηκε, η εύλογη αξία των 8 ακινήτων, όπως προσδιορίστηκε από ανεξάρτητους εκτιμητές, ανέρχεται σε €72.205.

Η Invel εισέφερε τη Nash S.r.L., εταιρεία - ιδιοκτήτρια οικοπέδου 1.856 χιλ. τμ και ακινήτων συνολικής επιφάνειας 4 χιλ. τμ στην περιοχή Torvaianica της Διοικητικής Περιφέρειας της Pomezia (Ρώμη) στην Ιταλία με εύλογη αξία, όπως προσδιορίστηκε από ανεξάρτητους εκτιμητές ύψους €67.800. Το εν λόγω ακίνητο έχει σημαντικές προοπτικές ανάπτυξης και ο Όμιλος είναι στη διαδικασία προσδιορισμού του βέλτιστου σεναρίου αξιοποίησης διερευνώντας διάφορες εναλλακτικές χρήσεις γης. Ήδη ο Όμιλος βρίσκεται σε συνεργασία με τις τοπικές αρχές καθώς και με τοπικούς εμπειρογνώμονες προκειμένου να προσδιορισθούν οι παράμετροι στο πλαίσιο των οποίων θα προχωρήσει στην αξιοποίηση του ακινήτου.

B. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ

1. Την 15 Φεβρουαρίου 2013, η Εταιρεία απέκτησε το 100% των μετοχών της εταιρείας ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε., ιδιοκτήτριας ακινήτου επιφάνειας 62 χιλ. τμ (εκ των οποίων περίπου 30 χιλ. τμ είναι ανωδομή και 32 χιλ. τμ είναι υπόγειοι χώροι) σε οικόπεδο επιφάνειας 36 χιλ. τμ, που κείται στην Παιανία Αττικής, έναντι τιμήματος €56.166. Κατά την ημέρα εξαγοράς το κτίριο ήταν μισθωμένο στην Cosmote. Η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την ημερομηνία της απόκτησης ανέρχονταν σε €122.137. Από την εν λόγω εξαγορά προέκυψε για το Όμιλο αρνητική υπεραξία ύψους €921. Η εξαγορά πραγματοποιήθηκε στο πλαίσιο της επενδυτικής πολιτικής της Εταιρείας, για να ενισχύσει τη θέση της στην αγορά ακινήτων.
2. Την 23 Ιουλίου 2013 η Εταιρεία ανακηρύχθηκε πλειοδότης για την απόκτηση, από το Ταμείο Αξιοποίησης Περιουσίας του Δημοσίου («ΤΑΙΠΕΔ»), εμπορικού ακινήτου συνολικής επιφάνειας 1 χιλ. τμ που βρίσκεται επί της οδού Ερμού 19, Αθήνα έναντι τιμήματος €5.900. Η διαδικασία απόκτησης του ως άνω ακινήτου ολοκληρώθηκε την 3 Φεβρουαρίου 2014.
3. Την 18 Οκτωβρίου 2013 η Εταιρεία 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 θα μισθωθούν στο Ελληνικό Δημόσιο για 20 έτη. Η συνολική επιφάνεια των ακινήτων ανέρχεται σε 200 χιλ. τμ, εκ των οποίων 134 χιλ. τμ είναι ανωδομή και 66 χιλ. τμ είναι υπόγειοι χώροι. Το τίμημα για την απόκτηση του ως άνω χαρτοφυλακίου από την Εταιρεία ανέρχεται σε €115.500.

Για την ολοκλήρωση της συναλλαγής απαιτείται η έγκριση του Ελεγκτικού Συνεδρίου. Σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 275/2013 πράξη του Ζ' Κλιμακίου του Ελεγκτικού Συνεδρίου κωλύεται η υπογραφή των προαναφερθέντων συμβολαίων. Ωστόσο, το ΤΑΙΠΕΔ άσκησε αίτηση ανάκλησης κατά της σχετικής πράξης του Ελεγκτικού Συνεδρίου, η οποία συζητήθηκε στις 7 Φεβρουαρίου 2014 και αναμένεται η οριστική απόφαση του Ελεγκτικού Συνεδρίου μέχρι και την 7 Μαρτίου 2014. Σημειώνουμε ότι η Εταιρεία μας άσκησε σχετική παρέμβαση ως δικαιούται εκ του νόμου.

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

Η ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΔΟΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Το 2013 συνεχίστηκε η πτωτική τάση στην αγορά του real estate, ωστόσο με μικρότερο ρυθμό σε σχέση με τα προηγούμενα έτη. Ειδικότερα, το β' εξάμηνο του 2013 πραγματοποιήθηκαν σημαντικές συναλλαγές από ξένους θεσμικούς επενδυτές στην ελληνική αγορά του real estate, οι οποίοι αξιολογούν θετικά τις προοπτικές της ελληνικής οικονομίας.

Η πλειοψηφία των ακινήτων του Ομίλου μισθώνεται στην ΕΤΕ. Με στόχο την εναρμόνιση των καταβαλλομένων από την ΕΤΕ μισθωμάτων με τις τάσεις της αγοράς ακινήτων, οι δύο πλευρές προχώρησαν σε συμφωνία προσαρμογής αυτών στα σημερινά δεδομένα λαμβάνοντας υπ' όψιν ωστόσο και την διαφαινόμενη τάση σταθεροποίησης της αγοράς και τις προοπτικές ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας. Η μείωση της εύλογη αξία των ακινήτων του Ομίλου κατά €101.988 το 2013 είναι αποτέλεσμα κυρίως της ως άνω συμφωνίας.

