



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

Εθνική Πανγαία Α.Ε.Ε.Α.Π.

Συνοπτικές Ενδιάμεσες Ενοποιημένες και Εταιρικές
Οικονομικές Καταστάσεις
περιόδου από 1 Ιανουαρίου έως 30 Σεπτεμβρίου 2015

Νοέμβριος 2015



Κατάσταση Οικονομικής Θέσης.....	3
Κατάσταση Αποτελεσμάτων – 9 μηνών	4
Κατάσταση Συνολικών Εσόδων – 9 μηνών	5
Κατάσταση Αποτελεσμάτων – 3 μηνών	6
Κατάσταση Συνολικών Εσόδων – 3 μηνών	7
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων - Όμιλος	8
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων - Εταιρεία.....	9
Κατάσταση Ταμειακών Ροών - Όμιλος.....	10
Κατάσταση Ταμειακών Ροών - Εταιρεία	11
1. Γενικές Πληροφορίες	12
2. Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών	14
2.1. Βάση Παρουσίασης	14
2.2. Συνέχιση της Επιχειρηματικής Δραστηριότητας	16
2.3. Υιοθέτηση των Δ.Π.Χ.Α.	16
2.4. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Αρχών.. ..	17
3. Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων	18
3.1. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου	18
3.2. Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού.	18
4. Τομείς Δραστηριότητας	20
5. Επενδύσεις σε Ακίνητα	24
6. Συμμετοχή σε θυγατρικές	27
7. Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις.....	28
8. Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις.....	28
9. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα.....	30
10. Μετοχικό Κεφάλαιο & Διαφορά από Έκδοση Μετοχών Υπέρ το Άρτιο.....	30
11. Αποθεματικά.....	31
12. Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις.....	31
13. Δανειακές Υποχρεώσεις.....	31
14. Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις	33
15. Μερίσματα ανά Μετοχή	34
16. Φόροι	34
17. Κέρδη / (Ζημίες) ανά Μετοχή	35
18. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις.....	35
19. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη.....	36
20. Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Οικονομικών Καταστάσεων	39

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

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
		30.09.2015	31.12.2014	30.09.2015	31.12.2014
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	1.435.835	1.407.659	1.078.956	1.081.049
Συμμετοχή σε θυγατρικές		-	-	210.546	210.091
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία		3.353	4.334	3.515	1.698
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		195	216	195	216
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		17.372	11.737	17.372	11.729
		1.456.755	1.423.946	1.310.584	1.304.783
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	8	39.709	87.118	56.572	178.920
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	88.423	125.638	19.605	7.193
		128.132	212.756	76.177	186.113
Σύνολο ενεργητικού		1.584.887	1.636.702	1.386.761	1.490.896
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Μετοχικό κεφάλαιο	10	766.484	765.193	766.484	765.193
Υπέρ το άρτιο	10	15.890	15.890	15.970	15.890
Αποθεματικά	11	333.530	326.953	333.384	326.917
Κέρδη / (Ζημίες) εις νέον		31.907	151.038	15.976	127.909
Ίδια κεφάλαια μετόχων Εταιρείας		1.147.811	1.259.074	1.131.814	1.235.909
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		-	1.362	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		1.147.811	1.260.436	1.131.814	1.235.909
ΠΑΘΗΤΙΚΟ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δανειακές υποχρεώσεις	13	388.160	320.054	234.381	230.054
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		256	251	256	85
Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους		209	382	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	12	3.220	6.497	600	319
		391.845	327.184	235.237	230.458
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	14	31.798	29.553	13.150	15.393
Δανειακές υποχρεώσεις	13	10.444	15.621	6.174	8.500
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα		2.567	3.042	-	-
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		422	866	386	636
		45.231	49.082	19.710	24.529
Σύνολο παθητικού		437.076	376.266	254.947	254.987
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και παθητικού		1.584.887	1.636.702	1.386.761	1.490.896

Αθήνα, 30 Νοεμβρίου 2015

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.	Ο Διευθύνων Σύμβουλος	Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών & Εργασιών	Ο Αναπληρωτής Οικονομικός Διευθυντής
Χρήστος Πρωτόπαπας	Αριστοτέλης Καρυτινός	Θηρεσία Μεσσάρη	Άννα Χαλκιαδάκη

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

	Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
		Από 01.01. έως 30.09.2015	Από 01.01. έως 30.09.2014	Από 01.01. έως 30.09.2015	Από 01.01. έως 30.09.2014
Κύκλος εργασιών					
Έσοδα από μισθώματα		82.434	66.393	67.943	56.183
		82.434	66.393	67.943	56.183
Καθαρό κέρδος/(ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5	(57.615)	108.734	(45.248)	102.835
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα		(9.978)	(4.159)	(7.657)	(3.149)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		(1.620)	(567)	(1.560)	(490)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων		(31)	(15)	(33)	(9)
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων		(21)	(22)	(21)	(22)
Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων		480	(464)	-	-
Λοιπά έσοδα		1.646	3.981	2.985	-
Λοιπά έξοδα		(2.530)	(642)	(2.109)	(454)
Λειτουργικά Κέρδη / (Ζημίες)		12.765	173.239	14.300	154.894
Έσοδα από τόκους		152	2.420	117	2.409
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(15.089)	(5.611)	(10.569)	(1.704)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων		(2.172)	170.048	3.848	155.599
Φόροι	16	(960)	(1.134)	(986)	(986)
Κέρδη / (Ζημίες) περιόδου		(3.132)	168.914	2.862	154.613
Αναλογούντα σε:					
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών		(82)	128	-	-
Μετόχους της εταιρείας		(3.050)	168.786	2.862	154.613
Κέρδη / (Ζημίες) ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) - Βασικά και απομειωμένα	17	(0,0119)	0,6855	0,0112	0,6279

Αθήνα, 30 Νοεμβρίου 2015

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.	Ο Διευθύνων Σύμβουλος	Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών & Εργασιών	Ο Αναπληρωτής Οικονομικός Διευθυντής
Χρήστος Πρωτόπαπας	Αριστοτέλης Καρυτινός	Θηρεσία Μεσσάρη	Άννα Χαλκιαδάκη

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 30.09.2015	Από 01.01. έως 30.09.2014	Από 01.01. έως 30.09.2015	Από 01.01. έως 30.09.2014
Κέρδη / (Ζημίες) περιόδου	(3.132)	168.914	2.862	154.613
Λοιπά συνολικά έσοδα / (έξοδα):				
Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα:				
Συναλλαγματικές διαφορές	(88)	(47)	-	-
Αντιστάθμιση ταμειακών ροών	(24)	-	-	-
Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα	(112)	(47)	-	-
Λοιπά συνολικά έξοδα περιόδου	(112)	(47)	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (έξοδα) περιόδου	(3.244)	168.867	2.862	154.613
Αναλογούντα σε:				
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	(83)	120	-	-
Μετόχους της Εταιρείας	(3.161)	168.747	2.862	154.613

Αθήνα, 30 Νοεμβρίου 2015

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.	Ο Διευθύνων Σύμβουλος	Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών & Εργασιών	Ο Αναπληρωτής Οικονομικός Διευθυντής
Χρήστος Πρωτόπαπας	Αριστοτέλης Καρυτινός	Θηρεσία Μεσσάρη	Άννα Χαλκιαδάκη

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.07. έως 30.09.2015	30.09.2014	Από 01.07. έως 30.09.2015	30.09.2014
Κύκλος εργασιών				
Έσοδα από μισθώματα	27.527	24.364	23.064	20.299
	27.527	24.364	23.064	20.299
Καθαρό κέρδος/(ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	294	36.510	(2.074)	35.020
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(3.837)	(1.470)	(3.291)	(1.006)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(584)	(339)	(746)	(262)
Αποσβέσεις ενσωμάτων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(10)	(9)	(27)	(3)
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	(7)	(7)	(7)	(8)
Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	(115)	11	-	-
Λοιπά έσοδα	1.344	3.027	1.335	-
Λοιπά έξοδα	(1.048)	(216)	(1.200)	(125)
Λειτουργικά Κέρδη / (Ζημίες)	23.564	61.871	17.054	53.915
Έσοδα από τόκους	(1)	613	10	603
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(5.264)	(2.942)	(3.529)	(1.637)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	18.299	59.542	13.535	52.881
Φόροι	(374)	(417)	(354)	(350)
Κέρδη / (Ζημίες) περιόδου	17.925	59.125	13.181	52.531
Αναλογούντα σε:				
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	60	128	-	-
Μετόχους της εταιρείας	17.865	58.997	13.181	52.531
Κέρδη / (Ζημίες) ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) - Βασικά και απομειωμένα	0,0699	0,2380	0,0516	0,2120

Αθήνα, 30 Νοεμβρίου 2015

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.	Ο Διευθύνων Σύμβουλος	Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών & Εργασιών	Ο Αναπληρωτής Οικονομικός Διευθυντής
Χρήστος Πρωτόπαπας	Αριστοτέλης Καρυτινός	Θηρεσία Μεσσάρη	Άννα Χαλκιαδάκη

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.07. έως 30.09.2015	Από 01.07. έως 30.09.2014	Από 01.07. έως 30.09.2015	Από 01.07. έως 30.09.2014
Κέρδη / (Ζημίες) περιόδου	17.925	59.125	13.181	52.531
Λοιπά συνολικά έσοδα / (έξοδα):				
Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα:				
Συναλλαγματικές διαφορές	(74)	(47)	-	-
Αντιστάθμιση ταμειακών ροών	(24)	-	-	-
Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα	(98)	(47)	-	-
Λοιπά συνολικά έξοδα περιόδου	(98)	(47)	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (έξοδα) περιόδου	17.827	59.078	13.181	52.531
Αναλογούντα σε:				
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	60	120	-	-
Μετόχους της Εταιρείας	17.767	58.958	13.181	52.531

Αθήνα, 30 Νοεμβρίου 2015

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.	Ο Διευθύνων Σύμβουλος	Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών & Εργασιών	Ο Αναπληρωτής Οικονομικός Διευθυντής
Χρήστος Πρωτόπαπας	Αριστοτέλης Καρυτινός	Θηρεσία Μεσσάρη	Άννα Χαλκιαδάκη

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Όμιλος
για την περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2015



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

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

Σημείωση	Αναλογούνται σε μετόχους της Εταιρείας					Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο
	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Κέρδη / (Ζημίες) εις νέον	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 / (έξοδα) 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)
Ζημίες περιόδου	-	-	-	(3.050)	(3.050)	(82)	(3.132)
Συγκεντρωτικά συνολικά έξοδα μετά από φόρους	-	-	(111)	(3.050)	(3.161)	(83)	(3.244)
Απόκτηση επιπλέον συμμετοχής σε θυγατρικές	-	-	(4)	2	(2)	(17)	(19)
Μεταφορά σε αποθεματικά	-	-	6.692	(6.692)	-	-	-
Μερίσματα χρήσης 2014	15	-	-	(109.362)	(109.362)	-	(109.362)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	10	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

