



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

Εθνική Πανγαία Α.Ε.Ε.Α.Π.

Συνοπτικές Ενδιάμεσες Ενοποιημένες και Εταιρικές  
Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις  
περιόδου από 1 Ιανουαρίου έως 30 Σεπτεμβρίου 2016

Νοέμβριος 2016



Κατάσταση Χρηματοοικονομικής 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
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 1: Γενικές Πληροφορίες .....	12
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2: Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών .....	14
2.1. Βάση Παρουσίασης .....	14
2.2. Υιοθέτηση των Δ.Π.Χ.Α. ....	16
2.3. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Προτύπων .....	19
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 3: Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων .....	19
3.1. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου .....	19
3.2. Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού. ....	19
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 4: Τομείς Δραστηριότητας.....	20
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: Επενδύσεις σε Ακίνητα .....	24
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: Συμμετοχή σε θυγατρικές .....	29
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις .....	29
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις .....	29
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα.....	31
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: Μετοχικό Κεφάλαιο & Διαφορά από Έκδοση Μετοχών Υπέρ το Άρτιο .....	31
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: Αποθεματικά .....	31
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: Δανειακές Υποχρεώσεις .....	32
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις .....	33
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: Παράγωγα Χρηματοπιστωτικά Μέσα .....	34
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις .....	35
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: Μερίσματα ανά Μετοχή.....	35
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 17: Φόροι.....	36
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 18: Κέρδη / (Ζημιές) ανά Μετοχή.....	36
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 19: Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις .....	37
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 20: Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη .....	38
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 21: Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων .....	41



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

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία		
	30.09.2016	31.12.2015	30.09.2016	31.12.2015	
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>					
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>					
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	1.465.883	1.470.079	1.238.265	1.111.067
Συμμετοχή σε θυγατρικές	6	-	-	151.361	210.908
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία		2.313	3.348	2.445	3.508
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		166	187	166	187
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	7	17.324	17.314	17.324	17.314
		<b>1.485.686</b>	<b>1.490.928</b>	<b>1.409.561</b>	<b>1.342.984</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>					
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	8	44.311	35.074	44.436	26.230
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	73.634	90.433	45.033	61.885
		<b>117.945</b>	<b>125.507</b>	<b>89.469</b>	<b>88.115</b>
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>		<b>1.603.631</b>	<b>1.616.435</b>	<b>1.499.030</b>	<b>1.431.099</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>					
Μετοχικό κεφάλαιο	10	766.484	766.484	766.484	766.484
Υπέρ το άρτιο	10	15.890	15.890	15.970	15.970
Αποθεματικά	11	335.976	333.615	336.206	333.435
Κέρδη / (Ζημιές) εις νέον		61.453	77.719	68.661	62.830
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>		<b>1.179.803</b>	<b>1.193.708</b>	<b>1.187.321</b>	<b>1.178.719</b>
<b>ΠΑΘΗΤΙΚΟ</b>					
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>					
Δανειακές υποχρεώσεις	12	384.551	387.284	281.600	234.495
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		149	213	149	213
Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους		192	226	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	13	3.224	3.320	3.147	701
		<b>388.116</b>	<b>391.043</b>	<b>284.896</b>	<b>235.409</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	15	18.469	18.319	13.570	10.091
Δανειακές υποχρεώσεις	12	12.144	9.830	9.010	6.196
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	14	2.426	2.779	1.560	-
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		2.673	756	2.673	684
		<b>35.712</b>	<b>31.684</b>	<b>26.813</b>	<b>16.971</b>
<b>Σύνολο παθητικού</b>		<b>423.828</b>	<b>422.727</b>	<b>311.709</b>	<b>252.380</b>
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και παθητικού</b>		<b>1.603.631</b>	<b>1.616.435</b>	<b>1.499.030</b>	<b>1.431.099</b>

Αθήνα, 14 Νοεμβρίου 2016

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

Κύκλος εργασιών	Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
		Από 01.01. έως 30.09.2016	Από 01.01. έως 30.09.2015	Από 01.01. έως 30.09.2016	Από 01.01. έως 30.09.2015
Έσοδα από μισθώματα		85.949	82.434	76.403	67.943
		<b>85.949</b>	<b>82.434</b>	<b>76.403</b>	<b>67.943</b>
Καθαρή ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5	(16.145)	(57.615)	(9.791)	(45.248)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα		(8.737)	(9.293)	(7.011)	(6.972)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		(1.637)	(1.620)	(1.637)	(1.560)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων		(18)	(31)	(19)	(33)
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων		(22)	(21)	(22)	(21)
Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	14	781	480	781	-
Λοιπά έσοδα		250	1.646	4.175	2.985
Λοιπά έξοδα		(2.115)	(3.215)	(1.708)	(2.794)
Εταιρική Κοινωνική Ευθύνη		(49)	-	(49)	-
<b>Λειτουργικά Κέρδη / (Ζημίες)</b>		<b>58.257</b>	<b>12.765</b>	<b>61.122</b>	<b>14.300</b>
Έσοδα από τόκους		124	152	108	117
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(15.757)	(15.089)	(13.117)	(10.569)
<b>Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων</b>		<b>42.624</b>	<b>(2.172)</b>	<b>48.113</b>	<b>3.848</b>
Φόροι	17	(4.156)	(960)	(4.190)	(986)
<b>Κέρδη / (Ζημίες) περιόδου</b>		<b>38.468</b>	<b>(3.132)</b>	<b>43.923</b>	<b>2.862</b>
<b>Αναλογούντα σε:</b>					
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών		-	(82)	-	-
<b>Μετόχους της Εταιρείας</b>		<b>38.468</b>	<b>(3.050)</b>	<b>43.923</b>	<b>2.862</b>
Κέρδη / (Ζημίες) ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) - Βασικά και προσαρμοσμένα	18	0,1506	(0,0119)	0,1719	0,0112

Αθήνα, 14 Νοεμβρίου 2016

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 Συνολικών Εσόδων  
για την περίοδο που έληξε 30 Σεπτεμβρίου 2016



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 30.09.2016	30.09.2015	Από 01.01. έως 30.09.2016	30.09.2015
<b>Κέρδη / (Ζημίες) περιόδου</b>	<b>38.468</b>	<b>(3.132)</b>	<b>43.923</b>	<b>2.862</b>
<b>Λοιπά συνολικά έσοδα / (έξοδα):</b>				
<b>Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα δε μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα:</b>				
Αποθεματικό αναπροσαρμογής	30	-	30	-
<b>Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα δε μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα</b>	<b>30</b>	<b>-</b>	<b>30</b>	<b>-</b>
<b>Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα:</b>				
Συναλλαγματικές διαφορές	(105)	(88)	-	-
Αντιστάθμιση ταμειακών ροών	(305)	(24)	-	-
<b>Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα</b>	<b>(410)</b>	<b>(112)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Λοιπά συνολικά έσοδα / (έξοδα) περιόδου</b>	<b>(380)</b>	<b>(112)</b>	<b>30</b>	<b>-</b>
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (έξοδα) περιόδου</b>	<b>38.088</b>	<b>(3.244)</b>	<b>43.953</b>	<b>2.862</b>
<b>Αναλογούντα σε:</b>				
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	(83)	-	-
<b>Μετόχους της Εταιρείας</b>	<b>38.088</b>	<b>(3.161)</b>	<b>43.953</b>	<b>2.862</b>

Αθήνα, 14 Νοεμβρίου 2016

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 Αποτελεσμάτων  
για την τρίμηνη περίοδο που έληξε 30 Σεπτεμβρίου 2016



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΤΑΙΑ

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.07. έως 30.09.2016	Από 01.07. έως 30.09.2015	Από 01.07. έως 30.09.2016	Από 01.07. έως 30.09.2015
<b>Κύκλος εργασιών</b>				
Έσοδα από μισθώματα	28.702	27.527	25.512	23.064
	<b>28.702</b>	<b>27.527</b>	<b>25.512</b>	<b>23.064</b>
Καθαρό κέρδος/(ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	523	294	523	(2.074)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(2.864)	(3.181)	(2.299)	(2.635)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(538)	(584)	(538)	(746)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(6)	(10)	(6)	(27)
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	(8)	(7)	(8)	(7)
Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	330	(115)	330	-
Λοιπά έσοδα	84	1.344	3.281	1.335
Λοιπά έξοδα	(701)	(1.704)	(587)	(1.856)
Εταιρική Κοινωνική Ευθύνη	(49)	-	(49)	-
<b>Λειτουργικά Κέρδη / (Ζημίες)</b>	<b>25.473</b>	<b>23.564</b>	<b>26.159</b>	<b>17.054</b>
Έσοδα από τόκους	9	(1)	8	10
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(5.216)	(5.264)	(4.378)	(3.529)
<b>Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων</b>	<b>20.266</b>	<b>18.299</b>	<b>21.789</b>	<b>13.535</b>
Φόροι	(2.679)	(374)	(2.673)	(354)
<b>Κέρδη / (Ζημίες) περιόδου</b>	<b>17.587</b>	<b>17.925</b>	<b>19.116</b>	<b>13.181</b>
<b>Αναλογούνται σε:</b>				
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	60	-	-
<b>Μετόχους της Εταιρείας</b>	<b>17.587</b>	<b>17.865</b>	<b>19.116</b>	<b>13.181</b>
Κέρδη / (Ζημίες) ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) - Βασικά και προσαρμοσμένα	0,0688	0,0699	0,0748	0,0516

Αθήνα, 14 Νοεμβρίου 2016

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 Συνολικών Εσόδων  
για την τρίμηνη περίοδο που έληξε 30 Σεπτεμβρίου 2016



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.07. έως 30.09.2016	Από 01.07. έως 30.09.2015	Από 01.07. έως 30.09.2016	Από 01.07. έως 30.09.2015
<b>Κέρδη / (Ζημίες) περιόδου</b>	<b>17.587</b>	<b>17.925</b>	<b>19.116</b>	<b>13.181</b>
<b>Λοιπά συνολικά έσοδα / (έξοδα):</b>				
<b>Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα:</b>				
Συναλλαγματικές διαφορές	(98)	(74)	-	-
Αντιστάθμιση ταμειακών ροών	(843)	(24)	-	-
<b>Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα</b>	<b>(941)</b>	<b>(98)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου</b>	<b>(941)</b>	<b>(98)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (έξοδα) περιόδου</b>	<b>16.646</b>	<b>17.827</b>	<b>19.116</b>	<b>13.181</b>
<b>Αναλογούνται σε:</b>				
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	60	-	-
<b>Μετόχους της Εταιρείας</b>	<b>16.646</b>	<b>17.767</b>	<b>19.116</b>	<b>13.181</b>

Αθήνα, 14 Νοεμβρίου 2016

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 2016



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

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

Σημείωση	Αναλογούνται σε μετόχους της Εταιρείας				Σύνολο	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο
	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Κέρδη / (Ζημίες) εις νέον			
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2015</b>	<b>765.193</b>	<b>15.890</b>	<b>326.953</b>	<b>151.038</b>	<b>1.259.074</b>	<b>1.362</b>	<b>1.260.436</b>
Λοιπά συνολικά έξοδα περιόδου	-	-	(111)	-	(111)	(1)	(112)
Ζημίες περιόδου	-	-	-	(3.050)	(3.050)	(82)	(3.132)
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά έξοδα μετά από φόρους</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(111)</b>	<b>(3.050)</b>	<b>(3.161)</b>	<b>(83)</b>	<b>(3.244)</b>
Απόκτηση επιπλέον συμμετοχής σε θυγατρικές	-	-	(4)	2	(2)	(17)	(19)
Μεταφορά σε αποθεματικά	-	-	6.692	(6.692)	-	-	-
Μερίσματα χρήσης 2014	16	-	-	(109.362)	(109.362)	-	(109.362)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	10	1.291	-	-	1.291	(1.291)	-
Επίδραση από Συγχώνευση	-	-	-	(29)	(29)	29	-
<b>Υπόλοιπο την 30 Σεπτεμβρίου 2015</b>	<b>766.484</b>	<b>15.890</b>	<b>333.530</b>	<b>31.907</b>	<b>1.147.811</b>	<b>-</b>	<b>1.147.811</b>
Κινήσεις μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2015	-	-	85	45.812	45.897	-	45.897
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2015</b>	<b>766.484</b>	<b>15.890</b>	<b>333.615</b>	<b>77.719</b>	<b>1.193.708</b>	<b>-</b>	<b>1.193.708</b>
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2016</b>	<b>766.484</b>	<b>15.890</b>	<b>333.615</b>	<b>77.719</b>	<b>1.193.708</b>	<b>-</b>	<b>1.193.708</b>
Λοιπά συνολικά έξοδα περιόδου	-	-	(380)	-	(380)	-	(380)
Κέρδη περιόδου	-	-	-	38.468	38.468	-	38.468
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα/ (έξοδα) μετά από φόρους</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(380)</b>	<b>38.468</b>	<b>38.088</b>	<b>-</b>	<b>38.088</b>
Μεταφορά σε αποθεματικά	-	-	2.741	(2.741)	-	-	-
Μερίσματα χρήσης 2015	16	-	-	(51.993)	(51.993)	-	(51.993)
<b>Υπόλοιπο την 30 Σεπτεμβρίου 2016</b>	<b>766.484</b>	<b>15.890</b>	<b>335.976</b>	<b>61.453</b>	<b>1.179.803</b>	<b>-</b>	<b>1.179.803</b>

Αθήνα, 14 Νοεμβρίου 2016

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

Οι σημειώσεις στις σελίδες 12 έως 41 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων



Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Εταιρεία  
για την περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2016