Επίσης, το 2013 υπήρξαν σημαντικές εξελίξεις στο νομοθετικό πλαίσιο που διέπει τις ΑΕΕΑΠ (Ν. 2778/1999), δίνοντας τη δυνατότητα διεύρυνσης των επενδυτικών δραστηριοτήτων τους. Πιο συγκεκριμένα, πλέον οι ΑΕΕΑΠ μπορούν να επενδύουν σε οικιστικά ακίνητα και να προχωρούν σε ανάπτυξη (development) ακινήτων, ενώ έχει διευρυνθεί και το φάσμα των έμμεσων επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία.

Την 31 Δεκεμβρίου 2013 το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου αποτελείτο από 252 (31.12.2012: 242) εμπορικά ακίνητα (κυρίως τραπεζικά καταστήματα και γραφεία) συνολικής επιφάνειας 456 χιλ. τμ. Τα περισσότερα από τα ακίνητα βρίσκονται σε περιοχές υψηλής προβολής και εμπορικότητας σε όλη την Ελλάδα. Επίσης, ο Όμιλος κατέχει και ένα ακίνητο στην Ιταλία.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων του Ομίλου σε ακίνητα την 31 Δεκεμβρίου 2013, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση του τακτικού ανεξάρτητου εκτιμητή, ήταν €930.879 (31 Δεκεμβρίου 2012: €770.609).

Κύκλος εργασιών: Το σύνολο του κύκλου εργασιών κατά τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2013 ανήλθε σε €79.166, το οποίο αφορά σε έσοδα από μισθώματα, έναντι €70.024 το 2012, παρουσιάζοντας αύξηση 13,1%. Η αύξηση ύψους €9.142 αφορά σε έσοδα από μισθώματα από νέες αποκτήσεις, δηλ. της εταιρείας Καρελά Α.Ε., (85,6% της αύξησης των εσόδων από μισθώματα) και σε αύξηση από την αναπροσαρμογή των υφιστάμενων μισθωμάτων ύψους €1.319.

Καθαρή ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία: Κατά την τρέχουσα χρήση η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα εμφάνισε πτώση ύψους €101.988 (έναντι €50.416 την προηγούμενη χρήση). Με στόχο την εναρμόνιση των καταβαλλομένων από την ΕΤΕ μισθωμάτων με τις τάσεις της αγοράς ακινήτων, οι δύο πλευρές προχώρησαν σε συμφωνία προσαρμογής αυτών στα σημερινά δεδομένα λαμβάνοντας υπ' όψιν ωστόσο και την διαφαινόμενη τάση σταθεροποίησης της αγοράς και τις προοπτικές ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας. Η μείωση της εύλογης αξίας των ακινήτων κατά €101.988 το 2013 είναι αποτέλεσμα κυρίως της παραπάνω συμφωνίας.

Λειτουργικά έξοδα: Το σύνολο των λειτουργικών εξόδων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2013 ανήλθε σε €2.598, έναντι €3.598 της προηγούμενης χρήσης, σημειώνοντας μείωση ύψους 27,8%. Σημειώνεται ότι στα λειτουργικά έξοδα περιλαμβάνεται και η αρνητική υπεραξία ύψους €921 που προέκυψε κατά την εξαγορά του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε.

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

Λειτουργικά κέρδη / (ζημιές): Συνεπεία των παραπάνω το 2013 ο Όμιλος είχε λειτουργικές ζημιές ύψους €25.420 (έναντι λειτουργικών κερδών €16.010 της προηγούμενης χρήσης). Μη λαμβανομένης υπ' όψιν της καθαρής ζημιάς από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, για τη χρήση 2013 ο Όμιλος είχε λειτουργικά κέρδη ύψους €76.568, έναντι ποσού €66.426 της προηγούμενης χρήσης (αύξηση 15,3%).

Έσοδα από τόκους: Το σύνολο των εσόδων από τόκους του Ομίλου για τη χρήση 2013 ανήλθαν σε €5.510 έναντι €5.522 της προηγούμενης χρήσης (μείωση 0,2%).

Χρηματοοικονομικά έξοδα: Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου για τη χρήση 2013 ανήλθαν σε €4.032 (2012: €0). Η αύξηση των χρηματοοικονομικών εξόδων προέκυψε από την απόκτηση της ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. η οποία έχει συνάψει ομολογιακό δάνειο το υπόλοιπο του οποίου την 31 Δεκεμβρίου 2013 ανέρχεται σε €53.657.

Φόρος: Ως Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία σύμφωνα με το άρθρο 31 παρ. 3 του ν.2778/1999, όπως ισχύει η Εταιρεία δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος, αλλά φορολογείται βάσει των επενδύσεών της πλέον των διαθεσίμων της. Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (εφεξής «ΕΚΤ») προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Η θυγατρική της Εταιρείας στην Ελλάδα έχει την ίδια φορολογική αντιμετώπιση.

Ο φόρος αυτός για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2013 ανήλθε σε €1.666 έναντι €1.747 για την προηγούμενη χρήση. Η μείωση ύψους 4,6% οφείλεται κυρίως στο γεγονός ότι η ΕΚΤ μείωσε εντός του 2013 το Επιτόκιο Αναφοράς σε σχέση με το 2012.