Οι σημειώσεις στις σελίδες 12 έως 39 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων



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

Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Κέρδη / (Ζημίες) εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2014	735.712	-	326.973	(32.135)	1.030.550
Κέρδη περιόδου	-	-	-	154.613	154.613
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	-	-	-	154.613	154.613
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	13.395	7.467	-	-	20.862
Έξοδα σχετιζόμενα με αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	(200)	-	(16)	(216)
Υπόλοιπο την 30 Σεπτεμβρίου 2014	749.107	7.267	326.973	122.462	1.205.809
Κινήσεις μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2014	16.086	8.623	(56)	5.447	30.100
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2014	765.193	15.890	326.917	127.909	1.235.909
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2015	765.193	15.890	326.917	127.909	1.235.909
Κέρδη περιόδου	-	-	-	2.862	2.862
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	-	-	-	2.862	2.862
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	1.291	-	-	-	1.291
Επίδραση από Συγχώνευση	-	80	71	963	1.114
Μεταφορά σε αποθεματικά	-	-	6.396	(6.396)	-
Μερίσματα χρήσης 2014	-	-	-	(109.362)	(109.362)
Υπόλοιπο την 30 Σεπτεμβρίου 2015	766.484	15.970	333.384	15.976	1.131.814



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

	Από 01.01. έως	
	30.09.2015	30.09.2014
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες		
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	(2.172)	170.048
<i>Προσαρμογές για:</i>		
- Προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό	5	2
- Λοιπές προβλέψεις	87	-
- Λοιπά κέρδη	-	(3.784)
- Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	31	15
- Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	21	22
- Καθαρό (κέρδος) / ζημία από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	57.615	(108.734)
- Έσοδα από τόκους	(152)	(2.420)
- Χρηματοοικονομικά έξοδα	15.089	5.611
- Καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	(480)	464
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης		
- (Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων	(10.847)	(16.881)
- Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων	(1.032)	13.513
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	58.165	57.856
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(13.001)	(5.648)
Καταβληθείς φόρος	(1.576)	(1.498)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	43.588	50.710
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
Αγορές επενδύσεων σε ακίνητα	(84.721)	(188.376)
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	(70)	(183)
Προκαταβολές για την απόκτηση ακινήτων επένδυσης και θυγατρικών εξωτερικού	(5.665)	(13.661)
Αγορές ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(18)	(25)
Απόκτηση θυγατρικών (εκτός ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων που αποκτήθηκαν)	-	(45.780)
Τόκοι εισπραχθέντες	152	2.420
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(90.322)	(245.605)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Έξοδα σχετιζόμενα με αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	(216)
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	106.400	240.968
Έξοδα σχετιζόμενα με έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	(1.759)	(5.049)
Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων	(43.913)	(5.447)
Απόκτηση επιπλέον συμμετοχής σε θυγατρικές	(17)	-
Μερίσματα πληρωθέντα	(51.193)	-
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	9.518	230.256
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(37.216)	35.361
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	125.638	158.291
Επίπτωση συναλλαγματικών διαφορών στο ταμείο και τα ταμειακά διαθέσιμα	1	1
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους περιόδου	88.423	193.653



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

	Από 01.01. έως	
	30.09.2015	30.09.2014
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		
Κέρδη/(Ζημίες) προ φόρων	3.848	155.599
Προσαρμογές για:		
- Προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό	5	2
- Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	33	9
- Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	21	22
- Καθαρή ζημία / (κέρδος) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	45.248	(102.835)
- Έσοδα από τόκους	(117)	(2.409)
- Χρηματοοικονομικά έξοδα	10.569	1.704
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:		
- (Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων	64.390	(9.571)
- Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων	(2.621)	8.196
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	121.376	50.717
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα	(9.290)	(1.704)
Καταβληθείς φόρος	(1.373)	(1.324)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	110.713	47.689
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
Αγορές επενδύσεων σε ακίνητα	-	(188.376)
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	(21)	(121)
Αγορές ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(18)	(25)
Προκαταβολές για την απόκτηση ακινήτων επένδυσης και θυγατρικών εξωτερικού	(5.665)	(13.661)
Απόκτηση θυγατρικών (εκτός ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων που αποκτήθηκαν)	-	(50.253)
Συμμετοχή σε αύξηση κεφαλαίου θυγατρικών	-	(1.582)
Τόκοι εισπραχθέντες	120	2.409
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(5.584)	(251.609)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Έξοδα σχετιζόμενα με αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	(216)
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	4.400	240.968
Έξοδα σχετιζόμενα με έκδοση ομολογιακών δανείων	-	(5.049)
Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων	(8.785)	-
Συμμετοχή σε αύξηση κεφαλαίου θυγατρικών	(39.748)	-
Απόκτηση επιπλέον συμμετοχής σε θυγατρικές	(17)	-
Μερίσματα πληρωθέντα	(51.193)	-
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(95.343)	235.703
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9.786	31.783
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	7.193	156.371
Επίδραση από Συγχώνευση	2.626	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους περιόδου	19.605	188.154



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

1. Γενικές Πληροφορίες

Η «ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (πρώην «MIG REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ») δραστηριοποιείται στον κλάδο επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 22 του ν. 2778/1999, όπως αυτό εκάστοτε ισχύει. Ως Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ), η εταιρεία εποπτεύεται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς από την 13 Δεκεμβρίου 2007, ημερομηνία κατά την οποία έλαβε σχετική άδεια λειτουργίας. Επίσης σημειώνεται ότι η Εταιρεία έχει αδειοδοτηθεί σύμφωνα με τον νόμο 4209/2013 ως οργανισμός εναλλακτικών επενδύσεων με εσωτερική διαχείριση.

Η έδρα της βρίσκεται στην Ελλάδα, στο Δήμο Αθηναίων επί της οδού Καραγεώργη Σερβίας 6. 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).

Εντός του 2015 υπήρξαν σημαντικές μεταβολές στον Όμιλο της εταιρείας που προέκυψε από την ολοκλήρωση της συγχώνευσης με απορρόφηση της εταιρείας Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ από τη MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ. Πιο αναλυτικά, η μητρική της εταιρείας, Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ, έπρεπε να εισάγει υποχρεωτικά, βάσει νόμου, τις μετοχές της σε οργανωμένη αγορά, κατά την έννοια της παρ. 10 του άρθρου 2 του ν. 3606/2007, που λειτουργεί στην Ελλάδα μέχρι την 5 Οκτωβρίου 2015. Λαμβανομένων υπ' όψιν των δυσμενών οικονομικών συνθηκών που επικρατούσαν στην Ελλάδα, επελέγη η εναλλακτική της έμμεσης εισαγωγής των μετοχών της Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ με την αντίστροφη συγχώνευση με την εταιρεία MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ, οι μετοχές της οποίας είναι εισηγμένες στο Χ.Α.

Συγκεκριμένα, τα Διοικητικά Συμβούλια των εταιρειών MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ και Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ αποφάσισαν στις από 30 Ιανουαρίου 2015 συνεδριάσεις τους να προτείνουν προς τις Γενικές Συνελεύσεις των μετόχων τους τη συγχώνευσή τους με απορρόφηση (εφεξής «Συγχώνευση») της Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ από την κατά 96,944% θυγατρική της, MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ.

Η Συγχώνευση πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Ν. 2190/20 και του Ν. 2166/1993 και με τους όρους και συμφωνίες που περιλαμβάνονται στο σχέδιο σύμβασης συγχώνευσης, που υπεγράφη στις 06.08.2015 μεταξύ των συγχωνευόμενων εταιρειών και ενεκρίθη στις 25.09.2015 από τις Έκτακτες Γενικές Συνελεύσεις των συγχωνευόμενων εταιρειών. Η Συγχώνευση εγκρίθηκε με την υπ' αριθμό 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.

Συνεπεία της Συγχώνευσης, η εταιρεία που προέκυψε από την Συγχώνευση (εφεξής «Νέα Εταιρεία» ή «Εταιρεία») ονομάζεται πλέον «**ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ**» με το διακριτικό τίτλο «**ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΕΕΑΠ**» κατόπιν της τροποποίησης όλων των άρθρων του καταστατικού της πρώην MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ και της σχετικής εγκρίσεως του νέου της καταστατικού από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και τις αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Οικονομίας, Υποδομών, Ναυτιλίας και Τουρισμού.

Η Νέα Εταιρεία μαζί με τις θυγατρικές της (εφεξής ο «Νέος Όμιλος» ή «Όμιλος») θεωρείται ως απόλυτη συνέχεια του ομίλου της Εθνική Πανγαία Α.Ε.Ε.Α.Π. και δραστηριοποιείται στις επενδύσεις ακίνητης περιουσίας τόσο στην Ελλάδα όσο και στο εξωτερικό. Ειδικότερα, ο Όμιλος δραστηριοποιείται στην Ιταλία μέσω της Nash S.r.L και της 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» και στη Ρουμανία μέσω της Egnatia Properties S.A.

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

Στην εν λόγω Εταιρεία καθώς και στον Όμιλο αυτής τα ποσοστά συμμετοχής των μετόχων των δύο εταιρειών διαμορφώθηκαν ως εξής:

Μέτοχοι Εθνική Πανγαία:	99,90% των μετοχών της εταιρείας που προέκυψε από τη συγχώνευση
Μη ελέγχουσες συμμετοχές MIG Real Estate:	0,10% των μετοχών της εταιρείας που προέκυψε από τη συγχώνευση

Την 30 Σεπτεμβρίου 2015 ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας ήταν 25 άτομα. Την 30 Σεπτεμβρίου 2014, ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας ήταν 21 και 12 άτομα αντίστοιχα.

Το τρέχον Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας έχει τριετή θητεία η οποία λήγει με την εκλογή νέου Διοικητικού Συμβουλίου από την Τακτική Γενική Συνέλευση που θα συγκληθεί εντός του έτους 2019. Το Διοικητικό Συμβούλιο εξελέγη από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε την 25 Σεπτεμβρίου 2015 και συγκροτήθηκε σε σώμα κατά τη συνεδρίασή του την ίδια ημέρα. Το τρέχον Διοικητικό Συμβούλιο έχει την εξής σύνθεση:

Χρήστος Πρωτόπαπας του Ιωάννη	Πρόεδρος, Οικονομολόγος – Τραπεζικός	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Βασίλειος Μαστρόκαλος του Γερασίμου-Αναργύρου	Αντιπρόεδρος Α', Βοηθός Γενικός Διευθυντής Στρατηγικής Ομίλου ΕΤΕ	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου του Νικολάου	Αντιπρόεδρος Β', Επιχειρηματίας	Εκτελεστικό Μέλος
Αριστοτέλης Καρυτινός του Δημητρίου	Διευθύνων Σύμβουλος	Εκτελεστικό Μέλος
Θηρεσία Μεσσάρη του Γεράσιμου	Γενικός Διευθυντής Οικονομικών και Εργασιών	Εκτελεστικό Μέλος
Άννα Αποστολίδου του Γεωργίου	Στέλεχος Επιχειρήσεων	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Arnaud Dominique Maurice Bertrand Plat του Dominique Plat	Οικονομολόγος	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Πρόδρομος Βλάμης του Γρηγορίου	Καθηγητής (Associate) στο Πανεπιστήμιο του Cambridge & Επισκέπτης καθηγητής στο Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών	Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος
Σπυρίδων Μακριδάκης του Γεωργίου	Καθηγητής της Σχολής Διοίκησης INSEAD	Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 30 Νοεμβρίου 2015 και είναι αναρτημένες στη διαδικτυακή διεύθυνση <http://www.nbgpangaea.gr>.

