



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

Εθνική Πανγαία Α.Ε.Ε.Α.Π.

ΕΤΗΣΙΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
χρήσεως από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2017
Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Μάρτιος 2018

Δηλώσεις μελών του Διοικητικού Συμβουλίου	4
Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου	5
Επεξηγηματική Έκθεση	24
Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	28
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	34
Κατάσταση Αποτελεσμάτων	35
Κατάσταση Συνολικών Εσόδων	36
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων - Όμιλος	37
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων - Εταιρεία	38
Κατάσταση Ταμειακών Ροών - Όμιλος	39
Κατάσταση Ταμειακών Ροών - Εταιρεία	40
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 1: Γενικές Πληροφορίες	41
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2: Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών	42
2.1. Βάση Παρουσίασης	42
2.2. Υιοθέτηση των Δ.Π.Χ.Α.	43
2.3. Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις	47
2.4. Συνένωση Επιχειρήσεων	49
2.5. Συναλλαγές σε Ξένο Νόμισμα	50
2.6. Επενδύσεις σε Ακίνητα	51
2.7. Ενσώματα Περιουσιακά Στοιχεία	52
2.8. Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία	52
2.9. Μισθώσεις	53
2.10. Συναλλαγές Πώλησης και Επαναμίσθωσης – Εταιρεία του Ομίλου είναι Εκμισθωτής	53
2.11. Απομείωση Αξίας Μη Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων	54
2.12. Εμπορικές Απαιτήσεις και Λοιπές Απαιτήσεις	54
2.13. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	54
2.14. Μετοχικό Κεφάλαιο	54
2.15. Διανομή Μερισμάτων	54
2.16. Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις	54
2.17. Δανειακές Υποχρεώσεις	55
2.18. Δαπάνες Δανεισμού	55
2.19. Παράγωγα Χρηματοπιστωτικά Μέσα	55
2.20. Αντιστάθμιση Ταμειακών Ροών	55
2.21. Τρέχουσες και Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις	56
2.22. Παροχές προς Εργαζομένους	56
2.23. Προβλέψεις	57
2.24. Αναγνώριση Εσόδων	57
2.25. Έσοδα και Έξοδα από Τόκους	57
2.26. Τομείς Δραστηριότητας	58
2.27. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη	58
2.28. Συμψηφισμός	58
2.29. Κέρδη ανά Μετοχή	58
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 3: Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων	59
3.1. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου	59
3.2. Διαχείριση Κεφαλαιουχικού Κινδύνου	61
3.3. Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού	62
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 4: Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Προτύπων	63
4.1. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές	63
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: Τομείς Δραστηριότητας	64
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: Επενδύσεις σε Ακίνητα	67
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: Ενσώματα Περιουσιακά Στοιχεία	74
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: Απόκτηση θυγατρικών (επιχειρηματικές συνενώσεις και απόκτηση περιουσιακών στοιχείων)	76
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: Συμμετοχή σε θυγατρικές	77
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις	77



ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις	78
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα.....	79
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: Μετοχικό Κεφάλαιο & Διαφορά από Έκδοση Μετοχών Υπέρ το Άρτιο	80
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: Αποθεματικά	80
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: Δανειακές Υποχρεώσεις	80
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: Υποχρεώσεις Παροχών Προσωπικού λόγω Εξόδου από την Υπηρεσία	82
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 17: Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	84
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 18: Παράγωγα Χρηματοπιστωτικά Μέσα.	84
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 19: Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις	85
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 20: Κύκλος Εργασιών.....	86
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 21: Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα	87
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 22: Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού	87
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 23: Λοιπά Έσοδα	87
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 24: Λοιπά Έξοδα	88
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 25: Μερίσματα ανά Μετοχή.....	88
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 26: Φόροι.....	88
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 27: Κέρδη ανά Μετοχή	89
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 28: Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις	89
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 29: Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη	91
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 30: Αμοιβές Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	94
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 31: Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	95
Στοιχεία και Πληροφορίες	96



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

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

- (1) Οι Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσεως που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2017, καταρτίσθηκαν σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. όπως υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, στις Καταστάσεις Αποτελεσμάτων, Συνολικών Εσόδων, Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και Ταμειακών Ροών της Εταιρείας καθώς και αυτά των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο.
- (2) Η Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση της Εταιρείας και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο, συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν.

Αθήνα, 22 Μαρτίου 2018

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Το Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.

Χρήστος Πρωτόπαπας

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη



**Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας
«ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»**
επί των Ενοποιημένων και Εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων χρήσεως 2017

(όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

ΓΕΝΙΚΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ

Η νομοθέτηση και η εφαρμογή ενός συνόλου δημοσιονομικών και διαρθρωτικών μέτρων καθώς και μιας σειράς προαπαιτούμενων δράσεων οδήγησαν στα τέλη Μαΐου και αρχές Ιουνίου 2017 στη θετική ολοκλήρωση της δεύτερης αξιολόγησης από τους Θεσμούς σχετικά με το τρίτο προγράμμα χρηματοδοτικής στήριξης της Ελλάδας (εφεξής το «Πρόγραμμα»). Η αξιολόγηση επικυρώθηκε από το Eurogroup της 15ης Ιουνίου 2017 (Πηγή: Δήλωση Eurogroup, 15 Ιουνίου 2017). Επίσης, αναμένεται η ολοκλήρωση της τρίτης αξιολόγησης τους επόμενους μήνες.

Η βελτιούμενη δημοσιονομική αξιοπιστία, η σταθεροποίηση της οικονομίας και η αποκατάσταση του κλίματος εμπιστοσύνης αποτέλεσαν σημαντικά βήματα για την ενεργοποίηση του επενδυτικού ενδιαφέροντος για εμπορικά ακίνητα με επενδυτικά χαρακτηριστικά ανάλογα με αυτά του χαρτοφυλακίου του Ομίλου μας (investment grade ακίνητα). Βάσει των παραπάνω εξελίξεων ο κλάδος των εμπορικών ακινήτων όπου δραστηριοποιείται ο Όμιλος μας εμφάνισε τάσεις ανάκαμψης, με τα ποιοτικά ακίνητα ωστόσο να βρίσκονται σε πλεονεκτικότερη θέση, γεγονός που αντικατοπτρίζεται στην αποτίμηση των ακινήτων επένδυσης του Ομίλου για την 31 Δεκεμβρίου 2017 (δείτε «Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία» κατωτέρω).

Αναφορικά με τον κλάδο των ΑΕΕΑΠ πρέπει να σημειωθεί η τροποποίηση του φορολογικού πλαισίου ως προς αυτές τις εταιρείες που οδήγησε σε σημαντικότερη αύξηση τόσο του φόρου επί των επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων όσο και του συμπληρωματικού φόρου ΕΝΦΙΑ.

Ωστόσο, πρέπει να σημειωθεί, ότι παρά το δυσμενές φορολογικό περιβάλλον, ο Όμιλος αύξησε την κερδοφορία του ενώ παράλληλα συνέχισε την υλοποίηση του προγράμματος εταιρικής υπευθυνότητας που ξεκίνησε το β' εξάμηνο του 2016.

Η ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΔΟΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Ο Όμιλος εντός του 2017 υλοποίησε επενδύσεις ύψους €71.000 χιλ., όπως παρουσιάζονται στα «ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΧΡΗΣΗΣ 2017» κατωτέρω, συνεχίζοντας την αυξημένη επενδυτική δραστηριότητά του κατά την τελευταία τετραετία (περίπου €700 εκατ.). Οι επενδύσεις αυτές εντάσσονται πλήρως στην στρατηγική της Εταιρείας για ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου της με επιλεγμένες τοποθετήσεις σε ακίνητα με αξιολογα επενδυτικά χαρακτηριστικά.

Την 31 Δεκεμβρίου 2017 το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου αποτελείτο από 338 (31 Δεκεμβρίου 2016: 333) εμπορικά ακίνητα (κυρίως καταστήματα και γραφεία) συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 986 χιλ. τ.μ Τριακόσια εικοσιένα (321) από αυτά τα ακίνητα βρίσκονται σε περιοχές υψηλής προβολής και εμπορικότητας σε όλη την Ελλάδα, δεκατέσσερα (14) ακίνητα βρίσκονται στην Ιταλία, δύο (2) ακίνητα στη Ρουμανία και ένα (1) ακίνητο στην Κύπρο. Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου την 31 Δεκεμβρίου 2017 ανέρχεται σε €1.580.698 χιλ. (31 Δεκεμβρίου 2016: €1.490.000 χιλ.) σύμφωνα με σχετική εκτίμηση των ανεξάρτητων τακτικών εκτιμητών, ήτοι την εταιρεία «Proprius Commercial Property Consultants Ε.Π.Ε.» (εκπρόσωπο της Cushman & Wakefield) και από κοινού τις εταιρείες «Π. Δανός & Συνεργάτες Α.Ε. Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων» (εκπρόσωπο της BNP Paribas) και «Αθηναϊκή Οικονομική Ε.Π.Ε.» (εκπρόσωπο της Jones Lang LaSalle) για τα ακίνητα εκτός Ιταλίας καθώς επίσης και την εταιρεία «REAG - Real Estate Advisory Group S.P.A.» για τα ακίνητα στην Ιταλία.

Κύκλος εργασιών: Το σύνολο του κύκλου εργασιών, το οποίο αφορά σε έσοδα από μισθώματα, ανήλθε σε €117.949 χιλ. για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2017 έναντι €115.433 χιλ. το 2016, παρουσιάζοντας αύξηση 2,2%. Η συγκεκριμένη αύξηση των εσόδων από μισθώματα προήλθε κυρίως από τα μισθώματα των ακινήτων που αποκτήθηκαν από τον Όμιλο κατά τη διάρκεια της τρέχουσας χρήσης και κατά τη διάρκεια του β' εξαμήνου του 2016.



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

Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία: Κατά την τρέχουσα χρήση η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα εμφάνισε αύξηση ύψους €17.166 χιλ. (έναντι μείωσης ύψους €18.220 χιλ. την προηγούμενη χρήση).

Λειτουργικά Κέρδη / (Ζημίες): Τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου για τη χρήση 2017 ανήλθαν σε €117.149 χιλ. (έναντι λειτουργικών κερδών €81.212 χιλ. της προηγούμενης χρήσης) παρουσιάζοντας αύξηση 44,3%. Μη λαμβανομένου υπ' όψιν του καθαρού κέρους / (ζημιάς) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία (2017: καθαρό κέρδος €17.166 χιλ., 2016: καθαρή ζημιά €18.220 χιλ.), των εξόδων αναφορικά με την αρχική δημόσια πρόταση για την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών, η οποία ματαιώθηκε (2017: €1.728 χιλ., 2016: €97 χιλ.), των εξόδων αναφορικά με τη συγχώνευση με απορρόφηση της εταιρείας Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ από τη θυγατρική της MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ (2017: €1 χιλ., 2016: €591 χιλ.) και των εξόδων αναφορικά με τη συγχώνευση δι' απορρόφησης της ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. από την Εταιρεία (2017: Μηδέν, 2016: €94 χιλ.), τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου για τη χρήση 2017 ανήλθαν σε €101.712 χιλ., έναντι ποσού €100.214 χιλ. της προηγούμενης χρήσης (αύξηση 1,5%). Η αύξηση οφείλεται κυρίως στην αύξηση του κύκλου εργασιών του Ομίλου, όπως αναφέρεται παραπάνω.

Έσοδα από τόκους: Το σύνολο των εσόδων από τόκους του Ομίλου για τη χρήση 2017 ανήλθε σε €41 χιλ. έναντι €142 χιλ. της προηγούμενης χρήσης. Η μείωση του 71,1% οφείλεται στη μείωση των επιτοκίων των τραπεζικών καταθέσεων καθώς επίσης και στη μείωση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων λόγω των νέων επενδύσεων σε ακίνητα που προέβη ο Όμιλος κατά τη διάρκεια της χρήσης 2017 και του β' εξαμήνου του 2016.

Χρηματοοικονομικά έξοδα: Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου για τη χρήση 2017 ανήλθαν σε €22.231 χιλ. (έναντι χρηματοοικονομικών εξόδων €21.099 χιλ. της χρήσης 2016). Η αύξηση του 5,4% οφείλεται κατά κύριο λόγο στην αύξηση των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου μέσω των οποίων χρηματοδοτήθηκαν οι νέες επενδύσεις σε ακίνητα.

Φόροι: Ως Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία σύμφωνα με το άρθρο 31 παρ. 3 του ν.2778/1999 όπως ισχύει, η Εταιρεία δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος, αλλά φορολογείται βάσει των επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων της. Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσο με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (εφεξής «ΕΚΤ») προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Σύμφωνα με πρόσφατη τροποποίηση που επέφερε το άρθρο 46 παρ. 2 του ν. 4389/2016 στο άρθρο 31 παρ. 3 του ν.2778/1999, ο οφειλόμενος φόρος κάθε εξαμήνου δε μπορεί να είναι μικρότερος του 0,375% του μέσου όρου των επενδύσεων της, πλέον διαθεσίμων, σε τρέχουσες τιμές. Η ΚΑΡΟΛΟΥ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε., θυγατρική της Εταιρείας στην Ελλάδα, έχει την ίδια φορολογική αντιμετώπιση.

Οι θυγατρικές της Εταιρείας, Nash S.r.L., Egnatia Properties S.A., Quadratrix Ltd. και PNG Properties EAD φορολογούνται στο εισόδημά τους, βάσει φορολογικού συντελεστή 27,9% στην Ιταλία, 16,0% στη Ρουμανία, 12,5% στην Κύπρο και 10,0% στη Βουλγαρία, αντίστοιχα. Η θυγατρική της Εταιρείας, Picasso Fund, με έδρα την Ιταλία, δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος. Για τη χρήση 2017, δεν έχουν προκύψει σημαντικοί φόροι εξωτερικού.

Οι φόροι σε επίπεδο Ομίλου κατά τη χρήση 2017 ανήλθαν σε €11.261 χιλ. έναντι €6.792 χιλ. της προηγούμενης χρήσης, παρουσιάζοντας αύξηση κατά 65,8% η οποία οφείλεται κυρίως στην ως άνω τροποποίηση του φορολογικού νομοθετικού πλαισίου των Α.Ε.Ε.Α.Π. βάσει του οποίου ο οφειλόμενος φόρος δε δύναται να είναι μικρότερος του 0,75% σε ετήσια βάση. Τα αποτελέσματα της Εταιρείας για τη χρήση 2017 έχουν επηρεαστεί εξ ολοκλήρου από την εν λόγω διάταξη, η οποία είναι σε ισχύ από την 1 Ιουνίου 2016, ενώ εν αντιθέσει τα αποτελέσματα της χρήσης 2016 έχουν επηρεαστεί μερικώς για το διάστημα 1 Ιουνίου - 31 Δεκεμβρίου.

Κέρδη / (Ζημίες) περιόδου: Τη χρήση 2017 ο Όμιλος εμφάνισε κέρδη περιόδου ύψους €83.698 χιλ. έναντι κερδών περιόδου ύψους €53.463 χιλ. της προηγούμενης χρήσης (αύξηση 56,6%). Μη λαμβανομένου υπ' όψιν του καθαρού κέρους / (ζημιάς) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία (2017: καθαρό κέρδος €17.166 χιλ., 2016: καθαρή ζημιά €18.220 χιλ.), των εξόδων αναφορικά με την αρχική δημόσια πρόταση για την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών, η οποία ματαιώθηκε (2017: €1.728 χιλ., 2016: €97 χιλ.), των εξόδων αναφορικά με τη συγχώνευση με απορρόφηση της εταιρείας Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ από τη θυγατρική της MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ (2017: €1 χιλ., 2016: €591 χιλ.) και των εξόδων αναφορικά με τη



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

συγχώνευση δι' απορρόφησης της ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. από την Εταιρεία (2017: Μηδέν, 2016: €94 χιλ.), τα κέρδη περιόδου του Ομίλου για το 2017 ανήλθαν σε €68.261χιλ. έναντι κερδών περιόδου ποσού €72.465 χιλ. της προηγούμενης χρήσης. Η μείωση οφείλεται κυρίως στην τροποποίηση της φορολόγησης των ΑΕΕΑΠ όπως αναφέρεται ανωτέρω.

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΥΠΕΥΘΥΝΟΤΗΤΑΣ «ΔΟΜΕΣ ΕΥΘΥΝΗΣ»

Η Εταιρεία εντός του 2016 υιοθέτησε το πρόγραμμα εταιρικής υπευθυνότητας με τίτλο «Δομές Ευθύνης». Ως τομέας δράσης του προγράμματος και βασικό στοιχείο του προγραμματισμού επελέγη η βελτίωση υποδομών και η λειτουργική αναβάθμιση σημαντικών κοινωνικών δομών, χρησιμοποιώντας την εμπειρία και την τεχνογνωσία των στελεχών της Εταιρείας, με στόχο την ουσιαστική κοινωνική συμβολή και την αντιμετώπιση καίριων κοινωνικών προβλημάτων. Η Εταιρεία έχει επιλέξει και δεσμευθεί για ενέργειες που έχουν ολοκληρωθεί ή είναι σε εξέλιξη ύψους €730 χιλ. (εκ των οποίων εντός του 2017 εκταμιεύθηκε ποσό ύψους €148 χιλ.).

ΒΑΣΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΜΕΤΡΗΣΗΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑΣ

Η Διοίκηση της Εταιρείας μετρά και παρακολουθεί την απόδοση του Ομίλου σε τακτά χρονικά διαστήματα βάσει των παρακάτω δεικτών, οι οποίοι χρησιμοποιούνται ευρέως στον τομέα όπου δραστηριοποιείται ο Όμιλος.

	31.12.2017	31.12.2016
Δείκτης Γενικής ή Άμεσης Ρευστότητας¹ (Κυκλοφορούν ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις)	0,87x	1,41x
Δείκτης Μόχλευσης (Δανεισμός / Σύνολο ενεργητικού)	26,3%	24,9%
LTV (Δάνεια προς Αξία χαρτοφυλακίου ακινήτων)	28,2%	27,1%
Net LTV [Καθαρά Δάνεια (Δάνεια μείον Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα) προς Αξία χαρτοφυλακίου ακινήτων]	25,1%	23,4%

¹ Η μείωση του δείκτη γενικής ή άμεσης ρευστότητας οφείλεται κυρίως στην αύξηση των βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας λόγω της απόκτησης νέων ακινήτων οι οποίες χρηματοδοτήθηκαν από ανοικτό αλληλόχρεο λογαριασμό που διαθέτει. Σημειώνεται ότι την 20 Φεβρουαρίου 2018, η Εταιρεία προέβη στη σύναψη νέου Προγράμματος εκδόσεως κοινού ομολογιακού δανείου πενταετούς διάρκειας και συνολικού ποσού ύψους €60.000 χιλ. εκ του οποίου ποσό €46.813 χιλ. θα χρησιμοποιηθεί για την αναχρηματοδότηση υφιστάμενων βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων. Με αυτόν τον τρόπο, ποσοστό 45,8% των συνολικών βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας καθίστανται πλέον μακροπρόθεσμες με άμεσο αποτέλεσμα τη σημαντική βελτίωση του δείκτη γενικής ή άμεσης ρευστότητας.

Ως Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV), η Διοίκηση της Εταιρείας ορίζει το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων των μετόχων λαμβανομένης υπ' όψιν της διαφοράς μεταξύ της εύλογης αξίας των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων και της αναπόσβεστης λογιστικής τους αξίας κάθε ημερομηνία αναφοράς (31.12.2017: €(214) χιλ., 31.12.2016: €(175) χιλ.).

Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV)	31.12.2017	31.12.2016
Εσωτερική Λογιστική Αξία	1.227.639	1.194.766
Αριθμός μετοχών τέλους χρήσης (σε χιλ.)	255.495	255.495
Εσωτερική Λογιστική Αξία (ανά μετοχή)	4,80	4,68

Ως Εσωτερική Λογιστική Αξία κατά τον EPRA (EPRA NAV), η Διοίκηση της Εταιρείας ορίζει την Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV), όπως προσδιορίζεται ανωτέρω, προσαρμοσμένης ώστε να περιλαμβάνονται οι επενδύσεις σε ακίνητα και οι λοιπές επενδύσεις στην εύλογη αξία και να εξαιρούνται συγκεκριμένα κονδύλια τα οποία δεν αναμένεται να πραγματοποιηθούν μακροπρόθεσμα, όπως η εύλογη αξία των παράγωγων χρηματοοικονομικών μέσων (31.12.2017: €480 χιλ., 31.12.2016: €1.897 χιλ.) και η αναβαλλόμενη φορολογία (31.12.2017: €219 χιλ., 31.12.2016: €197 χιλ.), σύμφωνα με τις οδηγίες που έχουν εκδοθεί από το European Public Real Estate Association (EPRA) (Δεκέμβριος 2014).



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

Εσωτερική Λογιστική Αξία κατά τον EPRA (EPRA NAV)	31.12.2017	31.12.2016
Εσωτερική Λογιστική Αξία	1.228.338	1.196.860
Αριθμός μετοχών τέλους χρήσης (σε χιλ.)	255.495	255.495
Εσωτερική Λογιστική Αξία (ανά μετοχή)	4,81	4,68

	Από 01.01. έως 31.12.2017	31.12.2016	Μεταβολή %
Κέρδη περιόδου	83.698	53.463	
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	25	24	
Πλέον: Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	29	28	
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα	22.190	20.957	
Πλέον: Φόροι	11.261	6.792	
Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)	117.203	81.264	
Πλέον / (Μείον): Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(17.166)	18.220	
Μείον: Καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	(1.236)	(1.145)	
Πλέον: Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα ²	1.729	1.105	
Αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)	100.530	99.444	1,1%

² Τα καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα περιλαμβάνουν έξοδα αναφορικά με την αρχική δημόσια πρόταση για την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών, η οποία ματαιώθηκε (2017: €1.728 χιλ., 2016: €97 χιλ.), έξοδα αναφορικά με τη συγχώνευση με απορρόφηση της εταιρείας Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ από τη θυγατρική της MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ (2017: €1 χιλ., 2016: €591 χιλ.), έξοδα αναφορικά με τη συγχώνευση δι' απορρόφησης της ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. από την Εταιρεία (2017: Μηδέν, 2016: €94 χιλ.) και καθαρά έξοδα αναφορικά με έμμεσες επενδύσεις της Εταιρείας σε ακίνητα (2017: Μηδέν, 2016: €323 χιλ.).

Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations – FFO)	Από 01.01. έως 31.12.2017	31.12.2016	Μεταβολή %
Κέρδη περιόδου	83.698	53.463	
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	25	24	
Πλέον: Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	29	28	
Πλέον: Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα	1.729	1.105	
Μείον: Καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	(1.236)	(1.145)	
Πλέον / (Μείον): Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(17.166)	18.220	
FFO	67.079	71.695	(6,4%)

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΧΡΗΣΗΣ 2017

Α. ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

- Την 12 Δεκεμβρίου 2017 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε τη διανομή συνολικού ποσού €22.995 χιλ. (ήτοι €0,09 ανά μετοχή – ποσό σε €), ως προσωρινό μέρισμα στους μετόχους της για τη χρήση 2017.
- Την 9 Μαΐου 2017 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη διανομή συνολικού ποσού ύψους €51.099 χιλ. (ήτοι €0,20 ανά μετοχή – ποσό σε €), ως μέρισμα στους μετόχους της για τη χρήση 2016. Δεδομένης της διανομής προσωρινού μερίσματος συνολικού ποσού €17.118 χιλ. (ήτοι €0,067 ανά μετοχή – ποσό σε €) σε συνέχεια της από 14 Νοεμβρίου 2016 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, το υπόλοιπο προς διανομή μέρισμα ανερχόταν σε €33.981 χιλ. (ήτοι €0,133 ανά μετοχή – ποσό σε €).



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

Β. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ

Ο Όμιλος προχώρησε εντός του 2017 σε συνολικές επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία ύψους €71.000 χιλ., οι οποίες συνέβαλαν στη διασπορά του χαρτοφυλακίου των ακινήτων του Ομίλου ως κατωτέρω:

- Την 15 Ιουνίου 2017, η Εταιρεία απέκτησε από εταιρεία συμφερόντων ξένων θεσμικών επενδυτών τέσσερα εμπορικά ακίνητα (υπεραγορές) συνολικής επιφάνειας περίπου 75.154 τ.μ. έναντι συνολικού τιμήματος €47.000 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσεως ύψους περίπου €828 χιλ.). Τα ακίνητα βρίσκονται στη Λεωφ. Μαραθώνος (Γέρακας), στη Λεωφ. Αθηνών (Αθήνα), στη Λεωφ. Πέτρου Ράλλη (Αγ.Ι.Ρέντης) και στην Πάτρα. Τα ακίνητα είναι μισθωμένα στην εταιρεία «ΕΛΛΗΝΙΚΕΣ ΥΠΕΡΑΓΟΡΕΣ ΣΚΛΑΒΕΝΙΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με διακριτικό τίτλο «ΣΚΛΑΒΕΝΙΤΗΣ» για εικοσιπενταετή διάρκεια. Σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι τακτικοί εκτιμητές, η συνολική εκτιμηθείσα αξία των τεσσάρων ακινήτων κατά την ημερομηνία της απόκτησης ανερχόταν σε €52.711 χιλ..
- Την 6 Απριλίου 2017, ο Όμιλος ολοκλήρωσε την απόκτηση εμπορικού ακινήτου (υπεραγορά και γραφεία) συνολικής επιφάνειας περίπου 12.437 τ.μ., που βρίσκεται στη Λεμεσό της Κύπρου έναντι συνολικού τιμήματος €24.000 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσεως ύψους €1.002 χιλ.). Το ακίνητο είναι μισθωμένο στην εταιρεία «ΣΚΛΑΒΕΝΙΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ ΛΙΜΙΤΕΔ», εταιρεία του Ομίλου Σκλαβενίτη, για εικοσιπενταετή διάρκεια. Σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι τακτικοί εκτιμητές, η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου κατά την ημερομηνία της απόκτησης ανερχόταν σε €24.113 χιλ..

ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Την 8 Μαρτίου 2018, η Εταιρεία απέκτησε ένα εμπορικό ακίνητο υψηλής προβολής και εμπορικότητας, συνολικής επιφάνειας περίπου 2.526 τ.μ. που βρίσκεται επί των οδών Ερμού 66 και Αγίας Ειρήνης, στην Αθήνα, έναντι τιμήματος €5.700 χιλ. Σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι τακτικοί εκτιμητές, η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου κατά την ημερομηνία της απόκτησης ανερχόταν σε €5.712 χιλ..

Την 28 Φεβρουαρίου 2018, η Εταιρεία απέκτησε ένα κατάστημα, συνολικής επιφάνειας περίπου 1.086 τ.μ. που βρίσκεται στη συμβολή των οδών Σόλωνος 1 και Κανάρη 17, στην Αθήνα, έναντι τιμήματος €3.750 χιλ.. Το ακίνητο αφορά σε διατηρητέο κτήριο, υψηλής προβολής και εμπορικότητας και είναι εξ ολοκλήρου μισθωμένο σε εταιρείες λιανεμπορίου και εστίασης. Σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι τακτικοί εκτιμητές, η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου κατά την ημερομηνία της απόκτησης ανερχόταν σε €3.945 χιλ..

Την 28 Φεβρουαρίου 2018 δημοσιεύθηκε πρόσκληση για τη σύγκληση Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης την 23 Μαρτίου 2018, σχέδιο των αποφάσεων της οποίας έχουν αναρτηθεί στον ιστότοπο της Εταιρείας (<http://www.nbgpangaea.gr>). Στα θέματα προς έγκριση περιλαμβάνεται η τροποποίηση της μισθωτικής σύμβασης εννέα ακινήτων τα οποία μισθώνονται από την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. (λεπτομέρειες αναφέρονται στο σχέδιο αποφάσεων). Σε περίπτωση έγκρισης της τροποποίησης, η επίδραση στην εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα σε σχέση με αυτή της 31.12.2017 εκτιμάται ότι δε θα είναι σημαντική.

Την 20 Φεβρουαρίου 2018, η Εταιρεία προέβη στη σύναψη Προγράμματος εκδόσεως κοινού ομολογιακού δανείου πενταετούς διάρκειας και συνολικού ποσού ύψους €60.000 χιλ.. με την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. που δρα ως εκπρόσωπος για δικό της λογαριασμό και για λογαριασμό του έτερου ομολογιούχου δανειστή, ήτοι της Alpha Bank Α.Ε.. Από το ως άνω ποσό, ποσό ύψους €46.813 χιλ. θα χρησιμοποιηθεί για την αναχρηματοδότηση υφιστάμενων βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων και το υπόλοιπο ποσό ύψους €13.187 χιλ. για την πραγματοποίηση επενδύσεων και την εν γένει ανάπτυξη των εργασιών της Εταιρείας. Σημειώνεται ότι τα ομόλογα φέρουν τόκο Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου 3,50%.

Την 16 Φεβρουαρίου 2018, η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή προσυμφώνου για την απόκτηση τριών, υπό ανέγερση, εμπορικών αποθηκών σύγχρονων προδιαγραφών στον Ασπρόπυργο Αττικής, έναντι τελικού τιμήματος €13.057 χιλ.. Από το ως άνω ποσό η Εταιρεία κατέβαλε την ίδια ημέρα ποσό €2.611 χιλ. ως προκαταβολή. Η συνολική επιφάνεια των ακινήτων, με την ολοκλήρωση της κατασκευής, θα ανέρχεται σε 27,2 χιλ. τμ.. Τα ακίνητα είναι ήδη εκμισθωμένα σε αξιόπιστους μισθωτές και θα παραδοθούν προς χρήση σταδιακά από τα μέσα έως τα τέλη του 2018. Η υπογραφή του οριστικού συμφωνητικού αναμένεται να λάβει χώρα με την ολοκλήρωση της κατασκευής των ακινήτων και την παράδοσή τους προς χρήση στους μισθωτές, ήτοι στα τέλη του 2018.



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

Την 31 Ιανουαρίου 2018, η θυγατρική εταιρεία Quadratrix Ltd προέβη σε σύναψη δανείου με την Τράπεζα Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. συνολικού ποσού ύψους €15.000 χιλ. με επιτόκιο Euribor 6 μηνών πλέον περιθωρίου 3,65%. Το δάνειο έχει επταετή διάρκεια και θα χρησιμοποιηθεί για τη χρηματοδότηση επενδύσεων. Η Εταιρεία έχει δώσει εταιρική εγγύηση για υποχρεώσεις μέχρι του ποσού των €5.000 χιλ. της Quadratrix Ltd που απορρέουν από την ως άνω δανειακή σύμβαση.

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 Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως υιοθετήθηκαν από την Ε.Ε.(εφεξής Δ.Π.Χ.Α.).

ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων (κίνδυνος τιμών)

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή της αξίας των ακινήτων και μισθωμάτων η οποία μπορεί να προέρχεται:

- α) από τις εξελίξεις της κτηματαγοράς στην οποία δραστηριοποιείται ο Όμιλος,
- β) από τα χαρακτηριστικά των ακινήτων ιδιοκτησίας του και
- γ) από γεγονότα που αφορούν τους υφιστάμενους μισθωτές του Ομίλου.

Ο Όμιλος ελαχιστοποιεί την έκθεσή του στον κίνδυνο αυτό, καθώς η πλειοψηφία των μισθωτηρίων του Ομίλου αφορά σε μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με μισθωτές υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας για αρχική διάρκεια που κυμαίνεται μεταξύ 20 και 25 ετών. Επίσης, για την συντριπτική πλειοψηφία των μισθώσεων, οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων συνδέονται είτε με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ.) της χώρας που δραστηριοποιείται η κάθε εταιρεία του Ομίλου είτε με τον Ευρωπαϊκό Εναρμονισμένο Δ.Τ.Κ.. και σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα.

Ο Όμιλος διέπεται από θεσμικό πλαίσιο (Ν. 2778/1999, όπως ισχύει), σύμφωνα με το οποίο:

- α) απαιτείται περιοδική αποτίμηση των ακινήτων του Ομίλου από ανεξάρτητο εκτιμητή,
- β) απαιτείται αποτίμηση της αξίας των ακινήτων προ απόκτησης ή προ πώλησης από ανεξάρτητο εκτιμητή,
- γ) επιτρέπεται η ανέγερση, αποπεράτωση ή επισκευή ακινήτων εφόσον τα σχετικά κόστη δε ξεπερνούν το 40% της τελικής εμπορικής αξίας μετά την ολοκλήρωση των έργων και
- δ) απαγορεύεται η αξία κάθε ακινήτου να υπερβαίνει το 25% της αξίας του χαρτοφυλακίου ακινήτων.

Το καθεστώς αυτό συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή/και στην έγκαιρη αντιμετώπιση των σχετικών κινδύνων.

Επισφάλειες από μισθωτές (πιστωτικός κίνδυνος)

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Ο Όμιλος έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τις απαιτήσεις από μισθώματα που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας.

Δεν αναμένονται σημαντικές ζημίες καθώς οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες - μισθωτές με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα. Η μέγιστη έκθεση του Ομίλου σε πιστωτικό κίνδυνο προέρχεται κυρίως από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, καθώς το μεγαλύτερο μέρος του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου είναι μισθωμένο στην ΕΤΕ (2017: 57,3%, 2016: 58,8% του συνολικού κύκλου εργασιών).

Πληθωριστικός κίνδυνος

Η αβεβαιότητα για την πραγματική αξία των επενδύσεων του Ομίλου από ενδεχόμενη σημαντική αύξηση του πληθωρισμού στο μέλλον. Ο Όμιλος ελαχιστοποιεί την έκθεσή του στον πληθωριστικό κίνδυνο καθώς η πλειοψηφία των μισθωτηρίων του Ομίλου αφορά σε μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με τους μισθωτές με αρχική διάρκεια που κυμαίνεται μεταξύ 20 και 25 ετών. Επίσης, για την συντριπτική πλειοψηφία των μισθώσεων, οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων συνδέονται είτε με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ.) της χώρας που δραστηριοποιείται η κάθε εταιρεία του Ομίλου είτε με τον Ευρωπαϊκό Εναρμονισμένο Δ.Τ.Κ.. και σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα.



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

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

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

Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική του θέση, καθώς και τις ταμειακές του ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημίες ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων. Για τη μείωση της έκθεσης του Ομίλου σε διακυμάνσεις των επιτοκίων λόγω των μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων, οι ημερομηνίες αναπροσαρμογής των επιτοκίων περιορίζονται βάσει σύμβασης στη μέγιστη περίοδο των έξι μηνών. Εάν το επιτόκιο αναφοράς μεταβληθεί κατά +/-1% η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν κατ' εκτίμηση +/- €2.891 χιλ., αντίστοιχα.

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο υφιστάμενος ή μελλοντικός κίνδυνος για τα κέρδη και το κεφάλαιο που απορρέει από την αδυναμία του Ομίλου να εισπράξει ληξιπρόθεσμες οφειλές χωρίς να υποστεί σημαντικές απώλειες. Ο Όμιλος εξασφαλίζει την απαιτούμενη ρευστότητα εγκαίρως ώστε να ικανοποιήσει εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις του, μέσω της τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και των εισπράξεων των οφειλών από τους μισθωτές, της διατήρησης αλληλόχρεων λογαριασμών με τραπεζικά ιδρύματα και της συνετής διαχείρισης των διαθεσίμων.

Η ρευστότητα του Ομίλου παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Παρατίθεται πίνακας με την ανάλυση της ληκτότητας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2017 και 2016:

Όμιλος:

	Κάτω από 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	12 μήνες - 2 έτη	2 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
31 Δεκεμβρίου 2017							
Υποχρεώσεις							
Δανειακές υποχρεώσεις	2.723	48.240	63.664	351.268	593	5.748	472.236
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	62	276	3.139	3.477
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	-	-	336	164	-	-	500
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	2.024	5.153	51	-	-	-	7.228
Σύνολο	4.747	53.393	64.051	351.494	869	8.887	483.441
31 Δεκεμβρίου 2016							
Υποχρεώσεις							
Δανειακές υποχρεώσεις	2.836	2.038	68.774	16.017	351.682	5.943	447.290
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	15	316	2.998	3.329
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	-	323	1.280	336	164	-	2.103
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	2.325	5.326	46	-	-	-	7.697
Σύνολο	5.161	7.687	70.100	16.368	352.162	8.941	460.419

Εταιρεία:

	Κάτω από 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	12 μήνες - 2 έτη	2 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
31 Δεκεμβρίου 2017							
Υποχρεώσεις							
Δανειακές υποχρεώσεις	2.706	47.730	58.459	245.384	-	-	354.279
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	27	137	3.139	3.303
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	-	-	-	-	-	-	-
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.750	2.710	26	-	-	-	4.486
Σύνολο	4.456	50.440	58.485	245.411	137	3.139	362.068



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

31 Δεκεμβρίου 2016	Κάτω από 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	12 μήνες - 2 έτη	2 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Υποχρεώσεις							
Δανειακές υποχρεώσεις	2.819	2.030	111.619	10.761	245.401	-	372.630
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	16	140	2.998	3.154
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	-	322	937	-	-	-	1.259
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.874	2.700	36	-	-	-	4.610
Σύνολο	4.693	5.052	112.592	10.777	245.541	2.998	381.653

Τα ποσά που παρουσιάζονται στον παραπάνω πίνακα είναι οι συμβατικές μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές. Δεδομένου ότι το ποσό των συμβατικών μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών σχετίζεται με δάνεια κυμαινόμενου και όχι σταθερού επιτοκίου, το ποσό που παρουσιάζεται προσδιορίζεται σε συνάρτηση με τις συνθήκες που επικρατούν κατά την ημερομηνία αναφοράς - δηλαδή, για τον προσδιορισμό των μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών χρησιμοποιήθηκαν τα πραγματικά επιτόκια που ίσχυαν την 31 Δεκεμβρίου 2017 και 2016, αντίστοιχα.

Σημειώνεται ότι την 31 Δεκεμβρίου 2017, το διάστημα ληκτότητας 1-3 μηνών των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου περιλαμβάνει ομολογιακό δάνειο της Εταιρείας, συνολικού ποσού €46.813 χιλ. που έληγε την 29 Δεκεμβρίου 2017. Η υποχρέωση αποπληρωμής του εν λόγω ποσού παρατάθηκε μέχρι την 31 Μαρτίου 2018 κατόπιν σχετικής πρόσθετης πράξης που υπέγραψε η Εταιρεία με τους ομολογιούχους δανειστές. Επιπροσθέτως, την 20 Φεβρουαρίου 2018, η Εταιρεία προέβη στη σύναψη νέου Προγράμματος εκδόσεως κοινού ομολογιακού δανείου πενταετούς διάρκειας και συνολικού ποσού ύψους €60.000 χιλ. εκ του οποίου ποσό €46.813 χιλ. θα χρησιμοποιηθεί για την αναχρηματοδότηση του προαναφερθέντος υφιστάμενου Προγράμματος και €13.187 χιλ. για την πραγματοποίηση επενδύσεων και την εν γένει ανάπτυξη των εργασιών της Εταιρείας.

Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

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

Σύμφωνα με την κοινή πρακτική του κλάδου στην Ελλάδα, η εξέλιξη της κεφαλαιακής διάρθρωσης του Ομίλου παρακολουθείται με τον δείκτη μόχλευσης (debt ratio ή gearing ratio). Ο δείκτης υπολογίζεται διαιρώντας τα συνολικά δάνεια προς το σύνολο ενεργητικού, όπως εμφανίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης. Το νομικό καθεστώς που διέπει τις Ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (εφεξής Α.Ε.Ε.Α.Π.) στην Ελλάδα επιτρέπει στις Ελληνικές Α.Ε.Ε.Α.Π. τη σύναψη δανείων και παροχή πιστώσεων σε αυτές με ποσά που στο σύνολό τους δεν υπερβαίνουν το 75,0% του ενεργητικού τους, για την απόκτηση και αξιοποίηση ακινήτων.

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

Παρακάτω παρουσιάζεται ο δείκτης μόχλευσης κατά την 31 Δεκεμβρίου 2017 και 2016:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Δανειακές υποχρεώσεις	446.880	404.073	334.616	290.004
Σύνολο ενεργητικού	1.699.244	1.625.497	1.592.157	1.509.001
Δείκτης μόχλευσης	26,3%	24,9%	21,0%	19,2%

Σύμφωνα με τους όρους των περισσότερων δανειακών συμβάσεων, ο Όμιλος απαιτείται να συμμορφώνεται με συγκεκριμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες. Σημειώνεται ότι καθόλη τη διάρκεια της χρήσης 2017 και 2016, ο Όμιλος συμμορφώθηκε με την εν λόγω υποχρέωση.

Εξωτερικοί παράγοντες και διεθνείς επενδύσεις

Ο Όμιλος έχει επενδύσεις στην Ιταλία, τη Ρουμανία, την Κύπρο και τη Βουλγαρία. Εξωτερικοί παράγοντες που ενδέχεται να επηρεάσουν την χρηματοοικονομική θέση και τα αποτελέσματα του Ομίλου είναι οι οικονομικές συνθήκες που επικρατούν στις ως άνω χώρες, καθώς και τυχόν αλλαγές στο φορολογικό πλαίσιο.



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

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν διενεργηθεί βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων (σύμφωνα με τους συνθήκες εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους). Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 24 «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών» («Δ.Λ.Π. 24»), περιγράφονται αναλυτικά στη Σημείωση 29 των Ετήσιων Ενοποιημένων και Εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2017.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2018

Η αποκατάσταση του κλίματος εμπιστοσύνης, η σταθεροποίηση της οικονομίας και η βελτιούμενη δημοσιονομική αξιοπιστία που επέφερε η επιτυχής ολοκλήρωση της δεύτερης αξιολόγησης του Προγράμματος κατά το α' εξάμηνο 2017 και οι θετικές προσδοκίες για την ολοκλήρωση της τρίτης αξιολόγησης εντός του 2018 οδήγησε στην ενεργοποίηση του επενδυτικού ενδιαφέροντος αναφορικά με την Ελληνική αγορά εμπορικών ακινήτων και ιδιαίτερα εκείνων με αξιόλογα επενδυτικά χαρακτηριστικά, γεγονός που αναμένεται να συνεχιστεί και το 2018.

Ο κύκλος εργασιών του Ομίλου το 2018 αναμένεται να παρουσιάσει περαιτέρω αύξηση κυρίως λόγω των νέων επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία του Ομίλου που πραγματοποιήθηκαν εντός του 2017 και των επενδύσεων που ήδη υλοποιήθηκαν και αναμένεται να υλοποιηθούν εντός του 2018.

Στο πλαίσιο μίας πολιτικής συνετούς οικονομικής διαχείρισης, η Διοίκηση της Εταιρείας επιδιώκει να διαχειρίζεται το δανεισμό της (βραχυπρόθεσμο και μακροπρόθεσμο) αξιοποιώντας μία ποικιλία χρηματοδοτικών πηγών και σε συμφωνία με τον επιχειρηματικό σχεδιασμό και τους στρατηγικούς στόχους της. Η Εταιρεία εκτιμάει τις χρηματοδοτικές της ανάγκες και τις διαθέσιμες πηγές χρηματοδότησης στις διεθνείς και εγχώριες χρηματοοικονομικές αγορές και διερευνά τις όποιες ευκαιρίες άντλησης επιπρόσθετων κεφαλαίων μέσω έκδοσης δανεισμού στις εν λόγω αγορές.

Τέλος σημειώνεται ότι, η Εταιρεία εξετάζει τη δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων από την αγορά, μόλις οι συνθήκες της αγοράς το επιτρέψουν, με σκοπό: α) την περαιτέρω ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου της και την επίτευξη των στόχων της, οι οποίοι περιλαμβάνουν τη δυνατότητα διεύρυνσης του υφιστάμενου, υψηλής ποιότητας χαρτοφυλακίου της, κυρίως στην Ελλάδα, με τελικό στόχο την περαιτέρω δημιουργία αξίας για τους μετόχους της, και β) την ενίσχυση της διασποράς της μετοχικής βάσης της Εταιρείας (free float) και την διαπραγμάτευση των μετοχών της στην κατηγορία μεγάλης κεφαλαιοποίησης του Χ.Α. με στόχο την προσέλκυση θεσμικών επενδυτών και επενδυτικών κεφαλαίων στην Ελλάδα και την τόνωση της Ελληνικής κεφαλαιαγοράς.

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗ

Εισαγωγή

Σύμφωνα με το αρ. 43ββ του Κ.Ν. 2190/1920, όπως ισχύει, η Εταιρεία υποχρεούται να συμπεριλάβει ως ειδικό τμήμα της ετήσιας Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, τη Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης. Σύμφωνα με τις ανωτέρω διατάξεις, η Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας περιλαμβάνει τις ακόλουθες ενότητες:

Α. Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας,

Β. Πρακτικές Εταιρικής Διακυβέρνησης,

Γ. Γενική Συνέλευση και Δικαιώματα των Μετόχων της Εταιρείας,

Δ. Διοικητικό Συμβούλιο και Λοιπά Διοικητικά, Διαχειριστικά και Εποπτικά Όργανα,

Ε. Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας και Διαχείριση Κινδύνων,

ΣΤ. Πολιτική πολυμορφίας στη σύνθεση των διαχειριστικών, διοικητικών και εποπτικών οργάνων της Εταιρείας.



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

Σημειώνεται ότι τα λοιπά πληροφοριακά στοιχεία που απαιτούνται από το άρθρο 10 της Ευρωπαϊκής Οδηγίας 2004/25/ΕΕ περιλαμβάνονται στην Επεξηγηματική Έκθεση προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων, που αποτελεί ειδικό τμήμα της ετήσιας Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

A. Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας

Το πλαίσιο εταιρικής διακυβέρνησης της Εταιρείας καθορίζεται από τις διατάξεις της ελληνικής νομοθεσίας, τους κανόνες της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, από το καταστατικό της Εταιρείας και τους κανονισμούς της. Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει πλαίσιο που περιγράφει τη δομή και τις πρακτικές που ακολουθεί η Εταιρεία σε θέματα εταιρικής διακυβέρνησης. Το πλαίσιο εταιρικής διακυβέρνησης βασίστηκε στις διεθνείς βέλτιστες πρακτικές και συστήνει ένα πλαίσιο το οποίο προάγει τη συνέχεια, τη συνέπεια και την αποτελεσματικότητα του τρόπου λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου αλλά και της διακυβέρνησης της Εταιρείας και του Ομίλου.

Σύμφωνα με τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης που έχει θεσπίσει και ακολουθεί η Εταιρεία, συμμορφούμενη με τις επιταγές του ν. 2778/1999 και του ν. 3873/2010, το Διοικητικό Συμβούλιο θα πρέπει να αξιολογεί τακτικά και τουλάχιστον κάθε δύο χρόνια την αποτελεσματικότητά του στην εκπλήρωση των καθηκόντων του, καθώς και εκείνη των επιτροπών του. Εντός του 2018, αναμένεται απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με την οποία θα διαμορφωθεί σχετική διαδικασία και θα ολοκληρωθεί η πρώτη αυτο-αξιολόγηση.

Ο Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης είναι αναρτημένος στον ιστότοπο της Εταιρείας www.nbpgpangaea.gr (ενότητα: Η Εταιρία / Εταιρική Διακυβέρνηση / Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης).

B. Πρακτικές Εταιρικής Διακυβέρνησης

Η Εταιρεία με σκοπό την επίτευξη συγκρότησης και εφαρμογής ενός συστήματος εταιρικής διακυβέρνησης υψηλού επιπέδου και την ενίσχυση του υφιστάμενου πλαισίου διαχείρισης κινδύνων έχει θεσπίσει στο πλαίσιο της επιχειρηματικής λειτουργίας της τις ακόλουθες κύριες πρακτικές και πολιτικές εταιρικής διακυβέρνησης, καθώς και πρακτικές που αφορούν στη διαχείριση και ανέλιξη του ανθρώπινου δυναμικού της και των στελεχών της, στην αποτροπή καταστάσεων σύγκρουσης συμφερόντων και στη διαχείριση των κινδύνων στους οποίους η Εταιρεία εκτίθεται. Αυτές οι πρακτικές και πολιτικές είναι εναρμονισμένες με τις δραστηριότητες της Εταιρείας και εξασφαλίζουν τη διαφάνεια και την αποτελεσματικότητα των λειτουργιών της.

Ειδικότερα, λαμβανομένων υπόψη των σχετικών διατάξεων του ν. 2778/1999 περί των Α.Ε.Α.Π. και του ν. 4209/2013 περί των οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων και των εταιρειών που τους διαχειρίζονται, έκαστος όπως ισχύει, η Εταιρεία διατηρεί και εφαρμόζει:

- Κώδικα Ηθικής Συμπεριφοράς και Δεοντολογίας,
- Πολιτική Αποδοχών,
- Διαδικασία για την αποτροπή πράξεων κατάχρησης προνομιακής πληροφόρησης και χειραγώγησης της αγοράς, καθώς και καταστάσεις σύγκρουσης συμφερόντων κατά την έννοια του Κανονισμού (ΕΕ) 596/2014 και του Κανονισμού 231/2013, αντίστοιχα,
- Λεπτομερείς διαδικασίες για την εξωτερική ανάθεση σημαντικών δραστηριοτήτων της Εταιρείας, όπως για παράδειγμα την εξωτερική ανάθεση του εσωτερικού ελέγχου στη μητρική εταιρεία, Εθνική Τράπεζα της Ελλάδας Α.Ε., κατά τα προβλεπόμενα στις οικείες διατάξεις του ν. 4209/2013 και του Κανονισμού 231/2013, καθώς και
- Πολιτική διαχείρισης κινδύνων.

Οι ανωτέρω πρακτικές αναφέρονται εκτενέστερα στον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας ή/και στον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης που ακολουθεί η Εταιρεία και ο οποίος (Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης) είναι αναρτημένος στον ιστότοπο της www.nbpgpangaea.gr (ενότητα: Η Εταιρία / Εταιρική Διακυβέρνηση / Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης). Επισημαίνεται ότι η Εταιρεία δεν αποκλίνει από τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης τον οποίο εφαρμόζει.



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

Γ. Γενική Συνέλευση και Δικαιώματα των Μετόχων της Εταιρείας

Αρμοδιότητες της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας

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

Λειτουργία Γενικής Συνέλευσης – Δικαιώματα Μετόχων

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

Το Διοικητικό Συμβούλιο συγκαλεί και διεξάγει τη Γενική Συνέλευση των μετόχων σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία και το καταστατικό της Εταιρείας.

Με εξαίρεση τις επαναληπτικές συνελεύσεις και εκείνες που εξομοιώνονται με αυτές, η Γενική Συνέλευση πρέπει να προσκαλείται είκοσι (20) τουλάχιστον ημέρες πριν από την οριζόμενη ημέρα για τη συνεδρίασή της. Οι μη εργάσιμες ημέρες συνυπολογίζονται στην ανωτέρω προθεσμία, ενώ δεν υπολογίζονται η ημέρα δημοσίευσης της πρόσκλησης και η ημέρα της συνεδρίασης.