Καθαρά κέρδη / (ζημιές) χρήσης: Τη χρήση 2013 ο Όμιλος είχε καθαρές ζημιές ύψους €25.608 έναντι καθαρών κερδών ύψους €19.785 της προηγούμενης χρήσης. Όπως προαναφέραμε, η μείωση αυτή οφείλεται κυρίως στη αύξηση της καθαρής ζημιάς από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία την τρέχουσα χρήση

ΒΑΣΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΜΕΤΡΗΣΗΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑΣ

	31.12.2013	31.12.2012
Δείκτης Γενικής ή Άμεσης Ρευστότητας (Κυκλοφορούν ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις)	12,93x	30,06x
Δείκτης Μόχλευσης (Δανεισμός / Σύνολο ενεργητικού)	4,8%	0%

Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV)	31.12.2013	31.12.2012
Εσωτερική Λογιστική Αξία	1.035.899	939.312
Αριθμός Μετοχών τέλους χρήσης (σε χιλ.)	183.928	147.500
Εσωτερική Λογιστική Αξία (ανά μετοχή)	5,63	6,37

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

	Από 01.01.2013 Έως 31.12.2013	Από 01.01.2012 Έως 31.12.2012	Μεταβολή %
Καθαρά κέρδη / (ζημιές) περιόδου	(25.608)	19.785	
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	14	12	
Πλέον: Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	29	29	
Μείον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έσοδα	(1.478)	(5.522)	
Πλέον: Φόρος	1.666	1.747	
Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)	(25.377)	16.051	
Μείον: Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα κέρδη	(917)	-	
Πλέον: Καθαρή ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	101.988	50.416	
Αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ τόκων, φόρων, αποσβέσεων και καθαρής ζημιάς από αναπροσαρμογή των ακινήτων (Adjusted EBITDA)	75.694	66.467	13,9%

Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations – FFO)	Από 01.01.2013 Έως 31.12.2013	Από 01.01.2012 Έως 31.12.2012	Μεταβολή %
Καθαρά κέρδη / (ζημιές) περιόδου	(25.608)	19.785	
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	14	12	
Πλέον: Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	29	29	
Μείον: Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα κέρδη	(917)	-	
Πλέον: Καθαρή ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	101.988	50.416	
FFO	75.506	70.242	7,5%

ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2013

Δεν υπήρχαν άλλα σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας των οικονομικών καταστάσεων που να αφορούν στον Όμιλο, εκτός της ολοκλήρωσης της διαδικασίας απόκτησης του ακινήτου επί της οδού Ερμού 19, Αθήνα, από το ΤΑΙΠΕΔ, έναντι τιμήματος €5.900 την 3 Φεβρουαρίου 2014 (η συναλλαγή περιγράφεται στο Κεφάλαιο «Σημαντικά Γεγονότα Χρήσης 2013 – Β. Επενδύσεις»).

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

ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων (κίνδυνος τιμών)

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων και μισθωμάτων η οποία μπορεί να προέρχεται: α) από τις εξελίξεις της κτηματαγοράς στην οποία δραστηριοποιείται ο Όμιλος, β) από τα χαρακτηριστικά των ακινήτων ιδιοκτησίας του και γ) από γεγονότα που αφορούν τους υφιστάμενους μισθωτές του Ομίλου. Ο Όμιλος ελαχιστοποιεί την έκθεση του στον κίνδυνο αυτό, καθώς η πλειοψηφία των μισθωτηρίων του Ομίλου αφορά σε μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με μισθωτές υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας για διάρκεια τουλάχιστον 25 ετών, στις οποίες οι ετήσιες αναπροσαρμογές των περισσότερων μισθωμάτων συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή πλέον περιθωρίου τουλάχιστον 1%.

Η Εταιρεία διέπεται από θεσμικό πλαίσιο (Ν. 2778/1999), σύμφωνα με το οποίο: α) απαιτείται περιοδική αποτίμηση των ακινήτων της Εταιρείας από ανεξάρτητο εκτιμητή, β) απαιτείται αποτίμηση της αξίας των ακινήτων προ απόκτησης ή προ πώλησης από ανεξάρτητο εκτιμητή, γ) επιτρέπεται η ανέγερση, αποπεράτωση ή επισκευή ακινήτων εφόσον τα σχετικά κόστη δεν ξεπερνούν το 40% της τελικής εμπορικής αξίας μετά την ολοκλήρωση των έργων και δ) απαγορεύεται η αξία κάθε ακινήτου να υπερβαίνει το 25% της αξίας του χαρτοφυλακίου ακινήτων. Το καθεστώς αυτό συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή/και στην έγκαιρη αντιμετώπιση των σχετικών κινδύνων.

Επισφάλειες από μισθωτές (πιστωτικός κίνδυνος)

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

Ο Όμιλος έχει συγκεντρώσει πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τις απαιτήσεις από μισθώματα που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας.

Δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές καθώς οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες - μισθωτές με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα. Η μέγιστη έκθεση του Ομίλου σε πιστωτικό κίνδυνο προέρχεται κυρίως από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, καθώς το μεγαλύτερο μέρος του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου είναι μισθωμένο στην ΕΤΕ (89,49% των συνολικών εσόδων από μισθώματα, το οποίο αντιπροσωπεύει άνω του 10% των εσόδων από μισθώματα του Ομίλου).