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

2. Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών

2.1. Βάση Παρουσίασης

Όπως αναφέραμε στη Σημείωση 1, με τις αποφάσεις των Διοικητικών Συμβουλίων των δύο εταιρειών Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ και MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ της 30 Ιανουαρίου 2015 προτάθηκε στις Γενικές Συνελεύσεις των μετόχων τους η συγχώνευση με απορρόφηση της πρώτης από τη δεύτερη. Ο Ισολογισμός Μετασχηματισμού και το Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης εγκρίθηκαν στις συνεδριάσεις των Διοικητικών Συμβουλίων που πραγματοποιήθηκαν την 6 Αυγούστου 2015, καθώς και στις Γενικές Συνελεύσεις των δύο εταιρειών που πραγματοποιήθηκαν την 25 Σεπτεμβρίου 2015. Με την από 1 Οκτωβρίου 2015 απόφαση έγκρισης του Υπουργείου Οικονομίας, Υποδομών, Ναυτιλίας και Τουρισμού, προέκυψε η εταιρεία ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ.

Μια από τις σημαντικότερες αρχές που υιοθετούν τα Δ.Π.Χ.Α., είναι αυτή της οικονομικής ουσίας πάνω από το νομικό τύπο, που έχει σαν συνέπεια την αντανάκλαση της οικονομικής ουσίας και των γεγονότων και συναλλαγών, και όχι απλώς και μόνο της νομικής υπόστασης (τύπου) αυτών. Συνεπώς σε κάθε περίπτωση, οι οικονομικές καταστάσεις του ομίλου δεν πρέπει να επηρεάζονται από τη συγχώνευση εταιρειών μέσα στον όμιλο, παρά μόνο κατά το ποσό της αλλαγής της συνολικής μετοχικής σύνθεσης (μεταβολή στις μη ελέγχουσες συμμετοχές στην περίπτωση που οι αναλογίες των μετόχων της μητρικής και της μειοψηφίας επί των θυγατρικών, μεταβληθούν μετά τη συγχώνευση, σε σχέση με τις αναλογίες πριν τη συγχώνευση).

Πιο αναλυτικά, η απορρόφηση της μητρικής εταιρείας Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ από τη θυγατρική του ομίλου της Εθνικής Πανγαία, MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ, αποτελεί ένα νομικό γεγονός το οποίο δε μεταβάλλει κατ' ουσία τη λειτουργία του ομίλου της Εθνικής Πανγαία ΑΕΕΑΠ, 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 πρώην MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ σε μετόχους της Νέας Εταιρείας. Η αξία των μετοχών που κατείχαν στην πρώην MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ, όπως προσδιορίστηκε από την κατωτέρω αναφερόμενη σχέση ανταλλαγής, αποτέλεσε την εύλογη αξία του τιμήματος για την απόκτηση αναλογίας της καθαρής θέσης του Νέου Ομίλου.

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 νέου ομίλου. Η απομείωση στα δικαιώματα των «παλαιών» μετόχων της Εθνικής Πανγαία ήταν ασήμαντη. Οι «παλαιοί» μέτοχοι της Εθνικής Πανγαία συνεχίζουν να ελέγχουν τον Νέο Όμιλο, μέσω του ποσοστού συμμετοχής κατά 99,90% που έχουν στο μετοχικό κεφάλαιο της Νέας Εταιρείας καθώς και μέσω της Διοίκησης, η οποία ορίζεται και ελέγχεται από την υπάρχουσα Διοίκηση του ομίλου της Εθνικής Πανγαία, η οποία ασκεί τη διοίκηση και τον έλεγχο της MIG Real Estate. Οι μη ελέγχουσες συμμετοχές του ομίλου πριν από την πραγματοποίηση της συγχώνευσης με απορρόφηση, 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



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

Η σχέση ανταλλαγής για τους μετόχους των συγχωνευόμενων εταιρειών έχει ως ακολούθως:

- Κάθε μέτοχος της MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ (εκτός της Εθνική Πανγαία) αντάλλαξε 1 κοινή ονομαστική μετά ψήφου μετοχή ονομαστικής αξίας 3,00 Ευρώ εκάστη που κατείχε στην εταιρεία, με 0,591602815 νέες κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές της Νέας Εταιρείας νέας ονομαστικής αξίας 3,00 Ευρώ εκάστη.
- Κάθε μέτοχος της Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ αντάλλαξε 1 κοινή ονομαστική μετά ψήφου μετοχή ονομαστικής αξίας 4,00 Ευρώ εκάστη που κατείχε στην εταιρεία, με 1,334251532 νέες κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές της Νέας Εταιρείας νέας ονομαστικής αξίας 3,00 Ευρώ εκάστη.
- Κάθε μέτοχος της Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ αντάλλαξε 1 κοινή εξαγοράσιμη μετά ψήφου μετοχή ονομαστικής αξίας 4,00 Ευρώ εκάστη που κατείχε στην εταιρεία, με 1,334251532 νέες κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές της Νέας Εταιρείας νέας ονομαστικής αξίας 3,00 Ευρώ η κάθε μία.

Για την προαναφερόμενη σχέση συμμετοχής στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας του Ομίλου, εκφράστηκε γνώμη για το εύλογο και λογικό της σχέσης ανταλλαγής των μετοχών από κα Δέσποινα Μαρίνου (ΑΜ ΣΟΕΛ 17681), μέλος της ελεγκτικής εταιρείας ΠΡΑΪΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, η οποία και αποφάνθηκε ότι η σχέση ανταλλαγής και συνεπώς η συμμετοχή στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας του Ομίλου, είναι εύλογη και λογική, κατόπιν εκτιμήσεων της αξίας των ομίλων με γενικά παραδεκτές μεθόδους αποτίμησης.

Σε επίπεδο ατομικών οικονομικών καταστάσεων, η εν λόγω 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 αποφάσισε να αντιμετωπίσει τη συγκεκριμένη συναλλαγή εφαρμόζοντας την μέθοδο της λογιστικής συγχώνευσης (merger accounting). Όπως αναφέραμε παραπάνω, επελέγη η εναλλακτική της έμμεσης εισαγωγής των μετοχών της Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ με την αντίστροφη συγχώνευση με την εταιρεία MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ, οι μετοχές της οποίας είναι εισηγμένες στο Χ.Α. Με την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης, οι «παλαιοί» μέτοχοι της Εθνικής Πανγαία συνεχίζουν να ελέγχουν την Νέα Εταιρεία. Ως αποτέλεσμα, ενώ η MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ είναι νομικά η απορροφώσα εταιρεία, από λογιστικής πλευράς, η Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ θεωρείται ότι απορρόφησε τη MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ. Συνεπώς, τα συγκριτικά στοιχεία των εταιρικών οικονομικών καταστάσεων είναι αυτά που είχε δημοσιεύσει η Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ την 31 Δεκεμβρίου 2014 και 30 Σεπτεμβρίου 2014.

Οι συνοπτικές ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας για την εννεάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2015 (οι «ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις»), έχουν συνταχθεί σύμφωνα με Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο Δ.Λ.Π. 34 «Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις».

Οι ενδιάμεσες αυτές οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις και όχι όλη την πληροφόρηση που απαιτείται στην περίπτωση σύνταξης πλήρων ετήσιων οικονομικών καταστάσεων. Συνεπώς, οι ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις θα πρέπει να αναγνωστούν σε συνδυασμό με τις ετήσιες ενοποιημένες και εταιρικές οικονομικές καταστάσεις της Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2014, οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «Δ.Π.Χ.Α.») όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (η «Ε.Ε.»).

Τα ποσά απεικονίζονται στρογγυλοποιημένα σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά) για διευκόλυνση της παρουσίασης.



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

Όπου κρίθηκε απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία αναπροσαρμόστηκαν για να συμβαδίζουν με αλλαγές στην παρουσίαση κατά την τρέχουσα περίοδο.

Οι ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας, εφαρμόζοντας την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τα ακίνητα σε επενδύσεις και τα παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα, τα οποία αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους.

2.2. Συνέχιση της Επιχειρηματικής Δραστηριότητας

Οι ενοποιημένες και εταιρικές ενδιάμεσες συνοπτικές οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας, η οποία προϋποθέτει ότι ο Όμιλος και η Εταιρεία είναι σε θέση να ανταποκριθούν στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις τους στο εγγύς μέλλον.

Συγκεκριμένα:

Το εννέαμηνο του 2015 ο Όμιλος είχε καθαρές ζημίες περιόδου ύψους €3.132 έναντι καθαρών κερδών περιόδου ύψους €168.914 της προηγούμενης περιόδου. Μη λαμβανομένου υπ' όψιν του καθαρού κέρδους / (ζημίας) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, τα καθαρά κέρδη του Ομίλου το εννέαμηνο του 2015 ανήλθαν σε ποσό €54.483, έναντι ποσού €60.180 της προηγούμενης περιόδου. Επίσης, την 30 Σεπτεμβρίου 2015 η συνολική αξία του κυκλοφορούντος ενεργητικού του Ομίλου υπερβαίνει το σύνολο των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων του Ομίλου κατά το ποσό €82.901.

Ο Όμιλος διατηρεί σημαντικό ύψους συνέργειες με την ΕΤΕ, στο πλαίσιο μισθώσεων ακινήτων ιδιοκτησίας της Εταιρείας από την ΕΤΕ. Ωστόσο, ο Όμιλος το τελευταίο έτος έχει προχωρήσει σε επενδύσεις οι οποίες συνέβαλαν στη διασπορά του χαρτοφυλακίου των ακινήτων του Ομίλου. Ως αποτέλεσμα, τα έσοδα από μισθώματα για την εννέαμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2015 από την ΕΤΕ ανήλθαν σε €50.663, ήτοι 61,5% έναντι €51.648 (77,8%) της αντίστοιχης περιόδου του 2014.

Η Διοίκηση θεωρεί ότι ο Όμιλος θα συνεχίσει απρόσκοπτα τη δραστηριότητά του και ότι τα έσοδα και τα διαθέσιμα του Ομίλου είναι επαρκή για να καλύψουν την εξυπηρέτηση του δανεισμού και την πληρωμή των λειτουργικών του εξόδων στο εγγύς μέλλον.