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

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
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2015</b>		<b>765.193</b>	<b>15.890</b>	<b>326.917</b>	<b>127.909</b>	<b>1.235.909</b>
Κέρδη περιόδου		-	-	-	2.862	<b>2.862</b>
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους</b>		-	-	-	<b>2.862</b>	<b>2.862</b>
Μεταφορά σε αποθεματικά		-	-	6.396	(6.396)	-
Μερίσματα χρήσης 2014	16	-	-	-	(109.362)	<b>(109.362)</b>
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	10	1.291	-	-	-	<b>1.291</b>
Επίδραση από Συγχώνευση		-	80	71	963	<b>1.114</b>
<b>Υπόλοιπο την 30 Σεπτεμβρίου 2015</b>		<b>766.484</b>	<b>15.970</b>	<b>333.384</b>	<b>15.976</b>	<b>1.131.814</b>
Κινήσεις μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2015		-	-	51	46.854	46.905
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2015</b>		<b>766.484</b>	<b>15.970</b>	<b>333.435</b>	<b>62.830</b>	<b>1.178.719</b>
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2016</b>		<b>766.484</b>	<b>15.970</b>	<b>333.435</b>	<b>62.830</b>	<b>1.178.719</b>
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου		-	-	30	-	<b>30</b>
Κέρδη περιόδου		-	-	-	43.923	<b>43.923</b>
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους</b>		-	-	<b>30</b>	<b>43.923</b>	<b>43.953</b>
Μεταφορά σε αποθεματικά		-	-	2.741	(2.741)	-
Μερίσματα χρήσης 2015	16	-	-	-	(51.993)	<b>(51.993)</b>
Επίδραση από συγχώνευση δι' απορρόφησης της ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. από την Εταιρεία		-	-	-	16.642	<b>16.642</b>
<b>Υπόλοιπο την 30 Σεπτεμβρίου 2016</b>		<b>766.484</b>	<b>15.970</b>	<b>336.206</b>	<b>68.661</b>	<b>1.187.321</b>

Αθήνα, 14 Νοεμβρίου 2016

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

	Από 01.01. έως 30.09.2016		30.09.2015	
<b>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</b>				
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων		42.624		(2.172)
<i>Προσαρμογές για:</i>				
- Προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό		10		5
- Λοιπές προβλέψεις		-		87
- Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων		18		31
- Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων		22		21
- Καθαρή ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία		16.145		57.615
- Έσοδα από τόκους		(124)		(152)
- Χρηματοοικονομικά έξοδα		15.757		15.089
- Καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων		(781)		(480)
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης				
- (Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων		(9.256)		(10.847)
- Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων		(23)		(1.032)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		64.392		58.165
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(13.427)		(13.001)
Καταβληθείς φόρος		(2.279)		(1.576)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>		<b>48.686</b>		<b>43.588</b>
<b>Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>				
Αγορές επενδύσεων σε ακίνητα		(10.958)		(84.721)
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα		(152)		(70)
Προκαταβολές για την απόκτηση ακινήτων επένδυσης και θυγατρικών εξωτερικού		(26)		(5.665)
Επιστροφές προκαταβολών για απόκτηση ακινήτων		300		-
Αγορές ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων		(78)		(18)
Τόκοι εισπραχθέντες		124		152
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>		<b>(10.790)</b>		<b>(90.322)</b>
<b>Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>				
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων		-		106.400
Έξοδα σχετιζόμενα με έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων		-		(1.759)
Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων		(2.707)		(43.913)
Απόκτηση επιπλέον συμμετοχής σε θυγατρικές		-		(17)
Μερίσματα πληρωθέντα		(51.990)		(51.193)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>		<b>(54.697)</b>		<b>9.518</b>
<b>Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b>		<b>(16.801)</b>		<b>(37.216)</b>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου		90.433		125.638
Επίπτωση συναλλαγματικών διαφορών στο ταμείο και τα ταμειακά διαθέσιμα		2		1
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους περιόδου</b>		<b>73.634</b>		<b>88.423</b>

Αθήνα, 14 Νοεμβρίου 2016

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

Οι σημειώσεις στις σελίδες 12 έως 41 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων



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

	Από 01.01. έως	
	30.09.2016	30.09.2015
<b>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</b>		
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	48.113	3.848
<i>Προσαρμογές για:</i>		
- Προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό	10	5
- Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	19	33
- Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	22	21
- Καθαρή ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	9.791	45.248
- Έσοδα από τόκους	(108)	(117)
- Χρηματοοικονομικά έξοδα	13.117	10.569
- Καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	(781)	-
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης		
- (Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων	(17.956)	64.390
- Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων	(531)	(2.621)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	51.696	121.376
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(11.836)	(9.290)
Καταβληθείς φόρος	(2.275)	(1.373)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>	<b>37.585</b>	<b>110.713</b>
<b>Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>		
Αγορές επενδύσεων σε ακίνητα	(10.958)	-
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	(56)	(21)
Προκαταβολές για την απόκτηση ακινήτων επένδυσης και θυγατρικών εξωτερικού	-	(5.665)
Επιστροφές προκαταβολών για την απόκτηση ακινήτων	300	-
Αγορές ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	(78)	(18)
Τόκοι εισπραχθέντες	108	120
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>	<b>(10.684)</b>	<b>(5.584)</b>
<b>Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>		
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	-	4.400
Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων	(1.576)	(8.785)
Απόκτηση επιπλέον συμμετοχής σε θυγατρικές	-	(17)
Συμμετοχή σε αύξηση κεφαλαίου θυγατρικών	-	(39.748)
Μείωση μετοκικού κεφαλαίου θυγατρικών	3.380	-
Κατεβληθέντα μερίσματα	(51.990)	(51.193)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>	<b>(50.186)</b>	<b>(95.343)</b>
<b>Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b>	<b>(23.285)</b>	<b>9.786</b>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	61.885	7.193
Επίδραση από συγχώνευση δι' απορρόφησης της ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε.	6.433	-
Επίδραση από Συγχώνευση	-	2.626
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους περιόδου</b>	<b>45.033</b>	<b>19.605</b>

Αθήνα, 14 Νοεμβρίου 2016

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



## **ΣΗΜΕΙΩΣΗ 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. 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 Ανωλύμων Εταιρειών (Γ.Ε.Μ.Η.) με αριθμό 3546201000 και η διάρκεια της λήγει στις 31 Δεκεμβρίου του έτους δύο χιλιάδες εκατό δέκα (2110).

Την 1 Οκτωβρίου 2015 ολοκληρώθηκε η συγχώνευση με απορρόφηση της εταιρείας Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ από τη θυγατρική της MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ. 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. Ως ημερομηνία μετασηματισμού ορίστηκε η 31 Ιανουαρίου 2015. 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 Αυγούστου 2015 μεταξύ των συγχωνευόμενων εταιρειών και ενεκρίθη στις 25 Σεπτεμβρίου 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, Ανάπτυξης και Τουρισμού.

Η 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, όπως στην Ιταλία και στη Ρουμανία.

Σε συνέχεια των από 28 Δεκεμβρίου 2015 αποφάσεων των Διοικητικών Συμβουλίων της Εταιρείας («η Απορροφώσα Εταιρεία») και της θυγατρικής της «ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε.» («η Απορροφώμενη Εταιρεία») για την έναρξη προπαρασκευαστικών ενεργειών για τη συγχώνευση δι' απορρόφησης της δεύτερης από την πρώτη, την 19 Μαΐου 2016, τα Διοικητικά Συμβούλια των συγχωνευόμενων εταιρειών ενέκριναν το σχέδιο σύμβασης της συγχώνευσης το οποίο υπεγράφη την 20 Μαΐου 2016. Η Εταιρεία κατείχε το 100% του μετοχικού κεφαλαίου και δικαιωμάτων ψήφου της Απορροφώμενης Εταιρείας. Η συγχώνευση πραγματοποιήθηκε με ενοποίηση των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού των δύο εταιρειών, με συνδυασμένη εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 68 επ., και ιδίως 78, παρ. 2 του Κ.Ν. 2190/1920 και του Ν. 2166/1993, όπως ισχύουν. Η 31 Δεκεμβρίου 2015 είχε οριστεί ως ημερομηνία μετασηματισμού, ενώ η ελεγκτική εταιρεία ΠΡΑΙΣΓΟΥΟΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ πραγματοποίησε τον έλεγχο του ισολογισμού μετασηματισμού της Απορροφώμενης Εταιρείας. Την 28 Ιουλίου 2016, ολοκληρώθηκε η συγχώνευση με απορρόφηση της εταιρείας ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. από τη μητρική της ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΕΕΑΠ σύμφωνα με την υπ' αριθμό πρωτ. 80578/28.07.2016 απόφαση του Υπουργείου Οικονομίας, Ανάπτυξης και Τουρισμού, η οποία την ίδια ημέρα καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο του ως άνω Υπουργείου.

Την 30 Σεπτεμβρίου 2016 ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας ήταν 24 άτομα. (31 Δεκεμβρίου 2015: 27 άτομα για τον Όμιλο και την Εταιρεία, 30 Σεπτεμβρίου 2015: 25 άτομα για τον Όμιλο και την Εταιρεία).



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

Η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας είναι η ακόλουθη:

	% συμμετοχής
• Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. (εφεξής «ΕΤΕ»):	32,66%
• Invel Real Estate (Netherlands) II B.V. (εφεξής «Invel»):	65,49%
• Λοιποί μέτοχοι:	1,85%

Σημειώνεται ότι στο ανωτέρω ποσοστό της Invel περιλαμβάνεται και η Ανθός Properties Α.Κ.Ε. (θυγατρική της Invel) η οποία κατέχει άμεσα 5.365.930 κοινές ονομαστικές μετοχές που αντιστοιχούν σε ποσοστό 2,10% επί του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Η ΕΤΕ και Invel έχουν συνάψει συμφωνία μετόχων με την οποία 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 η ΕΤΕ είναι ο ελέγχων μέτοχος της Εταιρείας.

Συμπερασματικά, από τα ανωτέρω γίνεται αντιληπτό ότι η απομείωση, λόγω της Συγχώνευσης, στα δικαιώματα των «παλαιών» μετόχων της εταιρείας Εθνική Πανγαία ήταν ασήμαντη, οι «παλαιοί» Μέτοχοι συνεχίζουν να κατέχουν σημαντικό ποσοστό συμμετοχής, 99,90%, στο μετοχικό κεφάλαιο της Νέας Εταιρείας μετά την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης, και ότι, ως αποτέλεσμα της προαναφερθείσας συμφωνίας, η ΕΤΕ συνεχίζει να είναι ο ελέγχων μέτοχος της Εταιρείας (Σημείωση 20) σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α..

Το τρέχον Διοικητικό Συμβούλιο έχει τριετή θητεία η οποία λήγει με την εκλογή νέου Διοικητικού Συμβουλίου από την Τακτική Γενική Συνέλευση που θα συγκληθεί εντός του έτους 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 Ιωάννης Κυριακόπουλος του Πολυζώη *	Πρόεδρος, Οικονομολόγος – Τραπεζικός Αντιπρόεδρος Α', Γενικός Διευθυντής Οικονομικών Υπηρεσιών της ΕΤΕ και του ομίλου της	Μη Εκτελεστικό Μέλος Μη Εκτελεστικό Μέλος
Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου του Νικολάου Αριστοτέλης Καρτινός του Δημητρίου Θηρεσία Μεσσάρη του Γεράσιμου	Αντιπρόεδρος Β', Επιχειρηματίας Διευθύνων Σύμβουλος Γενικός Διευθυντής Οικονομικών και Εργασιών	Εκτελεστικό Μέλος Εκτελεστικό Μέλος Εκτελεστικό Μέλος
Νικόλαος Ιατρού του Μιχαήλ ** Αθανάσιος Καραγιάννης του Δημητρίου *** Πρόδρομος Βλάμης του Γρηγορίου	Στέλεχος Επιχειρήσεων Σύμβουλος Επενδύσεων Καθηγητής (Associate) στο Πανεπιστήμιο του Cambridge & Επισκέπτης καθηγητής στο Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών	Μη Εκτελεστικό Μέλος Μη Εκτελεστικό Μέλος Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος
Σπυρίδων Μακριδάκης του Γεωργίου	Καθηγητής της Σχολής Διοίκησης INSEAD	Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος

\* Μετά την παραίτηση του κ. Βασιλείου Μαστρόκαλου του Γεράσιμου-Αναργύρου, ο κ. Ιωάννης Κυριακόπουλος του Πολυζώη εξελέγη μέλος (Αντιπρόεδρος Α') του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου στη συνεδρίασή του την 12 Σεπτεμβρίου 2016.

\*\* Μετά την παραίτηση της κας Άννας Αποστολίδου του Γεωργίου, ο κ. Νικόλαος Ιατρού του Μιχαήλ εξελέγη μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου στη συνεδρίασή του την 14 Ιουνίου 2016.

\*\*\* Μετά την παραίτηση του κ. Arnaud Dominique Maurice Bertrand Plat του Dominique Plat, ο κ. Αθανάσιος Καραγιάννης του Δημητρίου εξελέγη μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου στη συνεδρίασή του την 2 Φεβρουαρίου 2016.

Οι παρούσες ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 14 Νοεμβρίου 2016 και είναι αναρτημένες στη διαδικτυακή διεύθυνση <http://www.nbgpangaea.gr>.





## ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2: Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών

### 2.1. Βάση Παρουσίασης

Όπως αναφέραμε στη Σημείωση 1, με τις αποφάσεις των Διοικητικών Συμβουλίων των δύο εταιρειών Εθνική Παναγία 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, Ανάπτυξης 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 ως 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 χρηματοοικονομικές 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 Παναγία ΑΕΕΑΠ από τη θυγατρική του ομίλου της Εθνικής Παναγία, MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ, αποτελεί ένα νομικό γεγονός το οποίο δε μεταβάλλει κατ' ουσία τη λειτουργία του ομίλου της Εθνικής Παναγία 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 αυτή 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 χρηματοοικονομικές 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 Παναγία ήταν ασήμαντη. Οι «παλαιοί» μέτοχοι της Εθνικής Παναγία συνεχίζουν να κατέχουν σημαντικό ποσοστό συμμετοχής, 99,90%, στο μετοχικό κεφάλαιο της Νέας Εταιρείας μετά την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης, και ότι η ΕΤΕ συνεχίζει να είναι ο ελέγχων μέτοχος της εταιρείας Εθνική Παναγία, όπως αναλυτικά αναφέρεται στη Σημείωση 1 και στη Σημείωση 20 των ενδιάμεσων χρηματοοικονομικών καταστάσεων. 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 Παναγία (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

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

- Κάθε μέτοχος της MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ (εκτός της Εθνική Παναγία) 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 Παναγία 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 Παναγία 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, εκφράσθηκε 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 εταιρικών χρηματοοικονομικών 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). Με την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης, οι «παλαιοί» μέτοχοι της Εθνικής Πανγαία συνεχίζουν να κατέχουν σημαντικό ποσοστό συμμετοχής στη 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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι αυτά που είχε δημοσιεύσει η Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ την 30 Σεπτεμβρίου 2015 και 31 Δεκεμβρίου 2015.