Η πρόσκληση της Γενικής Συνέλευσης, η οποία περιλαμβάνει και τα εκάστοτε σύμφωνα με το νόμο οριζόμενα στοιχεία, συμπεριλαμβανομένων, μεταξύ άλλων, του τόπου όπου η οικεία Γενική Συνέλευση θα λάβει χώρα, τοιχοκολλείται σε εμφανή θέση στην έδρα της Εταιρείας και δημοσιεύεται όπως ο νόμος ορίζει. Στην πρόσκληση περιλαμβάνονται στοιχεία αναφορικά με την ακριβή διεύθυνση, τη χρονολογία και την ώρα της συνεδρίασης, τα θέματα της ημερήσιας διάταξης με σαφήνεια, τους Μετόχους που έχουν δικαίωμα συμμετοχής, καθώς και ακριβείς οδηγίες για τον τρόπο με τον οποίο οι Μέτοχοι θα μπορέσουν να μετάσχουν στη Γενική Συνέλευση και να ασκήσουν τα αυτοπροσώπως ή διά νομίμως εξουσιοδοτημένου αντιπροσώπου.

Στη Γενική Συνέλευση δικαιούται να συμμετέχει και να ψηφίζει είτε αυτοπροσώπως είτε μέσω νομίμως εξουσιοδοτημένου αντιπροσώπου όποιος εμφανίζεται ως Μέτοχος (ήτοι, κάτοχος κοινών ονομαστικών μετοχών της Εταιρείας) στα αρχεία του Συστήματος Άυλων Τίτλων που διαχειρίζεται η εταιρεία με την επωνυμία «ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΑΠΟΘΕΤΗΡΙΟ ΤΙΤΛΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (ΕΛ.Κ.Α.Τ.), στο οποίο τηρούνται οι κινητές αξίες της Εταιρείας κατά την οριζόμενη στην παρ. 4 του άρθρου 28^α του Κ.Ν. 2190/1920 ημερομηνία καταγραφής, και συμμορφώνεται εμπροθέσμως και προσηκόντως με τις προβλεπόμενες διατυπώσεις του άρθρου 28^α του Κ.Ν. 2190/1920 και της οικείας προσκλήσεως της Γενικής Συνέλευσης.

Η διαδικασία και η προθεσμία για την κατάθεση στην Εταιρεία των εγγράφων νομιμοποίησης των εκπροσώπων ή αντιπροσώπων των Μετόχων ορίζεται κατά τις παρ. 1 έως 3 του άρθρου 28^α του Κ.Ν. 2190/1920. Συγκεκριμένα, η μετοχική ιδιότητα θα πρέπει να επιβεβαιώνεται (π.χ. με σχετική έγγραφη βεβαίωση της ΕΛ.Κ.Α.Τ.) το αργότερο την τρίτη (3^η) ημέρα πριν από τη συνεδρίαση της Γενικής Συνέλευσης. Η προηγούμενη προθεσμία ισχύει και για την κατάθεση στην Εταιρεία των εγγράφων νομιμοποίησης των εκπροσώπων ή αντιπροσώπων των Μετόχων. Συγκεκριμένα, η ιδιότητα του μετόχου πρέπει να υφίσταται κατά την Ημερομηνία Καταγραφής, όπως αυτή ορίζεται στην πρόσκληση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με το νόμο, ήτοι κατά την έναρξη της πέμπτης ημέρας πριν από τη συνεδρίαση της Γενικής Συνέλευσης. Μέτοχοι που δε συμμορφώθηκαν προς τις ανωτέρω διατάξεις μπορούν να μετάσχουν στη Γενική Συνέλευση και να ψηφίσουν, μόνο με την άδειά της. Νομικά πρόσωπα μετέχουν στη Γενική Συνέλευση ορίζοντας ως εκπροσώπους τους έως τρία (3) φυσικά πρόσωπα.



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

Δέκα ημέρες πριν από κάθε τακτική Γενική Συνέλευση, η Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση, η οποία περιλαμβάνει: α) τις Δηλώσεις μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, β) την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, γ) την Επεξηγηματική Έκθεση, δ) την Έκθεση Ελέγχου του Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή, ε) τις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και τις Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων και στ) Στοιχεία και Πληροφορίες, τίθεται στη διάθεση κάθε Μετόχου που την έχει ζητήσει.

Είκοσι τέσσερις (24) ώρες πριν από κάθε Γενική Συνέλευση πρέπει να τοποθετηθεί σε εμφανή θέση στην έδρα της Εταιρείας πίνακας των Μετόχων που έχουν δικαίωμα ψήφου με τον αριθμό των μετοχών και ψήφων καθενός, τα ονόματα των τυχόν αντιπροσώπων τους, καθώς και τις διευθύνσεις αυτών και των αντιπροσώπων τους. Στον πίνακα αυτό καταχωρούνται υποχρεωτικά όλοι οι Μέτοχοι που συμμορφώθηκαν με τις ανωτέρω διατάξεις. Από την ημέρα δημοσίευσης της πρόσκλησης για τη σύγκληση της Γενικής Συνέλευσης και μέχρι την ημέρα της Γενικής Συνέλευσης η Εταιρεία υποχρεούται να έχει αναρτημένες στην εταιρική της ιστοσελίδα τις προβλεπόμενες από την παρ. 3 του άρθρου 27 του Κ.Ν. 2190/1920 πληροφορίες, καθώς και να ενημερώνει τους Μετόχους μέσω της ιστοσελίδας της για τον τρόπο προμήθειας του σχετικού υλικού σε περίπτωση που για τεχνικούς λόγους δεν είναι δυνατή η πρόσβαση μέσω διαδικτύου στα εν λόγω στοιχεία. Αν κάποιος Μέτοχος ή αντιπρόσωπος Μετόχου έχει αντιρρήσεις για τον πίνακα, μπορεί να τις υποβάλει μόνο στην αρχή της συνεδρίασης της Συνέλευσης και πριν από την έναρξη της συζήτησης των θεμάτων της Ημερησίας Διάταξης.

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου, ο Διευθύνων Σύμβουλος και ο τακτικός ελεγκτής (ο τελευταίος εφόσον πρόκειται για την τακτική Γενική Συνέλευση της Εταιρείας) παρίστανται στη Γενική Συνέλευση των Μετόχων, προκειμένου να παρέχουν πληροφόρηση και ενημέρωση επί θεμάτων της αρμοδιότητάς τους, που τίθενται προς συζήτηση, και επί ερωτήσεων ή διευκρινίσεων που ζητούν οι μέτοχοι. Ο Πρόεδρος της Γενικής Συνέλευσης θα πρέπει να διαθέτει επαρκή χρόνο για την υποβολή ερωτήσεων από τους μετόχους. Κατά τις συνεδριάσεις της Γενικής Συνέλευσης, προεδρεύει προσωρινά ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου. Ένας ή δύο από τους παρόντες μετόχους ή αντιπροσώπους μετόχων που ορίζει ο Πρόεδρος εκτελούν χρέη προσωρινών γραμματέων.

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

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

Επιπλέον πληροφοριακά στοιχεία αναφορικά με τα δικαιώματα των Μετόχων της Εταιρείας και τον τρόπο άσκησής τους περιλαμβάνονται στην Επεξηγηματική Έκθεση προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων, που καταρτίζεται σύμφωνα με το άρθρο 4 του ν.3556/2007 και αποτελεί ειδικό τμήμα της ετήσιας Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

Δ. Διοικητικό Συμβούλιο και Λοιπά Διοικητικά, Διαχειριστικά και Εποπτικά Όργανα

Σύνθεση και Λειτουργία του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας

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

Η θητεία του υφιστάμενου ΔΣ είναι τριετής και λήγει κατά την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας που θα συνέλθει εντός του πρώτου εξαμήνου του έτους 2019. Το Διοικητικό Συμβούλιο αποτελούν οι κάτωθι:



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

Ονοματεπώνυμο	Ιδιότητα Μέλους
Χρήστος Πρωτόπαπας του Ιωάννη	Πρόεδρος του Δ.Σ. (μη εκτελεστικό μέλος)
Ιωάννης Κυριακόπουλος του Πολυζώη	Αντιπρόεδρος Α' του Δ.Σ. (μη εκτελεστικό μέλος)
Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου του Νικολάου	Αντιπρόεδρος Β' του Δ.Σ. (εκτελεστικό μέλος)
Αριστοτέλης Καρυτινός του Δημητρίου	Διευθύνων Σύμβουλος (εκτελεστικό μέλος)
Θηρεσία Μεσσάρη του Γεράσιμου	Εκτελεστικό μέλος
Νικόλαος Ιατρού του Μιχαήλ	Μη εκτελεστικό μέλος
Αθανάσιος Καραγιάννης του Δημητρίου	Μη εκτελεστικό μέλος
Σπυρίδων Μακριδάκης του Γεωργίου	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος
Πρόδρομος Βλάμης του Γρηγορίου	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος

Το ΔΣ εκλέγει από τα μέλη του τον Πρόεδρο, έως δύο Αντιπροέδρους και ένα Διευθύνοντα Σύμβουλο.

Εφόσον έχει εκλεγεί ένας Αντιπρόεδρος, όταν ο Πρόεδρος απουσιάζει, κωλύεται ή δεν υπάρχει, τα καθήκοντά του (όπως αυτά ορίζονται με διατάξεις του νόμου ή του καταστατικού) ασκεί ο Αντιπρόεδρος. Εφόσον έχουν εκλεγεί δύο Αντιπρόεδροι, όταν ο Πρόεδρος απουσιάζει, κωλύεται ή δεν υπάρχει, τα καθήκοντά του (όπως αυτά ορίζονται με διατάξεις του νόμου ή του καταστατικού) ασκεί ο πρώτος Αντιπρόεδρος. Σε περίπτωση απουσίας ή κωλύματος του πρώτου Αντιπροέδρου, καθήκοντα Προέδρου ασκεί ο δεύτερος Αντιπρόεδρος ή ένας σύμβουλος που ορίζεται από το ΔΣ.

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

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

Επιτροπές του Διοικητικού Συμβουλίου

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει συστήσει τις κάτωθι επιτροπές: την Επενδυτική Επιτροπή, την Επιτροπή Ελέγχου, την Επιτροπή Ανθρώπινου Δυναμικού και Αποδοχών και την Επιτροπή Προμηθειών.

• Επενδυτική Επιτροπή

Η Επενδυτική Επιτροπή έχει συσταθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο το οποίο της έχει αναθέσει τις αρμοδιότητές της. Πιο συγκεκριμένα, η Επενδυτική Επιτροπή είναι υπεύθυνη για τη θέσπιση της επενδυτικής στρατηγικής της Εταιρείας, τη λήψη αποφάσεων σε σχέση με την πραγματοποίηση νέων επενδύσεων, τη συνεργασία με τυχόν επενδυτικό σύμβουλο της Εταιρείας, την παρακολούθηση των υφιστάμενων επενδύσεων, τη ρευστοποίησή τους και άλλων σχετικών δραστηριοτήτων, όπως νέες μισθώσεις ή επαναδιαπραγμάτευση υφιστάμενων μισθώσεων.

Η Επενδυτική Επιτροπή αποτελεί συλλογικό όργανο, αποτελούμενο από πέντε (5) μέλη, εκ των οποίων ένα (1) είναι ο Πρόεδρος της Επενδυτικής Επιτροπής.

Η Επενδυτική Επιτροπή συνεδριάζει τουλάχιστον τριμηνιαίως ή και όποτε άλλοτε κρίνεται (από οποιοδήποτε από τα μέλη της) αναγκαίο ή σκόπιμο, μετά από πρόσκληση του Προέδρου της.

Η υφιστάμενη σύνθεση της Επενδυτικής Επιτροπής, ως αυτή έχει οριστεί με την από 12 Σεπτεμβρίου 2016 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, είναι η ακόλουθη:

Ονοματεπώνυμο	Ιδιότητα Μέλους
Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου του Νικολάου	Πρόεδρος
Αριστοτέλης Καρυτινός του Δημητρίου	Μέλος
Βασίλειος Μαστρόκαλος του Γερασίμου - Αναργύρου	Μέλος
Νικόλαος Ιατρού του Μιχαήλ	Μέλος
Γεώργιος Κουντούρης του Ευάγγελου	Μέλος



- **Επιτροπή Ελέγχου**

Η Επιτροπή Ελέγχου αποτελείται από τουλάχιστον τρία (3) μέλη, τα οποία εκλέγονται, από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων δύναται δε να αποτελείται από ένα έως τρία μη εκτελεστικά μέλη του διοικητικού συμβουλίου της Εταιρείας. Ένα (1) τουλάχιστον ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος του ΔΣ αυτής πρέπει να είναι μέλος της Επιτροπής, ενώ μέλη αυτής δύναται να είναι και μη μέλη του Δ.Σ.

Η πλειονότητα των μελών της Επιτροπής είναι ανεξάρτητα από την Εταιρεία κατά την έννοια του Ν. 3016/2002, όπως ισχύει. Η αξιολόγηση της ανεξαρτησίας γίνεται από την ίδια τη γενική συνέλευση των μετόχων που εκλέγουν τα μέλη της Επιτροπής, γεγονός το οποίο καταγράφεται επαρκώς αιτιολογημένα κατά την εκλογή τους.

Τα μέλη της Επιτροπής διαθέτουν στο σύνολό τους επαρκή γνώση στον τομέα τον οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία. Τουλάχιστον ένα μέλος της Επιτροπής είναι ορκωτός λογιστής σε αναστολή ή συνταξιούχος ή διαθέτει επαρκή γνώση στην ελεγκτική και στη λογιστική.

Η θητεία των μελών της Επιτροπής Ελέγχου είναι ετήσια και μπορεί να ανανεωθεί απεριόριστα. Σε κάθε μέλος παρέχεται κατά το διορισμό του, αλλά και σε συνεχή βάση, κατάλληλη ενημέρωση και εκπαίδευση. Σημειώνεται ότι τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου δεν πρέπει να κατέχουν παράλληλες θέσεις ή ιδιότητες ή να διενεργούν συναλλαγές που θα μπορούσαν να θεωρηθούν ασυμβίβαστες με την αποστολή της Επιτροπής Ελέγχου. Η συμμετοχή στην Επιτροπή Ελέγχου δεν αποκλείει τη δυνατότητα συμμετοχής και σε άλλες επιτροπές του Διοικητικού Συμβουλίου, εφόσον τιαυτή ανάληψη δεν δύναται να δημιουργήσει σύγκρουση συμφερόντων.

Η Επιτροπή Ελέγχου συνεδριάζει όσες φορές κρίνεται αναγκαίο, τουλάχιστον όμως τέσσερις φορές το χρόνο μετά από πρόσκληση του Προέδρου και συναντά τον τακτικό ελεγκτή της Εταιρείας χωρίς την παρουσία των μελών της Διοίκησης της Εταιρείας τουλάχιστον δύο φορές το χρόνο.

Η Επιτροπή Ελέγχου είναι θεσπισμένη επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου και συγκροτείται με σκοπό την υποβοήθηση του για την εκπλήρωση της εποπτικής του ευθύνης όσον αφορά στη διαδικασία χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και ενημέρωσης, τη συμμόρφωση της Εταιρείας και των θυγατρικών της με το νομικό και κανονιστικό πλαίσιο λειτουργίας, τη διαδικασία του συστήματος ελέγχου και την άσκηση της εποπτείας επί της ελεγκτικής λειτουργίας.

Κύριες αρμοδιότητες της Επιτροπής Ελέγχου είναι οι ακόλουθες:

- ο Όσον αφορά στο σύστημα εσωτερικού ελέγχου και τα συστήματα πληροφόρησης, η Επιτροπή Ελέγχου:
 - παρακολουθεί τη διαδικασία χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και την αξιοπιστία των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας. Επίσης, επιβλέπει κάθε επίσημη ανακοίνωση που αφορά στη χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρείας, και εξετάζει τα βασικά σημεία των οικονομικών καταστάσεων που εμπεριέχουν σημαντικές κρίσεις και εκτιμήσεις από πλευράς διοίκησης επιβεβαιώνοντας το καλώς έχει των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας,
 - παρακολουθεί τους εσωτερικούς χρηματοοικονομικούς ελέγχους της Εταιρείας και παρακολουθεί την αποτελεσματικότητα των συστημάτων εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας. Για το σκοπό αυτό, η Επιτροπή Ελέγχου θα πρέπει να εξετάζει σε περιοδική βάση το σύστημα εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας, ώστε να διασφαλίζει ότι οι κυριότεροι κίνδυνοι προσδιορίζονται, αντιμετωπίζονται και δημοσιοποιούνται με ορθό τρόπο,
 - εξετάζει συγκρούσεις συμφερόντων κατά τις συναλλαγές της Εταιρείας και των θυγατρικών της με συνδεδεμένα μέρη και να υποβάλλει στο Διοικητικό Συμβούλιο σχετικές αναφορές,
 - στο βαθμό που απαιτείται από την πολιτική της Εταιρείας, υποστηρίζει το Διοικητικό Συμβούλιο ως προς την απόκτηση επαρκούς πληροφόρησης για τη λήψη αποφάσεων σε θέματα συναλλαγών μεταξύ συνδεδεμένων μερών.



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

- ο Όσον αφορά στην παρακολούθηση και αξιολόγηση της μονάδας εσωτερικού ελέγχου, η Επιτροπή Ελέγχου:
 - προσδιορίζει και εξετάζει τη λειτουργία της υπηρεσίας εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας,
 - παρακολουθεί και αξιολογεί την ορθή λειτουργία της μονάδας εσωτερικού ελέγχου, και εξετάζει τις εκθέσεις ελέγχου της μονάδας,
 - διασφαλίζει τη διοικητική ανεξαρτησία του εσωτερικού ελέγχου, προτείνοντας στο Διοικητικό Συμβούλιο το διορισμό και την ανάκληση του επικεφαλής της μονάδας εσωτερικού ελέγχου,
 - αξιολογεί τον επικεφαλής της μονάδας εσωτερικού ελέγχου.
- ο Όσον αφορά στην εποπτεία του τακτικού ελέγχου, η Επιτροπή Ελέγχου:
 - προτείνει, μέσω του Διοικητικού Συμβουλίου, στη γενική συνέλευση το διορισμό, τον επαναδιορισμό και την ανάκληση του τακτικού ελεγκτή, καθώς και για την έγκριση της αμοιβής και τους όρους πρόσληψης του τακτικού ελεγκτή,
 - εξετάζει και παρακολουθεί την ύπαρξη και διατήρησης της αντικειμενικότητας και ανεξαρτησίας του τακτικού ελεγκτή και την αποτελεσματικότητα της ελεγκτικής διαδικασίας, λαμβάνοντας υπόψη τις σχετικές επαγγελματικές και κανονιστικές απαιτήσεις στην Ελλάδα,
 - εξετάζει και παρακολουθεί την παροχή επιπρόσθετων υπηρεσιών στην Εταιρεία από την ελεγκτική εταιρεία στην οποία ανήκει ο/οι τακτικός/οί ελεγκτής/ές. Για το σκοπό αυτό, πρέπει να αναπτύξει και να εφαρμόζει πολιτική για την πρόσληψη τακτικών ελεγκτών σχετικά με την παροχή μη ελεγκτικών υπηρεσιών, και να επιβλέπει την εφαρμογή της,
 - συζητά με τον τακτικό ελεγκτή κάθε θέμα που έχει σχέση με την πορεία και τα αποτελέσματα του υποχρεωτικού ελέγχου ανεξάρτητα εάν αυτά επιλύθηκαν στη συνέχεια ή έμειναν ανεπίλυτα,
 - συζητά με τον τακτικό ελεγκτή την έκθεση του που αναφέρεται στις αδυναμίες του συστήματος εσωτερικού ελέγχου, ιδίως δε αυτές που αφορούν στις διαδικασίες της παροχής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων.

Η Επιτροπή Ελέγχου έχει δικό της εσωτερικό κανονισμό λειτουργίας, ο οποίος ορίζει λεπτομερώς τη σύνθεση, τις αρμοδιότητες και τη λειτουργία της.

Η υφιστάμενη σύνθεση της Επιτροπής Ελέγχου, ως αυτή έχει οριστεί με την από 13 Απριλίου 2016 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας και την από 12 Σεπτεμβρίου 2016 σχετική απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, είναι η ακόλουθη:

Ονοματεπώνυμο	Ιδιότητα Μέλους
Σπυρίδων Μακριδάκης του Γεωργίου	Πρόεδρος
Ιωάννης Κυριακόπουλος του Πολυζώη	Μέλος
Πρόδρομος Βλάμης του Γρηγορίου	Μέλος

• Επιτροπή Ανθρώπινου Δυναμικού και Αποδοχών

Σκοπός της Επιτροπής Ανθρώπινου Δυναμικού και Αποδοχών είναι να συνδράμει το ΔΣ της Εταιρείας κατά την εκπλήρωση των καθηκόντων του σχετικά με τον καθορισμό και την παρακολούθηση της εφαρμογής της πολιτικής αμοιβών του προσωπικού του Ομίλου της Εταιρείας, καθώς και την προσέλκυση εξειδικευμένων στελεχών και τη διατήρηση, αξιοποίηση και εξέλιξή τους.

Κατά την εκτέλεση των καθηκόντων και των αρμοδιοτήτων της, η Επιτροπή Ανθρώπινου Δυναμικού και Αποδοχών λαμβάνει υπόψη τα μακροπρόθεσμα συμφέροντα των μετόχων, των επενδυτών και άλλων εμπλεκόμενων μερών του Ομίλου της Εταιρείας, προσανατολίζεται δε στη συνετή και χρηστή διαχείριση της Εταιρείας και την αποτροπή ή την ελαχιστοποίηση καταστάσεων σύγκρουσης συμφερόντων.

Η Επιτροπή Ανθρώπινου Δυναμικού και Αποδοχών κατά την εκτέλεση των καθηκόντων της ενεργεί στο όνομα του ΔΣ και μόνο σε αυτό είναι υπόλογη.

Το ΔΣ προς τούτο έχει εκχωρήσει στην Επιτροπή Ανθρώπινου Δυναμικού και Αποδοχών αρμοδιότητες σχετικές με την εξέταση της επάρκειας, αποτελεσματικότητας και αποδοτικότητας των μελών του ΔΣ καθώς και την εισήγηση του διορισμού των βασικών διευθυντικών στελεχών του Ομίλου της Εταιρείας, την περιοδική εξέταση της πολιτικής παροχών του προσωπικού του Ομίλου της Εταιρείας, την



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

προπαρασκευή των αποφάσεων που αφορούν στις αποδοχές, συμπεριλαμβανομένων εκείνων που έχουν επιπτώσεις για τους κινδύνους και τη διαχείριση κινδύνων της Εταιρείας, την παρακολούθηση εφαρμογής της πολιτικής αποδοχών.

Η Επιτροπή Ανθρώπινου Δυναμικού και Αποδοχών αποτελείται από τουλάχιστον τρία (3) μη εκτελεστικά μέλη του ΔΣ που έχουν εμπειρία στον κλάδο της ακίνητης περιουσίας. Τα μέλη και ο Πρόεδρος της Επιτροπής Ανθρώπινου Δυναμικού και Αποδοχών ορίζονται από το ΔΣ της Εταιρείας. Στην Επιτροπή συμμετέχουν οι δύο αντιπρόεδροι του ΔΣ της Εταιρείας (εφόσον το ΔΣ της Εταιρείας έχει εκλέξει αντιπρόεδρους οι οποίοι είναι μη εκτελεστικά μέλη αυτού). Ο Πρόεδρος της Επιτροπής Ανθρώπινου Δυναμικού και Αποδοχών πρέπει να έχει την ιδιότητα του ανεξάρτητου μη εκτελεστικού μέλους. Σε κάθε περίπτωση η πλειοψηφία των μελών της Επιτροπής πρέπει να είναι ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του ΔΣ.

Η θητεία των μελών είναι τριετής και δύναται να ανανεώνεται για ίσο χρονικό διάστημα για περισσότερες από μία φορές. Η συμμετοχή στην Επιτροπή Ανθρώπινου Δυναμικού και Αποδοχών δεν αποκλείει τη δυνατότητα συμμετοχής και σε άλλες Επιτροπές του ΔΣ.

Η υφιστάμενη σύνθεση της Επιτροπής Ανθρώπινου Δυναμικού και Αποδοχών, ως αυτή έχει οριστεί με την από 12 Σεπτεμβρίου 2016 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, είναι η ακόλουθη:

Ονοματεπώνυμο	Ιδιότητα Μέλους
Σπυρίδων Μακριδάκης του Γεωργίου	Πρόεδρος
Ιωάννης Κυριακόπουλος του Πολυζώη	Μέλος
Πρόδρομος Βλάμης του Γρηγορίου	Μέλος

• Επιτροπή Προμηθειών

Η Επιτροπή Προμηθειών συστήνεται με απόφαση του ΔΣ και αποτελείται από 5 μέλη:

- τους δύο Αντιπρόεδρους της Εταιρείας,
- το Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας, και
- 2 ανεξάρτητα μέλη του ΔΣ.

Η Επιτροπή Προμηθειών διαμορφώνει το στρατηγικό σχεδιασμό των προμηθειών έτσι ώστε να εξασφαλίζεται η ομαλή λειτουργία της Εταιρείας και η εξυπηρέτηση των επιχειρησιακών της στόχων.

Στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων της, αξιολογεί και εγκρίνει την επιχειρηματική σκοπιμότητα υλοποίησης καθώς και τη δαπάνη προμηθειών που υπερβαίνουν τα εγκριτικά όρια που έχουν ανατεθεί στο Διευθύνοντα Σύμβουλο και στο Γενικό Διευθυντή Οικονομικών και Εργασιών από το ΔΣ.

Η Επιτροπή Προμηθειών λειτουργεί βάσει Κανονισμού Προμηθειών και του δικού της εσωτερικού κανονισμού, που θα εγκρίνει και θα επικαιροποιεί όταν είναι αναγκαίο το ΔΣ.