Συμπέρασμα για τη συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας:

Λαμβάνοντας υπ' όψιν τα ανωτέρω, η Διοίκηση θεωρεί ότι δεν τίθεται θέμα συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας και για το λόγο αυτό συνέταξε τις ενδιάμεσες συνοπτικές οικονομικές καταστάσεις με βάση την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής της δραστηριότητας.

2.3. Υιοθέτηση των Δ.Π.Χ.Α.

Νέα Δ.Π.Χ.Α., διερμηνείες και τροποποιήσεις που τέθηκαν σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2015:

Τον Δεκέμβριο του 2013 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τις «Ετήσιες Βελτιώσεις στα Δ.Π.Χ.Α. 2011 – 2013». Οι βελτιώσεις αυτές είναι σε ισχύ από την 1 Ιουλίου 2014 και εφαρμόστηκαν για πρώτη φορά από τον Όμιλο και την Εταιρεία σε αυτές τις ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις. Κατωτέρω παρατίθεται η φύση και η επίδραση που επιφέρουν αυτές οι τροποποιήσεις:



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

Επίδραση από την υιοθέτηση του Δ.Π.Χ.Α. 3 (Τροποποίηση)

Διευκρινίζει ότι το Δ.Π.Χ.Α. 3 *Συνενώσεις Επιχειρήσεων* εξαιρεί από το πεδίο εφαρμογής του τη λογιστική αντιμετώπιση του σχηματισμού κοινοπραξίας στις οικονομικές καταστάσεις της κοινοπραξίας. Δεν υπήρξε επίδραση από την τροποποίηση του Δ.Π.Χ.Α. 3 στις ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις.

Επίδραση από την υιοθέτηση του Δ.Π.Χ.Α. 13 (Τροποποίηση)

Το Δ.Π.Χ.Α. 13 *Επιμέτρηση της Εύλογης Αξίας* διευκρινίζει ότι ο σκοπός της εξαίρεσης του χαρτοφυλακίου στην παράγραφο 52 από την επιμέτρηση της εύλογης αξίας μίας ομάδας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων σε συμψηφισμένη βάση, περιλαμβάνει όλες τις συμβάσεις οι οποίες είναι εντός σκοπού και αντιμετωπίζονται λογιστικά σύμφωνα με τις διατάξεις των Δ.Λ.Π. 39 ή του Δ.Π.Χ.Α. 9, ακόμη και εάν αυτές οι συμβάσεις δεν πληρούν τον ορισμό του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 32 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Παρουσίαση». Δεν υπήρξε επίδραση από την τροποποίηση του Δ.Π.Χ.Α. 13 στις ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου.

Επίδραση από την υιοθέτηση του Δ.Λ.Π. 40 (Τροποποίηση)

Το Δ.Λ.Π. 40 αποσαφηνίζει την αλληλεξάρτηση του Δ.Π.Χ.Α 3 και του Δ.Λ.Π. 40 κατά την ταξινόμηση ενός ακινήτου ως επενδυτικό ακίνητο ή ως ιδιοχρησιμοποιούμενο. Συνεπώς, μία εταιρεία η οποία αποκτά επενδυτικό ακίνητο πρέπει να προσδιορίσει εάν (α) το ακίνητο πληροί τον ορισμό του επενδυτικού ακινήτου σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 40 και (β) η συναλλαγή πληροί τον ορισμό της συνένωσης επιχειρήσεων σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 3. Δεν υπήρξε επίδραση από την τροποποίηση του Δ.Λ.Π. 40 στις ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου.

2.4. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Αρχών

Κατά τη σύνταξη των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων, οι σημαντικές εκτιμήσεις και παραδοχές που διενεργήθηκαν από τη Διοίκηση σε σχέση με την εφαρμογή των λογιστικών αρχών του Ομίλου και τις κύριες πηγές εκτίμησης των αβεβαιοτήτων ήταν παρόμοιες με αυτές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2014.

Λόγω των τρεχουσών συνθηκών που επικρατούν στην Ελληνική αγορά, όπου οι ρυθμοί των περισσότερων επενδυτικών ή αναπτυξιακών έργων υποδομής έχουν επιβραδυνθεί ή ματαιωθεί και υπάρχει ένας πολύ περιορισμένος αριθμός πραγματοποιηθεισών συναλλαγών, οι τελευταίες οικονομικές εξελίξεις (όπως η επιβολή ελέγχου στην κίνηση κεφαλαίων την 29η Ιουνίου) 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, αλλά οι επιπτώσεις τους σε αγορές με μη άμεσα ρευστοποιήσιμα περιουσιακά στοιχεία, όπως η αγορά του real estate, εάν τελικά εμφανιστούν, εμφανίζονται με χρονική υστέρηση και αφού η αγορά αποτυπώσει τις θετικές ή αρνητικές τάσεις σε ενοίκια, αποδόσεις και όλες τις άλλες παραμέτρους που επηρεάζουν τις αξίες των ακινήτων. Λαμβάνοντας υπ' όψιν ότι η κατάσταση αυτή είναι πρωτόγνωρη σε σχέση με την κανονικότητα στη λειτουργία των αγορών χρήματος και κεφαλαίων, η Διοίκηση θα παρακολουθεί τις τάσεις που θα εκδηλωθούν στην κτηματαγορά τους προσεχείς μήνες. Στο πλαίσιο

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

αυτό επισημαίνουμε ότι παρά τους υφιστάμενους παράγοντες αυξημένης εκτιμητικής αβεβαιότητας, το εξαγόμενο αποτέλεσμα αποτελεί τη βέλτιστη εκτίμηση των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου, σύμφωνα με τα δεδομένα που κατέστη δυνατόν να συλλέξουν οι ανεξάρτητοι τακτικοί εκτιμητές, υπό τις παρούσες περιστάσεις και τους υφιστάμενους περιορισμούς.

3. Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων

3.1. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου

Ο Όμιλος εκτίθεται σε αρκετούς χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κίνδυνο αγοράς, πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα: εμπορικές απαιτήσεις, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις και δανειακές υποχρεώσεις. Η πολιτική διαχείρισης κινδύνων που ακολουθεί ο Όμιλος επικεντρώνεται στην ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων από τις απρόβλεπτες μεταβολές της αγοράς.

Οι ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις δεν περιλαμβάνουν όλες τις πληροφορίες σχετικά με τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων, καθώς και τις σχετικές γνωστοποιήσεις που απαιτούνται στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις και πρέπει να εξετάζονται σε συνάρτηση με τις δημοσιευμένες ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2014.

3.2. Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού

Στον κάτωθι πίνακα αναλύεται η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού, που επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 30 Σεπτεμβρίου 2015 και 31 Δεκεμβρίου 2014, αντίστοιχα, ανά τεχνική αποτίμησης. Τα διαφορετικά επίπεδα καθορίζονται ως εξής:

Επίσημες χρηματιστηριακές τιμές (χωρίς προσαρμογή) στις αγορές για όμοια περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις (Επίπεδο 1)

Εισροές πέραν των επίσημων χρηματιστηριακών τιμών που περιλαμβάνονται στο επίπεδο 1 οι οποίες είναι παρατηρήσιμες για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση είτε άμεσα είτε έμμεσα (Επίπεδο 2).

Εισροές για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση οι οποίες δε βασίζονται σε παρατηρήσιμα στοιχεία της αγοράς (Επίπεδο 3).

30 Σεπτεμβρίου 2015	Αποτίμηση με βάση			
	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Υποχρεώσεις				
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	-	2.567	-	2.567

31 Δεκεμβρίου 2014	Αποτίμηση με βάση			
	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Υποχρεώσεις				
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	-	3.042	-	3.042

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

Κατά τη διάρκεια της περιόδου δεν υπήρχαν μεταφορές μεταξύ των Επιπέδων 1 και 2, ούτε μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3.

Πολιτική του Ομίλου είναι να αναγνωρίζει μεταφορές προς και από τα επίπεδα ιεραρχίας της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία του συμβάντος ή κατά την ημερομηνία της αλλαγής των συνθηκών που προκάλεσαν τη μεταφορά.

Αποτιμήσεις του Επιπέδου 2

Η εύλογη αξία των χρηματοπιστωτικών μέσων τα οποία δεν συναλλάσσονται σε μια ενεργή αγορά (για παράδειγμα, εξωχρηματιστηριακές συναλλαγές επί παραγώγων) καθορίζεται χρησιμοποιώντας τεχνικές αποτίμησης. Αυτές οι τεχνικές αποτίμησης μεγιστοποιούν τη χρήση παρατηρήσιμων δεδομένων της αγοράς όπου διατίθενται και βασίζονται όσο το δυνατόν λιγότερο σε συγκεκριμένες παραμέτρους της οντότητας. Αν τα σημαντικά δεδομένα που απαιτεί εύλογη αξία ενός μέσου είναι παρατηρήσιμα, το μέσο κατηγοριοποιείται στο Επίπεδο 2.

Εάν μία ή περισσότερες από τις σημαντικές μεταβλητές δεν βασίζονται σε παρατηρήσιμα δεδομένα της αγοράς, το μέσο κατηγοριοποιείται στο Επίπεδο 3.

Τα παραπάνω παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα αφορούν σε συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων (interest rate swaps). Η εύλογη αξία των συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίων υπολογίζεται, μέσω του Bloomberg, ως η παρούσα αξία των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών που βασίζονται σε παρατηρήσιμες καμπύλες απόδοσης. Ως αποτέλεσμα κατατάσσονται στο Επίπεδο 2.

Οι ακόλουθοι πίνακες συνοψίζουν την εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού, τα οποία δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 30 Σεπτεμβρίου 2015 και 31 Δεκεμβρίου 2014, αντίστοιχα:

30 Σεπτεμβρίου 2015

Υποχρεώσεις	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3
Δανειακές υποχρεώσεις	-	-	398.604

31 Δεκεμβρίου 2014

Υποχρεώσεις	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3
Δανειακές υποχρεώσεις	-	-	335.675

Τα στοιχεία παθητικού που περιλαμβάνονται στους ανωτέρω πίνακες αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος και η λογιστική τους αξία προσεγγίζει την εύλογη αξία τους.

Κατά την 30 Σεπτεμβρίου 2015 και 31 Δεκεμβρίου 2014, η λογιστική αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων, των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, καθώς και των υποχρεώσεων προς προμηθευτές και λοιπών υποχρεώσεων, προσεγγίζουν την εύλογη αξία.

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

4. Τομείς Δραστηριότητας

Ο Όμιλος έχει αναγνωρίσει τους κάτωθι επιχειρηματικούς τομείς ανάλογα με την προέλευση του εσόδου του ανά γεωγραφική περιοχή (χώρα) και κατηγορία ακινήτων:

Ελλάδα – Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα, Ελλάδα – Γραφεία, Ελλάδα – Λοιπά (τα οποία περιλαμβάνουν αποθήκες, χώρο αρχείων, πρατήρια υγρών καυσίμων και χώρους στάθμευσης), Ιταλία – Γραφεία, Ιταλία – Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα, Ιταλία – Λοιπά (τα οποία περιλαμβάνουν οικόπεδο), Ρουμανία – Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα, και Ρουμανία – Γραφεία.