Επίσης, όπως αναφέρθηκε στη Σημείωση 1, την 28 Ιουλίου 2016, ολοκληρώθηκε η συγχώνευση με απορρόφηση της εταιρείας ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. από την Εταιρεία. Δεδομένου ότι ως ημερομηνία μετασηματισμού είχε οριστεί η 31 Δεκεμβρίου 2015 τα αποτελέσματα της Εταιρείας για την εννεάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2016 περιλαμβάνουν τόσο τα αποτελέσματα της Εταιρείας όσο και τα αποτελέσματα της ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. για την περίοδο 01.01.2016 – 28.07.2016.

Οι ενδιάμεσες συνοπτικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας για την εννεάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2016 (οι «Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις»), έχουν συνταχθεί σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 34 «Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση».

Οι ενδιάμεσες αυτές χρηματοοικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις και όχι όλη την πληροφόρηση που απαιτείται στην περίπτωση σύνταξης πλήρων ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Συνεπώς, οι Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις θα πρέπει να αναγνωστούν σε συνδυασμό με τις ετήσιες ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εθνικής Πανγαία ΑΕΕΑΠ της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2015, 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.

Όπου κρίθηκε απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία αναπροσαρμόστηκαν για να συμβαδίζουν με αλλαγές στην παρουσίαση κατά την τρέχουσα περίοδο. Οι πραγματοποιηθείσες αναταξινομήσεις κρίθηκε ότι δεν έχουν σημαντική επίδραση στην παρουσίαση των χρηματοοικονομικών στοιχείων.

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



## 2.2. Υιοθέτηση των Δ.Π.Χ.Α.

### 2.2.1. Νέα Δ.Π.Χ.Α., διερμηνείες και τροποποιήσεις που τέθηκαν σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2016:

- **Δ.Λ.Π. 19 (Τροποποιήσεις) «Πρόγραμμα Καθορισμένων Παροχών: Εισφορές Εργαζομένων»** (Σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την ή μετά την 1<sup>η</sup> Φεβρουαρίου 2015, όπως υιοθετήθηκε από την Ε.Ε.). Τροποποιεί τις απαιτήσεις του Δ.Λ.Π. 19 (2011) *Παροχές σε Εργαζόμενους* σχετικά με τις εισφορές που καταβάλλονται από τους εργαζόμενους ή τρίτους οι οποίες είναι συνδεδεμένες με την παροχή υπηρεσίας. Εάν το ποσό των εισφορών είναι ανεξάρτητο από τα έτη προϋπηρεσίας, μία επιχείρηση επιτρέπεται να αναγνωρίσει αυτές τις εισφορές ως μειωτικό στοιχείο στο κόστος υπηρεσίας την περίοδο κατά την οποία η σχετική υπηρεσία παρέχεται, αντί να την καταλείψει στη διάρκεια της περιόδου παροχής της υπηρεσίας. Εάν το ποσό των εισφορών εξαρτάται από τα έτη προϋπηρεσίας, μία επιχείρηση απαιτείται να καταλείψει αυτές τις εισφορές στη διάρκεια της περιόδου παροχής της υπηρεσίας χρησιμοποιώντας την ίδια μέθοδο καταμερισμού που απαιτείται από την παράγραφο 70 του Δ.Λ.Π. 19 για τις μικτές παροχές (δηλαδή είτε χρησιμοποιώντας τον τύπο καταμερισμού του προγράμματος εισφορών είτε τη σταθερή μέθοδο καταμερισμού). Δεν υπήρξε επίδραση από την τροποποίηση του Δ.Λ.Π. 19 στις Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.
- **Δ.Π.Χ.Α. 11 (Τροποποιήσεις) «Λογιστική αντιμετώπιση της απόκτησης δικαιωμάτων σε από κοινού ελεγχόμενες εργασίες».** Οι τροποποιήσεις στο Δ.Π.Χ.Α. 11 παρέχουν οδηγίες για το πώς πρέπει να αντιμετωπιστεί λογιστικά η απόκτηση «Από κοινού ελεγχόμενων εργασιών» οι οποίες αποτελούν επιχείρηση όπως αυτή ορίζεται στο Δ.Π.Χ.Α. 3 *Συνενώσεις Επιχειρήσεων*. Συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις αναφέρουν ότι οι σχετικές αρχές του Δ.Π.Χ.Α. 3 περί λογιστικής αντιμετώπισης των συνενώσεων επιχειρήσεων και άλλων προτύπων (π.χ. Δ.Λ.Π. 36 *Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων* που αφορά στη διενέργεια ελέγχου απομείωσης μίας μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών στην οποία έχει κατανομηθεί η υπεραξία που προέκυψε κατά την απόκτηση «Από κοινού ελεγχόμενων εργασιών») θα πρέπει να εφαρμοστούν. Οι ίδιες διατάξεις θα πρέπει να εφαρμοστούν και κατά τη σύσταση «Από κοινού ελεγχόμενων εργασιών» μόνο στην περίπτωση που ένα από τα μέλη που συμμετέχουν εισφέρει σε αυτή μία επιχείρηση. Το κοινοπρακτών μέλος θα πρέπει να γνωστοποιήσει και αυτό τη σχετική πληροφόρηση που απαιτείται από το Δ.Π.Χ.Α. 3 και από άλλα πρότυπα σχετικά με τις συνενώσεις επιχειρήσεων. Δεν υπήρξε επίδραση από την τροποποίηση του Δ.Π.Χ.Α. 11 στις Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.
- **Δ.Λ.Π. 16 και Δ.Λ.Π. 38 (Τροποποιήσεις) «Διευκρινίσεις επί των αποδεκτών μεθόδων απόσβεσης».** Οι τροποποιήσεις στο Δ.Λ.Π. 16 απαγορεύουν στις επιχειρήσεις τη χρήση μεθόδου απόσβεσης επί ενσώματων ακινητοποιήσεων, η οποία βασίζεται στην εκτίμηση των εσόδων που μπορεί να αποφέρει ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο. Οι τροποποιήσεις στο Δ.Λ.Π. 38 εισάγουν ένα μαχητό τεκμήριο ότι η εκτίμηση των εσόδων δεν αποτελεί την κατάλληλη βάση υπολογισμού της απόσβεσης ενός άυλου περιουσιακού στοιχείου. Το τεκμήριο μπορεί να είναι μαχητό στις εξής δύο περιπτώσεις: (α) όταν το άυλο περιουσιακό στοιχείο εκφράζεται ως μέτρο υπολογισμού των εσόδων ή (β) όταν μπορεί να αποδειχθεί ότι τα έσοδα και η ανάληψη των οικονομικών ωφελειών που απορρέουν από το άυλο περιουσιακό στοιχείο είναι στενά συνδεδεμένα. Επί του παρόντος, ο Όμιλος και η Εταιρεία χρησιμοποιούν τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης για τα ενσώματα και τα άυλα περιουσιακά στοιχεία τους. Η διοίκηση πιστεύει ότι η σταθερή μέθοδος απόσβεσης είναι η πλέον ενδεδειγμένη μέθοδος να αντικατοπτρίσει την ανάληψη των οικονομικών ωφελειών που απορρέουν από τα αντίστοιχα περιουσιακά στοιχεία.
- **Δ.Λ.Π. 27 (Τροποποιήσεις) «Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις».** Εφαρμογή της Μεθόδου Καθαρής Θέσης στις εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις (σε ισχύ για τις χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2016). Η τροποποίηση επιτρέπει στις επιχειρήσεις να χρησιμοποιούν τη μέθοδο της καθαρής θέσης προκειμένου να λογιστικοποιούν τις επενδύσεις τους σε θυγατρικές εταιρείες, κοινοπραξίες και συγγενείς εταιρείες στις εταιρικές τους χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Η Εταιρεία δεν εφάρμοσε αυτή την τροποποίηση στις Ενδιάμεσες εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.





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

- **Δ.Λ.Π. 1 (Τροποποίηση) «Προτάσεις Γνωστοποιήσεων».** Οι τροποποιήσεις στο Δ.Λ.Π. 1 διευκρινίζουν ότι οι πληροφορίες δεν πρέπει να αλλοιώνονται με συγκεντρωτική παρουσίαση ή παρέχοντας μη σημαντικές πληροφορίες και οι εκτιμήσεις για το επίπεδο σημαντικότητας εφαρμόζονται σε όλα τα κονδύλια των οικονομικών καταστάσεων. Μια εταιρεία δεν υποχρεούται να παρέχει τη συγκεκριμένη γνωστοποίηση που παρέχεται από το Δ.Π.Χ.Α. εάν οι πληροφορίες που προκύπτουν από την εν λόγω γνωστοποίηση δεν είναι σημαντικές. Στην κατάσταση συνολικών εσόδων, οι τροποποιήσεις απαιτούν ξεχωριστή γνωστοποίηση για την αναλογία των λοιπών συνολικών εσόδων από συγγενείς εταιρείες και κοινοπραξίες οι οποίες καταχωρούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης με βάση το αν ή όχι θα μεταφέρονται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα. Δεν υπήρξε επίδραση από την τροποποίηση του Δ.Λ.Π. 1 στις Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.
- **«Ετήσιες Βελτιώσεις στα Δ.Π.Χ.Α. 2010-2012».** Οι παρακάτω τροποποιήσεις περιγράφουν τις σημαντικότερες αλλαγές που υπεισέρχονται σε έξι Δ.Π.Χ.Α. ως επακόλουθο των αποτελεσμάτων του κύκλου 2010 – 2012 του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του Συμβουλίου Διεθνών Λογιστικών Προτύπων:
  - **Δ.Π.Χ.Α. 2 «Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών».** Τροποποιεί τους ορισμούς «Περίοδος κατοχύρωσης» και «συνθήκη αγοράς» και προσθέτει ορισμούς για «όρο απόδοσης» και «όρος χρόνου υπηρεσίας» οι οποίοι προηγουμένως περιλαμβάνονταν στον ορισμό της «Περίοδος κατοχύρωσης». Συγκεκριμένα:
    - Για τη "συνθήκη αγοράς", η τροποποίηση αναφέρει ότι είναι ένας όρος απόδοσης που σχετίζεται με την τιμή αγοράς ή την αξία των μετοχικών τίτλων της εταιρείας ή μετοχικών τίτλων άλλης εταιρείας του ίδιου ομίλου. Μια συνθήκη αγοράς απαιτεί από τον αντισυμβαλλόμενο να ολοκληρώσει μια καθορισμένη περίοδο υπηρεσίας.
    - Για τον "όρο απόδοσης", η τροποποίηση διευκρινίζει ότι η περίοδος κατά την οποία επιτυγχάνεται ο στόχος απόδοσης δεν πρέπει να επεκτείνεται πέρα από την περίοδο υπηρεσίας και ότι καθορίζεται σύμφωνα με τις δραστηριότητες της εταιρείας ή τις δραστηριότητες άλλης εταιρείας του ίδιου ομίλου.
  - **Δ.Π.Χ.Α. 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων».** Απαιτεί το ενδεχόμενο τίμημα το οποίο έχει ταξινομηθεί ως περιουσιακό στοιχείο ή ως υποχρέωση να επιμετράται στην εύλογη αξία σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, ανεξάρτητα από το εάν το ενδεχόμενο τίμημα είναι χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο εντός σκοπού του Δ.Π.Χ.Α. 9 ή του Δ.Λ.Π. 39 ή μη χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση. Μεταβολές στην εύλογη αξία θα πρέπει να αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.
  - **Δ.Π.Χ.Α. 8 «Λειτουργικοί Τομείς».** Απαιτεί γνωστοποίηση σχετικά με τις κρίσεις που κάνει η Διοίκηση όταν εφαρμόζει τα κριτήρια συγκέντρωσης στους λειτουργικούς τομείς δραστηριότητας, περιλαμβάνοντας μία συνοπτική περιγραφή των λειτουργικών τομέων δραστηριότητας και των οικονομικών δεικτών που χρησιμοποιήθηκαν προκειμένου να διαπιστωθεί ότι οι λειτουργικοί τομείς δραστηριότητας έχουν παρόμοια οικονομικά χαρακτηριστικά. Αποσαφηνίζει ότι οι συμφωνίες του συνόλου των περιουσιακών στοιχείων των τομέων με τα περιουσιακά στοιχεία της επιχείρησης απαιτούνται μόνο εάν αυτά αναφέρονται τακτικά στον επικεφαλής του οργάνου για τη λήψη αποφάσεων.
  - **Δ.Π.Χ.Α. 13 «Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας».** Διευκρινίζει ότι με την έκδοση του Δ.Π.Χ.Α. 13 και την τροποποίηση των Δ.Π.Χ.Α. 9 και Δ.Λ.Π. 39 δεν αναιρείται η δυνατότητα της επιμέτρησης των βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων και υποχρεώσεων σε μη προεξοφλημένη βάση, εάν η επίδραση από την προεξόφληση δεν είναι σημαντική (τροποποιούν μόνο τη βάση για συμπεράσματα).
  - **Δ.Λ.Π. 16 «Ενσώματα Πάγια» και Δ.Λ.Π. 38 «Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία».** Διευκρινίζει ότι όταν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο ή ένα άυλο περιουσιακό στοιχείο αναπροσαρμόζεται η αρχική αξία του περιουσιακού στοιχείου προσαρμόζεται κατά τρόπο ο οποίος είναι συνεπής με την αναπροσαρμογή της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου και ότι οι συσσωρευμένες αποσβέσεις είναι η διαφορά μεταξύ της αρχικής λογιστικής αξίας και της λογιστικής αξίας μετά από κάθε ζημία απομείωσης.



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

- **Δ.Λ.Π. 24 «Γνωστοποιήσεις Συνδεδεμένων Μερών».** Διευκρινίζει ότι μία εταιρεία διαχείρισης η οποία παρέχει προσωπικό που ασκεί διοίκηση σε μία άλλη εταιρεία ή στη μητρική της, είναι συνδεδεμένο μέρος με την εταιρεία που δέχεται τις υπηρεσίες. Ως εκ τούτου, η εταιρεία θα πρέπει να γνωστοποιεί ως συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη τα ποσά που προκύπτουν από την λήψη υπηρεσιών διοίκησης.