Η υφιστάμενη σύνθεση της Επιτροπής Προμηθειών, ως αυτή έχει οριστεί με την από 12 Σεπτεμβρίου 2016 απόφαση του ΔΣ, είναι η ακόλουθη:

Ονοματεπώνυμο	Ιδιότητα Μέλους
Σπυρίδων Μακριδάκης του Γεωργίου	Πρόεδρος
Ιωάννης Κυριακόπουλος του Πολυζώη	Μέλος
Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου του Νικολάου	Μέλος
Αριστοτέλης Καρυτινός του Δημητρίου	Μέλος
Πρόδρομος Βλάμης του Γρηγορίου	Μέλος



Ε. Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας και Διαχείρισης Κινδύνων αναφορικά με τη σύνταξη των Ενοποιημένων και Εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου – Εισαγωγή

Το ΔΣ θεσπίζει κατάλληλες πολιτικές, ώστε η άσκηση του εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας να είναι αποτελεσματική και έχει συγκροτήσει της Επιτροπή Ελέγχου για την επίβλεψη της εφαρμογής των εν λόγω πολιτικών.

Η Επιτροπή Ελέγχου εποπτεύει τους εσωτερικούς χρηματοοικονομικούς ελέγχους της Εταιρείας και παρακολουθεί την αποτελεσματικότητα των συστημάτων εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας.

Κύρια Χαρακτηριστικά του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου αναφορικά με τη σύνταξη των Ενοποιημένων και Εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Με σκοπό τη διασφάλιση της καλής φήμης και της αξιοπιστίας της Εταιρείας και των εταιρειών του Ομίλου έναντι των Μετόχων, των πελατών, των επενδυτών και των εποπτικών και άλλων ανεξάρτητων αρχών, η Εταιρεία φροντίζει σε επίπεδο Ομίλου για τη διαρκή ενίσχυση και ενδυνάμωση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου («Σ.Ε.Ε.»). Το Σ.Ε.Ε. αποτελεί το σύνολο των ελεγκτικών μηχανισμών και διαδικασιών που καλύπτουν σε συνεχή βάση κάθε δραστηριότητα και συντελεί στην αποτελεσματική και ασφαλή λειτουργία της Εταιρείας και του Ομίλου.

Το Σ.Ε.Ε. της Εταιρείας αποβλέπει στη διασφάλιση των ακόλουθων κύριων στόχων:

- Τη συνεπή υλοποίηση της επιχειρηματικής στρατηγικής του Ομίλου, την αποτελεσματική χρήση των διαθέσιμων πόρων.
- Την αναγνώριση και αντιμετώπιση των πάσης φύσεως κινδύνων που αναλαμβάνονται, περιλαμβανομένου και του λειτουργικού κινδύνου.
- Τη διασφάλιση της πληρότητας και της αξιοπιστίας των στοιχείων και πληροφοριών που απαιτούνται για τον ακριβή και έγκαιρο προσδιορισμό της χρηματοοικονομικής κατάστασης του Ομίλου και την παραγωγή αξιόπιστων χρηματοοικονομικών καταστάσεων που υποβάλλονται σε ελληνικές αρχές.
- Τη συμμόρφωση με την εθνική νομοθεσία (π.χ. Ν.2778/1999, Ν.3016/2002) που ρυθμίζει την λειτουργία της Εταιρείας και του Ομίλου, συμπεριλαμβανομένων των εσωτερικών αρχών και διαδικασιών, των πληροφοριακών συστημάτων και του κώδικα δεοντολογίας.
- Την υιοθέτηση διεθνών βέλτιστων πρακτικών και αρχών εταιρικής διακυβέρνησης.
- Την πρόληψη και την αποφυγή λανθασμένων ενεργειών και παρατυπιών που θα μπορούσαν να θέσουν σε κίνδυνο τη φήμη και τα συμφέροντα της Εταιρείας, των Μετόχων και των συναλλασσόμενων με αυτή.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, με την υποστήριξη των Επιτροπών του, στο πλαίσιο της εξέτασης της εταιρικής στρατηγικής και των κύριων επιχειρηματικών κινδύνων, υιοθετεί τις κατάλληλες πολιτικές που αποσκοπούν στη διασφάλιση επαρκούς και αποτελεσματικού Σ.Ε.Ε. για την Εταιρεία και τον Όμιλο. Η Διοίκηση έχει την ευθύνη της ανάπτυξης και ενσωμάτωσης των κατάλληλων ελεγκτικών μηχανισμών και διαδικασιών ανάλογα με τη φύση των εργασιών και τους αναληφθέντες κινδύνους, της αξιολόγησης των αδυναμιών που προκύπτουν και της λήψης των απαιτούμενων διορθωτικών μέτρων.

Πλαίσιο Διαχείρισης Κινδύνων

Η Εταιρεία και ο Όμιλος στοχεύει στην υιοθέτηση πρακτικών αναφορικά με τη διαχείριση κινδύνων, λαμβάνοντας υπ' όψιν όλες τις σχετικές οδηγίες και εποπτικές απαιτήσεις.

Οι λειτουργίες διαχείρισης κινδύνων διαχωρίζονται λειτουργικά και ιεραρχικά από τις επιχειρησιακές μονάδες και τις λειτουργίες διαχείρισης χαρτοφυλακίου της Εταιρείας. Σε κάθε περίπτωση η Εταιρεία εφαρμόζει συστήματα διαχείρισης κινδύνων για την αναγνώριση, μέτρηση, διαχείριση και παρακολούθηση όλων των σχετικών κινδύνων ως προς την επενδυτική στρατηγική που έχει αποφασίσει η Εταιρεία να



ακολουθήσει. Τα συστήματα διαχείρισης κινδύνων επανεξετάζονται από την Εταιρεία τουλάχιστον μία φορά ετησίως και αναπροσαρμόζονται, όποτε αυτό κρίνεται αναγκαίο. Η Εταιρεία εφαρμόζει κατάλληλη, τεκμηριωμένη και τακτικά επικαιροποιημένη διαδικασία δέουσας επιμέλειας κατά την ανεύρεση, επιλογή και εκτέλεση επενδύσεων. Περαιτέρω, εφαρμόζει κατάλληλες διαδικασίες μέτρησης κινδύνων σε ακραίες καταστάσεις (stress tests).

Το πλαίσιο διαχείρισης κινδύνων του Ομίλου αποτελείται από διάφορα συστατικά μέρη. Για παράδειγμα, η Επιτροπή Ελέγχου, όπως έχει συσταθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο, παρακολουθεί την αποτελεσματικότητα των συστημάτων εσωτερικού ελέγχου, της διαχείρισης κινδύνων, της συμμόρφωσης με το νομικό και κανονιστικό πλαίσιο λειτουργίας, των χρηματοοικονομικών γνωστοποιήσεων και ενημερώνει σχετικά το Διοικητικό Συμβούλιο. Η Επιτροπή Ελέγχου είναι, επίσης, σε τακτική συνεργασία με τον τακτικό ελεγκτή, τον εσωτερικό ελεγκτή και τον Υπεύθυνο Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων.

Ο Όμιλος έχει αναθέσει τον εσωτερικό έλεγχο στην μητρική εταιρεία, ΕΤΕ. Η Διεύθυνση Εσωτερικού Ελέγχου Επιθεώρησης της ΕΤΕ και του Ομίλου («ΔΕΕΤΟ») η οποία αναφέρεται στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, μέσω της Επιτροπής Ελέγχου, συμπληρώνει το πλαίσιο διαχείρισης κινδύνων, δρώντας ως ανεξάρτητο ελεγκτικό όργανο, επικεντρώνοντας στην αποτελεσματικότητα του πλαισίου διαχείρισης κινδύνων και του περιβάλλοντος ελέγχου.

Κώδικας Δεοντολογίας

Η Εταιρεία διατηρεί και εφαρμόζει Κώδικα Ηθικής Συμπεριφοράς και Δεοντολογίας, ο οποίος μεταξύ άλλων προβλέπει ασφαλιστικές δικλίδες για την προστασία της φήμης και της περιουσίας της Εταιρείας και του ομίλου στον οποίο ανήκει.

Πληροφοριακά συστήματα

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

Παρακολούθηση

Υποβάλλονται τακτικά εκθέσεις (τουλάχιστον σε τριμηνιαία βάση) στη Διοίκηση της Εταιρείας, την Επιτροπή Ελέγχου και το Διοικητικό Συμβούλιο αναφορικά με τις δραστηριότητες του Ομίλου και τις χρηματοοικονομικές επιδόσεις του.

Η Επιτροπή Ελέγχου εποπτεύει τη διαδικασία χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και συνδράμει το Διοικητικό Συμβούλιο σε συναφή θέματα. Ειδικότερα, η Επιτροπή Ελέγχου έχει αρμοδιότητες σχετικά με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και συναφείς γνωστοποιήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας, όπως ενδεικτικά και όχι περιοριστικά:

- αξιολογεί τις διαδικασίες κατάρτισης των ετήσιων και τριμηνιαίων ενοποιημένων και εταιρικών, χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας, καθώς και οποιωνδήποτε άλλων οικονομικών γνωστοποιήσεων που δημοσιοποιούνται,
- εξετάζει τις ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις πριν υποβληθούν στο Διοικητικό Συμβούλιο προς έγκριση και εκφράζει προς αυτό τις απόψεις της,
- εποπτεύει τα ζητήματα συμμόρφωσης της Εταιρείας με κανονιστικές υποχρεώσεις της,
- συνεργάζεται με τον τακτικό ελεγκτή και τον εσωτερικό έλεγχο, προκειμένου να αξιολογηθεί η αποτελεσματικότητα των εργασιών της Εταιρείας και να υποβάλλει προτάσεις για τη βελτίωση του πλαισίου παρακολούθησης, όπως απαιτείται.



ΣΤ. Πολιτική πολυμορφίας στη σύνθεση των διαχειριστικών, διοικητικών και εποπτικών οργάνων της Εταιρείας

Θέματα πολυμορφίας στη σύνθεση των διαχειριστικών, διοικητικών και εποπτικών οργάνων της Εταιρείας προβλέπονται στον Κώδικα Ηθικής Συμπεριφοράς και Δεοντολογίας που η Εταιρεία έχει υιοθετήσει. Με βάση τον ανωτέρω κώδικα δεν επιτρέπεται, μεταξύ άλλων, η διακριτική συμπεριφορά βάσει φύλου, ηλικίας ή άλλου ιδιαίτερου γνωρίσματος. Η ίδια αρχή ακολουθείται και στη σύνθεση των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων της Εταιρείας, λαμβανομένου, ωστόσο, υπόψη του θεσμικού πλαισίου στο οποίο υπόκειται η Εταιρεία, λόγω του οποίου συγκεκριμένα κριτήρια καταλληλότητας πρέπει να πληρούνται στο πρόσωπο, μεταξύ άλλων, και των μελών του ΔΣ της Εταιρείας. Γενικότερα είναι πάγια τακτική της Εταιρείας να δίνονται ίσες ευκαιρίες ανάπτυξης και προαγωγής με μόνο κριτήριο την καταλληλότητα.

Αθήνα, 22 Μαρτίου 2018

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Αριστοτέλης Καρυτινός



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

**Επεξηγηματική Έκθεση
Προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων
της Εταιρείας «ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»
σύμφωνα με το άρθρο 4 του Ν. 3556/2007**

(όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

Σύμφωνα με το άρθρο 4 του Ν. 3556/2007, οι εταιρείες των οποίων οι μετοχές είναι εισηγμένες σε οργανωμένη αγορά στην Ελλάδα, εν προκειμένω στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών, υποχρεούνται να υποβάλουν επεξηγηματική έκθεση προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων τους με αναλυτικές πληροφορίες για συγκεκριμένα θέματα. Η παρούσα επεξηγηματική έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας περιέχει αναλυτικές πληροφορίες αναφορικά με τα ζητήματα αυτά.

Α) Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανήρχετο την 31 Δεκεμβρίου 2017 στο ποσό των €766.484 χιλ. διαιρούμενο συνολικά σε 255.494.534 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας 3,00 ευρώ εκάστη.

Β) Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της Εταιρείας.

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

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

Σύμφωνα με τις TR-1 γνωστοποιήσεις που η Εταιρεία είχε λάβει μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2017, η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. κατείχε την 31 Δεκεμβρίου 2017 ποσοστό 32,66% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας και η Invel Real Estate (Netherlands) II B.V. κατείχε ποσοστό 65,49% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Σημειώνεται ότι στο ανωτέρω ποσοστό της Invel Real Estate (Netherlands) II B.V. περιλαμβάνεται και η Ανθός Properties Α.Κ.Ε. (θυγατρική της Invel Real Estate (Netherlands) II B.V.) η οποία κατείχε ποσοστό 2,10% επί του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Δ) Κάτοχοι κάθε είδους μετοχών που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου και περιγραφή των σχετικών δικαιωμάτων.

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

Ε) Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου.

Δεν προβλέπονται στο καταστατικό της Εταιρείας περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου.

ΣΤ) Συμφωνίες μεταξύ μετόχων οι οποίες είναι γνωστές στην Εταιρεία και συνεπάγονται περιορισμούς στη μεταβίβαση μετοχών ή περιορισμούς στην άσκηση δικαιωμάτων ψήφου.

1. Σύμφωνα με την από 30 Δεκεμβρίου 2013 Σύμβαση Μετόχων (όπως τροποποιημένη ισχύει) που έχει συναφθεί μεταξύ των μετόχων Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. (στο εξής «ΕΤΕ») και Invel Real Estate (Netherlands) II B.V. (στο εξής «Invel», και από κοινού με την ΕΤΕ, οι «Μέτοχοι») υφίστανται οι εξής περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της Εταιρείας:
Σύμφωνα με το άρθρο 3.2. της ως άνω Σύμβασης Μετόχων, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, «δεν επιτρέπεται σε Μέτοχο να προβεί σε οποιαδήποτε Μεταβίβαση προς τρίτα μέρη της συμμετοχής ή των



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

δικαιωμάτων ψήφων του και/ή των τυχόν μετατρέψιμων ομολογιών της Εταιρείας μέχρι την ολοκλήρωση της Δημόσιας Προσφοράς¹ (η «Περίοδος Lock – up»), χωρίς την προηγούμενη γραπτή συναίνεση του άλλου Μετόχου. Μετά την ολοκλήρωση της Δημόσιας Προσφοράς, οι Μέτοχοι θα διαπραγματευτούν καλόπιστα έτσι ώστε να συμφωνήσουν για τυχόν εύλογους περιορισμούς Μεταβίβασης, πέραν αυτών που προβλέπονται βάσει του Άρθρου 3.3 (Δικαίωμα Πρώτης Προτίμησης) και του Άρθρου 5 (Προσχώρηση στην παρούσα Σύμβαση) της παρούσας Σύμβασης. Οι Μέτοχοι συμφωνούν ότι τυχόν τέτοιοι περιορισμοί θα συμπεριληφθούν στην παρούσα Σύμβαση δυνάμει τροποποίησής της».

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

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

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

2. Η Συμφωνία Μετόχων δεν προβλέπει περιορισμούς στην άσκηση των δικαιωμάτων ψήφου από την ΕΤΕ ή την Invel.

Επισημαίνεται ότι, κατά την ως άνω Συμφωνία Μετόχων, για τη λήψη απόφασης επί των ζητημάτων που περιλαμβάνονται στις παραγράφους 5 και 6 του άρθρου 11 του καταστατικού της Εταιρείας, (όπως ενδεικτικά η έκδοση μετοχών, κινητών αξιών μετατρέψιμων σε μετοχές και η χορήγηση δικαιώματος προαίρεσης (option) ή δικαιώματος κάλυψης μετοχών ή κινητών αξιών μετατρέψιμων σε μετοχές της Εταιρείας, η πώληση του συνόλου ή σημαντικού μέρους της Εταιρείας, οποιαδήποτε σημαντική αλλαγή στη φύση της επιχειρηματικής δραστηριότητας ή στο σκοπό της Εταιρείας και η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου ή η αγορά ιδίων μετοχών της Εταιρείας, η τροποποίηση του καταστατικού της εταιρείας, λοιπά θέματα που από τον εταιρικό νόμο απαιτούν αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία κατά τη λήψη αποφάσεων από τη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας) απαιτείται η προηγούμενη έγκριση τόσο της ΕΤΕ όσο και της Invel.

Η ισχύς της Συμφωνίας Μετόχων λήγει αυτομάτως σε περίπτωση που (i) η ΕΤΕ ή η Invel κατέχουν λιγότερο από 20% στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, (ii) η Εταιρεία τεθεί σε εκκαθάριση, (iii) με αμοιβαία συμφωνία των μερών (ΕΤΕ και Invel) (iv) αν η ΕΤΕ σταματήσει να ενοποιεί την Εταιρεία στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις για περίοδο που ξεπερνά τους 12 μήνες (μέσα στη διάρκεια μιας πενταετίας με έναρξη στις 30.12.2013), (v) παρέλθουν πέντε χρόνια από την 30η Δεκεμβρίου 2013.

¹ **Δημόσια Προσφορά** σημαίνει κατά τη Συμφωνία Μετόχων είτε (α) την έκδοση νέων μετοχών από την Εταιρεία (μετά από αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας) σε νέους επενδυτές και την παράλληλη παραίτηση από τα αντίστοιχα δικαιώματα προτίμησης από τα Μέρη ή (β) τη μερική ή ολική διάθεση από τα Μέρη των Συμμετοχών τους στην Εταιρεία (μέσω μεταβίβασης μετοχών σε τρίτο μέρος), η οποία (είτε υπό (α) είτε υπό (β)) θα έχει ως συνέπεια την επίτευξη της ελάχιστης ελεύθερης διασποράς, προκειμένου οι κοινές μετοχές της Εταιρείας να εισαχθούν προς διαπραγμάτευση στην αγορά Γενικού Τμήματος (Κυρίου) του Χρηματιστηρίου Αθηνών όπως απαιτείται σύμφωνα με όλους τους σχετικούς νόμους και κανονισμούς.



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

Ζ) Κανόνες διορισμού και αντικατάστασης μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και τροποποίησης του καταστατικού

1. Οι κανόνες που προβλέπει το καταστατικό της Εταιρείας για το διορισμό και την αντικατάσταση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου δεν διαφοροποιούνται από τα προβλεπόμενα στον κ.ν. 2190/1920. Κατά το άρθρο 7 παρ. 4 του καταστατικού της Εταιρείας, και σύμφωνα με την από 18 Αυγούστου 2015 τροποποίηση της Συμφωνίας Μετόχων: «Για όσο διάστημα η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος ΑΕ κατέχει κοινές μετοχές της Εταιρείας που αντιπροσωπεύουν ποσοστό τουλάχιστον είκοσι τοις εκατό (20%) του πλήρως καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας και των αντίστοιχων δικαιωμάτων ψήφου, η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος ΑΕ, θα δικαιούται να διορίζει το 1/3 του συνόλου των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου. Το δικαίωμα αυτό ασκείται πριν την εκλογή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου από τη Γενική Συνέλευση, οπότε στην περίπτωση αυτή η Γενική Συνέλευση θα εκλέγει τα λοιπά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου. Η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος ΑΕ θα γνωστοποιεί στην Εταιρεία τον διορισμό των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της επιλογής της τρεις (3) πλήρεις μέρες πριν τη συνεδρίαση της Γενικής Συνέλευσης και δεν θα λαμβάνει μέρος στην εκλογή των λοιπών μελών. Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου που έχουν εκλεγεί βάσει αυτής της παραγράφου, είναι δυνατό να ανακληθούν οποιαδήποτε στιγμή από τον έχοντα το δικαίωμα του διορισμού των και να αντικατασταθούν από άλλα.»

Περαιτέρω, σύμφωνα με την από 30 Δεκεμβρίου 2013 Σύμβαση Μετόχων (όπως τροποποιημένη ισχύει) που έχουν συνάψει η ΕΤΕ και η Invel, η καθεμία από τις ΕΤΕ και Invel έχουν δικαίωμα να ορίσουν προς εκλογή μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και της Επενδυτικής Επιτροπής της Εταιρείας. Ειδικότερα, η ΕΤΕ ορίζει πέντε από τα εννέα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της, συμπεριλαμβανομένου του Διευθύνοντος Συμβούλου (CEO,) και τρία από τα πέντε μέλη της Επενδυτικής Επιτροπής καθώς και τον Οικονομικό Διευθυντή (CFO) και το Διευθυντή Εργασιών (COO), ενώ η Invel ορίζει τα υπόλοιπα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και της Επενδυτικής Επιτροπής.

2. Η λήψη απόφασης για την τροποποίηση του καταστατικού της Εταιρείας απαιτεί απαρτία ποσοστού 75,5% για την αρχική Γενική Συνέλευση, 75% για την α' επαναληπτική Γενική Συνέλευση και 74% για τη β' επαναληπτική Γενική Συνέλευση.

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

Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν έχει αρμοδιότητα για την έκδοση νέων μετοχών ή για την αγορά ιδίων μετοχών. Η Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας δεν έχει λάβει απόφαση για την αγορά ιδίων μετοχών της Εταιρείας ούτε εκκρεμεί απόφασή της για έκδοση νέων μετοχών.

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

Δεν έχει συνάψει η Εταιρεία τέτοια συμφωνία.

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

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



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

- (α) την 11 Αυγούστου 2014 η Εταιρεία συνήψε σύμβαση εργασίας ορισμένου χρόνου με τον κ. Αριστοτέλη Καρυτινό για την παροχή υπηρεσιών Διευθύνοντος Συμβούλου προς την Εταιρεία και τον όμιλο αυτής. Η εν λόγω σύμβαση έχει ισχύ μέχρι την 10 Αυγούστου 2019, με δικαίωμα παράτασης εκ μέρους του Διευθύνοντος Συμβούλου για ένα ακόμα έτος. Σε περίπτωση που η Εταιρεία προβεί σε καταγγελία της σύμβασης του Διευθύνοντος Συμβούλου πριν τη λήξη της χωρίς σπουδαίο λόγο οφείλει αποζημίωση προς τον Διευθύνοντα Σύμβουλο ίση με τους εναπομείναντες μηνιαίους μισθούς που θα του καταβάλλονταν μέχρι το πέρας του ορισμένου χρόνου της Σύμβασης Διευθύνοντος Συμβούλου.
- (β) την 11 Αυγούστου 2014 η Εταιρεία συνήψε σύμβαση εργασίας ορισμένου χρόνου με την κα. Θηρεσία Μεσσάρη για την παροχή υπηρεσιών Γενικής Διευθύντριας Οικονομικών και Εργασιών προς την Εταιρεία και τον όμιλο αυτής. Η Σύμβαση της Γενικής Διευθύντριας Οικονομικών και Εργασιών έχει ισχύ μέχρι την 10 Αυγούστου 2019, με δικαίωμα παράτασης εκ μέρους της κας Μεσσάρη για ένα ακόμα έτος. Σε περίπτωση που η Εταιρεία προβεί σε καταγγελία της σύμβασης της Γενικής Διευθύντριας Οικονομικών και Εργασιών πριν από τη λήξη της χωρίς σπουδαίο λόγο οφείλει αποζημίωση προς την κα. Μεσσάρη ίση με τους εναπομείναντες μηνιαίους μισθούς που θα της καταβάλλονταν μέχρι το πέρας του ορισμένου χρόνου της Σύμβασης Γενικής Διευθύντριας Οικονομικών και Εργασιών.

Οι ως άνω συμβάσεις εγκρίθηκαν από την από 11 Αυγούστου 2014 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας, σύμφωνα με τον κ.ν.2190/1920.

Αθήνα, 22 Μαρτίου 2018

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Αριστοτέλης Καρυτινός

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας “Εθνική Πανγαία Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία”

Έκθεση Ελέγχου επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας “Εθνική Πανγαία Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία” (Εταιρεία ή/και Όμιλος), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2017, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων, συνολικών εσόδων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν και περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την εταιρική και ενοποιημένη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2017, την εταιρική και ενοποιημένη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις εταιρικές και ενοποιημένες ταμειακές τους ροές, για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και συνάδουν με τις κανονιστικές απαιτήσεις του Κωδ. Ν. 2190/1920.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ), που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στο τμήμα της έκθεσής μας «Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων». Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Ανεξαρτησία του Ελεγκτή

Καθ’ όλη τη διάρκεια του διορισμού μας έχουμε παραμείνει ανεξάρτητοι από την Εταιρεία και τον Όμιλο, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ) που έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, καθώς και τις απαιτήσεις δεοντολογίας του Ν. 4449/2017 και του Κανονισμού ΕΕ 537/2014, που σχετίζονται με τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα. Έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με το Ν. 4449/2017, τον Κανονισμό ΕΕ 537/2014 και τις απαιτήσεις του Κώδικα ΣΔΠΔΕ.

Δηλώνουμε ότι οι μη ελεγκτικές μας υπηρεσίες προς την Εταιρεία και τις θυγατρικές της παρασχέθηκαν σύμφωνα με τους προαναφερόμενους όρους της ισχύουσας νομοθεσίας και ότι δεν έχουμε παράσχει μη ελεγκτικές υπηρεσίες οι οποίες απαγορεύονται από το άρθρο 5 παρ.(1) του Κανονισμού ΕΕ 537/2014.

Οι μη ελεγκτικές υπηρεσίες που έχουμε παράσχει στην Εταιρεία και στις θυγατρικές της, κατά τη διάρκεια της χρήσεως που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2017 γνωστοποιούνται στη Σημείωση 30 των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κύρια θέματα ελέγχου

Τα κύρια θέματα ελέγχου είναι εκείνα τα θέματα που, κατά την επαγγελματική μας κρίση, ήταν εξέχουσας σημασίας στον έλεγχό μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας χρήσεως. Τα θέματα αυτά αντιμετωπίστηκαν στο πλαίσιο του ελέγχου των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων ως σύνολο, για τη διαμόρφωση της γνώμης μας επί αυτών και δεν εκφέρουμε ξεχωριστή γνώμη για τα θέματα αυτά.

