



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΤΑΙΑ

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΧΡΗΣΗΣ ΑΠΟ 1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ ΕΩΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2014 (Σύμφωνα με την Απόφαση 4/507/28.04.2009 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς) (Ποσά εκφρασμένα σε χιλιάδες ευρώ)

Στοιχεία Επιχειρήσεως

Table with 2 columns: Description and Value. Includes details like 'Αρμόδια Αρχή', 'Έδρα', 'Κύρια δραστηριότητα', and financial identifiers.

ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΤΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

Τα παρακάτω στοιχεία και πληροφορίες, που προκύπτουν από τις Οικονομικές Καταστάσεις, στοχεύουν σε μια γενική ενημέρωση για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας Εθνική Πανταία Α.Ε.Α.Π. και του Ομίλου της. Συνιστούμε επομένως στον αναγνώστη, πριν προβεί σε οποιαδήποτε είδους επενδυτική επιλογή ή άλλη συναλλαγή με την Εταιρεία, να ανατρέξει στη διεύθυνση διαδικτύου της (www.nbbgrangaee.gr), όπου αναρτώνται οι οικονομικές καταστάσεις καθώς και η έκθεση ελέγχου του ορκωτού ελεγκτή λογιστή.

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου

Table with 3 columns: Name, Position, and Role. Lists members of the Board of Directors such as Χρήστος Ι. Πρωτόπαπας, Πόλα Ν. Χατζηιωαννίδου, etc.

Στοιχεία Κατάστασης Οικονομικής Θέσης (ενοποιούμενα και μη ενοποιούμενα)

Main financial statement table with columns for Balance Sheet and Income Statement. Rows include 'Ενεργητικό', 'Ίδια κεφάλαια', 'Υποχρεώσεις', and 'Σύνολο'. Values are provided for the period ending 31.12.2014 and 31.12.2013.

Στοιχεία Κατάστασης Συνολικών Εοδών Περιόδου (ενοποιούμενα και μη ενοποιούμενα)

Income Statement table with columns for total income and expenses. Rows include 'Εσοδα από μισθώματα', 'Κέρδη / (ζημιά) από προ φόρων', 'Κέρδη / (ζημιά) μετά από φόρους', and 'Κέρδη / (ζημιά) μετά από φόρους ανά μετοχή'. Values are provided for the period ending 31.12.2014 and 31.12.2013.

Στοιχεία Κατάστασης Μεταβολών Ίδιων Κεφαλαίων (ενοποιούμενα και μη ενοποιούμενα)

Table showing changes in equity components. Rows include 'Μεταβολές περιόδου', 'Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου / Υπέρ το άρτιο', and 'Αναμενόμενα μερίσματα'. Values are provided for the period ending 31.12.2014 and 31.12.2013.

Στοιχεία Κατάστασης Ταμειακών Ροών Χρήσης (ενοποιούμενα και μη ενοποιούμενα)

Table showing cash flows from operations, financing, and investing. Rows include 'Λειτουργικές δραστηριότητες', 'Χρηματοδοτικές δραστηριότητες', and 'Επενδυτικές δραστηριότητες'. Values are provided for the period ending 31.12.2014 and 31.12.2013.

Σημειώσεις

1. Οι βασικές λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν είναι αυτές που προβλέπουν τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς ("Δ.Π.Χ.Α.") και δεν έχουν μεταβληθεί σε σχέση με αυτές της προηγούμενης χρήσης. Σχετική αναφορά παρατίθεται στη Σημείωση 2 των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2014.

2. Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2010. Οι χρήσεις 2011, 2012 και 2013 έχουν ελεγχθεί από την εταιρεία ορκωτών ελεγκτών λογιστών της Εταιρείας, Deloitte Κατηρπαύλου, Σοφινός και Καμπάνης Α.Ε., σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994. Τα σχετικά πιστοποιητικά για το 2011, 2012 και 2013, τα οποία δεν είχαν παρατηρήσει, εκδόθηκαν την 19 Ιουλίου 2012, 30 Σεπτεμβρίου 2013 και 10 Ιουλίου 2014, αντίστοιχα. Η χρήση 2011 θεωρείται περασμένη, καθώς έχει παρέλθει η 30 Απριλίου 2014 μετά την οποία οι φορολογικές αρχές δεν μπορούν να επανελέθουν για έλεγχο της χρήσης 2011, σύμφωνα με την ΠΟΛ 1236/2014, η οποία παρέτενε για την χρήση του 2011 την προθεσμία των 18 μηνών από την ημερομηνία υποβολής της «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης» που προέβλεπε το αρ. 6 της ΠΟΛ 1159/22.7.2011 ως περίοδο μετά την παρέλευση της οποίας δεν μπορούν να επανελέθουν για έλεγχο οι φορολογικές αρχές. Οι χρήσεις 2012 και 2013 θα πρέπει να θεωρούνται οριστικές για σκοπούς φορολογικού ελέγχου μετά από 18 μήνες από την υποβολή της «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης» στο Υπουργείο Οικονομικών (εκτός και αν η εν λόγω προθεσμία παραταθεί στο μέλλον με νέα απόφαση του Υπουργείου Οικονομικών) (Σημείωση 28). Η χρήση 2014 βρίσκεται υπό έλεγχο από τους τακτικούς ορκωτούς ελεγκτές λογιστές της Εταιρείας. Οι ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις των ενοποιούμενων εταιριών του Ομίλου παρατίθενται στη Σημείωση 10 των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2014.

3. Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαπίστωση διαφορές, καθώς και αποφάσεις δικαστηρίων ή διαιτητικών οργάνων, που ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία του Ομίλου (Σημείωση 28). Σημειώνεται ότι η Εταιρεία προέβη σε προσφυγή για τη νομιμότητα επιστροφής φόρου συγκέντρωσης κεφαλαίου που καταβλήθηκε στις 14 Απριλίου 2010, 16 Σεπτεμβρίου 2014 και 17 Σεπτεμβρίου 2014 συνολικού ποσού ύψους € 7.790 χιλ. ως απεγνωστικές καταβληθέντες και η διοίκηση της Εταιρείας, στηριζόμενη στη γνώμη των νομικών της συμβουλών, εκτιμά ότι η επιστροφή του ποσού είναι κατ' ουσίαν βέβαιη (Σημείωση 12).

4. Την 31 Δεκεμβρίου 2014 ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας ήταν 24 και 16 άτομα, αντίστοιχα. Την 31 Δεκεμβρίου 2013 ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού της Εταιρείας ήταν 9 άτομα. Οι εταιρείες του Ομίλου την 31 Δεκεμβρίου 2013 δεν απασχολούσαν προσωπικό.

5. Οι οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε. (με έδρα στην Ελλάδα), που συμμετέχει άμεσα στο κεφάλαιο της Εταιρείας με ποσοστό 32,69%. Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας ενσωματώθηκαν σε αυτές της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε. με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

6. Σύμφωνα με τους όρους του από 11 Αυγούστου 2014 Προγράμματος Ομολογιακού Δανείου, όπως τροποποιήθηκε την 20 Αυγούστου 2014, για την έκδοση από την Εταιρεία ομολόγων συνολικού ύψους €237.500, η Εταιρεία προέβη στην έγγραφη προσημείωση υποθήκης για 8 ακινητά της στην Ελλάδα και στη σύσταση υποθήκης για 68 ακινητά της στην Ελλάδα μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2014 υπέρ της Alpha Bank Α.Ε. (εκπρόσωπος των ομολογιούχων) ως εξασφάλιση των ομολογιούχων της Εταιρείας υπό τα χρηματοδοτικά έγγραφα έκαστο για ποσό €250.000. Εκκρεμεί η σύσταση υποθήκης σε ένα ακίνητο, ώστε ο συνολικός αριθμός ακινήτων στα οποία εγγράφηκε υποθήκη η προσημείωση να είναι 77 (Σημείωση 16).

Στο πλαίσιο της σύναψης της Εταιρείας με την Alpha Bank σύμβασης πίστωσης με ανοικτό αλληλότροπο λογαριασμό (Σημείωση 16), η Εταιρεία παρέιχε 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 Εταιρεία ενώπιον παντός αρμόδιου δικαστηρίου προς το σκοπό εγγραφής συναινετικής προσημείωσης υποθήκης σε δέκα τέσσερα (14) ακινητά της Εταιρείας στην Ελλάδα, που αποτελούσαν αντικείμενο του διαγωνισμού «sale and leaseback» υπό την ΑΠΕΔ (Σημείωση 7) υπέρ της Alpha Bank Α.Ε. για ποσό €55.440 χιλ. Η ισχύς του πληρεξουσίου λήγει αυτόματα, είτε με την πλήρη και ολοκληρωτική εξόφληση του συνόλου των υποχρεώσεων της Εταιρείας από την σύμβαση πίστωσης (ήτοι την 30 Ιουλίου 2015), είτε τη στιγμή της εξ' ολοκλήρου κάλυψης από την Alpha Bank Α.Ε. των ομολογιούχων ομολογιακού δανείου, όπως αυτό ενδοχόμεως εκδοθεί από την Εταιρεία μελλοντικά, το πρώτο του οποίου θα άγεται σε πλήρη και ολοκληρωτική εξόφληση κάθε ποσού υπό την προαναφερόμενη σύμβαση πίστωσης (Σημείωση 28).