Πληθωριστικός κίνδυνος

Η αβεβαιότητα για τη πραγματική αξία των επενδύσεων του Ομίλου από ενδεχόμενη σημαντική αύξηση του πληθωρισμού στο μέλλον.

Ο Όμιλος ελαχιστοποιεί την έκθεσή του στον πληθωριστικό κίνδυνο καθώς η πλειοψηφία των μισθωτηρίων του Ομίλου αφορά σε μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με τους μισθωτές για διάρκεια τουλάχιστον 25 ετών, στις οποίες οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή πλέον περιθωρίου έως και 2%.

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

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

Ο υφιστάμενος ή μελλοντικός κίνδυνος από τις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και οι οποίες επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική θέση και τις ταμειακές ροές του Ομίλου.

Ο Όμιλος έχει στο ενεργητικό του σημαντικά έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως και βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις. Επίσης, ο Όμιλος έχει στο παθητικό του δανειακές υποχρεώσεις.

Ωστόσο, ο Όμιλος δεν είναι εκτεθειμένος στον κίνδυνο ταμειακών ροών και στον κίνδυνο μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων, καθώς οι βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις έχουν μέγιστη ισχύ 3 μήνες (άρα και το επιτόκιο τους αναπροσαρμόζεται κάθε τρίμηνο). Επίσης, αναφορικά με τις δανειακές υποχρεώσεις, ο Όμιλος έχει καταρτίσει συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων (interest rate swaps) για σκοπούς αντιστάθμισης της έκθεσής του στη μεταβολή του κυμαινόμενου επιτοκίου. Ως αποτέλεσμα, ο Όμιλος δεν είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά.

Κίνδυνος ρευστότητας

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

Ο Όμιλος εξασφαλίζει την απαιτούμενη ρευστότητα εγκαίρως ώστε να ικανοποιήσει εμπρόθεσμα της υποχρεώσεις του, μέσω της τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και των εισπράξεων των οφειλών από τους μισθωτές και της συνετής διαχείρισης των διαθεσίμων.

Παρατίθεται πίνακας με την ανάλυση της ληκτότητας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων του Ομίλου την 31 Δεκεμβρίου 2013:

	Κάτω από 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	12 μήνες - 2 έτη	2 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Υποχρεώσεις							
Δανειακές υποχρεώσεις	-	1.278	4.140	4.183	56.039	-	65.640
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	6.691	-	2.492	9.183
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	-	273	819	1.042	2.006	-	4.140
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	2.623	-	-	-	-	-	2.623
Σύνολο	2.623	1.551	4.959	11.916	58.045	2.492	81.586

Τα ποσά που παρουσιάζονται στον παραπάνω πίνακα είναι οι συμβατικές μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές. Δεδομένου ότι το ποσό των συμβατικών μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών σχετίζεται με ομολογιακά δανείων κυμαινόμενου και όχι σταθερού επιτοκίου, το ποσό που παρουσιάζεται προσδιορίζεται σε συνάρτηση με τις συνθήκες που επικρατούν κατά την ημερομηνία αναφοράς - δηλαδή, για τον προσδιορισμό των μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών χρησιμοποιήθηκαν τα πραγματικά επιτόκια που ίσχυαν την 31 Δεκεμβρίου του 2013.

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

Την 31 Δεκεμβρίου 2012, οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις του Ομίλου ανέρχονταν σε €643 και ήταν πληρωτέες εντός δώδεκα μηνών.

Δεν υφίσταται σημαντικός κίνδυνος ρευστότητας δεδομένου του χαμηλού υπολοίπου των ως άνω υποχρεώσεων του Ομίλου σε σχέση με τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τις απαιτήσεις του Ομίλου από συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης ακινήτων.

Διαχείριση Κεφαλαιουχικού κινδύνου

Ο σκοπός του Ομίλου κατά τη διαχείριση των κεφαλαίων είναι η διασφάλιση της ικανότητάς του να συνεχίσει τη δραστηριότητά του ώστε να εξασφαλίζει τις αποδόσεις για τους μετόχους και τα οφέλη των λοιπών μερών τα οποία σχετίζονται με τον Όμιλο και να διατηρεί μία βέλτιστη κεφαλαιακή διάρθρωση.

Δε συντρέχει κίνδυνος κεφαλαίου για τον Όμιλο, λόγω του μεγάλου ύψους των κεφαλαίων και των ελάχιστων υποχρεώσεών του. Για την απόκτηση νέων ακινήτων, ο Όμιλος μπορεί να χρηματοδοτήσει τις αποκτήσεις αυτές είτε με αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, είτε με δανεισμό μέσα στο πλαίσιο που ορίζει ο Ν.2778/1999, όπως ισχύει.

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

Στόχος της Διοίκησης του Ομίλου είναι η βελτιστοποίηση των κεφαλαίων του Ομίλου μέσω της σωστής διαχείρισης των πιστώσεων του.