Κύριο Θέμα Ελέγχου	Οι διαδικασίες που ακολουθήσαμε για την αντιμετώπιση του κύριου θέματος ελέγχου
Αποτίμηση των Επενδύσεων σε Ακίνητα (Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, Σημειώσεις 2.6, 4.1 και 6) Οι επενδύσεις σε ακίνητα οι οποίες περιλαμβάνουν κυρίως καταστήματα και γραφεία, αντιπροσωπεύουν το μεγαλύτερο μέρος του ενεργητικού της Εταιρείας και του Ομίλου, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2017. Η Εταιρεία και ο Όμιλος αποτιμούν τις επενδύσεις σε ακίνητα στην εύλογη αξία. Όπως αναφέρεται στη Σημείωση 6 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2017, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας και του Ομίλου ανέρχεται σε €1.310 εκατ. και €1.581 εκατ. αντίστοιχα, αντιπροσωπεύοντας το 82% και 93% του συνόλου της αξίας του ενεργητικού αυτών. Τα κέρδη από την αναπροσαρμογή της αξίας των προαναφερόμενων επενδύσεων σε ακίνητα, για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2017, ανήλθαν για την Εταιρεία σε €25,7 εκατ. και για τον Όμιλο σε €17,2 εκατ.. Ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ενέχει υποκειμενικότητα, κυρίως γιατί εξαρτάται από παράγοντες όπως, μεταξύ άλλων, την ιδιαίτερη φύση και συγκεκριμένη τοποθεσία του εκάστοτε ακινήτου καθώς και τα προσδοκώμενα μελλοντικά αγοραία μισθώματα. Η αποτίμηση του συνόλου των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας και του Ομίλου, διενεργήθηκε από πιστοποιημένους εξωτερικούς εκτιμητές, οι οποίοι εκτέλεσαν την αποτίμηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Αποτίμησης. Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, οι πιστοποιημένοι εξωτερικοί εκτιμητές λαμβάνουν υπόψη τους παράγοντες που είναι άμεσα συνδεδεμένοι με το εκάστοτε ακίνητο όπως τα υπάρχοντα μισθωτήρια συμβόλαια, τα μισθώματα, καθώς και τυχόν περιορισμούς στη χρήση και στη δυνατότητα αξιοποίησης του ακινήτου. Εν συνεχεία, χρησιμοποιούν παραδοχές, βάσει διαθέσιμων πληροφοριών της αγοράς ακινήτων κατά την ημερομηνία κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, σχετικά με τα προσδοκώμενα μελλοντικά αγοραία μισθώματα, το προεξοφλητικό επιτόκιο και το συντελεστή κεφαλαιοποίησης προκειμένου να καταλήξουν σε κατάλληλες αποτιμήσεις.	Λάβαμε τις αποτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας και του Ομίλου στις 31 Δεκεμβρίου 2017, που ετοιμάστηκαν από τους πιστοποιημένους εξωτερικούς εκτιμητές της διοίκησης και για την πλειοψηφία των επενδύσεων σε ακίνητα, επιβεβαιώσαμε ότι οι μέθοδοι αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας είναι αποδεκτές από τα Διεθνή Πρότυπα Αποτίμησης και τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς και κατάλληλες για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα την 31 Δεκεμβρίου 2017. Συμφωνήσαμε την εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα όπως παρουσιάζεται στις ανωτέρω αποτιμήσεις με τα λογιστικά βιβλία της Εταιρείας και του Ομίλου. Συγκρίναμε τις εύλογες αξίες κατά την 31 Δεκεμβρίου 2017 με τις αντίστοιχες κατά την 31 Δεκεμβρίου 2016 προκειμένου να εκτιμήσουμε αν η μεταβολή τους ήταν σύμφωνη με τις τάσεις της αγοράς. Για τις σημαντικότερες αποκλίσεις, λάβαμε και αξιολογήσαμε τεκμηρίωση από τη διοίκηση της Εταιρείας και του Ομίλου. Αξιολογήσαμε και επιβεβαιώσαμε τις ικανότητες, την ανεξαρτησία και την αντικειμενικότητα των πιστοποιημένων εξωτερικών εκτιμητών της Εταιρείας και του Ομίλου. Δεδομένης της υποκειμενικότητας που ενέχει ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, της πλήρους γνώσης της αγοράς που απαιτείται για τον προσδιορισμό κατάλληλων παραδοχών καθώς και των τεχνικών δυσκολιών στην εφαρμογή των μεθόδων αποτίμησης, λάβαμε τις υπηρεσίες ειδικού εξωτερικού εμπειρογνώμονα στην εκτίμηση ακινήτων, αξιολογώντας, σε δειγματοληπτική βάση, την καταλληλότητα και τη συνάφεια των μεθοδολογιών που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των παραδοχών που υιοθετήθηκαν στις διενεργηθείσες αποτιμήσεις από τους πιστοποιημένους εξωτερικούς εκτιμητές της διοίκησης. Πραγματοποιήσαμε, σε συνεργασία με τον ειδικό εξωτερικό εμπειρογνώμονα, συνάντηση με τη διοίκηση και τους πιστοποιημένους εξωτερικούς εκτιμητές της προκειμένου να συζητήσουμε τις μεθόδους αποτίμησης και τις κύριες παραδοχές που

Κύριο Θέμα Ελέγχου	Οι διαδικασίες που ακολουθήσαμε για την αντιμετώπιση του κύριου θέματος ελέγχου
Επικεντρώσαμε την προσοχή μας στο θέμα αυτό λόγω του σχετικού μεγέθους των επενδύσεων σε ακίνητα στο σύνολο του ενεργητικού της Εταιρείας και του Ομίλου, των σημαντικών παραδοχών και των εκτιμήσεων που χρησιμοποιούνται, καθώς και στο γεγονός ότι μικρές ποσοστιαίες διαφοροποιήσεις στις κύριες παραδοχές αποτίμησης κάθε επενδυτικού ακινήτου, θα μπορούσαν σωρευτικά να οδηγήσουν σε σημαντική διακύμανση της αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.	χρησιμοποίησαν για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα την 31 Δεκεμβρίου 2017. Εστιάσαμε τις ελεγκτικές μας διαδικασίες αναφορικά με το εύλογο των κυριότερων παραδοχών που υιοθετήθηκαν για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας και του Ομίλου την 31 Δεκεμβρίου 2017, στα ακίνητα με τη μεγαλύτερη εύλογη αξία, στις νέες αποκτήσεις και στα επενδυτικά ακίνητα των οποίων η ετήσια μεταβολή της εύλογης αξίας και των παραδοχών δεν κυμαινόταν στο πλαίσιο ενός αποδεκτού εύρους διακύμανσης με βάση τα δεδομένα της αγοράς. Ελέγξαμε, σε δειγματοληπτική βάση, την ακρίβεια και τη συνάφεια των δεδομένων που χρησιμοποιήθηκαν από τους πιστοποιημένους εξωτερικούς εκτιμητές της διοίκησης για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας και του Ομίλου. Τα δεδομένα αυτά περιλάμβαναν κυρίως πληροφορίες αναφορικά με τις μισθώσεις των ακινήτων τις οποίες επιβεβαιώσαμε μέσω των υπογεγραμμένων μισθωτηρίων συμβολαίων καθώς και στοιχεία που αφορούσαν εγγενή χαρακτηριστικά των ακινήτων, τα οποία επιβεβαιώσαμε βάσει σχετικών υποστηρικτικών εγγράφων. Από τις ελεγκτικές μας διαδικασίες προέκυψε ότι οι διενεργηθείσες αποτιμήσεις βασίστηκαν σε εύλογες παραδοχές και σε κατάλληλα δεδομένα, τα οποία συνάδουν με τις υπάρχουσες συνθήκες της αγοράς. Τέλος, διαπιστώσαμε ότι οι γνωστοποιήσεις που περιλαμβάνονται στη Σημείωση 6 και Σημείωση 31 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι κατάλληλες και σύμφωνες με τις απαιτήσεις των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων 40 και 10 αντίστοιχα.

Άλλες Πληροφορίες

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι υπεύθυνα για τις Άλλες Πληροφορίες. Οι Άλλες Πληροφορίες, που περιέχονται στην προβλεπόμενη από το Ν. 3556/2007 Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση, είναι οι Δηλώσεις των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών), τις οποίες λάβαμε πριν από την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης ελεγκτή.

Η γνώμη μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις Άλλες Πληροφορίες και, εκτός των όσων ρητά αναφέρουμε στο παρόν τμήμα της Έκθεσής μας δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου ή άλλης διασφάλισης επί αυτών.

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις Άλλες Πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό να εξετάσουμε εάν οι Άλλες Πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις ή τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες.

Εξετάσαμε εάν η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνει τις γνωστοποιήσεις οι οποίες απαιτούνται από τον Κωδ. Ν. 2190/1920, και ότι έχει συνταχθεί η προβλεπόμενη από το άρθρο 43ββ του Κωδ.Ν. 2190/1920 Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης.

Με βάση τις εργασίες που εκτελέσαμε κατά τον έλεγχο μας, κατά τη γνώμη μας:

- Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2017 αντιστοιχούν στις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις,
- Η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 43α και 107Α του Κωδ. Ν. 2190/1920,
- Η Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που αναφέρονται στις περιπτώσεις γ' και δ' της παραγράφου 1 του άρθρου 43ββ του Κωδ. Ν. 2190/1920.

Επιπλέον, με βάση τη γνώση και κατανόηση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας για την Εταιρεία και τον Όμιλο “Εθνική Πανγαία Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία” και το περιβάλλον τους, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου και στις Άλλες Πληροφορίες τις οποίες λάβαμε πριν από την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης ελεγκτή. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα σχετικά με το θέμα αυτό.

Άλλο Θέμα

Οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας “Εθνική Πανγαία Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία” για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2016 είχαν ελεγχθεί από άλλον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή, ο οποίος εξέφρασε γνώμη χωρίς διαφοροποίηση την 28 Μαρτίου 2017 επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της προηγούμενης χρήσεως.

Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, τις απαιτήσεις του Κωδ. Ν. 2190/1920, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας και του Ομίλου να συνεχίσουν τις δραστηριότητες τους, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν το Διοικητικό Συμβούλιο είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία και τον Όμιλο ή να διακόψει τις δραστηριότητες τους ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσει σ' αυτές τις ενέργειες.

Οι υπεύθυνοι για τη διακυβέρνηση έχουν την ευθύνη εποπτείας της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς της Εταιρείας και του Ομίλου.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στο σύνολο τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα ΔΠΕ, που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Ως καθήκον του ελέγχου, σύμφωνα με τα ΔΠΕ που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, ασκούμε επαγγελματική κρίση και διατηρούμε επαγγελματικό σκεπτικισμό καθ' όλη τη διάρκεια του ελέγχου. Επίσης:

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας και του Ομίλου.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας και του Ομίλου να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία και ο Όμιλος να παύσουν να λειτουργούν ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.
- Συγκεντρώνουμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση των οντοτήτων ή των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων εντός του Ομίλου για την έκφραση γνώμης επί των εταιρικών και των ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, την επίβλεψη και την εκτέλεση του ελέγχου της Εταιρείας και του Ομίλου. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, το σχεδιαζόμενο εύρος και το χρονοδιάγραμμα του ελέγχου, καθώς και σημαντικά ευρήματα του ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων όποιων σημαντικών ελλείψεων στις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου εντοπίζουμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.

Επιπλέον, δηλώνουμε προς τους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση ότι έχουμε συμμορφωθεί με τις σχετικές απαιτήσεις δεοντολογίας περί ανεξαρτησίας και γνωστοποιούμε προς αυτούς όλες τις σχέσεις και άλλα θέματα που μπορεί εύλογα να θεωρηθεί ότι επηρεάζουν την ανεξαρτησία μας και τα σχετικά μέτρα προστασίας, όπου συντρέχει περίπτωση.

Από τα θέματα που γνωστοποιήθηκαν στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, καθορίζουμε τα θέματα εκείνα που ήταν εξέχουσας σημασίας για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας περιόδου και ως εκ τούτου αποτελούν τα κύρια θέματα ελέγχου. Περιγράφουμε τα θέματα αυτά στην έκθεση ελεγκτή.

Έκθεση επί άλλων νομικών και κανονιστικών απαιτήσεων

1. Συμπληρωματική Έκθεση προς την Επιτροπή Ελέγχου

Η γνώμη μας επί των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι συνεπής με την προβλεπόμενη από το άρθρο 11 του Κανονισμού ΕΕ 537/2014 Συμπληρωματική Έκθεσή μας προς την Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας.

2. Διορισμός Ελεγκτή

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας με την από 9 Μαΐου 2017 απόφαση της ετήσιας τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων.



Πράιςγουοτερχαους Κούπερς
Ανώνυμος Ελεγκτική Εταιρεία
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές
Λ. Κηφισίας 268
152 32 Χαλάνδρι
Α.Μ. ΣΟΕΛ 113

Αθήνα, 22 Μαρτίου 2018

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Μάριος Ψάλτης
Α.Μ. ΣΟΕΛ 38081



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

		Όμιλος		Εταιρεία	
	Σημείωση	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	1.580.698	1.490.000	1.309.775	1.235.590
Συμμετοχή σε θυγατρικές	9	-	-	178.824	155.742
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	7	2.058	2.265	2.216	2.424
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		130	159	130	159
Απαιτήσεις από αναβαλλόμενους φόρους		4	1	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	10	9.088	17.325	9.807	17.325
		1.591.978	1.509.750	1.500.752	1.411.240
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	11	57.931	61.015	55.097	57.137
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	12	49.335	54.732	36.308	40.624
		107.266	115.747	91.405	97.761
Σύνολο ενεργητικού		1.699.244	1.625.497	1.592.157	1.509.001
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Μετοχικό κεφάλαιο	13	766.484	766.484	766.484	766.484
Υπέρ το άρτιο	13	15.890	15.890	15.970	15.970
Αποθεματικά	14	339.152	336.119	338.894	336.182
Κέρδη εις νέον		106.327	76.448	117.788	80.241
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		1.227.853	1.194.941	1.239.136	1.198.877
ΠΑΘΗΤΙΚΟ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δανειακές υποχρεώσεις	15	344.668	344.843	234.979	233.339
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	16	197	174	197	174
Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους		223	198	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	17	3.477	3.329	3.302	3.153
		348.565	348.544	238.478	236.666
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	19	14.452	15.521	9.262	10.217
Δανειακές υποχρεώσεις	15	102.212	59.230	99.637	56.665
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	18	480	1.897	-	1.236
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		5.682	5.364	5.644	5.340
		122.826	82.012	114.543	73.458
Σύνολο παθητικού		471.391	430.556	353.021	310.124
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και παθητικού		1.699.244	1.625.497	1.592.157	1.509.001

Αθήνα, 22 Μαρτίου 2018

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 περίοδο που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2017



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΛΙΑ

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

		Όμιλος		Εταιρεία	
		Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	Σημείωση	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Κύκλος εργασιών	20	117.949	115.433	103.250	101.649
		117.949	115.433	103.250	101.649
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	17.166	(18.220)	25.657	(12.726)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	21	(12.830)	(12.342)	(10.252)	(9.910)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	22	(2.347)	(2.119)	(2.347)	(2.119)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	7	(25)	(24)	(25)	(25)
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων		(29)	(28)	(29)	(28)
Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	18	1.236	1.145	1.218	1.105
Λοιπά έσοδα	23	527	500	6.985	4.175
Λοιπά έξοδα	24	(4.350)	(2.980)	(3.758)	(2.411)
Εταιρική Υπευθυνότητα		(148)	(153)	(148)	(153)
Λειτουργικά Κέρδη		117.149	81.212	120.551	79.557
Έσοδα από τόκους		41	142	74	126
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(22.231)	(21.099)	(18.128)	(17.411)
Κέρδη προ φόρων		94.959	60.255	102.497	62.272
Φόροι	26	(11.261)	(6.792)	(11.131)	(6.769)
Κέρδη περιόδου		83.698	53.463	91.366	55.503
Αναλογούνται σε:					
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών		-	-	-	-
Μετόχους της Εταιρείας		83.698	53.463	91.366	55.503
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) - Βασικά και προσαρμοσμένα	27	0,33	0,21	0,36	0,22

Αθήνα, 22 Μαρτίου 2018

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 31 Δεκεμβρίου 2017



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΤΑΓΙΑ

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

	Όμιλος Από 01.01. έως 31.12.2017 31.12.2016		Εταιρεία Από 01.01. έως 31.12.2017 31.12.2016	
Κέρδη περιόδου	83.698	53.463	91.366	55.503
Λοιπά συνολικά έσοδα / (έξοδα):				
Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα δε μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα:				
Επανεκτίμηση καθαρής υποχρέωσης/περιουσιακού στοιχείου μετά από φόρους	(8)	(24)	(8)	(24)
Αποθεματικό αναπροσαρμογής	-	30	-	30
Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα δε μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα	(8)	6	(8)	6
Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα:				
Συναλλαγματικές διαφορές	155	20	-	-
Αντιστάθμιση ταμειακών ροών	166	(263)	-	-
Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα	321	(243)	-	-
Λοιπά συνολικά έσοδα / (έξοδα) περιόδου	313	(237)	(8)	6
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	84.011	53.226	91.358	55.509
Αναλογούνται σε:				
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	-	-	-
Μετόχους της Εταιρείας	84.011	53.226	91.358	55.509

Αθήνα, 22 Μαρτίου 2018

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 31 Δεκεμβρίου 2017



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

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

Σημείωση	Αναλογούνται σε μετόχους της Εταιρείας				
	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Κέρδη / (Ζημίες) εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2016	766.484	15.890	333.615	77.719	1.193.708
Λοιπά συνολικά έξοδα περιόδου	-	-	(237)	-	(237)
Κέρδη περιόδου	-	-	-	53.463	53.463
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (έξοδα) μετά από φόρους	-	-	(237)	53.463	53.226
Μεταφορά σε αποθεματικά	-	-	2.741	(2.741)	-
Μερίσματα χρήσης 2015	-	-	-	(51.993)	(51.993)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2016	766.484	15.890	336.119	76.448	1.194.941
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2017	766.484	15.890	336.119	76.448	1.194.941
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου	-	-	313	-	313
Κέρδη περιόδου	-	-	-	83.698	83.698
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	-	-	313	83.698	84.011
Μεταφορά σε αποθεματικά	-	-	2.720	(2.720)	-
Μερίσματα χρήσης 2016	-	-	-	(51.099)	(51.099)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2017	766.484	15.890	339.152	106.327	1.227.853

Αθήνα, 22 Μαρτίου 2018

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 – Εταιρεία
για την περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2017



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΛΙΑ

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

Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Κέρδη / (Ζημίες) εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2016	766.484	15.970	333.435	62.830	1.178.719
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου	-	-	6	-	6
Κέρδη περιόδου	-	-	-	55.503	55.503
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	-	-	6	55.503	55.509
Μεταφορά σε αποθεματικά	-	-	2.741	(2.741)	-
Μερίσματα χρήσης 2015	-	-	-	(51.993)	(51.993)
Επίδραση από συγχώνευση δι' απορρόφησης της ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε.	-	-	-	16.642	16.642
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2016	766.484	15.970	336.182	80.241	1.198.877
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2017	766.484	15.970	336.182	80.241	1.198.877
Λοιπά συνολικά έξοδα περιόδου	-	-	(8)	-	(8)
Κέρδη περιόδου	-	-	-	91.366	91.366
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (έξοδα) μετά από φόρους	-	-	(8)	91.366	91.358
Μεταφορά σε αποθεματικά	-	-	2.720	(2.720)	-
Μερίσματα χρήσης 2016	-	-	-	(51.099)	(51.099)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2017	766.484	15.970	338.894	117.788	1.239.136

Αθήνα, 22 Μαρτίου 2018

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 Ταμειακών Ροών - Όμιλος
για την περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2017



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΤΑΙΑ

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

Σημείωση	Από 01.01. έως	
	31.12.2017	31.12.2016
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες		
Κέρδη προ φόρων	94.959	60.255
<i>Προσαρμογές για:</i>		
- Προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό	18	21
- Λοιπές προβλέψεις	-	17
- Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	7 25	24
- Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	29	28
- Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6 (17.166)	18.220
- Έσοδα από τόκους	(41)	(142)
- Χρηματοοικονομικά έξοδα	22.231	21.099
- Καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	18 (1.236)	(1.145)
- Λοιπά	76	58
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης		
- (Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων	6.501	(8.919)
- Μείωση υποχρεώσεων	(923)	(2.871)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	104.473	86.645
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(19.095)	(18.962)
Καταβληθείς φόρος	(10.928)	(2.301)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	74.450	65.382
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
Αγορές επενδύσεων σε ακίνητα	6 (62.130)	(33.215)
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	6 (554)	(368)
Επιστροφές προκαταβολών για απόκτηση ακινήτων	-	300
Αγορές ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	7 (10)	(111)
Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με μελλοντική απόκτηση ακινήτων	7 (32)	-
Απόκτηση θυγατρικών (εκτός ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων που αποκτήθηκαν)	-	(3.568)
Τόκοι εισπραχθέντες	38	142
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(62.688)	(36.820)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	15 47.430	9.850
Έξοδα σχετιζόμενα με έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	-	(271)
Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων	(7.600)	(4.730)
Μερίσματα πληρωθέντα	25 (56.976)	(69.111)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(17.146)	(64.262)
Καθαρή μείωση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(5.384)	(35.700)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	54.732	90.433
Επίπτωση συναλλαγματικών διαφορών στο ταμείο και τα ταμειακά διαθέσιμα	(13)	(1)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους περιόδου	49.335	54.732

Αθήνα, 22 Μαρτίου 2018

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 Ταμειακών Ροών - Εταιρεία
για την περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2017



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΤΑΓΙΑ

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

Σημείωση	Από 01.01. έως	
	31.12.2017	31.12.2016
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες		
Κέρδη προ φόρων	102.497	62.272
<i>Προσαρμογές για:</i>		
- Προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό	18	21
- Λοιπές προβλέψεις	-	17
- Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	7 25	25
- Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	29	28
Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6 (25.657)	12.726
- Έσοδα από τόκους	(74)	(126)
- Χρηματοοικονομικά έξοδα	18.128	17.411
- Καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	18 (1.218)	(1.105)
- Λοιπά	76	58
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης		
- (Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων	14.556	(13.441)
- Μείωση υποχρεώσεων	(808)	(3.885)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	107.572	74.000
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(15.743)	(15.803)
Καταβληθείς φόρος	(10.827)	(2.273)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	81.002	55.924
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
Αγορές επενδύσεων σε ακίνητα	6 (47.828)	(10.999)
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	6 (552)	(272)
Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με μελλοντική απόκτηση ακινήτων	7 (31)	-
Επιστροφές προκαταβολών για απόκτηση ακινήτων	-	300
Αγορές ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	7 (10)	(111)
Συμμετοχή σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών	(14.400)	(800)
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών	2.009	3.380
Απόκτηση θυγατρικών	-	(3.580)
Σύσταση θυγατρικών	9 (26)	-
Δάνεια χορηγηθέντα σε θυγατρικές εξωτερικού για την απόκτηση ακινήτων	10 (9.750)	-
Τόκοι εισπραχθέντες	37	126
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(70.551)	(11.956)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λουπών δανειακών υποχρεώσεων	15 47.430	-
Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων	(5.221)	(2.551)
Κατεβληθέντα μερίσματα	25 (56.976)	(69.111)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(14.767)	(71.662)
Καθαρή μείωση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(4.316)	(27.694)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	40.624	61.885
Επίδραση από συγχώνευση δι' απορρόφησης της ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε.	-	6.433
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους περιόδου	36.308	40.624

Αθήνα, 22 Μαρτίου 2018

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

Η Εταιρεία μαζί με τις θυγατρικές της (εφεξής ο «Όμιλος») δραστηριοποιείται στις επενδύσεις ακίνητης περιουσίας τόσο στην Ελλάδα όσο και στο εξωτερικό, όπως στην Ιταλία, τη Ρουμανία, την Κύπρο και τη Βουλγαρία.

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. 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 (νυν Υπουργείο Οικονομίας και Ανάπτυξης), η οποία την ίδια ημέρα καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο του ως άνω Υπουργείου.

Την 31 Δεκεμβρίου 2017 ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας ήταν 27 άτομα (31 Δεκεμβρίου 2016: 25 άτομα για τον Όμιλο και την Εταιρεία).

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. Την 24 Φεβρουαρίου 2017, το Διοικητικό Συμβούλιο ανασυγκροτήθηκε σε σώμα και η τρέχουσα σύνθεση του έχει ως εξής:

Χρήστος Πρωτόπαπας του Ιωάννη Ιωάννης Κυριακόπουλος του Πολυζώη	Πρόεδρος, Οικονομολόγος – Τραπεζικός Αντιπρόεδρος Α', Γενικός Διευθυντής Οικονομικών Υπηρεσιών της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε. (εφεξής «ΕΤΕ») και του ομίλου της	Μη Εκτελεστικό Μέλος Μη Εκτελεστικό Μέλος
Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου του Νικολάου Αριστοτέλης Καρυτινός 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

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

Οι παρούσες ενοποιημένες και εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 22 Μαρτίου 2018, είναι αναρτημένες μαζί με την έκθεση ελέγχου του ορκωτού ελεγκτή και την ετήσια έκθεση του Δ.Σ. στη διαδικτυακή διεύθυνση <http://www.nbgrpangaea.gr> και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2: Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών

Οι βασικές λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων περιγράφονται παρακάτω.

2.1. Βάση Παρουσίασης

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 μετασχηματισμού είχε οριστεί η 31 Δεκεμβρίου 2015 τα αποτελέσματα της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2017 (εφεξής οι «Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις»), έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «Δ.Π.Χ.Α.») όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (εφεξής «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 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.