Από 01.01 έως 30.09.2015

Χώρα	Ελλάδα	Ελλάδα	Ελλάδα	Ιταλία	Ιταλία	Ιταλία	Ρουμανία	Ρουμανία	Βουλγαρία	
Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά	Γραφεία	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Λοιπά	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα	37.982	36.226	764	6.985	44	-	91	342	-	82.434
Σύνολο εσόδων τομέων	37.982	36.226	764	6.985	44	-	91	342	-	82.434
Καθαρό κέρδος / (ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(41.306)	(7.814)	298	8.632	15	(16.700)	(144)	(596)	-	(57.615)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(2.496)	(4.489)	(328)	(1.291)	(1)	(598)	(8)	(51)	(11)	(9.273)
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(89)	-	-	(14)	-	-	-	-	-	(103)
Σύνολο λειτουργικών κερδών / (ζημιών) τομέων	(5.909)	23.923	734	14.312	58	(17.298)	(61)	(305)	(11)	15.443
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα										1.646
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα										(4.324)
Λειτουργικά κέρδη / (Ζημίες)										12.765
Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους										152
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα										(10.386)
Κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα	(76)	(3.212)	-	(1.322)	(10)	-	(10)	(73)	-	(4.703)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων										(2.172)
Φόροι										(960)
Κέρδη / (Ζημίες) περιόδου										(3.132)

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων
Όμιλος και Εταιρεία



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΛΙΑ

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

Χώρα	Ελλάδα	Ελλάδα	Ελλάδα	Ιταλία	Ιταλία	Ιταλία	Ρουμανία	Ρουμανία	
Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά	Γραφεία	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Λοιπά	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Σύνολο
Ενεργητικό ανά τομέα την 30 Σεπτεμβρίου 2015									
Ενεργητικό	633.152	587.926	13.938	175.544	3.205	56.821	1.249	5.456	1.477.291
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού									107.596
Σύνολο ενεργητικού									<u>1.584.887</u>
Παθητικό ανά τομέα την 30 Σεπτεμβρίου 2015									
Παθητικό	5.567	77.638	202	102.120	1.388	1.505	1.282	5.134	194.836
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις									242.240
Σύνολο παθητικού									<u>437.076</u>
Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 30 Σεπτεμβρίου 2015	-	21	-	82.333	2.388	-	6	43	84.791

Οι σημειώσεις στις σελίδες 12 έως 39 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων
Όμιλος και Εταιρεία



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΛΙΑ

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

Από 01.01 έως 30.09.2014

Χώρα	Ελλάδα	Ελλάδα	Ελλάδα	Ιταλία	Ιταλία	Ρουμανία	Ρουμανία	
Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά	Γραφεία	Λοιπά	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα	32.724	29.724	730	3.138	-	9	68	66.393
Σύνολο εσόδων τομέων	32.724	29.724	730	3.138	-	9	68	66.393
Καθαρό κέρδος / (ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	64.367	40.901	401	3.077	-	132	(144)	108.734
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(1.613)	(1.555)	(41)	(632)	(59)	-	(34)	(3.934)
Σύνολο λειτουργικών κερδών / (ζημιών) τομέων	95.478	69.070	1.090	5.583	(59)	141	(110)	171.193
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα								3.981
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα								(1.935)
Λειτουργικά κέρδη / (ζημίες)								173.239
Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους								2.420
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα								(1.637)
Κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα	(22)	(3.337)	-	(605)	-	(2)	(8)	(3.974)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων								170.048
Φόροι								(1.134)
Κέρδη / (Ζημίες) περιόδου								168.914

Οι σημειώσεις στις σελίδες 12 έως 39 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων

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

Χώρα	Ελλάδα	Ελλάδα	Ελλάδα	Ιταλία	Ιταλία	Ρουμανία	Ρουμανία	
Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά	Γραφεία	Λοιπά	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Σύνολο
Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2014								
Ενεργητικό	667.475	588.872	12.637	82.618	73.506	1.387	6.009	1.432.504
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού								204.198
Σύνολο ενεργητικού								<u>1.636.702</u>
Παθητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2014								
Παθητικό	10.968	76.486	462	35.074	-	1.276	5.468	129.734
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις								246.532
Σύνολο παθητικού								<u>376.266</u>
Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 31 Δεκεμβρίου 2014	125.981	167.098	1.201	76.146	-	1.276	6.272	377.974

Σχετικά με τις παραπάνω αναλύσεις αναφέρουμε ότι:

- (α) Δεν υπάρχουν συναλλαγές μεταξύ των τομέων.
- (β) Τα στοιχεία ενεργητικού επιχειρηματικών τομέων αποτελούνται από επενδύσεις σε ακίνητα και απαιτήσεις από πελάτες.
- (γ) Τα μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού αποτελούνται από ενσώματα πάγια στοιχεία, άυλα περιουσιακά στοιχεία, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και λοιπές απαιτήσεις.

Τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου και της Εταιρείας δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις.

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

Συγκέντρωση σε πελάτες

Η ΕΤΕ και το Ελληνικό Δημόσιο, μισθωτές του Ομίλου, αντιπροσωπεύουν, ο καθένας ξεχωριστά, άνω του 10% των εσόδων από μισθώματα του Ομίλου. Τα έσοδα από μισθώματα για την εννεάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2015 από την ΕΤΕ ανήλθαν σε €50.663, ήτοι 61,5% (εννεάμηνο 2014: €51.648, ήτοι 77,8%), ενώ τα έσοδα από μισθώματα για την ως άνω περίοδο από το Ελληνικό Δημόσιο ανήλθαν σε €8.651, ήτοι 10,5% (εννεάμηνο 2014: €4.124, ήτοι 6,2%).

5. Επενδύσεις σε Ακίνητα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2015	31.12.2014	30.09.2015	31.12.2014
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	1.407.659	930.879	1.081.049	739.758
Προσθήκες:				
- Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	84.721	230.100	-	230.100
- Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	-	128.482	-	-
- Εισφορά ακινήτων	-	19.230	-	19.230
- Επίδραση από Συγχώνευση	-	-	43.134	-
- Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	70	162	21	7
- Μεταφορά από ενσώματα πάγια στοιχεία	1.000	155	-	155
Καθαρό κέρδος / (ζημία) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	(57.615)	98.651	(45.248)	91.799
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	1.435.835	1.407.659	1.078.956	1.081.049

Σε συνέχεια της από 10 Οκτωβρίου 2014 δεσμευτικής συμφωνίας, ο Όμιλος απέκτησε την 11 Φεβρουαρίου 2015, ένα κτήριο γραφείων, συνολικής μικτής επιφάνειας περίπου 14 χιλ. τ.μ., που βρίσκεται στη Ρώμη, Ιταλία έναντι συνολικού τιμήματος €38.700. Το ακίνητο είναι μισθωμένο στο Ιταλικό Δημόσιο.

Την 2 Ιουλίου 2015 υπεγράφη δεσμευτική συμφωνία για την απόκτηση από τον Όμιλο ενός κτηρίου γραφείων και καταστημάτων, συνολικής μικτής επιφάνειας περίπου 18 χιλ. τ.μ., που βρίσκεται στη Ρώμη, Ιταλία έναντι συνολικού τιμήματος €45.100. Το ακίνητο είναι κυρίως μισθωμένο στο Ιταλικό Δημόσιο. Η ως άνω απόκτηση ολοκληρώθηκε την 20 Ιουλίου 2015.

Οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου οι οποίες είναι εξασφαλισμένες με επενδύσεις σε ακίνητα αναφέρονται στη Σημείωση 13.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων
Όμιλος και Εταιρεία



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΤΑΓΙΑ

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

Οι επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου αποτιμώνται στην εύλογη αξία. Παρατίθεται ανάλυση των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή:

Χώρα	Ελλάδα	Ελλάδα	Ελλάδα	Ιταλία	Ιταλία	Ιταλία	Ρουμανία	Ρουμανία	30.09.2015	31.12.2014
Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά ¹	Γραφεία	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Λοιπά ^{2,3}	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Σύνολο	Σύνολο
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	3	3		
Εύλογη αξία έναρξης περιόδου	655.600	583.668	12.563	80.632	-	67.800	1.387	6.009	1.407.659	930.879
Προσθήκες:										
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	-	-	-	82.333	2.388	-	-	-	84.721	230.100
Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	-	-	-	-	-	-	-	-	-	128.482
Εισφορά ακινήτων	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19.230
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	-	21	-	-	-	-	6	43	70	162
Μεταφορά από ενσώματα πάγια στοιχεία	-	-	-	1.000	-	-	-	-	1.000	155
Καθαρό κέρδος / (ζημία) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	(41.306)	(7.814)	298	8.632	15	(16.700)	(144)	(596)	(57.615)	98.651
Εύλογη αξία λήξης περιόδου	614.294	575.875	12.861	172.597	2.403	51.100	1.249	5.456	1.435.835	1.407.659

Πολιτική του Ομίλου είναι να αναγνωρίζει μεταφορές προς και από τα επίπεδα ιεραρχίας της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία του συμβάντος ή κατά την ημερομηνία της αλλαγής των συνθηκών που προκάλεσαν τη μεταφορά. Κατά τη διάρκεια της περιόδου δεν υπήρχαν μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3.

¹ Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ελλάδα περιλαμβάνει αποθήκες, χώρο αρχείων, πρατήρια υγρών καυσίμων και χώρους στάθμευσης.

² Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ιταλία αφορά σε οικοπέδο.

³ Σημειώνεται ότι αναφορικά με την εύλογη αξία του οικοπέδου στην Ιταλία, σύμφωνα με υφιστάμενη συμφωνία, η Εταιρεία δικαιούται να λάβει αποζημίωση από τον προηγούμενο ιδιοκτήτη σε περίπτωση Ζημίας από την πώληση του οικοπέδου και εφόσον πληρούνται συγκεκριμένες προϋποθέσεις.