Παρακάτω παρουσιάζεται ο δείκτης μόχλευσης (debt ratio) κατά την 31.12.2013. Ο Όμιλος την 31 Δεκεμβρίου 2012 δεν είχε δανειακές υποχρεώσεις με αποτέλεσμα ο δείκτης μόχλευσης να ανέρχεται σε 0%.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Δανειακές υποχρεώσεις	53.657	-	-	-
Σύνολο ενεργητικού	1.110.546	-	-	-
Δείκτης μόχλευσης	4,8%	0%	0%	0%

Εξωτερικοί παράγοντες και διεθνείς επενδύσεις

Ο Όμιλος έχει επενδύσει σε ακίνητο (οικόπεδο) στην Ιταλία, μέσω της θυγατρικής της, Nash S.r.l.. Εξωτερικοί παράγοντες που ενδέχεται να επηρεάσουν τη σχετική επένδυση είναι η πολιτική και οικονομική αστάθεια, καθώς και αλλαγές στο φορολογικό πλαίσιο που διέπει τις επενδύσεις σε ακίνητα στην Ιταλία.

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

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν διενεργηθεί βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων (σύμφωνα με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους). Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το Δ.Λ.Π. 24, περιγράφονται αναλυτικά στη σημείωση 27 των Ετήσιων Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2013.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2014

Το 2013 η κρίση στην ελληνική αγορά συνέχισε να έχει επίπτωση, όπως και τα προηγούμενα έτη, στη ζήτηση και στην προσφορά τόσο σε επίπεδο είδους ακινήτου όσο και σε επίπεδο αγοράς (περιοχές αυξημένης εμπορικότητας και προβολής και δευτερεύουσες αγορές), με άμεση επίπτωση στις αξίες πώλησης, στις μισθωτικές αξίες και στις αποδόσεις των ακινήτων. Ωστόσο, αξίζει να σημειωθεί ότι η πτωτική τάση το 2013 συνεχίστηκε με μικρότερο ρυθμό σε σχέση με τα προηγούμενα έτη και αναμένονται σημάδια σταθεροποίησης από τα τέλη του 2014 και μετά.

Οι ξένοι θεσμικοί επενδυτές αξιολογώντας θετικά τις τάσεις σταθεροποίησης της ελληνικής αγοράς ακινήτων και τις προοπτικές βελτίωσης της ελληνικής οικονομίας ήδη προχώρησαν στο β' εξάμηνο του 2013 σε σημαντικές συναλλαγές στην ελληνική αγορά του real estate.

Εντός του 2014 αναμένεται να παρουσιασθούν αξιόλογες επενδυτικές ευκαιρίες τόσο στην Ελλάδα όσο και στο εξωτερικό. Οι επενδυτικές ευκαιρίες που αναμένεται να εμφανιστούν καθώς και οι πρόσφατες τροποποιήσεις του θεσμικού πλαισίου που διέπει τις ΑΕΕΑΠ, οι οποίες διεύρυναν το φάσμα των επενδυτικών δραστηριοτήτων της Εταιρείας, θα βοηθήσουν στην επίτευξη των στόχων της Εταιρείας, οι οποίοι περιλαμβάνουν τη δυνατότητα διεύρυνσης του υφιστάμενου, υψηλής ποιότητας, χαρτοφυλακίου τόσο στην Ελλάδα όσο και στο εξωτερικό (π.χ. Ιταλία), διεύρυνση της πελατειακής βάσης και μεγιστοποίηση της απόδοσης των επενδύσεων της.

ΕΚΘΕΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ

1. Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης

Η Εταιρεία, συμμορφούμενη με τις επιταγές του νόμου 3873/2010, έχει θεσπίσει και ακολουθεί Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης ο οποίος είναι αναρτημένος στον ιστότοπο της Εταιρείας www.nbgpangaea.gr

2. Περιγραφή του συστήματος εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων αναφορικά με τη σύνταξη των Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων

Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου

Το ΔΣ θεσπίζει κατάλληλες πολιτικές ώστε η άσκηση του εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας να είναι αποτελεσματική. Η Επιτροπή Ελέγχου εποπτεύει τους εσωτερικούς χρηματοοικονομικούς ελέγχους της Εταιρείας και παρακολουθεί την αποτελεσματικότητα των συστημάτων εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας.

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

Η υπηρεσία εσωτερικού ελέγχου έχει τις ακόλουθες αρμοδιότητες:

- i. Παρακολουθεί την εφαρμογή και τη συνεχή τήρηση του εσωτερικού κανονισμού λειτουργίας και του καταστατικού της Εταιρείας, καθώς και της εν γένει νομοθεσίας που αφορά την Εταιρεία,
- ii. Αναφέρει στο ΔΣ της Εταιρείας περιπτώσεις σύγκρουσης των ιδιωτικών συμφερόντων των μελών του ΔΣ ή των διευθυντικών στελεχών της Εταιρείας με τα συμφέροντα της Εταιρείας, τις οποίες διαπιστώνει κατά την άσκηση των καθηκόντων της,
- iii. Οι εσωτερικοί ελεγκτές οφείλουν να ενημερώνουν εγγράφως τουλάχιστον μια φορά το τρίμηνο το ΔΣ για το διενεργούμενο από αυτούς έλεγχο και να παρίστανται κατά τις Γενικές Συνελεύσεις των μετόχων,
- iv. Οι εσωτερικοί ελεγκτές παρέχουν, μετά από έγκριση του Δ.Σ. της Εταιρείας, οποιαδήποτε πληροφορία ζητηθεί εγγράφως από εποπτικές αρχές, συνεργάζονται με αυτές και διευκολύνουν με κάθε δυνατό τρόπο το έργο παρακολούθησης, ελέγχου και εποπτείας που αυτές ασκούν.