Η σύνταξη των ενοποιημένων και εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. προϋποθέτει τη διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών, οι οποίες ενδέχεται να επηρεάσουν τόσο τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, όσο και τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις για ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την ημερομηνία της σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, όπως επίσης και το ύψος των εσόδων και εξόδων που αναγνωρίστηκαν κατά τη διάρκεια της περιόδου αναφοράς. Η χρήση των διαθέσιμων πληροφοριών και η άσκηση εκτιμήσεων και παραδοχών στην εφαρμογή των λογιστικών αρχών, αποτελούν αναπόσπαστα στοιχεία για τη διενέργεια εκτιμήσεων στις ακόλουθες περιοχές: αποτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα και των παραγωγών χρηματοπιστωτικών μέσων, υποχρεώσεις από παροχές στο προσωπικό μετά την έξοδο από την υπηρεσία, ενδεχόμενες υποχρεώσεις από εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις και ανοιχτές φορολογικές χρήσεις. Τα πραγματικά μελλοντικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τα δημοσιευμένα.

Οι περιοχές που εμπεριέχουν υψηλότερο βαθμό εκτιμήσεων και παραδοχών ή πολυπλοκότητας, ή περιοχές όπου οι υποθέσεις και οι εκτιμήσεις έχουν σημαντική επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, παρουσιάζονται στη Σημείωση 4.

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 2017:

- **Δ.Λ.Π. 12 (Τροποποίηση) «Αναγνώριση αναβαλλόμενου φόρου ενεργητικού στις μη πραγματοποιηθείσες ζημιές»** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1^η Ιανουαρίου 2017 και μετά σύμφωνα με το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων). Η τροποποίηση διευκρινίζει τα ακόλουθα: Μη πραγματοποιηθείσες ζημιές από χρεωστικούς τίτλους αποτιμώμενους στην εύλογη αξία οι οποίοι αποτιμώνται στο κόστος για φορολογικούς σκοπούς δημιουργούν εκπιπτόμενες προσωρινές διαφορές ανεξάρτητα εάν ο κάτοχος των τίτλων σκοπεύει να ανακτήσει τη λογιστική αξία των τίτλων αυτών μέσω πώλησης ή χρήσης. Η λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου δεν αποτελεί όριο για την εκτίμηση των μελλοντικών κερδών. Για την εκτίμηση των μελλοντικών κερδών εξαιρούνται οι εκπτώσεις φόρων που προέρχονται από αναστροφή εκπιπτόμενων προσωρινών διαφορών. Η επιχείρηση προσδιορίζει έναν αναβαλλόμενο φόρο ενεργητικού σε συνδυασμό με τους υπόλοιπους αναβαλλόμενους φόρους ενεργητικού. Όταν ο φορολογικός νόμος περιορίζει τη χρήση των φορολογικών ζημιών η επιχείρηση θα προσδιορίσει τον αναβαλλόμενο φόρο ενεργητικού σε συνδυασμό με άλλους φόρους του ίδιου τύπου. Δεν υπήρξε επίδραση από την τροποποίηση του Δ.Λ.Π. 12 στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.
- **Δ.Λ.Π. 7 (Τροποποίηση) «Πρωτοβουλίες γνωστοποιήσεων»** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1^η Ιανουαρίου 2017 και μετά). Η τροποποίηση απαιτεί την γνωστοποίηση συγκεκριμένων πληροφοριών προκειμένου οι χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων να αξιολογήσουν τις μεταβολές στις υποχρεώσεις από τις χρηματοδοτικές δραστηριότητες. Δεν υπήρξε επίδραση από την τροποποίηση του Δ.Λ.Π. 7 στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

Ετήσιες Βελτιώσεις στα Δ.Π.Χ.Α. 2014-2016. Επιφέρουν τροποποιήσεις στο ακόλουθο πρότυπο:

- **Δ.Π.Χ.Α. 12 «Γνωστοποίηση συμμετοχών σε άλλες οντότητες».** Οι απαιτήσεις γνωστοποίησης του προτύπου, εκτός από εκείνες των παραγράφων Β10-Β16, ισχύουν για τις συμμετοχές που αναφέρονται στην παράγραφο 5 και έχουν ταξινομηθεί ως προοριζόμενα προς πώληση, ως προοριζόμενα για διανομή ή ως διακοπείσες δραστηριότητες σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 5 μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία προοριζόμενα προς πώληση και διακοπείσες δραστηριότητες (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1^η Ιανουαρίου 2017 και μετά, σύμφωνα με το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων).

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

2.2.2. Νέα Δ.Π.Χ.Α., διερμηνείες και τροποποιήσεις που θα τεθούν σε ισχύ μετά το 2017:

- **Δ.Π.Χ.Α. 9 (νέο πρότυπο) «Χρηματοοικονομικά Μέσα»** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1^η Ιανουαρίου 2018 και μετά σύμφωνα με το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων). Το Δ.Π.Χ.Α. 9 που εκδόθηκε το Νοέμβριο του 2009 εισήγαγε νέες απαιτήσεις για την ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού. Το Δ.Π.Χ.Α. 9 τροποποιήθηκε αρχικά τον Οκτώβριο του 2010 και συμπεριέλαβε απαιτήσεις για την ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων καθώς και την αποαναγνώριση τους και μεταγενέστερα τον Νοέμβριο του 2013 όπου εισήγαγε το νέο γενικό πλαίσιο λογιστικής αντιστάθμισης. Τον Ιούλιο του 2014 εκδόθηκε αναθεωρημένη έκδοση, η οποία αντικαθιστά όλες τις προηγούμενες εκδόσεις, κυρίως για να περιλάβει (α) τις διατάξεις για την απομείωση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και (β) περιορισμένες τροποποιήσεις των σχετικών διατάξεων που αφορούν στην ταξινόμηση και στην επιμέτρηση εισάγοντας μία νέα κατηγορία επιμέτρησης για ορισμένες απλές κατηγορίες χρεωστικών τίτλων, την «εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων» (ΕΑΜΛΣΕ). Βασικές απαιτήσεις του Δ.Π.Χ.Α. 9:
 - Όλα τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που περιλαμβάνονται στο πεδίο εφαρμογής του Δ.Λ.Π. 39 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και επιμέτρηση», απαιτείται να επιμετρώνται μετά την αρχική αναγνώριση τους στο αποσβέσιμο κόστος ή στην εύλογη αξία. Συγκεκριμένα, οι χρεωστικοί τίτλοι που κατέχονται βάσει ενός επιχειρηματικού μοντέλου που αποσκοπεί στην είσπραξη των συμβατικών ταμειακών ροών (αντί στη πώληση του τίτλου πριν τη λήξη του για να αναγνωριστούν οι μεταβολές στην εύλογη αξία του), οι οποίες συνίστανται αποκλειστικά από πληρωμές κεφαλαίου και τόκων επί του κεφαλαίου, επιμετρώνται σε μεταγενέστερες περιόδους, γενικά, στο αποσβέσιμο κόστος. Χρεωστικοί

τίτλοι των οποίων οι συμβατικοί όροι προβλέπουν πληρωμή αποκλειστικά κεφαλαίου και τόκων, σε συγκεκριμένες ημερομηνίες και κατέχονται μέσω ενός επιχειρηματικού μοντέλου που αποσκοπεί είτε στην είσπραξη των συμβατικών ταμειακών ροών είτε στην πώληση των χρεωστικών τίτλων, επιμετρώνται στην ΕΑΜΛΣΕ, εκτός εάν το περιουσιακό στοιχείο έχει προσδιοριστεί στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Όλοι οι υπόλοιποι χρεωστικοί και μετοχικοί τίτλοι επιμετρώνται σε μεταγενέστερες περιόδους στην εύλογη αξία. Επιπρόσθετα, σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 9, παρέχεται η δυνατότητα αμετάκλητης επιλογής να παρουσιάζονται οι μεταγενέστερες μεταβολές στην εύλογη αξία ενός συμμετοχικού τίτλου (που δεν κατέχεται για εμπορικούς σκοπούς) στα λοιπά συνολικά έσοδα, και να αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων μόνο τα έσοδα από μερίσματα.

- Αναφορικά με την επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που έχουν προσδιοριστεί στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, το Δ.Π.Χ.Α. 9 απαιτεί το ποσό της μεταβολής της εύλογης αξίας της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης που αποδίδεται στη μεταβολή του πιστωτικού κινδύνου της υποχρέωσης, να αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά έσοδα, εκτός εάν αυτό θα δημιουργούσε ή θα μεγέθυνε μία λογιστική ασυμμετρία στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Μεταβολές στην εύλογη αξία που προέρχονται από τον πιστωτικό κίνδυνο της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης δεν μεταφέρονται μεταγενέστερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 39, το συνολικό ποσό της μεταβολής της εύλογης αξίας της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης που έχει προσδιοριστεί στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.
- Αναφορικά με την απομείωση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, το Δ.Π.Χ.Α. 9 απαιτεί η απομείωση να υπολογίζεται βάσει ενός μοντέλου αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας σε αντίθεση με το υφιστάμενο μοντέλο της πραγματοποιηθείσας πιστωτικής ζημίας που ορίζει το Δ.Λ.Π. 39. Το μοντέλο της αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας απαιτεί τη λογιστική αναγνώριση της αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας και της μεταβολής αυτής σε κάθε ημερομηνία σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων έτσι ώστε να αντικατοπτρίζει την μεταβολή του πιστωτικού κινδύνου σε σχέση με αυτόν της αρχικής αναγνώρισης. Με άλλα λόγια, δεν είναι πλέον αναγκαίο να έχει συμβεί ένα πιστωτικό γεγονός για να αναγνωριστεί η σχετική πιστωτική ζημία. Απαιτείται οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες να επιμετρηθούν μέσω πρόβλεψης σε ποσό ίσο με:
 - Τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες 12 μηνών (αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες από πιστωτικά γεγονότα που είναι δυνατόν να συμβούν εντός 12 μηνών από την ημερομηνία του ισολογισμού) ή
 - Τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες για όλη τη διάρκεια της ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου (αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες που προκύπτουν από όλα τα πιθανά πιστωτικά γεγονότα κατά τη διάρκεια ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου).
- Απαιτείται διενέργεια πρόβλεψης για τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες για όλη τη διάρκεια της ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου εάν ο πιστωτικός κίνδυνος του εν λόγω χρηματοοικονομικού μέσου έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική του αναγνώριση, καθώς και για τα περιουσιακά στοιχεία από συμβάσεις ή τις απαιτήσεις από εμπορικές δραστηριότητες που δεν αποτελούν χρηματοδοτική συναλλαγή σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 15.
- Οι νέες διατάξεις που αφορούν στη λογιστική αντιστάθμισης κινδύνων διατηρούν τους τρεις μηχανισμούς λογιστικής αντιστάθμισης κινδύνων που επί του παρόντος προβλέπονται από το Δ.Λ.Π. 39. Με το Δ.Π.Χ.Α. 9, παρέχεται μεγαλύτερη ευελιξία ως προς τους τύπους των συναλλαγών που μπορούν να επιλεγούν για λογιστική αντιστάθμισης κινδύνων, ειδικότερα διευρύνοντας τους τύπους των χρηματοοικονομικών προϊόντων τα οποία μπορούν να χρησιμοποιηθούν ως μέσα αντιστάθμισης κινδύνων και τα υποκείμενα σε αντιστάθμιση είδη κινδύνων που εμπεριέχονται σε μη χρηματοοικονομικά προϊόντα. Επιπλέον, οι έλεγχοι αποτελεσματικότητας έχουν αναθεωρηθεί και αντικατασταθεί από την αρχή της «οικονομικής συσχέτισης». Η απαίτηση για κατάδειξη της αναδρομικής αποτελεσματικότητας της αντισταθμιστικής σχέσης δεν υφίσταται πλέον. Ωστόσο, έχουν εισαχθεί αυξημένες απαιτήσεις γνωστοποίησης σχετικά με τις δραστηριότητες διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας.

Ο Όμιλος σκοπεύει να εφαρμόσει αυτό το Πρότυπο κατά την 1 Ιανουαρίου 2018. Η επίδρασή του αναμένεται να μην είναι σημαντική, καθώς ο Όμιλος δεν έχει στην κατοχή του χρεωστικούς και συμμετοχικούς τίτλους ή λοιπά χρηματοοικονομικά μέσα των οποίων η ταξινόμηση ή επιμέτρηση επηρεάζεται σημαντικά από τις αρχές του νέου προτύπου. Αναφορικά με τις αλλαγές που το νέο πρότυπο επιφέρει στην απομείωση των χρηματοοικονομικών μέσων σημειώνεται ότι επίσης δεν αναμένεται σημαντική επίπτωση επί των ενοποιημένων και εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων καθώς οι εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου αφορούν κυρίως σε απαιτήσεις που απορρέουν από μισθωτικές συμβάσεις ή πλειοψηφία των οποίων προβλέπει την προκαταβολή των μισθωμάτων.

- **Δ.Π.Χ.Α. 15 (νέο πρότυπο) «Έσοδα από συμβάσεις με Πελάτες»** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1^η Ιανουαρίου 2018 και μετά σύμφωνα με το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων). Για τη λογιστική αντιμετώπιση των εσόδων που προέρχονται από συμβάσεις με πελάτες, το Δ.Π.Χ.Α. 15 εισάγει ένα μοναδικό συνολικό μοντέλο για τις επιχειρήσεις. Το Δ.Π.Χ.Α. 15, όταν τεθεί σε ισχύ, θα αντικαταστήσει το τρέχον λογιστικό πλαίσιο για την αναγνώριση των εσόδων, το οποίο περιλαμβάνει το Δ.Λ.Π. 18 Έσοδα, το Δ.Λ.Π. 11 Συμβάσεις Κατασκευής και τις σχετικές με αυτά διερμηνείες. Η βασική αρχή του Δ.Π.Χ.Α. 15 είναι ότι μία επιχείρηση πρέπει να αναγνωρίσει έσοδα στο βαθμό που αντικατοπτρίζουν το τίμημα το οποίο η επιχείρηση δικαιούται από τη μεταβίβαση των αγαθών και των υπηρεσιών. Συγκεκριμένα, το Πρότυπο εισάγει μία προσέγγιση πέντε βημάτων για την αναγνώριση των εσόδων:

- Αναγνώριση των συμβάσεων με τους πελάτες
- Αναγνώριση των όρων εκτέλεσης των συμβάσεων
- Προσδιορισμός του τιμήματος της συναλλαγής
- Επιμερισμός του τιμήματος της συναλλαγής ανάλογα με τους όρους εκτέλεσης των συμβάσεων
- Αναγνώριση του εσόδου όταν η επιχείρηση εκπληρώνει τους όρους εκτέλεσης των συμβάσεων.

Σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 15, μία επιχείρηση αναγνωρίζει έσοδο όταν (ή καθόσον) εκπληρώνονται οι όροι εκτέλεσης των συμβάσεων, π.χ. όταν ο «έλεγχος» των υποκείμενων, στους όρους εκτέλεσης, αγαθών ή υπηρεσιών μεταβιβάζεται στον πελάτη. Στο Δ.Π.Χ.Α. 15 έχουν περιληφθεί πολύ πιο επεξηγηματικές οδηγίες οι οποίες πραγματεύονται τον χειρισμό ιδιαίτερων περιπτώσεων. Επιπλέον, το Δ.Π.Χ.Α. 15 απαιτεί εκτενείς γνωστοποιήσεις.

Ο Όμιλος δεν έχει εφαρμόσει αυτό το Πρότυπο και αξιολογεί την επίδραση του Δ.Π.Χ.Α. 15 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων του Ομίλου και της Εταιρείας, καθώς και το χρόνο εφαρμογής του. Ωστόσο, δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση επί των ενοποιημένων και εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

- **Δ.Π.Χ.Α. 16 (νέο πρότυπο) «Μισθώσεις»** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1^η Ιανουαρίου 2019 και μετά σύμφωνα με το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων). Το Δ.Π.Χ.Α. 16 καθορίζει τις αρχές για την αναγνώριση, επιμέτρηση, παρουσίαση και γνωστοποιήσεις των μισθώσεων για να διασφαλιστεί ότι τόσο οι εκμισθωτές όσο και μισθωτές παρέχουν πληροφορίες οι οποίες πιστά αντιπροσωπεύουν τις εν λόγω συναλλαγές. Το πρότυπο ορίζει τη λογιστική μισθώσεων για τους μισθωτές, σύμφωνα με την οποία οι μισθωτές αναγνωρίζουν περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις για όλες τις μισθώσεις εκτός εάν η μίσθωση διαρκεί λιγότερο από 12 μήνες ή το μισθωμένο περιουσιακό στοιχείο είναι μικρής αξίας. Οι εκμισθωτές συνεχίζουν την ταξινόμηση των μισθώσεων ως λειτουργικών ή χρηματοδοτικών και η λογιστική των μισθώσεων για τους εκμισθωτές παραμένει ουσιαστικά αμετάβλητη από το Δ.Λ.Π. 17.

Αναγνώριση μίσθωσης

Μια σύμβαση είναι ή περιέχει μίσθωση εφόσον με αυτήν παραχωρείται το δικαίωμα με το οποίο ελέγχεται η χρήση του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου έναντι τιμήματος.

Λογιστική μισθώσεων για τους μισθωτές

Με την έναρξη της μίσθωσης, ο μισθωτής αναγνωρίζει το δικαίωμα χρήσης ως περιουσιακό στοιχείο («δικαίωμα χρήσης») και μισθωτική υποχρέωση. Το δικαίωμα χρήσης αρχικά επιμετρύεται στο ποσό της μισθωτικής υποχρέωσης πλέον των αρχικών άμεσων εξόδων του μισθωτή. Μεταγενέστερα, ο μισθωτής επιμετρά το δικαίωμα χρήσης στο κόστος μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις συσσωρευμένες

απομειώσεις, εκτός των περιπτώσεων που εφαρμόζεται η λογιστική των εύλογων αξιών ή των αναπροσαρμογών. Η μισθωτική υποχρέωση αρχικά επιμετράται στην παρούσα αξία των μισθωμάτων κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, προεξοφλημένων με το πραγματικό επιτόκιο της σύμβασης εφόσον μπορεί εύκολα να προσδιοριστεί. Σε αντίθετη περίπτωση χρησιμοποιείται το διαφορετικό επιτόκιο χρηματοδότησης.

Λογιστική μισθώσεων για τους εκμισθωτές

Οι εκμισθωτές θα ταξινομήσουν μια μίσθωση είτε ως λειτουργική ή ως χρηματοδοτική. Η μίσθωση ταξινομείται ως χρηματοδοτική εφόσον με αυτήν μεταβιβάζονται ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και οι ωφέλειες σχετιζόμενες με την ιδιοκτησία του εκμισθωμένου στοιχείου. Διαφορετικά ταξινομείται ως λειτουργική μίσθωση.

Με την έναρξη της μίσθωσης, ο εκμισθωτής αναγνωρίζει απαίτηση από περιουσιακό στοιχείο λόγω χρηματοδότησης ίση με την καθαρή επένδυση λόγω σύμβασης. Ο εκμισθωτής αναγνωρίζει έσοδο από χρηματοδότηση καθ' όλη τη διάρκεια της σύμβασης το οποίο απεικονίζει την σταθερή απόδοση της καθαρής επένδυσης. Ο εκμισθωτής αναγνωρίζει έσοδο από λειτουργική μίσθωση με τη σταθερή μέθοδο ή με άλλη μέθοδο εφόσον είναι αντιπροσωπευτικότερη της μείωσης του περιουσιακού στοιχείου λόγω χρήσης.

Συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης

Προκειμένου μία εταιρεία να αποφασίσει εάν η μεταβίβαση ενός περιουσιακού στοιχείου αντιμετωπίζεται λογιστικά ως πώληση, εφαρμόζει τις απαιτήσεις του Δ.Π.Χ.Α. 15 για να προσδιορίσει εάν πληρούνται οι προϋποθέσεις εκπλήρωσης συμβατικής υποχρέωσης. Εάν η μεταβίβαση ενός περιουσιακού στοιχείου ικανοποιεί τις απαιτήσεις του Δ.Π.Χ.Α. 15 ώστε να αντιμετωπιστεί λογιστικά ως πώληση, ο πωλητής επιμετρά το δικαίωμα χρήσης επί του περιουσιακού στοιχείου ως την αναλογία του δικαιώματος χρήσης που διατηρήθηκε επί της προηγούμενης λογιστικής του αξίας. Αντίστοιχα, ο πωλητής αναγνωρίζει ως κέρδος ή ζημία το ποσό που αφορά τα δικαιώματα χρήσης επί του παγίου που μεταβιβάστηκαν στον αγοραστή. Εάν η εύλογη αξία του τιμήματος πώλησης δεν είναι ίση με την εύλογη αξία του περιουσιακού στοιχείου ή εάν τα μισθώματα δε συνάδουν με αυτά της αγοράς, το τίμημα της πώλησης προσαρμόζεται στην εύλογη αξία, με τη διαφορά να αναγνωρίζεται λογιστικά είτε ως προκαταβολή είτε ως πρόσθετη χρηματοδότηση.

Ο Όμιλος δεν έχει εφαρμόσει αυτό το Πρότυπο και αξιολογεί την επίδραση του Δ.Π.Χ.Α. 16 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων του Ομίλου και της Εταιρείας, καθώς και το χρόνο εφαρμογής του. Ωστόσο, δεδομένου ότι οι εταιρείες του Ομίλου λειτουργούν επί το πλείστον ως εκμισθωτές, δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση επί των ενοποιημένων και εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

- **Διερμηνεία 22 «Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και προκαταβολές»** (σε ισχύ για χρήσεις με ημερομηνία έναρξης την 1^η Ιανουαρίου 2018 και μετά σύμφωνα με το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων). Η διερμηνεία καλύπτει τις συναλλαγές σε ξένο νόμισμα στις περιπτώσεις αναγνώρισης μη νομισματικού περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης λόγω πληρωμής ή είσπραξης προκαταβολής πριν την αναγνώριση του σχετικού περιουσιακού στοιχείου, εξόδου ή εσόδου. Δεν ισχύει στις περιπτώσεις επιμέτρησης του σχετικού περιουσιακού στοιχείου, εξόδου ή εσόδου κατά την αρχική αναγνώριση στην εύλογη αξία ή κατά την αρχική αναγνώριση στην εύλογη αξία της προκαταβολής όταν λαμβάνει χώρα σε διαφορετική ημερομηνία από αυτή της αρχικής αναγνώρισης του μη νομισματικού περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης. Δεν απαιτείται η εφαρμογή της διερμηνείας σε φόρους εισοδήματος, σε ασφαλιστήρια και αντασφαλιστήρια συμβόλαια.
Συμπέρασμα: Η συναλλαγματική ισοτιμία που θα χρησιμοποιηθεί στις περιπτώσεις συναλλαγών σε ξένο νόμισμα, είναι της ημέρας αρχικής αναγνώρισης του νομισματικού περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης λόγω πληρωμής ή είσπραξης προκαταβολής. Στις περιπτώσεις πολλαπλών προκαταβολών, θα χρησιμοποιηθεί η ισοτιμία της κάθε ημέρας που έλαβε χώρα προκαταβολή.
- **Δ.Π.Χ.Α. 15 (Τροποποίηση) «Διευκρινίσεις επί του Δ.Π.Χ.Α. 15 «Έσοδα από συμβάσεις με Πελάτες»** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1^η Ιανουαρίου 2018 και μετά σύμφωνα με το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων). Η τροποποίηση διευκρινίζει τρεις περιοχές του προτύπου (αναγνώριση των όρων εκτέλεσης των συμβάσεων, θέματα διάκρισης μεταξύ εντολέα και εντολοδόχου και παραχώρησης άδειας χρήσης) και παρέχει απαλλαγές κατά την μετάβαση για τα συμβόλαια που μπορούν να τροποποιηθούν καθώς και στα ολοκληρωμένα συμβόλαια.

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

- **Δ.Λ.Π. 40 (Τροποποίηση) «Αναταξινομήσεις σε Επενδύσεις σε ακίνητα»** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1^η Ιανουαρίου 2018 και μετά, σύμφωνα με το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων). Η τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 40 *Επενδύσεις σε Ακίνητα*:

- τροποποιεί την παράγραφο 57 και ορίζει ότι μια οικονομική οντότητα θα πρέπει να αναταξινομήσει ένα ακίνητο προς ή από τις επενδύσεις σε ακίνητα, όταν, και μόνο όταν, υπάρχουν ενδείξεις αλλαγής της χρήσης. Μια αλλαγή της χρήσης προκύπτει, εάν το ακίνητο πληρεί ή παύει να πληρεί, τον ορισμό των επενδύσεων σε ακίνητα. Μια αλλαγή στις προθέσεις της διοίκησης για τη χρήση του ακινήτου από μόνη της δεν αποτελεί ένδειξη μιας αλλαγής στη χρήση.
- Ο κατάλογος των παραδειγμάτων της παραγράφου 57 (α) - (δ) παρουσιάζεται τώρα ως μη εξαντλητικός των παραδειγμάτων, σε αντίθεση με τον προηγούμενο εξαντλητικό κατάλογο.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν έχουν εφαρμόσει αυτή την τροποποίηση αλλά δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

- **«Ετήσιες Βελτιώσεις στα Δ.Π.Χ.Α. 2014-2016».** Επιφέρουν τροποποιήσεις στα ακόλουθα πρότυπα:

- **Δ.Π.Χ.Α. 1 «Πρώτη εφαρμογή των διεθνών προτύπων χρηματοοικονομικής αναφοράς».** Διαγράφει τις βραχυπρόθεσμες εξαιρέσεις των παραγράφων Ε3-Ε7 του Δ.Π.Χ.Α. 1, επειδή έχουν καλύψει τον σκοπό τους (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1^η Ιανουαρίου 2018 και μετά, σύμφωνα με το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων).
- **Δ.Λ.Π. 28 «Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις και κοινοπραξίες».** Η επιμέτρηση στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων μιας επένδυσης σε συγγενή εταιρεία ή κοινοπραξία από οργανισμό διαχείρισης επενδυτικών κεφαλαίων, ή άλλων υπαγομένων οντοτήτων, είναι διαθέσιμη για κάθε επένδυση σε ένα συγγενή εταιρεία ή κοινοπραξία μία προς μία, κατά την αρχική αναγνώριση (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1^η Ιανουαρίου 2018 και μετά, σύμφωνα με το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων).