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

Πληροφορίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή:

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Ελλάδα	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	614.294	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-85% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF)	3.343	8,00% - 12,00%	6,75% - 10,00%
Ελλάδα	Γραφεία	575.854	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-85% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF)	3.574	8,75% - 12,50%	7,25% - 11,00%
Ελλάδα	Λοιπά ¹	12.861	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-85% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF)	60	9,00% - 12,75%	7,50% - 10,00%
Ιταλία	Γραφεία	172.597	0% συγκριτική μέθοδος και 100% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) (βλ. σημείωση κατωτέρω)	963	5,75% - 8,00%	4,50% - 7,00%
Ιταλία	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	2.403	0% συγκριτική μέθοδος και 100% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) (βλ. σημείωση κατωτέρω)	22	6,25%	5,25%
Ιταλία	Λοιπά ²	51.100	0% συγκριτική μέθοδος και 100% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF)	-	-	-
Ρουμανία	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	1.249	20% συγκριτική μέθοδος και 80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF)	10	10,00% - 12,00%	8,00% - 10,50%
Ρουμανία	Γραφεία	5.456	20% συγκριτική μέθοδος και 80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF)	35	10,00%	8,00%

¹ Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ελλάδα περιλαμβάνει αποθήκες, χώρο αρχείων, πρατήρια υγρών καυσίμων και χώρους στάθμευσης

² Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ιταλία αφορά σε οικόπεδο



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

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Α.Π., οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους. Στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, έχει ληφθεί υπ' όψιν η βέλτιστη χρήση τους, δεδομένης της νομικής τους κατάστασης, των τεχνικών χαρακτηριστικών τους και των επιτρεπόμενων χρήσεων. Σύμφωνα με την ΚΥΑ 26294/Β1425/19.7.2000 για τον καθορισμό μεθόδων αποτίμησης των στοιχείων ακίνητης περιουσίας του ενεργητικού των ΑΕΕΑΠ, οι εκτιμήσεις βασίζονται σε τουλάχιστον δύο μεθόδους.

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων του Ομίλου έγινε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές στις 30 Ιουνίου 2015, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999. Για το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου χρησιμοποιήθηκε η συγκριτική μέθοδος και η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF). Για τα ακίνητα στην Ιταλία, οι ανεξάρτητοι εκτιμητές χρησιμοποίησαν δύο μεθόδους, σύμφωνα με τα στοιχεία του παραπάνω πίνακα. Σύμφωνα με τις εκθέσεις των εκτιμητών η εύλογη αξία των ακινήτων αυτών βασίζεται στην τελευταία μέθοδο (DCF), καθώς α) η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών αντικατοπτρίζει περισσότερο αποτελεσματικά τον τρόπο με τον οποίο επενδυτικά ακίνητα, όπως τα εκτιμώμενα, συναλλάσσονται στην αγορά και αντιπροσωπεύει την κοινή εκτιμητική πρακτική και β) η αξία που προκύπτει με τη συγκριτική μέθοδο είναι πολύ κοντά σε αυτή της μεθόδου προεξοφλημένων ταμειακών ροών.

6. Συμμετοχή σε Θυγατρικές

Θυγατρικές	Έδρα	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	Όμιλος		Εταιρεία		Μέθοδος Ενοποίησης
			30.09.2015	31.12.2014	30.09.2015	31.12.2014	
ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. ⁽¹⁾	Ελλάδα	2010 – 2014	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	Ολική ενοποίηση
Nash S.r.L.	Ιταλία	2010 – 2014	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	Ολική ενοποίηση
Picasso Fund	Ιταλία	2010 – 2014	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	Ολική ενοποίηση
Egnatia Properties S.A.	Ρουμανία	2010 – 2014	99,96%	96,87%	99,96%	-	Ολική ενοποίηση

(1) Το φορολογικό έτος 2014 έχει ελεγχθεί από ορκωτούς ελεγκτές λογιστές και το σχετικό πιστοποιητικό έχει εκδοθεί με σύμφωνη γνώμη. 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 την 31.12.2015 (εκτός αν η εν λόγω προθεσμία προσδιορισθεί διαφορετικά στο μέλλον με νέο νόμο). Οι ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις πριν από το 2014 θα ελεγχθούν από τις φορολογικές αρχές.

Σε συνέχεια του από 30 Σεπτεμβρίου 2014 προσυμφώνου, η Εταιρεία την 27 Φεβρουαρίου 2015, ολοκλήρωσε την απόκτηση της νεοσυσταθείσας 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 (πρώτη φάση της συμφωνίας). Στη δεύτερη φάση, η οποία ολοκληρώθηκε την 30 Σεπτεμβρίου 2015, η Εταιρεία, 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. Αναφορικά με την εν λόγω επένδυση σημειώνουμε ότι η παρούσα παράγραφος χρειάζεται να διαβαστεί σε συνδυασμό με τη Σημείωση 7 κατωτέρω.



7. Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις

Η Εταιρεία 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. Από το ως άνω ποσό η Εταιρεία έχει καταβάλει €5.000 ως προκαταβολή. Η υπογραφή της οριστικής σύμβασης, η οποία συμφωνήθηκε να ολοκληρωθεί έως την 16 Δεκεμβρίου 2015, 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 την Chris Cash & Carry Limited, με εικοσιπενταετή διάρκεια.

Η Εταιρεία συνήψε 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, για το ακίνητο 2 σε περίπου €16.450 και για το ακίνητο 3 σε περίπου €4.700. Στο πλαίσιο του ως άνω προσυμφώνου, η Εθνική Πανγαία έχει καταβάλει €5.700 ως προκαταβολή. Η υπογραφή της οριστικής σύμβασης, η οποία συμφωνήθηκε να ολοκληρωθεί έως την 4 Δεκεμβρίου 2015, 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 Εταιρεία έχει επίσης συνάψει προσύμφωνο για την εκμίσθωση των ακινήτων προς τη Chris Cash & Carry Limited, με εικοσιπενταετή διάρκεια.

Την 30 Σεπτεμβρίου 2015 η Εταιρεία 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. Από το ως άνω ποσό η Εταιρεία έχει καταβάλει €6.600 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 (βλ. Σημείωση 6).

8. Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2015	31.12.2014	30.09.2015	31.12.2014
Εμπορικές απαιτήσεις	16.363	7.140	12.394	5.129
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 19)	5	2	5	2
Απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο	8.051	7.830	8.048	7.790
Προπληρωθέντα έξοδα	5.512	4.402	4.572	4.022
Καταβληθέν προσωρινό μέρισμα	-	58.169	-	58.169
Λοιπές απαιτήσεις	8.788	9.528	3.063	3.808
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 19)	990	47	28.490	100.000
Σύνολο	39.709	87.118	56.572	178.920



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

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

Οι εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου την 30 Σεπτεμβρίου 2015 περιλαμβάνουν προβλέψεις επισφαλών πελατών ποσού €126 (31.12.2014: €39), εκ του οποίου ποσό €87 σχηματίστηκε την τρέχουσα εννεάμηνη περίοδο και περιλαμβάνεται στα «λοιπά έξοδα» της κατάστασης αποτελεσμάτων.

Οι απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο αφορούν κυρίως σε φόρο συγκέντρωσης κεφαλαίου το οποίο κατέβαλε η Εθνική Πανγαία στις 14 Απριλίου 2010, 16 Σεπτεμβρίου 2014 και 17 Σεπτεμβρίου 2014. Κατά την καταβολή του εν λόγω φόρου, η Εθνική Πανγαία διατύπωσε ρητή επιφύλαξη περί της υποχρεώσεώς της για την καταβολή του φόρου αυτού ζητώντας ταυτόχρονα τη νομιμότοκη επιστροφή του ποσού αυτού ως αχρεωστήτως καταβληθέντος, καθώς λόγω της παρ. 1 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, «οι εκδιδόμενες από εταιρεία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία μετοχές, καθώς και η μεταβίβαση ακινήτων προς αυτή απαλλάσσονται παντός φόρου, τέλους, τέλους χαρτοσήμου, εισφοράς, δικαιώματος ή οποιασδήποτε άλλης επιβάρυνσης υπέρ του Δημοσίου, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου και γενικά τρίτων». Αναφορικά με την καταβολή του φόρου την 14 Απριλίου 2010, λόγω της σιωπής της Αρχής επί τρίμηνο, οπότε και απόρριψης σιωπηρώς της αίτησης επιστροφής φόρου, η Εθνική Πανγαία προέβη σε προσφυγή. Η Διοίκηση της Εταιρείας, στηριζόμενη στη γνώμη των νομικών της συμβούλων, εκτιμά ότι η επιστροφή των ως άνω ποσών είναι κατ' ουσίαν βέβαιη.

Τα προπληρωθέντα έξοδα την 30 Σεπτεμβρίου 2015 και 31 Δεκεμβρίου 2014 αφορούν κυρίως σε δικηγορικά έξοδα και έξοδα εκτιμήσεων.

Η ανάλυση των λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2015	31.12.2014	30.09.2015	31.12.2014
Απαιτήσεις από Ιταλικό Δημόσιο	5.679	5.664	-	-
Δεσμευμένες καταθέσεις	3.013	3.041	3.013	3.041
Λοιπά	96	823	50	767
Σύνολο	8.788	9.528	3.063	3.808

Οι απαιτήσεις από το Ιταλικό Δημόσιο αφορούν σε επιστροφή ΦΠΑ ο οποίος προέρχεται κυρίως από την απόκτηση ακινήτου της θυγατρικής Nash S.r.L..

Οι δεσμευμένες καταθέσεις αφορούν σε καταθέσεις οι οποίες έχουν δεσμευτεί σύμφωνα με τους όρους της από 11 Αυγούστου 2014 συμβάσεως ομολογιακού δανείου όπως τροποποιήθηκε την 20 Αυγούστου 2014.



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

9. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2015	31.12.2014	30.09.2015	31.12.2014
Ταμείο	1	3	1	1
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	88.422	125.635	19.604	7.192
Σύνολο	88.423	125.638	19.605	7.193

Η εύλογη αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων του Ομίλου θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους.

Στις καταθέσεις όψεως και προθεσμίας περιλαμβάνονται δεσμευμένα ποσά ύψους €8.850 (31 Δεκεμβρίου 2014: €8.471), σύμφωνα με τα οριζόμενα σε δανειακές συμβάσεις θυγατρικών του Ομίλου.

10. Μετοχικό Κεφάλαιο και Διαφορά από Έκδοση Μετοχών Υπέρ το Άρτιο

	Αρ. Μετοχών	Μετοχικό Κεφάλαιο	Όμιλος	Εταιρεία
			Υπέρ το άρτιο	
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2014	183.928.000	735.712	-	-
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	3.348.651	13.395	7.467	7.467
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	-	(200)	(200)
Υπόλοιπο 30 Σεπτεμβρίου 2014	187.276.651	749.107	7.267	7.267
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου (συμπ. σχετικών εξόδων)	4.021.678	16.086	8.623	8.623
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2014	191.298.329	765.193	15.890	15.890
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	64.196.205	1.291	-	-
Επίδραση από Συγχώνευση	-	-	-	80
Υπόλοιπο 30 Σεπτεμβρίου 2015	255.494.534	766.484	15.890	15.970

Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων των Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ και MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ την 25 Σεπτεμβρίου 2015 ενέκρινε, μεταξύ άλλων, τη συγχώνευση των δύο εταιρειών, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 69 επ. του κ.ν. 2190/1920 και του Ν. 2166/1993, όπως ισχύουν. Σύμφωνα με τη σχέση ανταλλαγής, όπως αναφέρεται στη Σημείωση 2, οι «παλαιοί» μέτοχοι της Εθνική Πανγαία με την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης κατέχουν 255.240.088 μετοχές της Νέας Εταιρείας και οι μέτοχοι που κατείχαν 430.055 μετοχές της MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ, πλέον κατέχουν 254.446 μετοχές της Νέας Εταιρείας.