Κώδικας Δεοντολογίας

Η Εταιρεία έχει θεσπίσει Κώδικα Δεοντολογίας που ακολουθείται από όλο το προσωπικό.

Πληροφοριακά συστήματα

Η Εταιρεία λειτουργεί πληροφοριακά συστήματα για την υποστήριξη των εταιρικών της σκοπών, σύμφωνα με την πολιτική του Ομίλου της.

Παρακολούθηση

Η Επιτροπή Ελέγχου εποπτεύει τη διαδικασία χρηματοοικονομικής πληροφόρησης. Η Εταιρεία ακολουθεί λογιστικές διαδικασίες που εξασφαλίζουν την αξιοπιστία των οικονομικών της καταστάσεων.

Διαχείριση Κινδύνων

Η Εταιρεία ακολουθεί διαδικασίες εντοπισμού, αξιολόγησης και διαχείρισης των κινδύνων που δύνανται να ανακύψουν σχετικά με τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων.

3. Αναφορά σε πληροφοριακά στοιχεία (γ), (δ), (στ), (η) και (θ) της παραγράφου 1 του άρθρου 10 της οδηγίας 2004/25/ΕΚ

- Πληροφορίες του στοιχείου (γ) της παρ. 1 του άρθρου 10 της οδηγίας 2004/25/ΕΚ
Οράτε ενότητα 6.3 παρούσας Έκθεσης Διαχείρισης.
- Πληροφορίες του στοιχείου (δ) της παρ. 1 του άρθρου 10 της οδηγίας 2004/25/ΕΚ
Οράτε ενότητα 6.4 παρούσας Έκθεσης Διαχείρισης.
- Πληροφορίες του στοιχείου (στ) της παρ. 1 του άρθρου 10 της οδηγίας 2004/25/ΕΚ
Οράτε ενότητες 6.5 και 6.6 παρούσας Έκθεσης Διαχείρισης.
- Πληροφορίες του στοιχείου (η) της παρ. 1 του άρθρου 10 της οδηγίας 2004/25/ΕΚ
Οράτε ενότητα 6.7 παρούσας Έκθεσης Διαχείρισης.

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

- Πληροφορίες του στοιχείου (θ) της παρ. 1 του άρθρου 10 της οδηγίας 2004/25/ΕΚ Οράτε ενότητα 6.8 παρούσας Έκθεσης Διαχείρισης.

4. Πληροφοριακά στοιχεία για τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων

Αρμοδιότητες

Η Γενική Συνέλευση είναι το ανώτατο όργανο της Εταιρείας, συγκαλούμενο από το ΔΣ και δικαιούμενο να αποφασίζει για κάθε υπόθεση που αφορά στην Εταιρεία.

Λειτουργία Γενικής Συνέλευσης – Δικαιώματα Μετόχων

Το ΔΣ διασφαλίζει ότι η προετοιμασία και η διεξαγωγή της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων διευκολύνουν την αποτελεσματική άσκηση των δικαιωμάτων των μετόχων, παρέχοντας πλήρη ενημέρωση για όλα τα θέματα που σχετίζονται με τη συμμετοχή τους στη Γενική Συνέλευση, συμπεριλαμβανομένων των θεμάτων ημερήσιας διάταξης, και των δικαιωμάτων τους κατά τη Γενική Συνέλευση. Το ΔΣ διευκολύνει, εντός του πλαισίου των σχετικών καταστατικών προβλέψεων, τη συμμετοχή των μετόχων στη Γενική Συνέλευση, και ειδικότερα των μετόχων μειοψηφίας, των αλλοδαπών μετόχων και όσων τυχόν διαμένουν σε απομονωμένες περιοχές και αξιοποιεί τη Γενική Συνέλευση των μετόχων ως μέσο για τον ουσιαστικό και ανοιχτό τους διάλογο με την Εταιρεία.

Το ΔΣ συγκαλεί και διεξάγει τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία και το καταστατικό της Εταιρείας.

Ο πρόεδρος του ΔΣ της Εταιρείας, ο Διευθύνων Σύμβουλος και ο τακτικός ελεγκτής (ο τελευταίος εφόσον πρόκειται για την Τακτική Γενική Συνέλευση της Εταιρείας) παρίστανται στη Γενική Συνέλευση των μετόχων, προκειμένου να παρέχουν πληροφόρηση και ενημέρωση επί θεμάτων της αρμοδιότητάς τους, που τίθενται προς συζήτηση, και επί ερωτήσεων ή διευκρινίσεων που ζητούν οι μέτοχοι. Ο Πρόεδρος της Γενικής Συνέλευσης θα πρέπει να διαθέτει επαρκή χρόνο για την υποβολή ερωτήσεων από τους μετόχους.

Κατά τις συνεδριάσεις της Γενικής Συνέλευσης, προεδρεύει προσωρινά ο Πρόεδρος του ΔΣ. Ένας ή δύο από τους παρόντες μετόχους ή αντιπροσώπους μετόχων που ορίζει ο Πρόεδρος εκτελούν χρέη προσωρινών γραμματέων.

Μετά την επικύρωση του πίνακα των μετόχων που έχουν δικαίωμα ψήφου, η Γενική Συνέλευση εκλέγει αμέσως το οριστικό προεδρείο, το οποίο συγκροτείται από τον Πρόεδρο και έναν ή δύο γραμματείς που εκτελούν και χρέη ψηφολεκτών.