- **Διερμηνεία 23 «Αβεβαιότητα χειρισμών φόρου εισοδήματος»** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1^η Ιανουαρίου 2019 και μετά, σύμφωνα με το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων). Η διερμηνεία καλύπτει τους ορισμούς του φορολογητέου εισοδήματος (φορολογικής ζημιάς), της φορολογικής βάσης, των μη χρησιμοποιημένων φορολογικών ζημιών, των μη χρησιμοποιημένων φορολογικών εκπτώσεων και των φορολογικών συντελεστών, όταν υπάρχει αβεβαιότητα ως προς τον χειρισμό του φόρου εισοδήματος σύμφωνα με το ΔΛΠ 12. Ειδικότερα εξετάζει:

- Κατά πόσο οι φορολογικοί χειρισμοί πρέπει να εξετάζονται συνολικά
- Τον προσδιορισμό του φορολογητέου εισοδήματος (φορολογικής ζημιάς), της φορολογικής βάσης, των μη χρησιμοποιημένων φορολογικών ζημιών, των μη χρησιμοποιημένων φορολογικών εκπτώσεων και των φορολογικών συντελεστών
- Την επίδραση των αλλαγών σε δεδομένα.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν έχουν εφαρμόσει τις τροποποιήσεις αυτές, οι οποίες δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Δεν υπάρχουν άλλα Δ.Π.Χ.Α. ή Διερμηνείες που δεν είναι σε ισχύ και αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση επί των ενοποιημένων και εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

2.3. Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

2.3.1. Αρχές ενοποίησης

Οι ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις περιλαμβάνουν τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της (συμπεριλαμβανομένων των εταιρειών ειδικού σκοπού), οι οποίες ελέγχονται από την Εταιρεία. Ο έλεγχος υφίσταται όταν και μόνο όταν η Εταιρεία α) ασκεί εξουσία επί των θυγατρικών της, β) διαθέτει τοποθετήσεις ή δικαιώματα με μεταβλητές αποδόσεις από τη συμμετοχή της στις θυγατρικές και γ) έχει τη δυνατότητα να χρησιμοποιεί την εξουσία επί των θυγατρικών για να επηρεάσει το ύψος των αποδόσεών της.

Τα έσοδα και οι δαπάνες και τα λοιπά συνολικά έσοδα των θυγατρικών που αποκτώνται ή πωλούνται μέσα στη χρήση ενσωματώνονται στην ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων και στην ενοποιημένη κατάσταση συνολικών εσόδων από την ημερομηνία απόκτησης των θυγατρικών και παύουν να ενσωματώνονται από την ημερομηνία πώλησης των θυγατρικών αυτών. Τα καθαρά κέρδη και τα συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα των θυγατρικών κατανέμονται μεταξύ των μετόχων της Εταιρείας και των μη ελεγχουσών συμμετοχών ακόμη και αν με τον επιμερισμό αυτό, το υπόλοιπο των μη ελεγχουσών συμμετοχών γίνει αρνητικό.

Στην περίπτωση που οι θυγατρικές εφαρμόζουν διαφορετικές λογιστικές αρχές από εκείνες του Ομίλου, γίνονται οι αναγκαίες προσαρμογές στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις τους προκειμένου να υπάρχει ομοιομορφία με τις λογιστικές αρχές του Ομίλου.

Όλες οι διεταιρικές συναλλαγές, τα διεταιρικά υπόλοιπα και τα διεταιρικά έσοδα και έξοδα απαλείφονται κατά την ενοποίηση.

2.3.2. Μη ελέγχουσες συμμετοχές

Οι μη ελέγχουσες συμμετοχές αναγνωρίζονται αρχικά είτε στην εύλογη αξία είτε στο αναλογικό ποσοστό τους επί των καθαρών αναγνωρίσιμων περιουσιακών στοιχείων. Η επιλογή αυτή γίνεται ανά συναλλαγή. Μετά την εξαγορά, η λογιστική αξία των μη ελεγχουσών συμμετοχών είναι η αξία αυτών κατά την αρχική αναγνώριση πλέον το μερίδιο των μη ελεγχουσών συμμετοχών στις μετέπειτα μεταβολές των ιδίων κεφαλαίων. Τα συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (έξοδα) επιμερίζονται στις μη ελέγχουσες συμμετοχές ακόμα και εάν αυτό έχει ως αποτέλεσμα να προκύπτει χρεωστικό υπόλοιπο μη ελεγχουσών συμμετοχών.

2.3.3. Μεταβολές στο ποσοστό συμμετοχής του Ομίλου σε θυγατρικές οι οποίες δεν οδηγούν σε απώλεια του ελέγχου

Μεταβολές στο ποσοστό συμμετοχής σε θυγατρική οι οποίες δεν οδηγούν σε απώλεια του ελέγχου της καταχωρούνται ως συναλλαγές μεταξύ των μετόχων. Το υπόλοιπο των λογαριασμών των ιδίων κεφαλαίων των μετόχων της Εταιρείας και του λογαριασμού «Μη ελέγχουσες συμμετοχές» αναπροσαρμόζονται, προκειμένου να απεικονιστεί η μεταβολή στο ποσοστό συμμετοχής των παραπάνω μετόχων επί της θυγατρικής. Τυχόν διαφορά μεταξύ της προσαρμογής των μη ελεγχουσών συμμετοχών και της εύλογης αξίας του τιμήματος που καταβλήθηκε ή εισπράχθηκε, καταχωρείται απ' ευθείας στα ίδια κεφάλαια που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας.

2.3.4. Απώλεια ελέγχου

Σε περίπτωση που η μεταβολή οδηγήσει σε απώλεια του ελέγχου της θυγατρικής, το κέρδος ή η ζημία από την πώληση υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ (i) του αθροίσματος της εύλογης αξίας του τιμήματος που εισπράχθηκε και της εύλογης αξίας του ποσοστού συμμετοχής που εξακολουθεί να υφίσταται στη θυγατρική και (ii) της λογιστικής αξίας, πριν την πώληση, των περιουσιακών στοιχείων (συμπεριλαμβανομένης της υπεραξίας), των υποχρεώσεων και των μη ελεγχουσών συμμετοχών. Τα μη πραγματοποιημένα κέρδη ή ζημίες που είχαν αναγνωριστεί στα λοιπά συνολικά έσοδα και που προκύπτουν από την αποτίμηση στην εύλογη αξία περιουσιακών στοιχείων της θυγατρικής, λογιστικοποιούνται ως εάν η Εταιρεία είχε πωλήσει απ' ευθείας τα περιουσιακά αυτά στοιχεία (μεταφορά στην κατάσταση αποτελεσμάτων ή μεταφορά στα κέρδη εις νέο, σύμφωνα με τα ισχύοντα Δ.Π.Χ.Α.).

Η εύλογη αξία τυχόν συμμετοχής στη θυγατρική που εξακολουθεί να υφίσταται μετά την ημερομηνία της απώλειας του ελέγχου της, θεωρείται ως η εύλογη αξία κατά την αρχική αναγνώριση σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 39 ή ως το κόστος κτήσης σε περίπτωση που με τα ισχύοντα πρότυπα θα αναγνωριστεί ως συγγενής ή κοινοπραξία.

2.3.5. Δικαιώματα πώλησης μετοχών μη ελεγχουσών συμμετοχών

Σε ορισμένες περιπτώσεις ο Όμιλος συνάπτει συμφωνίες, είτε ως μέρος μίας εξαγοράς είτε ανεξάρτητα, με τις οποίες δεσμεύεται να αγοράσει τις μετοχές που κατέχονται από μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών ή οι μέτοχοι μη ελεγχουσών συμμετοχών δικαιούνται να πωλήσουν τις μετοχές τους στον Όμιλο.

Σε αυτές τις περιπτώσεις ο Όμιλος εφαρμόζει το Δ.Λ.Π. 32.23 που απαιτεί σε επίπεδο ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, τα δικαιώματα πώλησης να παρουσιάζονται ως υποχρέωση. Η αναγνώριση της υποχρέωσης έχει ως αποτέλεσμα τον υπολογισμό του δικαιώματος πώλησης σαν να έχει ήδη ασκηθεί. Κατά

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

συνέπεια δεν αναγνωρίζονται μη ελέγχουσες συμμετοχές για σκοπούς παρουσίασης αναφορικά με μετοχές που υπόκεινται σε δικαιώματα πώλησης ή δεσμεύσεις. Η υποχρέωση επιμετράται στην εύλογη αξία, με τη χρήση μεθόδων αποτίμησης βάσει των καλύτερων δυνατών εκτιμήσεων που βρίσκονται στη διάθεση της διοίκησης.

Μεταγενέστερες μεταβολές στην αποτίμηση των δικαιωμάτων πώλησης καταχωρούνται ως μεταβολές της υποχρέωσης και ως κέρδος ή ζημία στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.3.6. Επενδύσεις σε θυγατρικές στις εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας οι θυγατρικές καταχωρούνται στο κόστος κτήσης μείον προβλέψεις απομείωσης.

2.3.7. Έλεγχος απομείωσης των επενδύσεων σε θυγατρικές, στις εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Ο Όμιλος και η Εταιρεία ελέγχουν σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, εάν υπάρχει ένδειξη ότι μία επένδυση σε θυγατρική, συγγενή ή κοινοπραξία έχει υποστεί απομείωση. Εάν υπάρχει τέτοια ένδειξη, ο Όμιλος εκτιμά την ανακτήσιμη αξία της επένδυσης. Όταν η λογιστική αξία μίας επένδυσης υπερβαίνει την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία, τότε η λογιστική αξία απομειώνεται στην ανακτήσιμη.

2.4. Συνένωση Επιχειρήσεων

2.4.1. Μέθοδος εξαγοράς

Οι εξαγορές επιχειρήσεων που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Α. 3 καταχωρούνται με τη μέθοδο της εξαγοράς. Το τίμημα που καταβάλλεται σε μία συνένωση επιχειρήσεων αποτιμάται στην εύλογη αξία, η οποία υπολογίζεται ως το άθροισμα των εύλογων αξιών, κατά την ημερομηνία εξαγοράς, των περιουσιακών στοιχείων που εισφέρθηκαν από τον Όμιλο, των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν από τον Όμιλο προς τους προηγούμενους ιδιοκτήτες της εξαγοραζόμενης επιχείρησης και των μετοχικών τίτλων που εξέδωσε ο Όμιλος σε αντάλλαγμα του ελέγχου της εξαγοραζόμενης επιχείρησης. Τα έξοδα που αφορούν στην εξαγορά καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Κατά την ημερομηνία εξαγοράς, τα περιουσιακά στοιχεία που αποκτώνται και οι υποχρεώσεις που αναλαμβάνονται καταχωρούνται στην εύλογη αξία τους την ημερομηνία της εξαγοράς, εκτός από:

- αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις και υποχρεώσεις ή περιουσιακά στοιχεία που αφορούν σε παροχές σε εργαζομένους καταχωρούνται σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 12 «Φορολογία εισοδήματος» και Δ.Λ.Π. 19 «Παροχές σε Εργαζόμενους» αντίστοιχα,
- υποχρεώσεις ή μετοχικούς τίτλους που αφορούν σε προγράμματα παροχών της εξαγοραζόμενης επιχείρησης που εξαρτώνται από αξία μετοχών ή προγράμματα παροχών του Ομίλου που εξαρτώνται από αξία μετοχών, που συνάφθηκαν προς αντικατάσταση προγραμμάτων παροχών της εξαγοραζόμενης επιχείρησης που εξαρτώνται από αξία μετοχών, καταχωρούνται σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 2 «Παροχές που Εξαρτώνται από την Αξία των Μετοχών» κατά την ημερομηνία της εξαγοράς, και
- περιουσιακά στοιχεία (ή ομάδες περιουσιακών στοιχείων) που κατέχονται προς πώληση σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 5 «Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία που Κατέχονται προς Πώληση και Διακοπείσες Δραστηριότητες» καταχωρούνται σύμφωνα με αυτό το πρότυπο.

2.4.2. Υπεραξία

Η υπεραξία καταχωρείται ως το υπερβάλλον μεταξύ (α) του αθροίσματος του τιμήματος που καταβλήθηκε, τυχόν μη ελεγχουσών συμμετοχών στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση και της εύλογης αξίας τυχόν προηγούμενης συμμετοχής στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση και (β) της καθαρής αξίας, κατά την ημερομηνία της εξαγοράς, των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν και των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν. Εάν, μετά από επανεξέταση, η καθαρή αξία, κατά την ημερομηνία της εξαγοράς, των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν και των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν υπερβαίνει το άθροισμα του τιμήματος που καταβλήθηκε, τυχόν μη ελεγχουσών συμμετοχών στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση, και της εύλογης αξίας τυχόν προηγούμενης συμμετοχής στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση, η διαφορά καταχωρείται άμεσα στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.4.3. Ενδεχόμενο τίμημα

Σε περίπτωση που το τίμημα που συμφωνήθηκε κατά την συνένωση επιχειρήσεων, περιλαμβάνει περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις που προκύπτουν από ενδεχόμενο τίμημα, τότε το ενδεχόμενο τίμημα αποτιμάται στην εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία εξαγοράς και συμπεριλαμβάνεται στο συνολικό τίμημα κατά τη συνένωση επιχειρήσεων. Μεταβολές στην εύλογη αξία του ενδεχόμενου τιμήματος οι οποίες εντάσσονται στις προσαρμογές της περιόδου οριστικοποίησης εξαγοράς αναγνωρίζονται αναδρομικά με αντίστοιχη προσαρμογή της υπεραξίας. Οι προσαρμογές της περιόδου οριστικοποίησης εξαγοράς προκύπτουν από νέες πληροφορίες που λαμβάνονται κατά την περίοδο οριστικοποίησης εξαγοράς (η οποία δε μπορεί να υπερβαίνει το ένα έτος από την ημερομηνία εξαγοράς) σχετικά με δεδομένα και καταστάσεις που υπήρχαν κατά την ημερομηνία εξαγοράς.

Μεταβολές στην εύλογη αξία του ενδεχόμενου τιμήματος οι οποίες δεν εντάσσονται στις προσαρμογές της περιόδου οριστικοποίησης εξαγοράς, λογιστικοποιούνται με βάση την ταξινόμηση του ενδεχόμενου τιμήματος. Όταν το ενδεχόμενο τίμημα ταξινομηθεί ως στοιχείο της καθαρής θέσης δεν επαναμετράται σε επόμενες περιόδους αναφοράς και η μετέπειτα εκκαθάρισή του αναγνωρίζεται στην καθαρή θέση. Εάν το ενδεχόμενο τίμημα ταξινομηθεί ως περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση, σε επόμενες περιόδους αναφοράς επαναμετράται σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 39 ή το Δ.Λ.Π. 37 και το αποτέλεσμα της αποτίμησης (κέρδος ή ζημία) αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.4.4. Συνενώσεις επιχειρήσεων σε διαδοχικά στάδια

Όταν η συνένωση επιχειρήσεων πραγματοποιείται σε διαδοχικά στάδια, η συμμετοχή που κατείχε ο Όμιλος στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση αποτιμάται στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία εξαγοράς (την ημερομηνία που ο Όμιλος αποκτά τον έλεγχο) και το προκύπτουν κέρδος ή ζημία αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Ποσά που αναγνωρίστηκαν στα λοιπά συνολικά έσοδα και που προήλθαν από την εξαγοραζόμενη επιχείρηση πριν την απόκτηση του ελέγχου της, αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, εφόσον ο χειρισμός αυτός θα ήταν ο κατάλληλος σε περίπτωση πώλησής της.

2.4.5. Προσωρινή λογιστικοποίηση

Εάν για κάποια ποσά που αφορούν στην αρχική καταχώρηση μίας επιχειρηματικής συνένωσης οι αξίες δεν έχουν οριστικοποιηθεί έως την ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της περιόδου στην οποία πραγματοποιήθηκε η επιχειρηματική συνένωση, ο Όμιλος καταχωρεί προσωρινές αξίες για τα ποσά αυτά. Τα προσωρινά ποσά προσαρμόζονται κατά την περίοδο οριστικοποίησης εξαγοράς, ή πρόσθετα περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις αναγνωρίζονται, ώστε να ληφθούν υπόψη νέες πληροφορίες σχετικά με δεδομένα και καταστάσεις που υπήρχαν κατά την ημερομηνία εξαγοράς, οι οποίες, εάν ήταν γνωστές, θα επηρέαζαν τα ποσά που αναγνωρίστηκαν εκείνη την ημερομηνία.

2.5. Συναλλαγές σε Ξένο Νόμισμα

Τα στοιχεία που περιέχουν οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις των εταιρειών του Ομίλου καταχωρούνται στο νόμισμα εκείνο που αποδίδει καλύτερα την οικονομική πραγματικότητα των υποκείμενων γεγονότων και συνθηκών που αφορούν την κάθε εταιρεία («λειτουργικό νόμισμα»). Οι ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ (€), που είναι το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας.

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με βάση τις συναλλαγματικές ισοτιμίες που ίσχυαν την ημερομηνία διενέργειας της εκάστοτε συναλλαγής. Τα συναλλαγματικά κέρδη και ζημιές που προκύπτουν από την εκκαθάριση αυτών των συναλλαγών και από τη μετατροπή των νομισματικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων από ξένο νόμισμα καταχωρούνται στα αποτελέσματα. Μη νομισματικά στοιχεία που καταχωρούνται στο ιστορικό κόστος σε ξένο νόμισμα μετατρέπονται χρησιμοποιώντας τη συναλλαγματική ισοτιμία την ημερομηνία της συναλλαγής.

Κατά την σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις των οικονομικών μονάδων της αλλοδαπής μετατρέπονται σε Ευρώ χρησιμοποιώντας τις συναλλαγματικές ισοτιμίες που ίσχυαν κατά την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, ενώ τα έσοδα και τα έξοδα μετατρέπονται με βάση τις μέσες συναλλαγματικές ισοτιμίες της περιόδου. Οι προκύπτουσες διαφορές από τη χρήση των συναλλαγματικών ισοτιμιών κατά την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων και των μέσων ισοτιμιών της περιόδου καθώς και από την επανεκτίμηση των εκ μεταφοράς ιδίων κεφαλαίων της οικονομικής οντότητας με την ισοτιμία της ημερομηνίας σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, καταχωρούνται στα Λοιπά συνολικά έσοδα στο λογαριασμό «συναλλαγματικές διαφορές».

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

Στην περίπτωση που ένα νομισματικό στοιχείο, αποτελεί μέρος της καθαρής επένδυσης της Εταιρείας στο εξωτερικό και είναι σε νόμισμα διαφορετικό από το λειτουργικό νόμισμα του Ομίλου ή της οντότητας στο εξωτερικό, οι συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν στις εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και των δύο εταιρειών, αναγνωρίζονται κατά την ενοποίηση στα Λοιπά συνολικά έσοδα. Κατά την πώληση μιας τέτοιας οικονομικής οντότητας εξωτερικού, οι εν λόγω συναλλαγματικές διαφορές καταχωρούνται στα αποτελέσματα ως μέρος του κέρδους ή της ζημίας από την πώληση.

Η τυχόν υπεραξία και οι αναπροσαρμογές σε εύλογες αξίες που προκύπτουν κατά την εξαγορά μιας οικονομικής οντότητας εξωτερικού αντιμετωπίζονται λογιστικά όπως όλα τα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις της οντότητας εξωτερικού και μετατρέπονται με τη συναλλαγματική ισοτιμία της ημερομηνίας σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

2.6. Επενδύσεις σε Ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται με σκοπό την είσπραξη μισθωμάτων ή /και την αποκόμιση κεφαλαιακών κερδών περιλαμβάνονται στις επενδύσεις σε ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν γήπεδα και κτήρια που είναι ιδιόκτητα (ή έχουν περιέλθει στην κατοχή του Ομίλου στο πλαίσιο μίας σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης) καθώς και ακίνητα τα οποία αξιοποιούνται για μελλοντική χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα καταχωρούνται αρχικά στην αξία κτήσης τους, η οποία περιλαμβάνει και τις δαπάνες συναλλαγής και τα κόστη δανεισμού.

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρησής τους, οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε ο Όμιλος εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις διενεργούνται κατά την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε χρήσης από ανεξάρτητο επαγγελματία εκτιμητή σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από τη Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Επενδύσεις σε ακίνητα υπό αξιοποίηση αποτιμώνται στην εύλογη αξία μόνο εάν αυτή μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα που αξιοποιούνται περαιτέρω για συνεχιζόμενη χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερο ενεργή, συνεχίζουν να αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων μισθώσεων και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, υπό το φως των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά.

Η εύλογη αξία επίσης αντικατοπτρίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή (συμπεριλαμβανομένων πληρωμών ενοικίων και άλλων εκροών) που θα ήταν αναμενόμενη, από κάθε ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, ενώ άλλες εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχόμενων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στον Όμιλο και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα.

Τα έξοδα επισκευών και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πουληθούν ή όταν δεν αναμένονται πλέον μελλοντικά οικονομικά οφέλη.

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

Εάν μια επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο ενσώματο περιουσιακό στοιχείο, τότε αναταξινομείται στα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του, για λογιστικούς σκοπούς.

Εάν ένα ενσώματο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στην χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια ως αναπροσαρμογή της αξίας ενσώματων περιουσιακών στοιχείων, βάσει του Δ.Λ.Π. 16.

Αν προκύψει αύξηση, κατά την έκταση που η αύξηση αυτή αναστρέφει μία προηγούμενη ζημία απομείωσης, για το υπό αναταξινόμηση ακίνητο, αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα. Κάθε υπόλοιπο που απομένει από την αύξηση πιστώνεται σε αποθεματικό αναπροσαρμογής. Σε περίπτωση που προκύψει μείωση, αυτή αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

Επενδυτικά ακίνητα που διακρατούνται για πώληση χωρίς επαναξιοποίηση, ταξινομούνται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία ως διαθέσιμα προς πώληση, σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 5. Το κόστος του ακινήτου για τον μετέπειτα λογιστικό χειρισμό είναι η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της μεταφοράς.

2.7. Ενσώματα Περιουσιακά Στοιχεία

Τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν γήπεδα, ακίνητα και εξοπλισμό, τα οποία κατέχονται από τον Όμιλο με σκοπό τη λειτουργική χρησιμοποίησή τους, αλλά και για διοικητικούς σκοπούς. Τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία καταχωρούνται αρχικά στην αξία κτήσης τους, η οποία περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες που απαιτούνται προκειμένου ένα ενσώματο περιουσιακό στοιχείο να τεθεί σε κατάσταση λειτουργίας.

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρησής τους, τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται στο κόστος κτήσης τους μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις όποιες σωρευμένες προβλέψεις απομείωσης της αξίας τους. Οι δαπάνες που πραγματοποιούνται μεταγενέστερα της απόκτησης ενός παγίου που περιλαμβάνεται στο λογαριασμό «ενσώματα περιουσιακά στοιχεία», κεφαλαιοποιούνται μόνο στην περίπτωση όπου θεωρείται πιθανό ότι οι συγκεκριμένες δαπάνες θα αποφέρουν στο μέλλον πρόσθετα οικονομικά οφέλη για τον Όμιλο, πέρα από εκείνα τα οποία αναμένονταν αρχικά κατά την απόκτηση του παγίου. Σε διαφορετική περίπτωση, οι συγκεκριμένες δαπάνες μεταφέρονται απευθείας στα αποτελέσματα κατά το χρόνο πραγματοποίησής τους.

Η διενέργεια αποσβέσεων επί ενός ενσώματου περιουσιακού στοιχείου αρχίζει με την έναρξη χρησιμοποίησής του και διακόπτεται μόνο με την πώληση ή μεταβίβαση του στοιχείου αυτού. Κατά συνέπεια, η διενέργεια αποσβέσεων επί ενός ενσώματου παγίου περιουσιακού στοιχείου το οποίο παύει να χρησιμοποιείται, δε διακόπτεται εκτός εάν έχει πλήρως αποσβεσθεί. Τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία αποσβένονται με τη μέθοδο του σταθερού ποσού κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους, με επανεκτίμηση της ωφέλιμης ζωής τους. Η εκτιμώμενη ωφέλιμη ζωή των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων ανά κατηγορία, έχει ως εξής:

Γήπεδα και Οικόπεδα: Δεν αποσβένονται

Κτήρια: 40 έτη

Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός: 3 – 5 έτη

Μεταφορικά μέσα: έως 10 έτη

Ο Όμιλος εξετάζει σε κάθε ημερομηνία αναφοράς εάν υπάρχει ένδειξη ότι κάποιο ενσώματο περιουσιακό στοιχείο έχει υποστεί απομείωση της αξίας του. Αν υπάρχει τέτοια ένδειξη, ο Όμιλος υπολογίζει το ανακτήσιμο ποσό του ενσώματου παγίου περιουσιακού στοιχείου. Όταν η λογιστική αξία ενός ενσώματου παγίου περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του, η Εταιρεία σχηματίζει ανάλογη πρόβλεψη απομείωσης προκειμένου η λογιστική αξία του παγίου να απεικονίζει την ανακτήσιμη αξία του. Τα κέρδη και ζημιές από πώληση ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων προσδιορίζονται βάσει της λογιστικής αξίας τους και το ποσό του κέρδους ή της ζημιάς καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.8. Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν δαπάνες κτήσης λογισμικού.