Η Εταιρεία δεν έχει στην κατοχή της ίδιες μετοχές.



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

11. Αποθεματικά

Τα αποθεματικά αναλύονται ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2015	31.12.2014	30.09.2015	31.12.2014
Τακτικό αποθεματικό	9.678	2.986	9.400	2.986
Ειδικό αποθεματικό	323.987	323.987	323.987	323.987
Λοιπά αποθεματικά	-	-	53	-
Προγράμματα καθορισμένων παροχών	(81)	(81)	(56)	(56)
Συναλλαγματικές διαφορές	(30)	61	-	-
Αντιστάθμιση ταμειακών ροών	(24)	-	-	-
	333.530	326.953	333.384	326.917

Το ειδικό αποθεματικό ύψους €323.987 αφορά στην απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της εταιρείας Εθνική Πανγαία που έλαβε χώρα την 3 Αυγούστου 2010 να καταχωρηθεί η διαφορά μεταξύ της εύλογης και της φορολογικής αξίας των εισφερθέντων από την ΕΤΕ ακινήτων κατά την 30 Σεπτεμβρίου 2009, η οποία (διαφορά) γεννήθηκε κατά τη σύστασή της.

12. Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2015	31.12.2014	30.09.2015	31.12.2014
Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις	3.220	3.162	600	319
Προκαταβολή έναντι μισθωμάτων	-	3.335	-	-
Σύνολο	3.220	6.497	600	319

13. Δανειακές Υποχρεώσεις

Όλα τα δάνεια είναι κυμαινόμενου επιτοκίου. Ο Όμιλος 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.

Σημειώνεται ότι σύμφωνα με τους όρους δανείων των θυγατρικών ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. και Picasso Fund έχουν καταρτιστεί συμβάσεις αντιστάθμισης κινδύνων επιτοκίου (interest rate swaps) για σκοπούς αντιστάθμισης της έκθεσης του Ομίλου στη μεταβολή του κυμαινόμενου επιτοκίου.

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 με επιτόκιο Euribor 6 μηνών πλέον περιθωρίου 2,65%. Ποσό €75.000 αφορά σε αναχρηματοδότηση (refinancing) δύο ακινήτων που είχε στην κατοχή της η θυγατρική στη Ρώμη και το Μιλάνο (και αποπληρωμή ποσού €33.572 υφιστάμενων δανείων από το τραπεζικό ίδρυμα Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.), καθώς και σε χρηματοδότηση της απόκτησης του ακινήτου που βρίσκεται στην οδό Cavour 6, στη Ρώμη, Ιταλία (το οποίο απέκτησε η θυγατρική την 11 Φεβρουαρίου 2015 (Σημείωση 5)). Επίσης, ποσό €27.000 αφορά σε χρηματοδότηση της απόκτησης του ακινήτου που βρίσκεται στην οδό Cavour 5, στη Ρώμη, Ιταλία (το οποίο απέκτησε η θυγατρική την 20 Ιουλίου 2015 (Σημείωση 5)).



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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2015	31.12.2014	30.09.2015	31.12.2014
Μακροπρόθεσμα				
Ομολογιακά δάνεια	283.881	284.276	234.381	230.054
Λοιπές δανειακές υποχρεώσεις	104.279	35.778	-	-
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	388.160	320.054	234.381	230.054
Βραχυπρόθεσμα				
Ομολογιακά δάνεια	4.234	5.137	3.557	2.500
Λοιπές δανειακές υποχρεώσεις	6.210	10.484	2.617	6.000
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	10.444	15.621	6.174	8.500
Σύνολο	398.604	335.675	240.555	238.554

Στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται την 30 Σεπτεμβρίου 2015 ποσό €3.019 και €2.358, αντίστοιχα, το οποίο αφορά κυρίως σε δεδουλευμένους τόκους ομολογιακών δανείων (31 Δεκεμβρίου 2014: ποσό €2.775 και €2.500, αντίστοιχα).

Η λήξη των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2015	31.12.2014	30.09.2015	31.12.2014
Έως 1 έτος	10.444	13.981	6.174	6.860
Από 1 έως 5 έτη	383.046	301.053	234.381	231.694
Πάνω από 5 έτη	5.114	20.641	-	-
Σύνολο	398.604	335.675	240.555	238.554

Η εύλογη αξία των δανείων κυμαινόμενου επιτοκίου προσέγγιζε την λογιστική τους αξία στις διάφορες ημερομηνίες κατάστασης οικονομικής θέσης.

Οι συμβατικές ημερομηνίες επαναποτίμησης περιορίζονται σε περίοδο διάρκειας έως και 6 μηνών.

Ο Όμιλος δεν είναι εκτεθειμένος σε συναλλαγματικό κίνδυνο σε σχέση με τα δάνειά του, αφού τα δάνεια είναι στο λειτουργικό νόμισμα.

Οι δανειακές υποχρεώσεις είναι εξασφαλισμένες με ακίνητα. Πιο αναλυτικά:

- Εννέα ακίνητα στην Αττική (8 στην Αθήνα και 1 στο Πειραιά) της Εταιρείας βαρύνονται με προσημείωση υποθήκης υπέρ της Alpha Bank A.E., έκαστο για ποσό €9.880.
- Σύμφωνα με τους όρους του από 11 Αυγούστου 2014 Προγράμματος Ομολογιακού Δανείου, όπως τροποποιήθηκε την 20 Αυγούστου 2014, για την έκδοση ομολόγων συνολικού ύψους €237.500, η Εταιρεία προέβη στη σύσταση υποθήκης για 77 ακίνητά της στην Ελλάδα (συμπ. και του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου της) υπέρ της Alpha Bank A.E. (εκπρόσωπος των ομολογιούχων) ως εξασφάλιση των όλων υποχρεώσεων της Εταιρείας υπό τα χρηματοδοτικά έγγραφα έκαστο για ποσό €250.000.
- 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. 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 Εταιρεία έχει δώσει εταιρική εγγύηση για το σύνολο των



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

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 ποσό €204.000. Τέλος, έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα του Picasso Fund όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.

14. Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2015	31.12.2014	30.09.2015	31.12.2014
Προμηθευτές	1.787	2.804	1.721	2.221
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 19)	61	862	61	785
Φόροι – Τέλη	10.232	9.394	7.747	8.463
Έσοδα επόμενων χρήσεων	5.164	4.285	2.902	2.884
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	14.554	12.208	719	1.040
Σύνολο	31.798	29.553	13.150	15.393

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

Οι Φόροι – Τέλη αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2015	31.12.2014	30.09.2015	31.12.2014
Χαρτόσημο μισθωμάτων	2.156	2.624	2.156	2.570
Ενιαίος Φόρος Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	3.929	3.209	3.764	3.042
Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ακινήτων (ΕΕΤΑ) και Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ηλεκτροδοτούμενων Επιφανειών (ΕΕΤΗΔΕ)	1.388	2.594	1.388	2.549
Φόρος ακινήτων εξωτερικού	1.733	-	-	-
Λοιπά	1.026	967	439	302
Σύνολο	10.232	9.394	7.747	8.463

Τα έσοδα επομένων χρήσεων αφορούν κυρίως σε μισθώματα που οφείλονται από το Ελληνικό και το Ιταλικό Δημόσιο για μεταγενέστερη περίοδο από την 30 Σεπτεμβρίου 2015 και 31 Δεκεμβρίου 2014, βάσει των σχετικών συμβάσεων μίσθωσης.

Στις λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα του Ομίλου την 30 Σεπτεμβρίου 2015 περιλαμβάνονται τα κάτωθι:

- ποσό €7.711 (31 Δεκεμβρίου 2014: €7.711), το οποίο αφορά σε ποσό που θα πρέπει ο Όμιλος να αποδώσει στον προηγούμενο μέτοχο της θυγατρικής 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 εταιρεία αιτήθηκε την έκπτωση του ΦΠΑ των εισροών με τον οποίο είχε



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

επιβαρυνθεί η κατασκευή του ακινήτου, ύψους €7.711. Ο Όμιλος έχει την υποχρέωση απόδοσης στον προηγούμενο μέτοχο της ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. των επιμέρους ποσών επιστρεφόμενου ή συμψηφιζόμενου ΦΠΑ κατασκευαστικών εργασιών κατά τα ανωτέρω. Σημειώνεται ότι ο Όμιλος 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.

- ποσό €5.928 το οποίο αφορά σε προκαταβολή έναντι μισθωμάτων η οποία θα συμψηφιστεί εντός των επόμενων δώδεκα μηνών (31 Δεκεμβρίου 2014: €3.356).

15. Μερίσματα ανά Μετοχή

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

Την 24 Απριλίου 2015 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εθνική Πανγαία ενέκρινε τη διανομή συνολικού ποσού €109.362 από τα καθαρά κέρδη της χρήσης 2014 (ήτοι €0,5717 ανά μετοχή – ποσό σε €), ως μέρισμα στους μετόχους. Το ως άνω ποσό περιλαμβάνει και το προμέρισμα ποσού €58.169 (€0,3041 ανά μετοχή – ποσό σε €) που είχε εγκρίνει το Διοικητικό Συμβούλιο της Εθνική Πανγαία την 25 Νοεμβρίου 2014 και το οποίο καταβλήθηκε εντός του 2014.

16. Φόροι

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.09.2015	30.09.2014	30.09.2015	30.09.2014
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	1.101	1.121	986	986
Αναβαλλόμενος φόρος	(173)	13	-	-
Λοιποί φόροι	32	-	-	-
Σύνολο	960	1.134	986	986

Ως Α.Ε.Ε.Α.Π. σύμφωνα με το άρθρο 31 παρ. 3 του ν.2778/1999, όπως ισχύει, η Εταιρεία, φορολογείται βάσει της εύλογης αξίας των επενδύσεών της πλέον των διαθεσίμων της. Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10,0% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα (10,0% * (Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ + 1,0%)), επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεών τους πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Η ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε., θυγατρική της Εταιρείας στην Ελλάδα, έχει την ίδια φορολογική αντιμετώπιση. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρείας και των μετόχων της.

Οι θυγατρικές εξωτερικού της Εταιρείας, Nash S.r.L. και Egnatia Properties S.A. φορολογούνται στο εισόδημά τους, βάσει φορολογικού συντελεστή 31,4% στην Ιταλία και 16,0% στη Ρουμανία, αντίστοιχα. Η θυγατρική της Εταιρείας, Picasso Fund, με έδρα την Ιταλία, δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος.



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

17. Κέρδη / (Ζημίες) ανά Μετοχή

Τα βασικά κέρδη / (ζημίες) ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα κέρδη / (ζημίες) που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας, με το μέσο σταθμικό αριθμό των κοινών μετοχών που βρίσκονταν σε κυκλοφορία κατά την διάρκεια της χρήσης.