Επί του ακινήτου ιδιοκτησίας της θυγατρικής ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. (εκπρόσωπος των ομολογιούχων) για ποσό €106.000 χιλ. Επιπρόσθετα, επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. έχει καταβληθεί ενέχυρο υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς, για όλα τα σφευλιζόμενα, δυνάμει του ομολογιακού προγράμματος, ποσά, και έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. όπως απορρέουν από το μισθωτήριο συμβόλαιο με την Cosmote (Σημείωση 16).

Ενέα ακινητά στην Αττική (8 στην Αθήνα και 1 στο Πειραιά) της θυγατρικής MIG Real Estate Α.Ε.Α.Π. βαρύνονται με προσημείωση υποθήκης υπέρ της Alpha Bank Α.Ε., έκαστο για ποσό €9.880 χιλ (Σημείωση 16).

Το συγκρότημα ακινήτων στο Μιλάνο Ιταλίας της θυγατρικής Picasso Fund βαρύνεται με υποθήκη πρώτης τάξης υπέρ της τράπεζας Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. για ποσό €72.000 χιλ. και με υποθήκη δεύτερης τάξης υπέρ της ίδιας τράπεζας για ποσό €8.000 χιλ. Επίσης, το ακίνητο στη Ρώμη Ιταλίας της θυγατρικής Picasso Fund βαρύνεται με υποθήκη πρώτης τάξης υπέρ της ως άνω τράπεζας για ποσό €27.000 χιλ. Τέλος, έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα του Picasso Fund όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακινητά (Σημείωση 16).

7. Τα υπόλοιπα και οι συναλλαγές του Ομίλου με συνδεδεμένα μέρη όπως αυτά ορίζονται στο Δ.Λ.Π. 24 αναλύονται ως εξής: α) Έσοδα €72.524 χιλ., β) Έξοδα €2.199 χιλ., γ) Απαιτήσεις €7.316 χιλ., δ) Υποχρεώσεις €10.947 χιλ. Τα υπόλοιπα και οι συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη όπως αυτά ορίζονται στο Δ.Λ.Π. 24 αναλύονται ως εξής: α) Έσοδα €72.524 χιλ., β) Έξοδα €1.346 χιλ., γ) Απαιτήσεις €107.269 χιλ., δ) Υποχρεώσεις €785 χιλ. Τα υπόλοιπα και οι συναλλαγές του Ομίλου με τα διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοικήσεως έχουν ως εξής: α) Συναλλαγές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών διοικήσεως €544 χιλ., β) Απαιτήσεις από διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοικήσεως €0 χιλ. και γ) Υποχρεώσεις προς διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοικήσεως €35 χιλ. Τα υπόλοιπα και οι συναλλαγές της Εταιρείας με τα διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοικήσεως έχουν ως εξής: α) Συναλλαγές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών διοικήσεως €504 χιλ., β) Απαιτήσεις από διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοικήσεως €0 χιλ. και γ) Υποχρεώσεις προς διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοικήσεως €35 χιλ.

8. Την 12 Αυγούστου 2014, η Εταιρεία απέκτησε το 34,96% του μετοχικού κεφαλαίου της MIG Real Estate Α.Ε.Α.Π. έναντι τιμήματος €12.300 χιλ.. Την ίδια ημέρα, η Εταιρεία απέκτησε επιπλέον 47,85% του μετοχικού κεφαλαίου της MIG Real Estate Α.Ε.Α.Π. ως εισφορά εις είδος με έκδοση 3.348.651 νέων κοινών εξαγοραζόμενων μετοχών τιμής διάθεσης €6,23 έκαστη (ήτοι σύνολο εύλογης αξίας εκδοθεισών μετοχών €20.862 χιλ.). Το τίμημα ήταν χαμηλότερο από την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν και το κέρδος (αρνητική υπεραξία) ύψους €2.725 χιλ. αναγνωρίστηκε απευθείας στα αποτελέσματα της χρήσεως που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2014.