Οι αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης λαμβάνονται σύμφωνα με τις διατάξεις της νομοθεσίας και τα προβλεπόμενα στο καταστατικό της Εταιρείας.

Οι μέτοχοι έχουν τα δικαιώματα πληροφόρησης που τους παρέχει η ισχύουσα νομοθεσία.

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

5. Πληροφοριακά στοιχεία για το Διοικητικό Συμβούλιο και τις Επιτροπές του

Η Εταιρεία διοικείται από το Διοικητικό της Συμβούλιο, το οποίο αποτελείται από εννέα (9) μέλη, τα οποία εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση, η οποία καθορίζει και το χρόνο της θητείας τους. Μέλος του ΔΣ μπορεί να εκλεγεί και νομικό πρόσωπο.

Η θητεία του υφιστάμενου Διοικητικού Συμβουλίου είναι τριετής και λήγει κατά την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας που θα συνέλθει το πρώτο εξάμηνο του έτους 2017.

Το Διοικητικό Συμβούλιο αποτελούν οι κάτωθι:

1. Χρήστος Πρωτόπαπας του Ιωάννη,
2. Πόλα Χατζησωτηρίου του Νεάρχου,
3. Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου του Νικολάου,
4. Αριστοτέλης Καρυτινός του Δημητρίου,
5. Θηρεσία Μεσσάρη του Γεράσιμου,
6. Νικόλαος – Λέων Παπαπολίτης του Ιωάννη,
7. Ντειβιντ Νέτσερ (David Netser) του Jack Nasser,
8. Σπυρίδων Μακρυδάκης του Γεωργίου,
9. Πρόδρομος Βλάμης του Γρηγορίου.

Το ΔΣ πρέπει να 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 Αντιπρόεδρου, καθήκοντα Προέδρου ασκεί ο δεύτερος Αντιπρόεδρος ή ένας σύμβουλος που ορίζεται από το ΔΣ.

Το ΔΣ πρέπει να αποτελείται κατά πλειοψηφία από μη εκτελεστικά μέλη (συμπεριλαμβανομένων δύο τουλάχιστον μη εκτελεστικών ανεξάρτητων μελών) και από τουλάχιστον δύο (2) εκτελεστικά μέλη.

Τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη πρέπει να είναι απαλλαγμένα από συγκρούσεις συμφερόντων με την Εταιρεία, και από στενούς δεσμούς με τη διοίκηση, τους βασικούς μετόχους ή την Εταιρεία, σύμφωνα με το ν. 3016/2002.

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

6. ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡ. 4 ΠΑΡ. 7 ΤΟΥ Ν. Ν. 3556/2007 ΚΑΙ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 2 ΤΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ 7/448/11.10.2007 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΑΓΟΡΑΣ– ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

6.1 Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας

Το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2013 ανερχόταν σε €735.712 διαιρούμενο σε 183.928 χιλιάδες κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας (ποσό σε €) €4,00 η κάθε μία.

6.2 Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της Εταιρείας

Πέραν των περιορισμών ως προς την κτήση μετοχών που θέτει ο ν. 2778/1999, ως ισχύει, δεν υφίστανται εκ του καταστατικού της Εταιρείας άλλοι περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της. Οράτε επίσης κατωτέρω σημείο 6.6.

6.3 Οι σημαντικές άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές κατά την έννοια των διατάξεων των άρθρων 9 έως 11 του Ν. 3556/2007

Την 31 Δεκεμβρίου 2013, η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. κατείχε ποσοστό 34,00% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας και η Invel Real Estate (Netherlands) II B.V. κατείχε ποσοστό 66,00%.

6.4 Κάτοχοι κάθε είδους μετοχών που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου

Δεν υφίστανται μετοχές της Εταιρείας οι οποίες παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου στους κατόχους τους.

6.5 Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου

Δεν προβλέπονται στο καταστατικό της Εταιρείας περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου.

6.6 Συμφωνίες μεταξύ μετόχων της Εταιρείας, οι οποίες συνεπάγονται περιορισμούς στη μεταβίβαση μετοχών ή περιορισμούς στην άσκηση δικαιωμάτων ψήφου

Δεν υφίστανται συμφωνίες μεταξύ μετόχων της Εταιρείας οι οποίες συνεπάγονται περιορισμούς στην άσκηση δικαιωμάτων ψήφου.

Σύμφωνα με την από 30.12.2013 Σύμβαση Μετόχων που έχει συναφθεί μεταξύ των μετόχων Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. και Invel Real Estate (Netherlands) II B.V. (στο εξής οι Μέτοχοι) υφίστανται οι εξής περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της Εταιρείας:

Σύμφωνα με το άρθρο 3.2. της ως άνω Σύμβασης Μετόχων, «δεν επιτρέπεται σε Μέτοχο να προβεί σε οποιαδήποτε Μεταβίβαση προς τρίτα μέρη της συμμετοχής ή των δικαιωμάτων ψήφων του και/ή των τυχόν μετατρέψιμων ομολογιών της Εταιρείας πριν από την αρχική δημόσια προσφορά (η «Περίοδος Lock – up»), χωρίς την προηγούμενη γραπτή συναίνεση του άλλου Μετόχου. Μετά την αρχική δημόσια προσφορά, οι Μέτοχοι θα διαπραγματευτούν καλόπιστα έτσι ώστε να συμφωνήσουν για τυχόν εύλογους περιορισμούς Μεταβίβασης, πέραν αυτών που προβλέπονται βάσει του Άρθρου 3.3 (Δικαίωμα Πρώτης Προτίμησης) και του Άρθρου 5

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

(Προσχώρηση στην παρούσα Σύμβαση) της παρούσας Σύμβασης. Οι Μέτοχοι συμφωνούν ότι τυχόν τέτοιοι περιορισμοί θα συμπεριληφθούν στην παρούσα Σύμβαση δυνάμει τροποποίησής της.»