Περίοδος που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου	Όμιλος		Εταιρεία	
	2015	2014	2015	2014
Κέρδη / (Ζημίες) που αναλογούν στους μετόχους	(3.050)	168.786	2.862	154.613
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών (χιλιάδες)	255.466	246.225	255.466	246.225
Κέρδη / (Ζημίες) ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) – βασικά και απομειωμένα	(0,0119)	0,6855	0,0112	0,6279

18. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις

Οι εταιρείες του Ομίλου δεν έχουν ελεγχθεί φορολογικά για ορισμένες χρήσεις και επομένως, οι φορολογικές υποχρεώσεις τους για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Συνεπώς, ως αποτέλεσμα των ελέγχων αυτών, είναι πιθανόν να επιβληθούν επιπλέον πρόστιμα και φόροι, τα ποσά των οποίων δεν είναι δυνατόν να προσδιοριστούν με ακρίβεια επί του παρόντος. Ο Όμιλος κατά την 30 Σεπτεμβρίου 2015 δεν έχει διενεργήσει προβλέψεις για ανέλεγκτες χρήσεις (31 Δεκεμβρίου 2014: €45). Εκτιμάται ότι, τυχόν ποσά φόρων που πιθανόν να προκύψουν δε θα έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική θέση του Ομίλου και της Εταιρείας.

Η Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2010. Οι χρήσεις 2011, 2012, 2013 και 2014 έχουν ελεγχθεί από την εταιρεία ορκωτών ελεγκτών λογιστών της Εταιρείας, Deloitte Χατζηπαύλου, Σοφιανός και Καμπάνης Α.Ε., σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994. Τα σχετικά πιστοποιητικά για το 2011, 2012, 2013 και 2014, τα οποία δεν είχαν παρατηρήσεις, υπεβλήθησαν στο Υπουργείο Οικονομικών την 19 Ιουλίου 2012, 30 Σεπτεμβρίου 2013, 10 Ιουλίου 2014 και 30 Σεπτεμβρίου 2015, αντίστοιχα. Οι χρήσεις 2011 και 2012 θεωρούνται περαιωμένες, καθώς έχει παρέλθει η 18μηνη περίοδος από την ημερομηνία υποβολής της «Έκθεσης 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 και αν η εν λόγω προθεσμία παραταθεί στο μέλλον με νέο νόμο ή διαπιστωθεί από έλεγχο περίπτωση φοροδιαφυγής). 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 την 31.12.2015 (εκτός εάν η εν λόγω προθεσμία προσδιορισθεί διαφορετικά στο μέλλον με νέο νόμο ή διαπιστωθεί από έλεγχο περίπτωση φοροδιαφυγής). Πληροφορίες σχετικά με τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις για τις θυγατρικές υπάρχουν στη Σημείωση 6.

Η MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2010. Οι χρήσεις 2011, 2012, 2013 και 2014 έχουν ελεγχθεί από το νόμιμο ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994. Τα σχετικά πιστοποιητικά για το 2011, 2012, 2013 και 2014, τα οποία δεν είχαν παρατηρήσεις, υπεβλήθησαν στο Υπουργείο Οικονομικών την 25 Ιουλίου 2012, 23 Σεπτεμβρίου 2013, 07 Ιουλίου 2014 και 30 Σεπτεμβρίου 2015, αντίστοιχα. Οι χρήσεις 2011 και 2012 θεωρούνται περαιωμένες, καθώς έχει παρέλθει η 18μηνη περίοδος από την ημερομηνία υποβολής της «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης» στο Υπουργείο Οικονομικών, περίοδο κατά την οποία οι φορολογικές



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

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 και αν η εν λόγω προθεσμία παραταθεί στο μέλλον με νέο νόμο ή διαπιστωθεί από έλεγχο περίπτωση φοροδιαφυγής). 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 την 31.12.2015 (εκτός εάν η εν λόγω προθεσμία προσδιορισθεί διαφορετικά στο μέλλον με νέο νόμο ή διαπιστωθεί από έλεγχο περίπτωση φοροδιαφυγής).

Στο πλαίσιο της απόκτησης του χαρτοφυλακίου των 14 ακινήτων από το ΤΑΙΠΕΔ, η Εταιρεία δεσμεύτηκε για τη διενέργεια βελτιώσεων. Η Διοίκηση εκτιμά ότι οι κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για τις εν λόγω βελτιώσεις ανέρχονται σε €2.500 (συμπ. ΦΠΑ).

Στο πλαίσιο της σύναψης της εταιρείας Εθνική Πανγαία με την Alpha Bank σύμβασης πίστωσης με ανοικτό αλληλόχρεο λογαριασμό, η Εθνική Πανγαία παρείχε 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) ακίνητα της Εταιρείας στην Ελλάδα, που αποτελούσαν αντικείμενο του διαγωνισμού «sale and leaseback» από το ΤΑΙΠΕΔ υπέρ της Alpha Bank Α.Ε. για ποσό €55.440. Η ισχύς του πληρεξουσίου λήγει αυτόματα, είτε με την πλήρη και ολοκληρωτική εξόφληση του συνόλου των υποχρεώσεων της Εταιρείας υπό την 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.

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά του Ομίλου, ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 30 Σεπτεμβρίου 2015 που θα επηρέαζαν την οικονομική κατάστασή του.

19. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Από την 12.08.2014 η πρώην MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ είναι μέλος του Ομίλου της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος (μητρική Εταιρεία), η οποία, με την νομική ολοκλήρωση της Συγχώνευσης, κατέχει το 32,66% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας και ελέγχει, βάσει συμβάσεως, την Εταιρεία. Πιο αναλυτικά, βάσει συμφωνίας μετόχων η ΕΤΕ ορίζει την πλειοψηφία των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και της Επενδυτικής Επιτροπής και παρέχονται εγγυήσεις στην ΕΤΕ για ορισμένα άλλα συμβατικά δικαιώματα. Ως αποτέλεσμα αυτής της συμφωνίας η ΕΤΕ είναι ο ελέγχων μέτοχος της Εταιρείας σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α..

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. Οι παρακάτω συναλλαγές πραγματοποιήθηκαν με συνδεδεμένα μέρη:



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

ι. Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2015	31.12.2014	30.09.2015	31.12.2014
Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη				
Εθνική Leasing, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	3	-	3	-
Λοιποί μέτοχοι	1	-	1	-
Εταιρείες συνδεδεμένες με λοιπούς μετόχους	1	2	1	2
	5	2	5	2
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη				
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	-	47	-	-
Picasso Fund, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	27.500	100.000
Λοιποί μέτοχοι	990	-	990	-
	990	47	28.490	100.000
Προπληρωθέντα έξοδα				
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	172	-	171	-
Εθνική Χρηματοπιστηριακή, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	75	75	75	75
	247	75	246	75
Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα				
Μητρική εταιρεία	16.865	7.192	16.865	7.192
	16.865	7.192	16.865	7.192
Εμπορικές υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη				
Μητρική εταιρεία	18	149	18	149
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	36	379	36	302
Εθνική Χρηματοπιστηριακή, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	-	215	-	215
Εθνική Leasing, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	1	-	1	-
Εθνική Factors, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	6	-	6	-
Εταιρείες συνδεδεμένες με λοιπούς μετόχους	-	119	-	119
	61	862	61	785
Λοιπές υποχρεώσεις				
Μητρική εταιρεία	9	-	9	-
Εταιρείες συνδεδεμένες με λοιπούς μετόχους	333	-	333	-
	342	-	342	-
Δανειακές υποχρεώσεις				
Μητρική εταιρεία	9.323	9.549	-	-
	9.323	9.549	-	-



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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2015	31.12.2014	30.09.2015	31.12.2014
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα – Υποχρεώσεις				
Μητρική εταιρεία	395	536	-	-
Σύνολο	395	536	-	-
ii. Έσοδα από μισθώματα				
	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.09.2015	30.09.2014	30.09.2015	30.09.2014
Μητρική εταιρεία	50.663	51.648	50.663	51.648
Λοιπές εταιρείες του Ομίλου της ΕΤΕ ¹	88	176	88	176
Λοιποί μέτοχοι	2	-	2	-
Εταιρείες συνδεδεμένες με λοιπούς μετόχους	2	-	2	-
Σύνολο	50.755	51.824	50.755	51.824
iii. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα				
	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.09.2015	30.09.2014	30.09.2015	30.09.2014
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	315	99	266	82
Εταιρείες συνδεδεμένες με λοιπούς μετόχους	2.247	225	2.247	225
Σύνολο	2.562	324	2.513	307
iv. Καθαρή μεταβολή της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων				
	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.09.2015	30.09.2014	30.09.2015	30.09.2014
Μητρική εταιρεία	140	(116)	-	-
Σύνολο	140	(116)	-	-
v. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού				
	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.09.2015	30.09.2014	30.09.2015	30.09.2014
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	14	-	14	-
Σύνολο	14	-	14	-
vi. Λοιπά έσοδα				
	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.09.2015	30.09.2014	30.09.2015	30.09.2014
Μητρική εταιρεία	3	-	1.650	-
Σύνολο	3	-	1.650	-

¹ Εθνική Factors, Εθνική Κεφαλαίου (απορροφήθηκε από την ΕΤΕ την 31 Μαΐου 2014), Εθνική Leasing, National Μεσιτική Ασφάλισων.



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

vii. Λοιπά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.09.2015	30.09.2014	30.09.2015	30.09.2014
Μητρική εταιρεία	28	23	28	23
Εθνodata, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	-	3	-	3
Εθνική Leasing, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	28	8	28	8
Σύνολο	56	34	56	34

viii. Έσοδα από τόκους

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.09.2015	30.09.2014	30.09.2015	30.09.2014
Μητρική εταιρεία	100	2.409	100	2.409
Σύνολο	100	2.409	100	2.409

ix. Χρηματοοικονομικά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.09.2015	30.09.2014	30.09.2015	30.09.2014
Μητρική εταιρεία	544	635	7	70
UBB, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	22	-	22	-
Σύνολο	566	635	29	70

x. Υποχρεώσεις προς τη Διοίκηση

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2015	31.12.2014	30.09.2015	31.12.2014
	Πληρωτέες αμοιβές μελών Δ.Σ. και επιτροπών του και ανώτατων στελεχών	45	35	45
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	15	-	15	-
Σύνολο	60	35	60	35

xi. Αμοιβές και παροχές προς τη Διοίκηση

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.09.2015	30.09.2014	30.09.2015	30.09.2014
Αμοιβές και παροχές μελών Δ.Σ. και επιτροπών του και ανώτατων στελεχών	1.232	229	1.212	199
Σύνολο	1.232	229	1.212	199

xii. Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

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

20. Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Οικονομικών Καταστάσεων

Δεν υπάρχουν σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας των οικονομικών καταστάσεων που να αφορούν στον Όμιλο ή την Εταιρεία, για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Δ.Π.Χ.Α.