Δεν υπήρξε επίδραση από τις τροποποιήσεις αυτές στις Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

- **«Ετήσιες Βελτιώσεις στα Δ.Π.Χ.Α. 2012-2014».** Επιφέρουν τροποποιήσεις στα ακόλουθα πρότυπα:

- **Δ.Π.Χ.Α. 5 «Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία που κατέχονται προς πώληση και Διακοπήσεις Δραστηριότητες».** Η τροποποίηση αποσαφηνίζει ότι όταν ένα περιουσιακό στοιχείο (ή μια ομάδα περιουσιακών στοιχείων προοριζόμενα προς πώληση) αναταξινομείται από την κατηγορία «προοριζόμενο προς πώληση» στην κατηγορία «προοριζόμενο προς διανομή» ή το αντίστροφο, το γεγονός αυτό δε συνιστά αλλαγή του πλάνου της πώλησης ή της διανομής και γι' αυτό δεν πρέπει να αντιμετωπιστεί λογιστικά ως μεταβολή. Αυτό σημαίνει ότι το περιουσιακό στοιχείο ή η ομάδα των περιουσιακών στοιχείων που προορίζονται προς πώληση δεν θα πρέπει να αποκατασταθεί στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, σαν να μην είχε ποτέ ταξινομηθεί ως «προοριζόμενο προς πώληση» ή ως «προοριζόμενο προς διανομή», απλά και μόνο επειδή άλλαξε ο τρόπος της διάθεσης. Η τροποποίηση επίσης αποκαθιστά μία παράλειψη στο πρότυπο διευκρινίζοντας ότι η οδηγία στην αλλαγή του πλάνου πώλησης θα πρέπει να εφαρμόζεται σε ένα περιουσιακό στοιχείο ή μια ομάδα περιουσιακών στοιχείων προοριζόμενων προς πώληση όταν παύουν να διακρατούνται προς διανομή αλλά δεν αναταξινομούνται ως «προοριζόμενα προς πώληση».
- **Δ.Π.Χ.Α. 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις».** Υπάρχουν 2 τροποποιήσεις στο Δ.Π.Χ.Α. 7:
  1. Εξυπηρέτηση συμβάσεων μετά την μεταβίβαση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.  
Εάν μία επιχείρηση μεταβιβάζει ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο υπό όρους που επιτρέπουν στον μεταβιβάζοντα να αποαναγνωρίσει το περιουσιακό στοιχείο, το Δ.Π.Χ.Α. 7 απαιτεί να γνωστοποιούνται όλες οι μορφές συνεχιζόμενης ανάμειξης που μπορεί να έχει η μεταβιβάζουσα επί των μεταβιβασθέντων περιουσιακών στοιχείων. Το Δ.Π.Χ.Α. 7 παρέχει οδηγίες σχετικά με το τι εννοεί με τον όρο «συνεχιζόμενη ανάμειξη». Η τροποποίηση πρόσθεσε συγκεκριμένες οδηγίες προκειμένου να βοηθήσει τις διοικήσεις να προσδιορίσουν εάν οι όροι μιας σύμβασης για εξυπηρέτηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων τα οποία έχουν μεταβιβαστεί συνιστά «συνεχιζόμενη ανάμειξη». Η τροποποίηση δεν έχει αναδρομική εφαρμογή αλλά δίνει το δικαίωμα να εφαρμοστεί αναδρομικά. Παρελόμενη τροποποίηση περιλήφθηκε στο Δ.Π.Χ.Α. 1 και έδωσε την ίδια δυνατότητα στις επιχειρήσεις που εφαρμόζουν για πρώτη φορά τα Δ.Π.Χ.Α.
  2. Ενδιάμεσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις  
Η τροποποίηση αποσαφηνίζει ότι η επιπρόσθετη γνωστοποίηση που απαιτείται από το Δ.Π.Χ.Α. 7 «Γνωστοποίηση – Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων» δεν απαιτείται ακριβώς για όλες τις ενδιάμεσες περιόδους, εκτός αν απαιτείται από το Δ.Λ.Π. 34. Η τροποποίηση έχει αναδρομική ισχύ.
- **Δ.Λ.Π. 19 «Παροχές σε Εργαζομένους».** Η τροποποίηση αποσαφηνίζει ότι, όταν προσδιορίζεται το επιτόκιο για την προεξόφληση των καθορισμένων υποχρεώσεων μετά την έξοδο από την υπηρεσία, το νόμισμα είναι αυτό που έχει σημασία για τη μετατροπή της υποχρέωσης και όχι η χώρα από την οποία προέρχεται. Η εκτίμηση για το εάν υπάρχει ενεργός αγορά για υψηλής ποιότητας εταιρικά ομόλογα βασίζεται στα εταιρικά ομόλογα αυτού του νομίσματος και όχι στα εταιρικά ομόλογα μιας συγκεκριμένης χώρας. Ομοίως, όταν δεν υπάρχει ενεργός αγορά για υψηλής ποιότητας εταιρικά ομόλογα σε αυτό το νόμισμα, μπορούν να χρησιμοποιηθούν κρατικά ομόλογα του ίδιου νομίσματος. Η τροποποίηση έχει αναδρομική ισχύ αλλά περιορίζεται στην έναρξη της ενωρίτερης περιόδου που παρουσιάζεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.
- **Δ.Λ.Π. 34 «Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Αναφορά».** Η τροποποίηση αποσαφηνίζει τι εννοείται με την αναφορά στο πρότυπο «πληροφορία που γνωστοποιείται αλλού στην ενδιάμεση χρηματοοικονομική έκθεση». Η τροποποίηση του Δ.Λ.Π. 34 απαιτεί την παραπομπή από τις Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις στην πηγή της πληροφόρησης. Η τροποποίηση έχει αναδρομική ισχύ.

Δεν υπήρξε επίδραση από τις τροποποιήσεις αυτές στις Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.



### 2.3. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Αρχών

Κατά τη σύνταξη των ενδιάμεσων χρηματοοικονομικών 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 εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2015.

### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 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 Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις δεν περιλαμβάνουν όλες τις πληροφορίες σχετικά με τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων, καθώς και τις σχετικές γνωστοποιήσεις που απαιτούνται στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις και πρέπει να εξετάζονται σε συνάρτηση με τις δημοσιευμένες ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2015.

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

Ο Όμιλος υπολογίζει την εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών μέσων βάσει ενός πλαισίου υπολογισμού της εύλογης αξίας που κατατάσσει τα χρηματοοικονομικά μέσα σε ιεραρχία τριών επιπέδων σύμφωνα με την ιεράρχηση των δεδομένων που χρησιμοποιούνται στην αποτίμηση, όπως περιγράφεται κατωτέρω.

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

Επίπεδο 2: 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. Ειδικότερα, 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.

Επίπεδο 3: Εισροές για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση οι οποίες δε βασίζονται σε παρατηρήσιμα στοιχεία της αγοράς. Ειδικότερα, εάν μία ή περισσότερες από τις σημαντικές μεταβλητές δεν βασίζονται σε παρατηρήσιμα δεδομένα της αγοράς, το μέσο κατηγοριοποιείται στο Επίπεδο 3.

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία επιμετρώνται στην εύλογη αξία

Στον κάτωθι πίνακα αναλύεται η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού του Ομίλου, που επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 30 Σεπτεμβρίου 2016 και 31 Δεκεμβρίου 2015, αντίστοιχα, ανά τεχνική αποτίμησης.

30 Σεπτεμβρίου 2016	Αποτίμηση με βάση			
	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Υποχρεώσεις				
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	-	2.426	-	2.426
31 Δεκεμβρίου 2015	Αποτίμηση με βάση			
	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Υποχρεώσεις				
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	-	2.779	-	2.779



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

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.

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.

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία

Οι ακόλουθοι πίνακες συνοψίζουν την εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού του Ομίλου, τα οποία δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 30 Σεπτεμβρίου 2016 και 31 Δεκεμβρίου 2015, αντίστοιχα:

<b>30 Σεπτεμβρίου 2016</b>			
<b>Υποχρεώσεις</b>	<b>Επίπεδο 1</b>	<b>Επίπεδο 2</b>	<b>Επίπεδο 3</b>
<b>Δανειακές υποχρεώσεις</b>	-	-	<b>396.695</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2015</b>			
<b>Υποχρεώσεις</b>	<b>Επίπεδο 1</b>	<b>Επίπεδο 2</b>	<b>Επίπεδο 3</b>
<b>Δανειακές υποχρεώσεις</b>	-	-	<b>397.114</b>

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 2016 και 31 Δεκεμβρίου 2015, η λογιστική αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων, των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, καθώς και των υποχρεώσεων προς προμηθευτές και λοιπών υποχρεώσεων, προσέγγιζε την εύλογη αξία τους.

#### **ΣΗΜΕΙΩΣΗ 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 αφορούν σε οικόπεδο),
- Ρουμανία – Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα,
- Ρουμανία – Γραφεία.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων  
Όμιλος και Εταιρεία



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

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

Από 01.01 έως 30.09.2016

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
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	38.263	37.312	829	8.939	165	-	101	340	85.949
<b>Σύνολο εσόδων τομέων</b>	<b>38.263</b>	<b>37.312</b>	<b>829</b>	<b>8.939</b>	<b>165</b>	<b>-</b>	<b>101</b>	<b>340</b>	<b>85.949</b>
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των ακινήτων επένδυσης σε εύλογες αξίες	(12.012)	3.045	(824)	(8.878)	(152)	3.004	185	(513)	(16.145)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(2.717)	(3.937)	(358)	(1.332)	(8)	(314)	(20)	(51)	(8.737)
<b>Σύνολο λειτουργικών κερδών / (ζημιών) τομέων</b>	<b>23.534</b>	<b>36.420</b>	<b>(353)</b>	<b>(1.271)</b>	<b>5</b>	<b>2.690</b>	<b>266</b>	<b>(224)</b>	<b>61.067</b>
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα									250
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα									(3.060)
<b>Λειτουργικά Κέρδη / (Ζημίες)</b>									<b>58.257</b>
Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους									124
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα									(12.673)
Κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα	(29)	(3.055)	-	-	-	-	-	-	(3.084)
<b>Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων</b>									<b>42.624</b>
Φόροι									(4.156)
<b>Κέρδη / (Ζημίες) περιόδου</b>									<b>38.468</b>
<b>Ενεργητικό ανά τομέα την 30 Σεπτεμβρίου 2016</b>									
Ενεργητικό	660.180	609.801	13.306	167.438	3.147	53.704	1.440	5.013	1.514.029
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού									89.602
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>									<b>1.603.631</b>
<b>Παθητικό ανά τομέα την 30 Σεπτεμβρίου 2016</b>									
Παθητικό	5.023	60.382	222	2.557	48	1.864	10	47	70.153
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις									353.675
<b>Σύνολο παθητικού</b>									<b>423.828</b>
<b>Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 30 Σεπτεμβρίου 2016</b>									
	7.963	3.051	-	-	-	96	-	-	11.110

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων  
**Όμιλος και Εταιρεία**



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

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

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
<b>Σύνολο εσόδων τομέων</b>	<b>37.982</b>	<b>36.226</b>	<b>764</b>	<b>6.985</b>	<b>44</b>	<b>-</b>	<b>91</b>	<b>342</b>	<b>-</b>	<b>82.434</b>
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)
<b>Σύνολο λειτουργικών κερδών / (ζημιών) τομέων</b>	<b>(5.909)</b>	<b>23.923</b>	<b>734</b>	<b>14.312</b>	<b>58</b>	<b>(17.298)</b>	<b>(61)</b>	<b>(305)</b>	<b>(11)</b>	<b>15.443</b>
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα										1.646
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα										(4.324)
<b>Λειτουργικά κέρδη / (ζημίες)</b>										<b>12.765</b>
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)
<b>Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων</b>										<b>(2.172)</b>
Φόροι										(960)
<b>Κέρδη / (Ζημίες) περιόδου</b>										<b>(3.132)</b>

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων  
**Όμιλος και Εταιρεία**



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

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
<b>Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2015</b>									
Ενεργητικό	652.363	600.507	14.115	176.155	3.286	56.150	1.254	5.522	<b>1.509.352</b>
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού									<b>107.083</b>
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>									<b><u>1.616.435</u></b>
<b>Παθητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2015</b>									
Παθητικό	1.681	57.790	194	2.352	14	1.637	1.282	5.134	<b>70.084</b>
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις									<b>352.643</b>
<b>Σύνολο παθητικού</b>									<b><u>422.727</u></b>
<b>Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 31 Δεκεμβρίου 2015</b>	-	250	-	82.343	2.388	113	6	43	<b>85.143</b>

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, παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και λοιπές απαιτήσεις.

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

**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 2016 από την ΕΤΕ ανήλθαν σε €50.882, ήτοι 59,2%, ενώ τα έσοδα από μισθώματα για την ως άνω περίοδο από το Ελληνικό Δημόσιο ανήλθαν σε €8.659, ήτοι 10,1%. Σε ετησιοποιημένη βάση (ήτοι μισθώματα ισχύοντα την 30 Σεπτεμβρίου 2016 επί 12) το ως άνω ποσοστό της ΕΤΕ διαμορφώνεται σε 58,8% και του Ελληνικού Δημοσίου σε 10,0%.





**ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: Επενδύσεις σε Ακίνητα**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2016	31.12.2015	30.09.2016	31.12.2015
<b>Υπόλοιπο έναρξης περιόδου</b>	1.470.079	1.407.659	1.111.067	1.081.049
Προσθήκες:				
- Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	10.958	84.731	10.958	-
- Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	152	412	56	250
- Μεταφορά από ενσώματα πάγια στοιχεία	1.786	1.000	1.786	-
- Μεταφορά προς ενσώματα πάγια στοιχεία	(947)	-	(947)	-
- Επίδραση από συγχώνευση	-	-	125.136	43.134
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	(16.145)	(23.723)	(9.791)	(13.366)
<b>Υπόλοιπο λήξης περιόδου</b>	<b>1.465.883</b>	<b>1.470.079</b>	<b>1.238.265</b>	<b>1.111.067</b>

Λόγω της συγχώνευσης με απορρόφηση της εταιρείας ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΕΕΑΠ («Απορροφώμενη») από τη θυγατρική της MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ («Απορροφώσα») και της συνεπεία αυτής οιονεί καθολικής διαδοχής, συμφώνως προς τα προβλεπόμενα στο άρθρο 75 παρ.1 εδ. α' του Κ.Ν.2190/1920, η Εταιρεία έχει αυτοδίκαια υποκατασταθεί σε όλα τα δικαιώματα και υποχρεώσεις της Απορροφώμενης, μεταξύ άλλων επί όλων των ακινήτων της τελευταίας. Συνεπώς το κονδύλι «Επενδύσεις σε Ακίνητα» της Εταιρείας περιλαμβάνει τόσο τα ακίνητα της Απορροφώσας όσο και τα ακίνητα της Απορροφώμενης. Η Εταιρεία βρίσκεται σε διαδικασία μεταγραφής της μεταβίβασης των ακινήτων της Απορροφώμενης στα αρμόδια υποθηκοφυλακεία ή καταχώρισης αυτών στα αρμόδια κτηματολογικά γραφεία. Τέσσερα (4) ακίνητα της Απορροφώμενης στην Αθήνα και ένα (1) ακίνητο στην Πάρο συνολικής εύλογης αξίας την 30 Σεπτεμβρίου 2016 ύψους €15.468 χιλ. (31 Δεκεμβρίου 2015: €15.288 χιλ.) θα αποτελέσουν αντικείμενο εμπράγματης μεταβίβασης, μόλις ολοκληρωθούν οι απαιτούμενες νομικές και τεχνικές διεργασίες.

Επίσης, λόγω της συγχώνευσης με απορρόφηση της εταιρείας ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. από την Εταιρεία και της συνεπεία αυτής οιονεί καθολικής διαδοχής, συμφώνως προς τα προβλεπόμενα στο άρθρο 75 παρ.1 εδ. α' του Κ.Ν.2190/1920, η Εταιρεία έχει αυτοδίκαια υποκατασταθεί σε όλα τα δικαιώματα και υποχρεώσεις της ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε., μεταξύ άλλων, επί του ακινήτου της. Συνεπώς το κονδύλι «Επενδύσεις σε Ακίνητα» της Εταιρείας περιλαμβάνει και το ακίνητο της ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε., η μεταγραφή του οποίου πραγματοποιήθηκε στο αρμόδιο κτηματολογικό γραφείο την 2 Αυγούστου 2016.

Την 7 Ιουλίου 2016 η Εταιρεία απέκτησε τρία εμπορικά ακίνητα έναντι συνολικού τιμήματος €4.700 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσεως ύψους €148 χιλ.). Σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι τακτικοί εκτιμητές, η συνολική εκτιμηθείσα αξία των ακινήτων κατά την ημερομηνία της απόκτησης τους ανερχόταν σε €5.371 χιλ.. Οι αποκτήσεις χρηματοδοτήθηκαν από το προϊόν ομολογιακού δανείου που εξέδωσε η Εταιρεία τον Αύγουστο του 2014.

Συγκεκριμένα, η Εταιρεία προέβη στις εξής αποκτήσεις:

- Κατάστημα επί της Ερμού 12 & Βουλής στο Σύνταγμα, συνολικής επιφάνειας περίπου 369 τ.μ.. Το ακίνητο είναι εξ ολοκλήρου μισθωμένο στην αλυσίδα υποδημάτων με τον διακριτικό τίτλο Five Shoes με έτερα σημεία πώλησης στην περιοχή της Αττικής.
- Γραφεία επί της Λεωφόρου Κηφισίας 7 (1<sup>ος</sup> όροφος) στους Αμπελοκήπους, συνολικής επιφάνειας περίπου 1.809 τ.μ. πλέον 50 θέσεων στάθμευσης. Το ακίνητο επί της παρούσης είναι ελεύθερο μισθώσεως.
- Γραφεία επί της Λεωφόρου Κηφισίας 44 (1<sup>ος</sup> όροφος) στο Μαρούσι, συνολικής επιφάνειας περίπου 574 τ.μ. πλέον 15 θέσεων στάθμευσης. Οι γραφειακοί χώροι είναι μισθωμένοι στο Εργαστήριο Έρευνας και Επιμόρφωσης στις Τεχνολογίες της Πληροφορίας («Athens Institute of Technology»), μη κερδοσκοπικό οργανισμό που έχει ιδρυθεί από εγχώρια πολυεθνική εταιρεία με σκοπό την ενίσχυση της έρευνας και της εκπαίδευσης και οι θέσεις στάθμευσης είναι μισθωμένες στην εταιρεία CISCO Συστήματα Διαδικτύωσης Ελλάς Α.Ε..





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

Την 29 Ιουνίου 2016 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση καταστήματος συνολικής επιφάνειας περίπου 217 τ.μ. που βρίσκεται επί της οδού Πατριάρχου Ιωακείμ 14 & Ηροδότου στην Αθήνα έναντι τιμήματος €1.570 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσεως ύψους €28 χιλ.). Το ακίνητο είναι μισθωμένο στη Vodafone – Παναφον Α.Ε.Ε.Τ.. Σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι τακτικοί εκτιμητές, η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου κατά την ημερομηνία της απόκτησης ανερχόταν σε €1.621 χιλ.. Η απόκτηση χρηματοδοτήθηκε από το προϊόν ομολογιακού δανείου που εξέδωσε η Εταιρεία τον Αύγουστο του 2014.

Την 11 Μαρτίου 2016 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση εντός καταστήματος, συνολικής επιφάνειας περίπου 680 τ.μ. που βρίσκεται επί της οδού Αγίου Νικολάου 12 στην Πάτρα έναντι τιμήματος €2.551 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσεως ύψους €70 χιλ.). Το ακίνητο είναι μισθωμένο στην εταιρεία με την επωνυμία Massimo Dutti Ελλάς Α.Ε., μέλος του Ομίλου Inditex. Σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι τακτικοί εκτιμητές, η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου κατά την ημερομηνία της απόκτησης ανερχόταν σε €2.674 χιλ.. Η απόκτηση του ακινήτου χρηματοδοτήθηκε από το προϊόν του ομολογιακού δανείου που εξέδωσε η Εταιρεία τον Αύγουστο του 2014.

Την 26 Φεβρουαρίου 2016 η Εταιρεία απέκτησε ένα εμπορικό ακίνητο συνολικής επιφάνειας περίπου 746 τ.μ. που βρίσκεται επί της οδού Χατζημιχάλη Γιάνναρη 40-42 στα Χανιά, έναντι τιμήματος €1.820 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσεως ύψους €71 χιλ.), το οποίο χρηματοδοτήθηκε από το προϊόν του ομολογιακού δανείου που εξέδωσε η Εταιρεία τον Αύγουστο του 2014. Το ακίνητο είναι μισθωμένο στην εταιρεία Retail World Α.Ε.(Public). Σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι τακτικοί εκτιμητές, η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου κατά την ημερομηνία της απόκτησης ανερχόταν σε €1.850 χιλ..

Την 1 Φεβρουαρίου 2016, μέρος του ακινήτου που βρίσκεται επί της οδού Τζωρτζ 4, Αθήνα, συνολικής επιφάνειας περίπου 854 τ.μ., το οποίο συμπεριλαμβανόταν στα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα, μεταφέρθηκε από τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία στις επενδύσεις σε ακίνητα. Η εκτιμηθείσα αξία του μέρους του ακινήτου κατά την ημερομηνία της μεταφοράς ανερχόταν σε €1.786 χιλ..

Την 1 Φεβρουαρίου 2016, μέρος του ακινήτου που βρίσκεται επί της οδού Καραγεώργη Σερβίας 6, Αθήνα, συνολικής επιφάνειας περίπου 390 τ.μ. (2<sup>ος</sup> όροφος), μεταφέρθηκε από τις επενδύσεις σε ακίνητα στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία. Η εκτιμηθείσα αξία του μέρους του ακινήτου κατά την ημερομηνία της μεταφοράς ανερχόταν σε €947 χιλ..

Σε συνέχεια της από 10 Οκτωβρίου 2014 δεσμευτικής συμφωνίας, ο Όμιλος απέκτησε την 11 Φεβρουαρίου 2015, ένα κτήριο γραφείων, συνολικής μισθωμένης επιφάνειας περίπου 14 χιλ. τ.μ., που βρίσκεται στην οδό Canour 6, Ρώμη, Ιταλία έναντι συνολικού τιμήματος €38.700 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσεως ύψους €925 χιλ.). Το ακίνητο είναι μισθωμένο στο Ιταλικό Δημόσιο. Σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι τακτικοί εκτιμητές, η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου κατά την ημερομηνία της απόκτησης ανερχόταν σε €43.986 χιλ..

Την 2 Ιουλίου 2015 υπεγράφη δεσμευτική συμφωνία για την απόκτηση από τον Όμιλο ενός κτηρίου γραφείων και καταστημάτων, συνολικής μισθωμένης επιφάνειας περίπου 18 χιλ. τ.μ., που βρίσκεται στην οδό Canour 5, Ρώμη, Ιταλία έναντι συνολικού τιμήματος €45.100 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσεως ύψους €1.006 χιλ.). Το ακίνητο είναι κυρίως μισθωμένο στο Ιταλικό Δημόσιο. Η ως άνω απόκτηση ολοκληρώθηκε την 20 Ιουλίου 2015 και σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι τακτικοί εκτιμητές, η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου κατά την ημερομηνία της απόκτησης ανερχόταν σε €46.400 χιλ..

Οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου οι οποίες είναι εξασφαλισμένες με επενδύσεις σε ακίνητα αναφέρονται στη Σημείωση 12.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων  
**Όμιλος και Εταιρεία**



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΤΑΙΑ

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	30.09.2016	31.12.2015
Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά <sup>1</sup>	Γραφεία	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Λοιπά <sup>2,3</sup>	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Σύνολο	Σύνολο
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	3	3		
<b>Εύλογη αξία έναρξης περιόδου</b>	<b>631.318</b>	<b>591.852</b>	<b>13.033</b>	<b>173.457</b>	<b>3.243</b>	<b>50.400</b>	<b>1.254</b>	<b>5.522</b>	<b>1.470.079</b>	<b>1.407.659</b>
Προσθήκες:										
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	7.942	3.016	-	-	-	-	-	-	10.958	84.731
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	21	35	-	-	-	96	-	-	152	412
Μεταφορά από ενσώματα πάγια στοιχεία	-	1.786	-	-	-	-	-	-	1.786	1.000
Μεταφορά προς ενσώματα πάγια στοιχεία	-	(947)	-	-	-	-	-	-	(947)	-
Καθαρό κέρδος / (ζημία) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	(12.012)	3.045	(824)	(8.878)	(152)	3.004	185	(513)	(16.145)	(23.723)
<b>Εύλογη αξία λήξης περιόδου</b>	<b>627.269</b>	<b>598.787</b>	<b>12.209</b>	<b>164.579</b>	<b>3.091</b>	<b>53.500</b>	<b>1.439</b>	<b>5.009</b>	<b>1.465.883</b>	<b>1.470.079</b>

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.

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

<sup>2</sup> Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ιταλία αφορά σε οικοπέδο.

<sup>3</sup> 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.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων  
**Όμιλος και Εταιρεία**



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΤΑΓΙΑ

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

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις ΑΕΕΑΠ, 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 υπόψη 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.

Πληροφορίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή για την 30.09.2016:

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Ελλάδα	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	627.248	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-85% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ρών (DCF)	3.256	8,25% - 11,87%	6,50% - 9,50%
Ελλάδα	Γραφεία	598.771	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-85% DCF	3.317	8,19% - 12,00%	7,50% - 10,50%
Ελλάδα	Λοιπά <sup>1</sup>	12.209	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-85% DCF	56	10,30% - 17,40%	8,50% - 15,00%
Ιταλία	Γραφεία	164.579	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF (βλ. σημείωση κατωτέρω)	936	5,89% - 7,35%	5,25% - 6,29%
Ιταλία	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	3.091	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF (βλ. σημείωση κατωτέρω)	18	5,89%	5,25%
Ιταλία	Λοιπά <sup>2</sup>	53.500	100% συγκριτική μέθοδος και 0% υπολειμματική μέθοδος (βλ. σημείωση κατωτέρω)	-	-	-
Ρουμανία	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	1.439	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	9	8,75% - 10,25%	8,00% - 9,50%
Ρουμανία	Γραφεία	5.009	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	34	8,41% - 8,75%	8,00%

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων του Ομίλου πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 30 Ιουνίου 2016, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999, όπως ισχύει. Για το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου χρησιμοποιήθηκε η συγκριτική μέθοδος και η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ρών (DCF). Για τα ακίνητα στην Ιταλία, τα οποία συνιστούν εμπορικά ακίνητα (γραφεία και καταστήματα), 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 ρών 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 ρών.

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

<sup>2</sup> Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ιταλία αφορά σε οικοπέδο.

## Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων Όμιλος και Εταιρεία



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΤΑΓΙΑ

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

Ειδικότερα για το ακίνητο στην περιοχή Τορναϊανίσα, στο Δήμο Ρομεζία, Ρώμη, το οποίο συνιστά οικόπεδο με δυνατότητα αξιοποίησης, χρησιμοποιήθηκε η συγκριτική μέθοδος και η υπολειμματική μέθοδος σύμφωνα με τα στοιχεία του παραπάνω πίνακα. Σύμφωνα με την έκθεση των εκτιμητών η εύλογη αξία του ακινήτου βασίζεται στη συγκριτική μέθοδο, καθώς, α) η υπολειμματική μέθοδος προϋποθέτει την υιοθέτηση του βέλτιστου σεναρίου αξιοποίησης του συνόλου του οικοπέδου, το οποίο είναι περισσότερο ευαίσθητο στις παραμέτρους που υιοθετούνται και β) η αξία που προκύπτει με την υπολειμματική μέθοδο είναι πολύ κοντά σε αυτή της συγκριτικής μεθόδου. Τονίζεται ότι σε περιπτώσεις ανάλογων ακινήτων (οικόπεδα με δυνατότητα αξιοποίησης), η επιλογή της μεθόδου εκτίμησης έγκειται ακόμα περισσότερο στην κρίση του εκτιμητή.

Πληροφορίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή για την 31.12.2015:

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Ελλάδα	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	631.318	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-85% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF)	3.367	8,40% - 11,60%	6,75%-10,00%
Ελλάδα	Γραφεία	591.852	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-85% DCF	3.619	8,60% - 11,70%	7,20%-10,30%
Ελλάδα	Λοιπά <sup>1</sup>	13.033	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-85% DCF	53	9,90%-12,10%	8,00%-10,00%
Ιταλία	Γραφεία	173.457	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF (βλ. σημείωση κατωτέρω)	963	5,75% - 8,00%	4,50% - 7,00%
Ιταλία	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	3.243	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF (βλ. σημείωση κατωτέρω)	19	5,75%	5,0%
Ιταλία	Λοιπά <sup>2</sup>	50.400	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF (βλ. σημείωση κατωτέρω)	-	-	-
Ρουμανία	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	1.254	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	10	9,80% - 12,10%	8,00% - 10,50%
Ρουμανία	Γραφεία	5.522	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	35	9,80%	8,00%

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

<sup>2</sup> Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ιταλία αφορά σε οικόπεδο.



**ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: Συμμετοχή σε θυγατρικές**

Θυγατρικές	Έδρα	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	Όμιλος		Εταιρεία		Μέθοδος Ενοποίησης
			30.09.2016	31.12.2015	30.09.2016	31.12.2015	
Nash S.r.L.	Ιταλία	2011 – 2015	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	Ολική ενοποίηση
Picasso Fund	Ιταλία	2011 – 2015	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	Ολική ενοποίηση
Egnatia Properties S.A.	Ρουμανία	2011 – 2015	99,96%	99,96%	99,96%	99,96%	Ολική ενοποίηση
Quadratix Ltd. <sup>(1)</sup>	Κύπρος	-	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	Ολική ενοποίηση

(1) Η εν λόγω θυγατρική συστάθηκε την 11 Δεκεμβρίου 2015 με σκοπό την απόκτηση ακινήτων στην Κύπρο. Το μετοχικό της κεφάλαιο ανερχόταν την 30 Σεπτεμβρίου 2016 και 31 Δεκεμβρίου 2015 σε €2 χιλ..

**ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις**

Η Εταιρεία, σε συνέχεια της από 17 Απριλίου 2015 σύμβασης πώλησεως ακινήτων, συνήψε την 30 Ιουνίου 2016 με την Chris Cash & Carry Ltd επικαιροποιημένη συμφωνία για την αγορά των εν λόγω ακινήτων στη Λεμεσό της Κύπρου, αποτελούμενων κυρίως από υπεραγορά (επιφάνειας περίπου 11 χιλ. τ.μ.) και γραφεία (επιφάνειας περίπου 1 χιλ. τ.μ.) (εφεξής «Τα Πωλούμενα Ακίνητα»), συμφωνία η οποία έχει νομίμως καταχωρηθεί στο αρμόδιο κτηματολόγιο και δυνάμει της οποίας το τίμημα για την αγορά των Πωλούμενων Ακινήτων ορίζεται σε €20.000 χιλ. Η Εταιρεία έχει καταβάλει ποσό €5.000 χιλ. ως μέρος του τιμήματος, ενώ περαιτέρω συμψήφισε και ποσό €5.700 χιλ. το οποίο είχε καταβάλει, δυνάμει του από 30 Σεπτεμβρίου 2015 προσυμφώνου αγοράς 2 ακινήτων στη Λεμεσό και 1 ακινήτου στη Λευκωσία της Κύπρου, το οποίο δεν υλοποιήθηκε. Η ολοκλήρωση της συναλλαγής προϋποθέτει, μεταξύ άλλων, τη νομική και τεχνική τακτοποίηση των Πωλούμενων Ακινήτων. Η συμφωνία προβλέπει την εκμίσθωση του συνόλου του ακινήτου προς την Chris Cash & Carry Ltd, με εικοσιπενταετή διάρκεια.

Την 30 Σεπτεμβρίου 2015 η Εταιρεία συνήψε με την Stirling Properties Bulgaria EOOD και συνδεδεμένες με αυτή εταιρείες προσύμφωνο για την απόκτηση των εταιρειών «Plaza West A.D.» και «Plaza West 2 A.D.», οι οποίες κατέχουν περίπου 23 χιλ. τ.μ. του εμπορικού κέντρου West Plaza στη Σόφια, Βουλγαρία, έναντι τιμήματος €33.000 χιλ. Η υπογραφή της οριστικής σύμβασης τελούσε, μεταξύ άλλων, υπό την αίρεση της επιτυχούς και ακριβόχρονης ολοκλήρωσης της κατασκευής και έναρξης λειτουργίας του εμπορικού κέντρου. Σημειώνεται ότι η Εταιρεία έχει λάβει, μεταξύ άλλων, εταιρική εγγύηση (ως συνοφελέτης) από την Marinopoulos Holding Sarl, με έδρα στο Λουξεμβούργο. Επιπλέον, στο πλαίσιο του από 30 Σεπτεμβρίου 2015 προσυμφώνου, η Εταιρεία έχει συστήσει τα ακόλουθα, εν ισχύ ενέχυρα: ενέχυρο επί των μετοχών των εταιρειών Plaza West A.D. και Plaza West 2 A.D. και ενέχυρο επί της δραστηριότητας των εταιρειών Plaza West A.D. και Plaza West 2 A.D., το οποίο (ενέχυρο επί της δραστηριότητας) περιλαμβάνει επίσης και τα ακίνητα κυριότητας των εταιρειών αυτών.

**ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2016	31.12.2015	30.09.2016	31.12.2015
Εμπορικές απαιτήσεις	27.563	14.641	24.737	11.791
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 20)	4	89	4	89
Απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο	8.087	8.092	8.087	8.089
Προπληρωθέντα έξοδα	4.003	2.346	3.909	2.113
Λοιπές απαιτήσεις	3.664	8.915	3.427	3.157
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 20)	990	991	4.272	991
<b>Σύνολο</b>	<b>44.311</b>	<b>35.074</b>	<b>44.436</b>	<b>26.230</b>



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

Οι εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας την 30 Σεπτεμβρίου 2016 περιλαμβάνουν προβλέψεις επισφαλών πελατών ποσού €126 χιλ. (31.12.2015: €126 χιλ.).

Το συνολικό ύψος των εμπορικών απαιτήσεων του Ομίλου και της Εταιρείας από την εταιρεία Μαρινόπουλος ανέρχεται την 30 Σεπτεμβρίου 2016 σε €9.961 χιλ. και αφορά σε οφειλόμενα μισθώματα, πλέον χαρτοσήμου, για τη λειτουργική μίσθωση επτά εμπορικών ακινήτων. Στο πλαίσιο του σχεδίου αναδιάρθρωσης της Μαρινόπουλος, την 30 Σεπτεμβρίου 2016 κατατέθηκε στις αρμόδιες αρχές συμφωνία εξυγίανσης με βάση την οποία νεοσυσταθείσα εταιρεία, 100% ελέγχου του Ομίλου Σκλαβενίτη, αναλαμβάνει ορισμένα δικαιώματα και υποχρεώσεις της Μαρινόπουλος. Μεταξύ αυτών, στην εταιρεία αυτή θα μεταβιαστούν οι μισθωτικές συμβάσεις για τα 7 ακίνητα ιδιοκτησίας της Εταιρείας τα οποία εκμισθώνονται στην Μαρινόπουλος, καθώς επίσης και το σύνολο των υποχρεώσεων της τελευταίας προς την Εταιρεία για δεδουλευμένα μισθώματα των ακινήτων αυτών έως την ημερομηνία ολοκλήρωσης της συναλλαγής. Σημειώνεται επίσης ότι στη νέα εταιρεία θα μεταβιαστεί και η έμμεση συμμετοχή της Μαρινόπουλος στην Chris Cash & Carry Ltd με την οποία η Εταιρεία έχει συνάψει την από 30 Ιουνίου 2016 συμφωνία για την απόκτηση δύο ακινήτων στη Λεμεσό της Κύπρου. Σύμφωνα επίσης με την ως άνω συμφωνία εξυγίανσης, οι προαναφερθείσες απαιτήσεις της Εταιρείας από μισθώματα θα εξοφληθούν σε 36 ισόποσες μηνιαίες δόσεις εντός 60 εργάσιμων ημερών από την ημερομηνία ολοκλήρωσης της συναλλαγής. Με βάση τα ανωτέρω, την 30 Σεπτεμβρίου 2016 η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας των εν λόγω απαιτήσεων από μισθώματα και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλημένων με το πραγματικό επιτόκιο είναι επουσιώδης και ως εκ τούτου δεν απαιτήθηκε ο σχηματισμός σχετικής πρόβλεψης απομείωσης στα αποτελέσματα της περιόδου.

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 νομιμότητα 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 ως άνω φόρου, λόγω της σιωπής της Αρχής επί τρίμηνο, οπότε και απόρριψης σιωπηρώς της αίτησης επιστροφής φόρου, η Εθνική Πανγαία προέβη σε προσφυγές. 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 2016 αφορούν κυρίως σε έξοδα επόμενων χρήσεων (δικηγορικά έξοδα, έξοδα ασφάλισης, έξοδα εκτιμητών κλπ.).

Η ανάλυση των λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2016	31.12.2015	30.09.2016	31.12.2015
Απαιτήσεις από Ιταλικό Δημόσιο	162	5.708	-	-
Δεσμευμένες καταθέσεις	3.379	3.017	3.379	3.017
Λοιπά	123	190	48	140
<b>Σύνολο</b>	<b>3.664</b>	<b>8.915</b>	<b>3.427</b>	<b>3.157</b>

Οι απαιτήσεις από το Ιταλικό Δημόσιο την 31 Δεκεμβρίου 2015 αφορούν κυρίως σε επιστροφή ΦΠΑ ο οποίος προέρχεται από την απόκτηση ακινήτου της θυγατρικής Nash S.r.L.. Την 27 Απριλίου 2016, ο Όμιλος εισέπραξε από τις Ιταλικές Φορολογικές Αρχές ποσό ύψους €5.598 χιλ..

Οι δεσμευμένες καταθέσεις αφορούν κυρίως σε καταθέσεις οι οποίες έχουν δεσμευτεί σύμφωνα με τους όρους της από 11 Αυγούστου 2014 συμβάσεως ομολογιακού δανείου όπως τροποποιήθηκε την 20 Αυγούστου 2014 (Σημείωση 12).





**ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2016	31.12.2015	30.09.2016	31.12.2015
Ταμείο	1	1	1	1
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	73.633	90.432	45.032	61.884
<b>Σύνολο</b>	<b>73.634</b>	<b>90.433</b>	<b>45.033</b>	<b>61.885</b>

Στις καταθέσεις όψεως και προθεσμίας του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνονται δεσμευμένα ποσά ύψους €5.417 χιλ. και €3.867 χιλ. αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2015: €7.400 χιλ. και Μηδέν, αντίστοιχα), σύμφωνα με τα οριζόμενα σε δανειακές συμβάσεις.

**ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: Μετοχικό Κεφάλαιο & Διαφορά από Έκδοση Μετοχών Υπέρ το Άρτιο**

	Αρ. Μετοχών	Μετοχικό Κεφάλαιο	Όμιλος	Εταιρεία
			Υπέρ το άρτιο	
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2015</b>	<b>191.298.329</b>	<b>765.193</b>	<b>15.890</b>	<b>15.890</b>
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου λόγω Συγχώνευσης (Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ και MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ)	64.196.205	1.291	-	-
Επίδραση από Συγχώνευση (Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ και MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ)	-	-	-	80
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2015 &amp; 30 Σεπτεμβρίου 2016</b>	<b>255.494.534</b>	<b>766.484</b>	<b>15.890</b>	<b>15.970</b>

Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, κατά την 30 Σεπτεμβρίου 2016 και 31 Δεκεμβρίου 2015, ανερχόταν στο ποσό των €766.484 χιλ. διαιρούμενο συνολικά σε 255.494.534 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές ονομαστικής αξίας €3,0 εκάστη.

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.

Αναφορικά με την συγχώνευση δι' απορρόφησης της ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. από την Εταιρεία, σημειώνεται ότι το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας δε μεταβλήθηκε και η Εταιρεία δεν είχε υποχρέωση έκδοσης νέων μετοχών, επειδή η αξίωση για έκδοση νέων μετοχών αποσβέσθηκε, λόγω σύγχυσης, αφού η Εταιρεία κατείχε το σύνολο (100%) των μετοχών της ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε..

Η Εταιρεία δεν έχει στην κατοχή της ίδιες μετοχές.

**ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: Αποθεματικά**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2016	31.12.2015	30.09.2016	31.12.2015
Τακτικό αποθεματικό (αρ. 44 του Κ.Ν. 2190/1920)	12.419	9.678	12.140	9.399
Ειδικό αποθεματικό	323.987	323.987	323.987	323.987
Λοιπά αποθεματικά	30	-	84	54
Προγράμματα καθορισμένων παροχών	(30)	(30)	(5)	(5)
Συναλλαγματικές διαφορές	26	131	-	-
Αντιστάθμιση ταμειακών ροών	(456)	(151)	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>335.976</b>	<b>333.615</b>	<b>336.206</b>	<b>333.435</b>



Σύμφωνα με το άρθρο 44 του Ν. 2190/1920, όπως ισχύει, η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη να παρακρατεί από τα καθαρά λογιστικά της κέρδη ποσό 5% ετησίως ως τακτικό αποθεματικό, έως ότου το σύνολο του τακτικού αποθεματικού ανέλθει στο 1/3 του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό δεν μπορεί να διανεμηθεί καθ' όλη τη διάρκεια της ζωής της Εταιρείας.

Το ειδικό αποθεματικό ύψους €323.987 χιλ. αφορά στην απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της εταιρείας Εθνική Παναγία 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.

#### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: 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 έχουν καταρτιστεί συμβάσεις αντιστάθμισης κινδύνων επιτοκίου (interest rate swaps) για σκοπούς αντιστάθμισης της έκθεσης του Ομίλου στη μεταβολή του κυμαινόμενου επιτοκίου (Σημείωση 14).

Την 30 Ιουνίου 2015 η θυγατρική Picasso Fund προέβη σε σύναψη δανείου με το τραπεζικό ίδρυμα, Banca IMI S.p.A., συνολικού ύψους €102.000 χιλ. με επιτόκιο Euribor 6 μηνών πλέον περιθωρίου 2,65%. Ποσό €75.000 χιλ. αφορά σε αναχρηματοδότηση (refinancing) δύο ακινήτων που είχε στην κατοχή της η θυγατρική στη Ρώμη και το Μιλάνο (και αποπληρωμή ποσού €33.572 χιλ. υφιστάμενων δανείων από το τραπεζικό ίδρυμα Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.), καθώς και σε 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 χιλ. 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)).