Την 22 Οκτωβρίου 2014 ολοκληρώθηκε η περίοδος αποδοχής της υποχρεωτικής δημοσίας πρότασης που υπέβαλε η Εταιρεία προς τους μετόχους της MIGRE, και απέκτησε 1.951.053 μετοχές (13,86% του μετοχικού κεφαλαίου MIGRE) κατά €3,10 ανά μετοχή, αυξάνοντας το μεριδίό της στην MIGRE σε 96,67%. Λαμβάνοντας υπ' όψιν το γεγονός ότι μετά την ολοκλήρωση της ΥΠΔ η Εταιρεία κατείχε μετοχές που αντιπροσωπεύουν τουλάχιστον το 90% των δικαιωμάτων ψήφου της MIGRE, η Εταιρεία ήταν υποχρεωμένη, σύμφωνα με το άρθρο 28 του νόμου 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 ΥΠΔ εντός προθεσμίας τριών μηνών από τη δημοσίευση των αποτελεσμάτων (ήτοι μέχρι την 27.01.2015) στην τιμή των €3,10 ανά μετοχή (δικαίωμα έκδοσης). Μετά από αυτό, η συμμετοχή της Εταιρείας στη MIGRE αυξήθηκε σε 96,94% (ποσοστό σε MIGRE την 31.12.2014: 96,90%). (Σημείωση 6, 9 και 14).

9. Την 20 Μαρτίου 2014, η Εταιρεία απέκτησε το 100% των μεριδίων του αμοιβαίου κεφαλαίου Picasso Fund, με έδρα στην Ιταλία. Το Picasso Fund έχει στην ιδιοκτησία του ένα συγκρότημα γραφείων συνολικής επιφάνειας 21 χιλ. τ.μ. στο Μιλάνο και ένα κτήριο γραφείων συνολικής επιφάνειας 12 χιλ. τ.μ. στη Ρώμη. Το τίμημα ανήλθε σε €37.953 χιλ., εκ των οποίων ποσό €36.953 χιλ. καταβλήθηκε σε μετρητά ενώ ποσό €1.000 χιλ. αναγνωρίστηκε ως υποχρέωση. Το τίμημα ήταν χαμηλότερο από την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν από το κέρδος (αρνητική υπεραξία) ύψους €831 χιλ. αναγνωρίστηκε απευθείας στα αποτελέσματα της χρήσεως που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2014 (Σημείωση 9).

10. Δεν υπάρχουν εταιρείες που δεν περιλαμβάνονται στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2014 και δεν υφίστανται περίπτωση μεταβολής της μεθόδου εννοιαμίας ενιαριότητας σε σχέση με την προηγούμενη χρήση.

11. Κατά τη χρήση που έληξε την 31.12.2014, ο Όμιλος έχει διενεργήσει σωρευτική πρόβλεψη για αμεπίδεις ή υπό διαπίστωση διαφορές που ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της Εταιρείας και του Ομίλου ποσού €0 χιλ., βιανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις €45 χιλ. και γ) υλοιστές προβλέψεις €290 χιλ.

12. Στην κατάσταση Συνολικών Εοδών τα ποσά και η φύση των "Ιστών συνολικών εοδών περιόδου" για την τρέχουσα περίοδο, αφορούν επανεπίσημη της καθαρής υποχρέωσης/περιουσιακού στοιχείου της καθορισμένης παροχής ποσού €(82) χιλ. και συναλλαγματικές διαφορές ποσού €63 χιλ. για τον Όμιλο ενώ τα αντίστοιχα ποσά για την Εταιρεία είναι €(56) χιλ. και €0 χιλ. αντίστοιχα.

13. Την 31.12.2014, ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν είχαν στην κατοχή τους ίδιες μετοχές.

14. Την 31 Ιανουαρίου 2015, τα Διοικητικά Συμβούλια της Εταιρείας («Απορροφήσιμη») και της κατά 100% θυγατρικής «MIG Real Estate Α.Ε.Α.Π.» («Απορροφήσιμη») σε συνεννόησή τους, αποφάσισαν την έναρξη προπαρασκευαστικών ενεργειών για τη συγχώνευση δι' απορρόφησης της πρώτης από τη δεύτερη. Η σχεδιαζόμενη συγχώνευση έχει προταθεί 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 έχει ορισθεί η 31 Ιανουαρίου 2015 (Σημείωση 1 και 31).

Αθήνα, 27 Μαρτίου 2015

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών και Εργασιών

Ο Αναπληρωτής Οικονομικός Διευθυντής

Χρήστος Πρωτόπαπας
ΑΔΤ 2061431

Αριστοτέλης Καρυτινός
ΑΔΤ ΑΚ801025

Θηρεσία Μεσσήρη
ΑΔΤ ΑΑ003175

Άννα Χαλκιαδάκη
ΑΡ. ΑΔ. 78785 Α'