Το άρθρο 3.3. της ως άνω Σύμβασης Μετόχων προβλέπει μεταξύ άλλων τα εξής:

«Μετά τη λήξη της Περιόδου Lock – up, κανένας Μέτοχος δεν θα διαθέσει, άμεσα ή έμμεσα μαζί με τις Συνδεδεμένες Εταιρείες του, μέρος ή το σύνολο της Συμμετοχής του σε οποιοδήποτε τρίτο πρόσωπο (εφεξής το «Τρίτο Μέρος») μέσω συναλλαγής σε πακέτο (block trade) ή εξωχρηματιστηριακής συναλλαγής (Over-the-counter), κατόπιν της οποίας το Τρίτο Μέρος θα καταστεί κάτοχος, στο βαθμό που δύναται να γνωρίζει ο σχετικός Μέτοχος, είτε άμεσα ή έμμεσα μαζί με τις Συνδεδεμένες Εταιρείες του, ποσοστού 5 % ή και περισσότερο επί του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας, εκτός αν ο Μέτοχος που έχει σκοπό να διαθέσει μέρος ή το σύνολο της Συμμετοχής στην Εταιρεία (το «Μεταβιβάζον Μέρος»), προσφέρει στον άλλο Μέτοχο (ο «Δικαιούχος»), πριν την προσφορά της Συμμετοχής του προς το Τρίτο Μέρος, το δικαίωμα απόκτησης των μετοχών αυτών (το «Δικαίωμα Πρώτης Προτίμησης»)....». Περαιτέρω, η Εταιρεία, η οποία συμβάλλεται στην ως άνω Σύμβαση Μετόχων, υποχρεούται να μην πραγματοποιήσει οποιαδήποτε μεταβίβαση μετοχών (ήτοι να επισημειώσει τυχόν πιστοποιητικά μετοχών ή να παρέχει το βιβλίο μετοχών για υπογραφή σύμφωνα με το άρ. 8β του Κ.Ν 2190.1920) που έγινε κατά παράβαση της διαδικασίας αναφορικά με το δικαίωμα πρώτης προτίμησης.

Σύμφωνα με το άρθρο 5 της ως άνω Σύμβασης Μετόχων, η Invel Real Estate (Netherlands) II B.V. δεσμεύεται ρητά για περίοδο πέντε ετών από την απόκτηση των μετοχών της να μην μεταβιβάσει μετοχές της Εταιρείας προς τρίτα πρόσωπα, εκτός αν το εν λόγω τρίτο πρόσωπο προσχωρήσει στη Σύμβαση Μετόχων.

6.7 Κανόνες διορισμού και αντικατάστασης μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και τροποποίησης του καταστατικού

Οι κανόνες που προβλέπει το καταστατικό της Εταιρείας για το διορισμό και την αντικατάσταση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου δεν διαφοροποιούνται από τα προβλεπόμενα στον Κ.Ν. 2190/1920.

Η λήψη απόφασης για την τροποποίηση του καταστατικού της Εταιρείας 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.

6.8 Αρμοδιότητα του Διοικητικού Συμβουλίου ή ορισμένων μελών του για την έκδοση νέων μετοχών ή για την αγορά ιδίων μετοχών

Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν έχει αρμοδιότητα για την έκδοση νέων μετοχών ή για την αγορά ιδίων μετοχών.

6.9 Σημαντική συμφωνία που έχει συνάψει η Εταιρεία και η οποία τίθεται σε ισχύ, τροποποιείται ή λήγει σε περίπτωση αλλαγής στον έλεγχο της Εταιρείας κατόπιν δημόσιας πρότασης και τα αποτελέσματα της συμφωνίας αυτής.

Οι μετοχές της Εταιρείας δεν είναι εισηγμένες σε οργανωμένη αγορά, ως εκ τούτου δεν εφαρμόζονται σε αυτή οι διατάξεις περί δημοσίων προτάσεων.

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

6.10 Κάθε συμφωνία που η Εταιρεία έχει συνάψει με τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή με το προσωπικό της, η οποία προβλέπει αποζημίωση σε περίπτωση παραίτησης ή απόλυσης χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμό της θητείας ή της απασχόλησης τους εξαιτίας της δημόσιας πρότασης

Δεν υπάρχουν ειδικές συμφωνίες της Εταιρείας με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της ή με το προσωπικό της οι οποίες να προβλέπουν την καταβολή αποζημίωσης σε περίπτωση παραίτησης ή απόλυσης χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμό της θητείας ή της απασχόλησής τους εξαιτίας δημόσιας πρότασης.

Αθήνα, 17 Μαρτίου 2014

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Αριστοτέλης Καρυτινός



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 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 παρουσίας των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