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2016	31.12.2015	30.09.2016	31.12.2015
<b>Μακροπρόθεσμα</b>				
Ομολογιακά δάνεια	281.597	283.548	281.600	234.495
Λοιπές δανειακές υποχρεώσεις	102.954	103.736	-	-
<b>Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις</b>	<b>384.551</b>	<b>387.284</b>	<b>281.600</b>	<b>234.495</b>
<b>Βραχυπρόθεσμα</b>				
Ομολογιακά δάνεια	6.398	4.755	6.401	3.587
Λοιπές δανειακές υποχρεώσεις	5.746	5.075	2.609	2.609
<b>Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις</b>	<b>12.144</b>	<b>9.830</b>	<b>9.010</b>	<b>6.196</b>
<b>Σύνολο</b>	<b>396.695</b>	<b>397.114</b>	<b>290.610</b>	<b>240.691</b>

Στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται την 30 Σεπτεμβρίου 2016 ποσό €2.287 χιλ. το οποίο αφορά σε δεδουλευμένους τόκους ομολογιακών δανείων (31 Δεκεμβρίου 2015: ποσό €2.387 χιλ. και €2.378 χιλ., αντίστοιχα) και επίσης ποσό €978 χιλ. για τον Όμιλο και €39 χιλ. για την Εταιρεία, που αφορά σε δεδουλευμένους τόκους λοιπών δανειακών υποχρεώσεων (31 Δεκεμβρίου 2015: ποσό €308 χιλ. και €39 χιλ., αντίστοιχα).

Η λήξη των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2016	31.12.2015	30.09.2016	31.12.2015
Έως 1 έτος	12.144	9.830	9.010	6.196
Από 1 έως 5 έτη	379.276	381.904	281.600	234.495
Πάνω από 5 έτη	5.275	5.380	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>396.695</b>	<b>397.114</b>	<b>290.610</b>	<b>240.691</b>





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 της Εταιρείας στην Αττική, 8 στην Αθήνα και 1 στο Πειραιά, βαρύνονται με προσημείωση υποθήκης υπέρ της Alpha Bank A.E., έκαστο για ποσό €9.880 χιλ
- 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 χιλ., η Εταιρεία προέβη στη σύσταση υποθήκης για 77 ακίνητά της στην Ελλάδα (συμπ. και του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου της επί της οδού Καραγεώργη Σερβίας 6, Αθήνα) 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 χιλ..
- Επί ακινήτου της Εταιρείας (ιδιοκτησίας της ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. η οποία απορροφήθηκε από την Εταιρεία) έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. (εκπρόσωπος των ομολογιούχων) για ποσό €106.000 χιλ.. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από το μισθωτήριο συμβόλαιο με την Cosmote.
- Τα ακίνητα της θυγατρικής Picasso Fund βαρύνονται με υποθήκη πρώτης τάξης υπέρ της τράπεζας Banca IMI S.p.A. για ποσό €204.000 χιλ.. Τέλος, έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα του Picasso Fund όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.

### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2016	31.12.2015	30.09.2016	31.12.2015
Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις	3.224	3.320	3.147	701
<b>Σύνολο</b>	<b>3.224</b>	<b>3.320</b>	<b>3.147</b>	<b>701</b>

Η αύξηση του κονδυλίου «Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις» της Εταιρείας την 30 Σεπτεμβρίου 2016 σε σχέση με την 31 Δεκεμβρίου 2015 οφείλεται στη συγχώνευση δι' απορρόφησης της ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. από την Εταιρεία, οπότε την 30 Σεπτεμβρίου 2016 περιλαμβάνεται ποσό €2.542 χιλ. το οποίο αφορά σε εγγύηση που είχε καταβληθεί από τον μισθωτή του ακινήτου της ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. (η οποία απορροφήθηκε από την Εταιρεία) σύμφωνα με τους όρους του μισθωτηρίου συμβολαίου.

### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: Παράγωγα Χρηματοπιστωτικά Μέσα

	Όμιλος 30.09.2016		Εταιρεία 30.09.2016	
	Ονομαστική αξία	Εύλογη Αξία Υποχρεώσεις	Ονομαστική αξία	Εύλογη Αξία Υποχρεώσεις
<b>Παράγωγα εμπορικού χαρτοφυλακίου</b>				
Εξωχρηματιστηριακά παράγωγα επί επιτοκίων	47.233	1.560	47.233	1.560
<b>Παράγωγα αντιστάθμισης ταμειακών ροών</b>				
Εξωχρηματιστηριακά παράγωγα επί επιτοκίων	79.968	866	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>127.201</b>	<b>2.426</b>	<b>47.233</b>	<b>1.560</b>



	Όμιλος 31.12.2015		Εταιρεία 31.12.2015	
	Ονομαστική αξία	Εύλογη Αξία Υποχρεώσεις	Ονομαστική αξία	Εύλογη Αξία Υποχρεώσεις
<b>Παράγωγα εμπορικού χαρτοφυλακίου</b>				
Εξωχρηματιστηριακά παράγωγα επί επιτοκίων	47.872	2.347	-	-
<b>Παράγωγα αντιστάθμισης ταμειακών ροών</b>				
Εξωχρηματιστηριακά παράγωγα επί επιτοκίων	80.784	432	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>128.656</b>	<b>2.779</b>	-	-

Τα παραπάνω παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα αφορούν σε συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων (interest rate swaps) και η διενέργεια των ως άνω πράξεων στοχεύει στην αποτελεσματική οικονομική αντιστάθμιση κινδύνων σύμφωνα με τις απόψεις της Διοίκησης.

#### Πιστωτικός κίνδυνος

Ο υπολογισμός της επίδρασης της προσαρμογής πιστωτικής αποτίμησης ("CVA") διενεργείται σε μεμονωμένη βάση για κάθε ένα αντισυμβαλλόμενο με τον οποίο ο Όμιλος διατηρεί ανοικτή θέση, λαμβάνοντας υπ' όψιν την αναμενόμενη έκθεση όπως αυτή προσδιορίζεται μέσα από τεχνικές προσομοίωσης καθώς και συμφωνίες συμψηφισμού και ληφθείσες εξασφαλίσεις. Επίσης, ο υπολογισμός του CVA βασίζεται σε συντελεστές αναμενόμενων ζημιών όπως αυτοί εξαγονται από τις αγοραίες τιμές των CDS, ή, στην περίπτωση που οι τελευταίες δεν είναι διαθέσιμες, από την πιθανότητα αθέτησης των υποχρεώσεων του αντισυμβαλλομένου όπως αυτή προσδιορίζεται από εσωτερικά μοντέλα αξιολόγησης, ή διαφορετικά από τους εποπτικούς συντελεστές στάθμισης.

Αναφορικά με την επίδραση της αποτίμησης του ίδιου πιστωτικού κινδύνου, ο Όμιλος υπολογίζει την αποτίμηση του ίδιου πιστωτικού κινδύνου ("DVA") εφαρμόζοντας συμμετρικά την ίδια μεθοδολογία με εκείνη που εφαρμόζεται για τον υπολογισμό του CVA.

#### Αντισταθμίσεις διακυμάνσεων ταμειακών ροών από δανειακές υποχρεώσεις

Την 30 Σεπτεμβρίου 2016, οι σχέσεις αντιστάθμισης ταμειακών ροών του Ομίλου αποτελούνται από συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων που χρησιμοποιούνται στην αντιστάθμιση των διακυμάνσεων των ταμειακών ροών δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου και οι οποίες αποδίδονται στη μεταβολή των επιτοκίων της αγοράς. Για την περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2016, ο Όμιλος αναγνώρισε απευθείας στα Λοιπά συνολικά έσοδα, ζημίες επί παραγώγων χρηματοπιστωτικών μέσων που χρησιμοποιούνται για την αντιστάθμιση ταμειακών ροών, ποσού €305 χιλ. (30 Σεπτεμβρίου 2015: ζημίες €24 χιλ.) ενώ δεν υπήρξαν σχέσεις αντιστάθμισης που τερματίστηκαν εντός του 2016 κι επομένως το ποσό που αναταξινομήθηκε από τα Λοιπά συνολικά έσοδα στην κατάσταση αποτελεσμάτων ανήλθε σε Μηδέν (εννεάμηνο 2015: Μηδέν).

Κατά την εννεάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2016 και 30 Σεπτεμβρίου 2015, δεν υπήρξε επίπτωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων από αναποτελεσματικές σχέσεις αντιστάθμισης.

Επιπλέον, κατά τη διάρκεια της περιόδου που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2016, τα κέρδη λόγω μεταβολής της εύλογης αξίας των παραγώγων χρηματοπιστωτικών μέσων του εμπορικού χαρτοφυλακίου ανέρχονται για τον Όμιλο και την Εταιρεία σε €781 χιλ. (εννεάμηνο 2015: κέρδη €480 χιλ. και Μηδέν για τον Όμιλο και την Εταιρεία, αντίστοιχα).

Τα παραπάνω παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα παθητικού αφορούν σε μικτό ποσό και δεν έχουν συμψηφιστεί με παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα του ενεργητικού, ωστόσο υπόκεινται σε κύριες ή παρεμφερείς συμβάσεις συμψηφισμού, οι οποίες ενώ δεν πληρούν τα κριτήρια που έχουν θεσπιστεί από το εφαρμοστέο λογιστικό πρότυπο για συμψηφισμό στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, παρέχουν δικαίωμα συμψηφισμού των συναφών ποσών σε περίπτωση αθέτησης των συμφωνηθέντων όρων ενός εκ των αντισυμβαλλομένων (είτε λόγω χρεοκοπίας, αδυναμίας πληρωμής ή διεκπεραίωσης).



**ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις**

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2016	31.12.2015	30.09.2016	31.12.2015
Προμηθευτές	442	1.860	222	1.599
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 20)	294	442	294	396
Φόροι – Τέλη	11.911	6.507	9.508	4.261
Έσοδα επομένων χρήσεων	5.151	5.142	2.889	2.884
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	671	4.367	657	951
<b>Σύνολο</b>	<b>18.469</b>	<b>18.319</b>	<b>13.570</b>	<b>10.091</b>

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

Οι Φόροι – Τέλη αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2016	31.12.2015	30.09.2016	31.12.2015
Χαρτόσημο μισθωμάτων	2.144	2.584	2.144	2.584
Ενιαίος Φόρος Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	5.479	86	5.479	-
Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ακινήτων (ΕΕΤΑ) και Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ηλεκτροδοτούμενων Επιφανειών (ΕΕΤΗΔΕ)	1.388	1.388	1.388	1.388
Φόρος ακινήτων εξωτερικού	2.087	1.547	-	-
Λοιπά	813	902	497	289
<b>Σύνολο</b>	<b>11.911</b>	<b>6.507</b>	<b>9.508</b>	<b>4.261</b>

Οι Φόροι – Τέλη την 30 Σεπτεμβρίου 2016 και 31 Δεκεμβρίου 2015 περιλαμβάνουν πρόβλεψη για το ΕΕΤΑ του Ν. 4152/2013 και του ΕΕΤΗΔΕ του Ν. 4021/2011 συνολικού ποσού €1.388 χιλ.. Σημειώνεται ότι ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. από 1 Ιανουαρίου 2014 αντικατέστησε τον Φόρο Ακίνητης Περιουσίας του Ν.3842/2010 και το ΕΕΤΑ του Ν.4152/2013 (πρ. ΕΕΤΗΔΕ του Ν. 4021/2011).

Τα έσοδα επομένων χρήσεων αφορούν κυρίως σε μισθώματα που οφείλονται από το Ελληνικό Δημόσιο για μεταγενέστερη περίοδο από την 30 Σεπτεμβρίου 2016 και 31 Δεκεμβρίου 2015 αντίστοιχα, βάσει των σχετικών συμβάσεων μίσθωσης.

Η μείωση του κονδυλίου «Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα» του Ομίλου την 30 Σεπτεμβρίου 2016 σε σχέση με την 31 Δεκεμβρίου 2015 οφείλεται στο γεγονός ότι την 31 Δεκεμβρίου 2015 περιλαμβάνονταν ποσό €3.386 χιλ. το οποίο αφορούσε σε προκαταβολή έναντι μισθωμάτων η οποία συμψηφίστηκε εντός του 2016.

**ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: Μερίσματα ανά μετοχή**

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

Την 13 Απριλίου 2016 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη διανομή συνολικού ποσού ύψους €51.993 χιλ. (ήτοι €0,2035 ανά μετοχή – ποσό σε €), ως μέρισμα στους μετόχους της για τη χρήση 2015. Ημερομηνία έναρξης καταβολής του μερίσματος ορίστηκε από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας η 22 Απριλίου 2016.



Την 24 Απριλίου 2015 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη διανομή συνολικού ποσού €109.362 χιλ. 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 χιλ. (€0,3041 ανά μετοχή – ποσό σε €) που είχε εγκρίνει το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 25 Νοεμβρίου 2014 και το οποίο καταβλήθηκε εντός του 2014.

### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 17: Φόροι

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.09.2016	30.09.2015	30.09.2016	30.09.2015
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	4.190	1.101	4.190	986
Αναβαλλόμενος φόρος	(34)	(173)	-	-
Λοιποί φόροι	-	32	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>4.156</b>	<b>960</b>	<b>4.190</b>	<b>986</b>

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 επενδύσεων 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 επενδύσεων τους πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρείας και των μετόχων της. Σημειώνεται ότι με την παρ. 2 του αρ. 45 του ν. 4389/2016 θεσπίστηκε κατώτατο όριο φόρου κάθε εξαμήνου 0,375% του μέσου όρου των επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων (ήτοι 0,75% σε ετήσια βάση) από την 01.06.2016.

Οι θυγατρικές εξωτερικού της Εταιρείας, Nash S.r.L., Egnatia Properties S.A. και Quadratrix Ltd. φορολογούνται στο εισοδήμα τους, βάσει φορολογικού συντελεστή 31,4% στην Ιταλία, 16,0% στη Ρουμανία και 12,5% στην Κύπρο, αντίστοιχα. Η θυγατρική της Εταιρείας, Picasso Fund, με έδρα την Ιταλία, δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος.

### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 18: 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	
	2016	2015	2016	2015
Κέρδη / (Ζημίες) που αναλογούν στους μετόχους	38.468	(3.050)	43.923	2.862
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών (χιλιάδες)	255.495	255.466	255.495	255.466
<b>Κέρδη / (Ζημίες) ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) – βασικά και προσαρμοσμένα</b>	<b>0,1506</b>	<b>(0,0119)</b>	<b>0,1719</b>	<b>0,0112</b>

Ο μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών για την εννεάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2015 έχει αναπροσαρμοστεί βάσει της σχέσης ανταλλαγής (Σημείωση 2) για σκοπούς συγκρισιμότητας με την αντίστοιχη εννεάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2016.

Τα προσαρμοσμένα κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή είναι τα ίδια με τα βασικά κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή για τη χρήση, διότι δεν υπήρχαν δυνητικές κοινές μετοχές οι οποίες θα επέφεραν απομείωση των κερδών ανά μετοχή.



### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 19: 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 2016 και 31 Δεκεμβρίου 2015 δεν έχει διενεργήσει προβλέψεις για ανέλεγκτες χρήσεις. Εκτιμάται ότι, τυχόν ποσά φόρων που πιθανόν να προκύψουν δε θα έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου και της Εταιρείας.

Οι φορολογικές αρχές δεν έχουν ελέγξει τα βιβλία και στοιχεία της Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2010 και επομένως οι φορολογικές υποχρεώσεις για τη χρήση αυτή δεν έχουν καταστεί οριστικές. Σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο, είναι πιθανόν να επιβληθούν επιπλέον φόροι και προσαυξήσεις, τα ποσά των οποίων δεν μπορούν να προσδιοριστούν με ακρίβεια επί του παρόντος. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση ότι δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας. Οι χρήσεις 2011, 2012, 2013 και 2014 έχουν ελεγχθεί από τον εκλεγμένο κατά τον Κ.Ν. 2190/1920 τακτικό ελεγκτή, δηλαδή την ελεγκτική εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, "Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών" («ο τακτικός ελεγκτής»), σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α του Ν. 4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης εκδόθηκαν την 19 Ιουλίου 2012, 30 Σεπτεμβρίου 2013, 10 Ιουλίου 2014 και 30 Σεπτεμβρίου 2015 αντίστοιχα και δεν περιείχαν επιφυλάξεις. Σύμφωνα με την ΠΟΛ.1006/05.01.2016 δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να επανέλθουν και να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές αν τελικά πραγματοποιηθούν δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

Οι φορολογικές αρχές δεν έχουν ελέγξει τα βιβλία και στοιχεία της MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2010 και επομένως οι φορολογικές υποχρεώσεις για τη χρήση αυτή δεν έχουν καταστεί οριστικές. Σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο, είναι πιθανόν να επιβληθούν επιπλέον φόροι και προσαυξήσεις, τα ποσά των οποίων δεν μπορούν να προσδιοριστούν με ακρίβεια επί του παρόντος. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση ότι δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας. Οι χρήσεις 2011, 2012, 2013 και 2014 έχουν ελεγχθεί από τον εκλεγμένο κατά τον Κ.Ν. 2190/1920 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α του Ν. 4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης εκδόθηκαν την 25 Ιουλίου 2012, 23 Σεπτεμβρίου 2013, 07 Ιουλίου 2014 και 30 Σεπτεμβρίου 2015 αντίστοιχα και δεν περιείχαν επιφυλάξεις. Σύμφωνα με την ΠΟΛ.1006/05.01.2016 δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να επανέλθουν και να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές αν τελικά πραγματοποιηθούν δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

Η χρήση 2015 της Εταιρείας έχει ελεγχθεί από τον εκλεγμένο κατά τον Κ.Ν. 2190/1920 τακτικό ελεγκτή, δηλαδή την ελεγκτική εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, "Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών" («ο τακτικός ελεγκτής»), σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α του Ν. 4174/2013 και το σχετικό πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης εκδόθηκε 30 Σεπτεμβρίου 2016 και δεν περιείχε επιφυλάξεις. Σύμφωνα με την ΠΟΛ.1006/05.01.2016 δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να επανέλθουν και να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές αν τελικά πραγματοποιηθούν δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.





Οι φορολογικές αρχές δεν έχουν ελέγξει τα βιβλία και στοιχεία της ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. για τις χρήσεις 2010 - 2013 και επομένως οι φορολογικές υποχρεώσεις για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο, είναι πιθανόν να επιβληθούν επιπλέον φόροι και προσαυξήσεις, τα ποσά των οποίων δεν μπορούν να προσδιοριστούν με ακρίβεια επί του παρόντος. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση ότι δε θα έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας. Οι χρήσεις 2014 και 2015 έχουν ελεγχθεί από τον εκλεγμένο κατά τον Κ.Ν. 2190/1920 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α Ν. 4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης εκδόθηκαν την 28 Σεπτεμβρίου 2015 και 30 Σεπτεμβρίου 2016 αντίστοιχα και δεν περιείχαν επιφυλάξεις. Σύμφωνα με την ΠΟΛ.1006/05.01.2016 δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να επανέλθουν και να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

Στο πλαίσιο της απόκτησης του χαρτοφυλακίου των 14 ακινήτων από το ΤΑΙΠΕΔ, η Εταιρεία δεσμεύτηκε για τη διενέργεια βελτιώσεων. Την 30 Σεπτεμβρίου 2016, το υπολειπόμενο ποσό των συγκεκριμένων κεφαλαιουχικών δεσμεύσεων ανέρχεται σε €2.103 χιλ. (συμπ. ΦΠΑ) (31 Δεκεμβρίου 2015: €2.243 χιλ. (συμπ. ΦΠΑ)) σύμφωνα με εκτιμήσεις της Διοίκησης).

Στο πλαίσιο της σύναψης της εταιρείας Εθνική Παναγία με την Alpha Bank σύμβασης πίστωσης με ανοικτό αλληλόχροο λογαριασμό, η Εθνική Παναγία 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 χιλ.. 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 ες' 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 2016 που θα επηρέαζαν την χρηματοοικονομική κατάστασή του.

## ΣΗΜΕΙΩΣΗ 20: Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος (μητρική Εταιρεία), η οποία, με τη νομική ολοκλήρωση της Συγχώνευσης, κατέχει το 32,66% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, ελέγχει, βάσει συμβάσεως, την Εταιρεία (Σημείωση 1 και 2). 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:

### ι. Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2016	31.12.2015	30.09.2016	31.12.2015
<b>Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη</b>				
Μητρική εταιρεία	-	82	-	82
Θυγατρικές	-	3	-	3
Λοιποί μέτοχοι	2	2	2	2
Εταιρείες συνδεδεμένες με λοιπούς μετόχους	2	2	2	2
<b>Σύνολο</b>	<b>4</b>	<b>89</b>	<b>4</b>	<b>89</b>



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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2016	31.12.2015	30.09.2016	31.12.2015
<b>Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη</b>				
Μητρική εταιρεία	-	1	-	1
Picasso Fund, θυγατρική	-	-	3.281	-
Λοιποί μέτοχοι	990	990	990	990
<b>Σύνολο</b>	<b>990</b>	<b>991</b>	<b>4.271</b>	<b>991</b>

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2016	31.12.2015	30.09.2016	31.12.2015
<b>Προπληρωθέντα έξοδα</b>				
Εθνική Χρηματιστηριακή, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	75	75	75	75
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	248	266	245	215
<b>Σύνολο</b>	<b>323</b>	<b>341</b>	<b>320</b>	<b>290</b>

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2016	31.12.2015	30.09.2016	31.12.2015
<b>Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα</b>				
Μητρική εταιρεία	12.945	27.023	12.945	27.023
<b>Σύνολο</b>	<b>12.945</b>	<b>27.023</b>	<b>12.945</b>	<b>27.023</b>

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2016	31.12.2015	30.09.2016	31.12.2015
<b>Εμπορικές υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη</b>				
Μητρική εταιρεία	-	102	-	102
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	289	88	287	40
Εθνική Χρηματιστηριακή, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	-	246	-	246
Εθνική Leasing, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	5	6	5	6
Quadratix Ltd, θυγατρική	-	-	2	2
<b>Σύνολο</b>	<b>294</b>	<b>442</b>	<b>294</b>	<b>396</b>

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2016	31.12.2015	30.09.2016	31.12.2015
<b>Λοιπές υποχρεώσεις</b>				
Μητρική εταιρεία	9	-	9	-
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	1	-	1	-
Εταιρείες συνδεδεμένες με λοιπούς μετόχους	278	560	278	560
<b>Σύνολο</b>	<b>288</b>	<b>560</b>	<b>288</b>	<b>560</b>

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2016	31.12.2015	30.09.2016	31.12.2015
<b>Δανειακές υποχρεώσεις</b>				
Μητρική εταιρεία <sup>1</sup>	9.231	9.332	9.232	-
<b>Σύνολο</b>	<b>9.231</b>	<b>9.332</b>	<b>9.232</b>	<b>-</b>

<sup>1</sup> Η μεταβολή σε εταιρικό επίπεδο οφείλεται στη συγχώνευση της Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ με τη μέχρι πρότινος θυγατρική της ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. (Σημείωση 1 και 2).



	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2016	31.12.2015	30.09.2016	31.12.2015
<b>Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα – Υποχρεώσεις</b>				
Μητρική εταιρεία <sup>1</sup>	277	415	277	-
<b>Σύνολο</b>	<b>277</b>	<b>415</b>	<b>277</b>	<b>-</b>

ii. Έσοδα από μισθώματα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.09.2016	30.09.2015	30.09.2016	30.09.2015
Μητρική εταιρεία	50.882	50.663	50.882	50.663
Λοιπές εταιρείες του Ομίλου της ΕΤΕ <sup>2</sup>	28	88	28	88
Λοιποί μέτοχοι	2	2	2	2
Εταιρείες συνδεδεμένες με λοιπούς μετόχους	2	2	2	2
<b>Σύνολο</b>	<b>50.914</b>	<b>50.755</b>	<b>50.914</b>	<b>50.755</b>

iii. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.09.2016	30.09.2015	30.09.2016	30.09.2015
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	323	315	321	266
Εταιρείες συνδεδεμένες με λοιπούς μετόχους	1.072	2.247	1.072	2.247
<b>Σύνολο</b>	<b>1.395</b>	<b>2.562</b>	<b>1.393</b>	<b>2.513</b>

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	
	30.09.2016	30.09.2015	30.09.2016	30.09.2015
Μητρική εταιρεία <sup>1</sup>	138	140	138	-
<b>Σύνολο</b>	<b>138</b>	<b>140</b>	<b>138</b>	<b>-</b>

v. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.09.2016	30.09.2015	30.09.2016	30.09.2015
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	25	14	25	14
<b>Σύνολο</b>	<b>25</b>	<b>14</b>	<b>25</b>	<b>14</b>

vi. Λοιπά έσοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.09.2016	30.09.2015	30.09.2016	30.09.2015
Λοιποί μέτοχοι	-	-	-	1.650
Picasso Fund, θυγατρική	-	-	4.175	-
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	2	3	2	-
<b>Σύνολο</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4.177</b>	<b>1.650</b>

<sup>1</sup> Η μεταβολή σε εταιρικό επίπεδο οφείλεται στη συγχώνευση της Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ με τη μέχρι πρότινος θυγατρική της ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. (Σημείωση 1 και 2).

<sup>2</sup> Εθνική Factors, Εθνική Leasing, National Μεσιτική Ασφαλίσεων.





**vii. Λοιπά έξοδα**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 30.09.2016	30.09.2015	Από 01.01. έως 30.09.2016	30.09.2015
Μητρική εταιρεία	30	28	30	28
Εθνική Leasing, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	31	28	31	28
<b>Σύνολο</b>	<b>61</b>	<b>56</b>	<b>61</b>	<b>56</b>

**viii. Έσοδα από τόκους**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 30.09.2016	30.09.2015	Από 01.01. έως 30.09.2016	30.09.2015
Μητρική εταιρεία	90	100	90	100
<b>Σύνολο</b>	<b>90</b>	<b>100</b>	<b>90</b>	<b>100</b>

**ix. Χρηματοοικονομικά έξοδα**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 30.09.2016	30.09.2015	Από 01.01. έως 30.09.2016	30.09.2015
Μητρική εταιρεία	535	544	535	7
UBB, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	27	22	27	22
<b>Σύνολο</b>	<b>562</b>	<b>566</b>	<b>562</b>	<b>29</b>

**x. Υποχρεώσεις προς τη Διοίκηση**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2016	31.12.2015	30.09.2016	31.12.2015
Πληρωτέες αμοιβές μελών Δ.Σ. και επιτροπών του και ανώτατων στελεχών	5	-	5	-
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	9	10	9	10
<b>Σύνολο</b>	<b>14</b>	<b>10</b>	<b>14</b>	<b>10</b>

**xi. Αμοιβές και παροχές προς τη Διοίκηση**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 30.09.2016	30.09.2015	Από 01.01. έως 30.09.2016	30.09.2015
Αμοιβές και παροχές μελών Δ.Σ. και επιτροπών του και ανώτατων στελεχών	994	1.232	994	1.212
<b>Σύνολο</b>	<b>994</b>	<b>1.232</b>	<b>994</b>	<b>1.212</b>

**xii. Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις**

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

**ΣΗΜΕΙΩΣΗ 21: Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 30 Σεπτεμβρίου 2016**

Την 13 Οκτωβρίου 2016 υπεγράφη δεσμευτικό προσύμφωνο για την απόκτηση από τον Όμιλο χαρτοφυλακίου ακινήτων, το οποίο αποτελείται από 9 εμπορικά ακίνητα (κυρίως καταστήματα και γραφεία), τα οποία βρίσκονται στην Ιταλία, έναντι συνολικού τιμήματος €21.560 χιλ.. Τα ακίνητα είναι εκμισθωμένα μεταξύ άλλων σε διεθνούς φήμης εταιρείες και στο Ιταλικό δημόσιο. Η ολοκλήρωση της απόκτησης εκτιμάται ότι θα λάβει χώρα εντός του 2016.

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