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

Η αξία κτήσης λογισμικού περιλαμβάνει δαπάνες οι οποίες συνδέονται άμεσα με συγκεκριμένα και διακριτά προϊόντα λογισμικού που κατέχει ο Όμιλος και από τα οποία αναμένεται να προκύψουν μελλοντικά οφέλη για διάστημα μεγαλύτερο του ενός έτους και τα οποία θα υπερβαίνουν τα σχετικά με αυτά έξοδα κτήσης. Δαπάνες που βελτιώνουν ή επεκτείνουν τη λειτουργία των λογισμικών προγραμμάτων πέρα από τις αρχικές προδιαγραφές τους, κεφαλαιοποιούνται και προστίθενται στην αρχική αξία κτήσης τους.

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αποσβένονται με τη μέθοδο του σταθερού ποσού κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους, η οποία δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 12 έτη.

Δαπάνες όπως οι δαπάνες ίδρυσης και πρώτης εγκατάστασης, δαπάνες εκπαίδευσης προσωπικού, δαπάνες διαφήμισης και προβολής και δαπάνες μετεγκατάστασης και αναδιοργάνωσης τμήματος ή όλης της Εταιρείας, αναγνωρίζονται ως έξοδα κατά το χρόνο πραγματοποίησής τους.

Σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, η Διοίκηση της Εταιρείας εξετάζει την αξία των άυλων περιουσιακών στοιχείων προκειμένου να διαπιστώσει εάν υφίσταται περίπτωση απομείωσης της αξίας τους. Εφόσον συντρέχει τέτοια περίπτωση, η Διοίκηση της Εταιρείας διενεργεί ανάλυση προκειμένου να διαπιστώσει εάν η λογιστική αξία των συγκεκριμένων περιουσιακών στοιχείων μπορεί πλήρως να ανακτηθεί. Όταν η λογιστική αξία ενός άυλου περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του, τότε διενεργείται πρόβλεψη για απομείωση.

2.9. Μισθώσεις

Η αξιολόγηση του εάν μια σύμβαση είναι ή εμπεριέχει μίσθωση βασίζεται πάντοτε στην ουσία της εν λόγω σύμβασης. Κατά την αξιολόγηση θα πρέπει να εξετασθεί κατά πόσον: α) η εκπλήρωση μιας σύμβασης εξαρτάται από τη χρήση ενός συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου ή στοιχείων και β) η σύμβαση εκχωρεί το δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου.

(α) Εταιρεία του Ομίλου είναι μισθωτής

Λειτουργικές Μισθώσεις: Μισθώσεις όπου ουσιαστικά οι κίνδυνοι και τα οφέλη της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τρίτο μέρος, τον εκμισθωτή, ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές, συμπεριλαμβανομένων των προκαταβολών, που πραγματοποιούνται για λειτουργικές μισθώσεις (στις οποίες δεν περιλαμβάνεται η αξία τυχόν κινήτρων που παρέχονται από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης αναλογικά, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Στην περίπτωση όπου μια σύμβαση λειτουργικής μίσθωσης διακοπεί πριν από την ημερομηνία λήξης της, το ποσό που καταβάλλεται στον εκμισθωτή με τη μορφή αποζημίωσης, αναγνωρίζεται ως έξοδο κατά την περίοδο στην οποία διακόπτεται η σύμβαση. Δεν υπήρχαν ουσιαστικές λειτουργικές μισθώσεις για την περίοδο που έχουν συνταχθεί οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Χρηματοδοτικές Μισθώσεις: Ο Όμιλος προς το παρόν δεν έχει αναλάβει, ως μισθωτής, χρηματοδοτικές μισθώσεις.

(β) Εταιρεία του Ομίλου είναι εκμισθωτής

Λειτουργικές Μισθώσεις: Ο Όμιλος εκμισθώνει ιδιόκτητα ακίνητα με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Όταν ακίνητα έχουν μισθωθεί με λειτουργική μίσθωση, απεικονίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης ως επενδύσεις σε ακίνητα (Σημείωση 6). Τα έσοδα από μισθώματα (μείον την αξία τυχόν κινήτρων που παρέχονται από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται με τη μέθοδο του σταθερού ποσού κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Εγγυήσεις μισθωμάτων που εισπράττονται κατά την έναρξη μιας σύμβασης αναγνωρίζονται ως υποχρέωση και παρουνσιάζονται στο κόστος κτήσης τους.

Χρηματοδοτικές Μισθώσεις: Ο Όμιλος προς το παρόν δε διενεργεί, ως εκμισθωτής, χρηματοδοτικές μισθώσεις ακινήτων.

2.10. Συναλλαγές Πώλησης και Επαναμίσθωσης - Εταιρεία του Ομίλου είναι Εκμισθωτής

Για μία συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης που ταξινομείται ως χρηματοδοτική μίσθωση, οποιαδήποτε θετική διαφορά μεταξύ της τιμής κτήσης και της λογιστικής αξίας αποσβένεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Δεν υπήρχαν συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης οι οποίες ταξινομήθηκαν ως χρηματοδοτική μίσθωση για την περίοδο που έχουν συνταχθεί οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Για μια συναλλαγή που ταξινομείται ως λειτουργική μίσθωση:

- εάν η συναλλαγή σαφώς διεξάγεται στην εύλογη αξία - το κέρδος ή ζημία αναγνωρίζεται άμεσα στα αποτελέσματα χρήσεως
- εάν η τιμή πώλησης είναι μικρότερη από την εύλογη αξία – το κέρδος ή ζημία καταχωρείται άμεσα στα αποτελέσματα χρήσεως, εκτός εάν η ζημία συμψηφίζεται με μελλοντικά μισθώματα χαμηλότερα από την αγορά, οπότε η ζημία αυτή αποσβένεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης,
- εάν η τιμή πώλησης είναι πάνω από την εύλογη αξία - η θετική διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας και της τιμής πώλησης αποσβένεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης,
- εάν η εύλογη αξία κατά το χρόνο της συναλλαγής είναι χαμηλότερη από τη λογιστική αξία – η ζημία που ισούται με τη διαφορά καταχωρείται άμεσα στα αποτελέσματα χρήσεως.

2.11. Απομείωση Αξίας Μη Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων

Ο Όμιλος αξιολογεί σε κάθε ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης κατά πόσον υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι ένα μη χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο έχει απομειωθεί και εφόσον υπάρχει αντικειμενική ένδειξη το περιουσιακό στοιχείο ελέγχεται για απομείωση.

Το ποσό της απομείωσης υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου και της ανακτήσιμης αξίας του. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη μεταξύ της εύλογης αξίας μειωμένη με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και της αξίας χρήσεως. Η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου μειώνεται μέσω της χρήσης ενός λογαριασμού πρόβλεψης. Το ποσό της ζημιάς αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Αν σε μεταγενέστερη περίοδο το ποσό της σχηματιζόμενης πρόβλεψης μειωθεί και η μείωση μπορεί αντικειμενικά να συσχετισθεί με ένα γεγονός που συνέβη μετά την αναγνώριση της απομείωσης, η ζημία απομείωσης αντιστρέφεται, στο βαθμό που η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου δεν υπερβαίνει το αποσβεσμένο κόστος του κατά την ημερομηνία του αντιλογισμού. Οποιαδήποτε μεταγενέστερη αντιστροφή της ζημιάς απομείωσης αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.12. Εμπορικές Απαιτήσεις και Λοιπές Απαιτήσεις

Οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου (εάν αυτές είναι απαιτητές σε διάστημα άνω του ενός έτους), εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν πρόβλεψη απομείωσης. Οι προβλέψεις απομείωσης για τις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις αναγνωρίζονται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι ο Όμιλος δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά που οφείλονται με βάση τους συμβατικούς όρους. Το ποσό της πρόβλεψης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλημένων με το πραγματικό επιτόκιο, και καταχωρείται ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσης.

2.13. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Για τους σκοπούς σύνταξης της κατάστασης ταμειακών ροών, ως ταμειακά διαθέσιμα νοούνται τα υπόλοιπα των λογαριασμών «ταμείο» και «καταθέσεις όψεως». Ως ισοδύναμα νοούνται οι βραχυπρόθεσμες καταθέσεις προθεσμίας των οποίων η αρχική διάρκεια δεν είναι μεγαλύτερη των 90 ημερών. Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρησιμοποιούνται από τον Όμιλο για την εξυπηρέτηση των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων του και ο κίνδυνος μεταβολής της εύλογης αξίας τους είναι ασήμαντος.

2.14. Μετοχικό Κεφάλαιο

Οι μετοχές καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια όταν δεν υπάρχει καμία υποχρέωση να μεταβιβαστούν μετρητά ή άλλα περιουσιακά στοιχεία. Τα έξοδα που πραγματοποιούνται για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, εκτός από τις περιπτώσεις συνένωσης επιχειρήσεων, απεικονίζονται αφαιρετικά των ιδίων κεφαλαίων μειωμένα κατά το φόρο εισοδήματος που αναλογεί σε αυτά.

2.15. Διανομή Μερισμάτων

Τα μερίσματα που αναλογούν στις κοινές μετοχές, αναγνωρίζονται ως υποχρέωση κατά την περίοδο στην οποία εγκρίνονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας.

2.16. Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

2.17. Δανειακές Υποχρεώσεις

Οι υποχρεώσεις από δάνεια αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μείον τα έξοδα συναλλαγής. Μεταγενέστερα οι υποχρεώσεις από δάνεια αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος. Τυχόν διαφορά μεταξύ των αρχικά καθαρών ποσών που εισπράχθηκαν και της αξίας κατά τη λήξη του δανεισμού καταχωρούνται στον λογαριασμό αποτελεσμάτων κατά την χρονική διάρκεια του δανεισμού με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Οι υποχρεώσεις από δάνεια καταχωρούνται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν ο Όμιλος έχει το δικαίωμα να αναβάλει την τακτοποίηση της υποχρέωσης για 12 μήνες μετά την ημερομηνία του ισολογισμού.

2.18. Δαπάνες Δανεισμού

Οι δαπάνες δανεισμού που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή παγίων στοιχείων για τα οποία απαιτείται σημαντικό χρονικό διάστημα κατασκευαστικής περιόδου, προσauξάνουν το κόστος των παγίων, μέχρι αυτά να καταστούν ουσιαστικά έτοιμα προς χρήση ή πώληση. Έσοδα που αποκτώνται από την προσωρινή επένδυση των χρηματικών ποσών που δανείστηκαν μέχρι τη χρησιμοποίησή τους για τη χρηματοδότηση των αντίστοιχων παγίων, αφαιρούνται από το κόστος δανεισμού που πληροί τις προϋποθέσεις κεφαλαιοποίησης. Όλες οι άλλες δαπάνες δανεισμού καταχωρούνται στα χρηματοοικονομικά έξοδα της περιόδου πραγματοποίησής τους.

2.19. Παράγωγα Χρηματοπιστωτικά Μέσα

Τα παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα, τα οποία περιλαμβάνουν συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων, αναγνωρίζονται κατά τη σύναψη των συμβάσεων και καταχωρούνται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης αρχικά και μεταγενέστερα στην εύλογη αξία τους. Τα παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα εμφανίζονται ως περιουσιακά στοιχεία όταν είναι προς όφελος του Ομίλου ή ως υποχρεώσεις όταν είναι προς όφελος των αντισυμβαλλομένων. Το κόστος των συναλλαγών περιλαμβάνεται άμεσα στα χρηματοοικονομικά έξοδα.

Ένα παράγωγο μπορεί να είναι ενσωματωμένο σε ένα άλλο χρηματοοικονομικό μέσο, το οποίο ονομάζεται «κύριο συμβόλαιο». Σε αυτές τις περιπτώσεις, το παράγωγο διαχωρίζεται από το κύριο συμβόλαιο και καταχωρείται ως μεμονωμένο παράγωγο, υπό την προϋπόθεση ότι τα οικονομικά χαρακτηριστικά και τα χαρακτηριστικά κινδύνου του δεν συνδέονται άμεσα με τα αντίστοιχα οικονομικά χαρακτηριστικά του κυρίου συμβολαίου, ότι πληροί τον ορισμό ενός παράγωγου και ότι το κύριο συμβόλαιο δεν επιμετράται στην εύλογη αξία του, με τα μη πραγματοποιηθέντα κέρδη ή ζημιές να παρουσιάζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων (καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων). Η διενέργεια συγκεκριμένων πράξεων σε παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα στοχεύει στην αποτελεσματική οικονομική αντιστάθμιση κινδύνων σύμφωνα με τις απόψεις της Διοίκησης του Ομίλου και δεν εμπίπτουν στην λογιστική αντιστάθμισης συμβατή με τους συγκεκριμένους κανόνες του Δ.Λ.Π. 39.

Ο Όμιλος επίσης χρησιμοποιεί παράγωγα μέσα σαν μέρος της διαχείρισης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων με σκοπό τη διαχείριση των κινδύνων που προκύπτουν από διακυμάνσεις επιτοκίων. Ο Όμιλος εφαρμόζει αντιστάθμιση ταμειακών ροών όταν οι συναλλαγές αυτές πληρούν τα συγκεκριμένα κριτήρια αναγνώρισης αντιστάθμισης. Τα κριτήρια που πρέπει να πληρούνται προκειμένου να καταχωρήσει ένα παράγωγο χρηματοπιστωτικό μέσο ως κατεχόμενο για σκοπούς αντιστάθμισης περιλαμβάνουν:

- Την ύπαρξη κατά την έναρξη της σχέσης αντιστάθμισης επίσημης καταγραφής του μέσου αντιστάθμισης, του αντισταθμιζόμενου στοιχείου, του σκοπού και της στρατηγικής αντιστάθμισης και της αντισταθμιστικής σχέσης,
- Η αντιστάθμιση να τεκμηριώνεται εφόσον καταδεικνύεται ότι είναι άκρως αποτελεσματική ως προς το συμψηφισμό των κινδύνων που απορρέουν από το αντισταθμιζόμενο στοιχείο καθ' όλη τη διάρκεια της αντισταθμιστικής σχέσης. Μία αντιστάθμιση κρίνεται ως άκρως αποτελεσματική όταν επιτυγχάνεται ο συμψηφισμός των μεταβολών της εύλογης αξίας που απορρέουν από τον αντισταθμιζόμενο κίνδυνο σε ποσοστό μεταξύ 80% και 125%, και
- Η αντιστάθμιση να είναι αποτελεσματική σε συνεχή βάση.

2.20. Αντιστάθμιση Ταμειακών Ροών

Τα κέρδη ή ζημιές που σχετίζονται με μεταβολές στην εύλογη αξία και αφορούν στο αποτελεσματικό μέρος μιας αντιστάθμισης ταμειακών ροών, καταχωρούνται αρχικά στα Λοιπά συνολικά έσοδα.

Όταν καταβληθούν οι ταμειακές ροές τις οποίες αντισταθμίζει το παράγωγο χρηματοπιστωτικό μέσο (στις οποίες περιλαμβάνονται και ταμειακές ροές από συναλλαγές που είχαν προβλεφθεί κατά το χρόνο δημιουργίας της

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

αντισταθμιστικής σχέσης) και προκύπτουν κέρδη ή ζημίες, τότε τα κέρδη ή ζημίες που σχετίζονται με το παράγωγο αντιστάθμισης μεταφέρονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων από τα Λοιπά συνολικά έσοδα.

Όταν η σχέση αντιστάθμισης των ταμειακών ροών μιας συναλλαγής, η οποία θα πραγματοποιηθεί στο μέλλον, δεν θεωρείται πλέον αποτελεσματική ή διακόπτεται, τότε τα συσσωρευμένα κέρδη ή ζημίες που αφορούν το μέσο αντιστάθμισης παραμένουν στα Λοιπά συνολικά έσοδα έως ότου η ανωτέρω συναλλαγή πραγματοποιηθεί οπότε και μεταφέρονται από τα Λοιπά συνολικά έσοδα στα αποτελέσματα.

2.21. Τρέχουσες και Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις

Ως Α.Ε.Α.Π. σύμφωνα με το άρθρο 31 παρ. 3 του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει, η Εταιρεία δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος αλλά 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 ($10,0\% * (\text{Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ} + 1,0\%)$), επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον των 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% επί του μέσου όρου των επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων (ήτοι 0,75% σε ετήσια βάση). Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τον ανωτέρω πληρωτέο φόρο. Το παραπάνω πλαίσιο ισχύει και για τις θυγατρικές της Εταιρείας στην Ελλάδα.

Καθώς η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας (και των θυγατρικών της στην Ελλάδα) υπολογίζεται βάσει των επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων της και όχι βάσει των κερδών της, δεν προκύπτουν προσωρινές διαφορές και επομένως δεν δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις ή/και απαιτήσεις.

Ο τρέχον φόρος εισοδήματος υπολογίζεται σύμφωνα με τους φορολογικούς νόμους όπως ισχύουν κατά την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης στις χώρες που λειτουργούν οι εταιρείες του Ομίλου και παράγουν φορολογητέο εισόδημα (Σημείωση 26). Η Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα αξιολογεί τη θέση της σε θέματα που σχετίζονται με τις φορολογικές αρχές και λογίζει προβλέψεις όπου είναι αναγκαίο για τα ποσά που αναμένονται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

Αναβαλλόμενος φόρος ορίζεται ο φόρος ο οποίος αναμένεται να είναι πληρωτέος ή ανακτήσιμος για προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού σε επίπεδο Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων και των αντίστοιχων φορολογικών βάσεων που έχουν χρησιμοποιηθεί στον υπολογισμό του φορολογητέου κέρδους ή ζημίας και λογίζεται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο υπολογισμού με βάση την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

Ωστόσο, τα παραπάνω στοιχεία ενεργητικού και παθητικού δεν αναγνωρίζονται σε περίπτωση που η προσωρινή διαφορά προκύπτει από την αρχική αναγνώριση λοιπών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού σε περίπτωση που κατά τη συναλλαγή δεν επηρεάζεται το φορολογητέο ή το λογιστικό κέρδος / ζημία. Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος καθορίζεται χρησιμοποιώντας φορολογικούς συντελεστές (και νόμους) που είχαν τεθεί σε ισχύ ή είχαν ουσιαστικά τεθεί σε ισχύ μέχρι την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης και αναμένεται να είναι σε ισχύ τη χρήση που οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις θα καταστούν απαιτητές και οι υποχρεώσεις πληρωτέες.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στο βαθμό όπου είναι πιθανό ότι θα υπάρχουν διαθέσιμα φορολογητέα κέρδη στο μέλλον έτσι ώστε οι ως άνω προσωρινές διαφορές να αξιοποιηθούν.

2.22. Παροχές προς Εργαζομένους

Τα «Προγράμματα καθορισμένων εισφορών» περιλαμβάνουν την καταβολή, από τον εργοδότη, συγκεκριμένων εισφορών σε ασφαλιστικά Ταμεία χωρίς καμία άλλη νομική ή συμβατική υποχρέωση για περαιτέρω εισφορές, σε περίπτωση που το Ταμείο αδυνατεί να καταβάλει σύνταξη στον ασφαλιζόμενο. Δηλαδή, η υποχρέωση του εργοδότη περιορίζεται στην καταβολή των εργοδοτικών εισφορών στα Ταμεία. Οι εισφορές που καταβάλλονται σε ετήσια βάση καταχωρούνται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια της περιόδου που αφορούν και περιλαμβάνονται στις «Αμοιβές και έξοδα προσωπικού».

Τα «Προγράμματα καθορισμένων παροχών» είναι προγράμματα παροχών στους εργαζομένους μετά την έξοδο από την υπηρεσία στα οποία οι παροχές καθορίζονται με βάση οικονομικές και δημογραφικές παραδοχές. Οι πιο

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

σημαντικές παραδοχές, μεταξύ άλλων, είναι η ηλικία, τα έτη προϋπηρεσίας, ο μισθός, οι δείκτες προσδόκιμης ζωής, το επιτόκιο προεξόφλησης, ο ρυθμός αύξησης αποδοχών και συντάξεων. Η διαφορά με τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών είναι ότι ο εργοδότης φέρει την ευθύνη για την καταβολή των συμφωνημένων παροχών στον εργαζόμενο. Το μόνο πρόγραμμα καθορισμένων παροχών που υφίσταται στον Όμιλο αφορά στην καταβολή της νόμιμης αποζημίωσης του Ν. 2112/1920 για τις ελληνικές θυγατρικές. Το πρόγραμμα αυτό δεν είναι αυτοχρηματοδοτούμενο.

Στα προγράμματα καθορισμένων παροχών, η αξία της υποχρέωσης είναι ίση με την παρούσα αξία των καθορισμένων πληρωτέων παροχών κατά την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων μειωμένης κατά την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος.

Η υποχρέωση καθορισμένων παροχών και το σχετικό έξοδο εκτιμάται ετησίως από ανεξάρτητους αναλογιστές με τη χρήση της μεθόδου της προβλεβλημένης πιστωτικής μονάδας (projected unit credit method). Η παρούσα αξία της υποχρέωσης προσδιορίζεται από τις εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές ροές, προεξοφλημένες με το επιτόκιο υψηλής ποιότητας εταιρικών ομολόγων ή κρατικών ομολόγων στο ίδιο νόμισμα με εκείνο της υποχρέωσης και με διάρκεια ανάλογη της υποχρέωσης, ή με το επιτόκιο που λαμβάνει υπόψιν τον κίνδυνο και τη διάρκεια της υποχρέωσης, όπου το βάθος της αγοράς για τέτοια ομόλογα κρίνεται ανεπαρκές. Το κόστος υπηρεσίας (τρέχουσας και προϋπηρεσίας (συμπεριλαμβανομένων των περικοπών) και τα κέρδη ή οι ζημιές που προκύπτουν από διακανονισμούς) και το καθαρό χρηματοοικονομικό κόστος της καθαρής υποχρέωσης/(απαίτησης) των καθορισμένων παροχών αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και περιλαμβάνονται στις «Αμοιβές και έξοδα προσωπικού». Η καθαρή υποχρέωση καθορισμένων παροχών (μετά την αφαίρεση των περιουσιακών στοιχείων) αναγνωρίζεται στην κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, με τις μεταβολές που προκύπτουν από την επαναμέτρηση (περιλαμβανομένων των αναλογιστικών κερδών και ζημιών, της επίδρασης της μεταβολής της οροφής των περιουσιακών στοιχείων (αν υφίσταται) και της αναμενόμενης απόδοσης των περιουσιακών στοιχείων (εξαιρούμενου του επιτοκίου)), να αναγνωρίζονται άμεσα στα Λοιπά συνολικά έσοδα, χωρίς να επιτρέπεται μεταγενέστερα η μεταφορά τους στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.23. Προβλέψεις

Ο Όμιλος διενεργεί προβλέψεις για ενδεχόμενες υποχρεώσεις και κινδύνους όταν υπάρχει παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση, ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, μεγάλη πιθανότητα εκροής πόρων που εμπεριέχουν οικονομικά οφέλη για το διακανονισμό της υποχρέωσης και είναι εφικτό να εκτιμηθεί το ποσό της υποχρέωσης.

2.24. Αναγνώριση Εσόδων

Το έσοδο από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν ο Όμιλος παρέχει κίνητρα στους πελάτες του, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, με τη σταθερή μέθοδο, μειωτικά των εσόδων από λειτουργικές μισθώσεις.

Τα έσοδα από πώληση ακινήτων αναγνωρίζονται με την πραγματοποίηση της πώλησης.

2.25. Έσοδα και Έξοδα από Τόκους

Τα έσοδα από τόκους, που αφορούν σε τόκους από καταθέσεις όψεως και προθεσμίας, καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Όταν ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή μια ομάδα παρόμοιων τέτοιων στοιχείων έχει υποστεί απομείωση, τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται χρησιμοποιώντας το επιτόκιο που χρησιμοποιήθηκε για να προεξοφληθούν οι μελλοντικές ταμειακές ροές για τον σκοπό της επιμέτρησης της ζημίας απομείωσης.

Τα έξοδα από τόκους δανεισμού αναγνωρίζονται στα «Χρηματοοικονομικά έξοδα» της κατάστασης αποτελεσμάτων με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, με εξαίρεση των δαπανών δανεισμού που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή παγίων στοιχείων για τα οποία απαιτείται σημαντικό χρονικό διάστημα κατασκευαστικής περιόδου και οι οποίες προσαυξάνουν το κόστος των παγίων, μέχρι αυτά να καταστούν ουσιαστικά έτοιμα προς χρήση ή πώληση.

Αμοιβές και άμεσα έξοδα που αφορούν στην έκδοση δανείου ή στην αγορά χρεογράφων, χρηματοδότηση ή τροποποίηση και σε δεσμεύσεις για δάνεια αναγνωρίζονται σταδιακά στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά τη διάρκεια του στοιχείου με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Η μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου είναι μία μέθοδος υπολογισμού του αποσβεσμένου κόστους ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ή μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και επιμερισμού των εσόδων ή εξόδων από τόκους κατά τη διάρκεια της σχετικής περιόδου. Το πραγματικό επιτόκιο είναι εκείνο το επιτόκιο που προεξοφλεί με ακρίβεια μελλοντικές καταβολές τοις μετρητοίς ή εισπράξεις για τη διάρκεια της αναμενόμενης ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου ή, όταν απαιτείται, για συντομότερο διάστημα, στην καθαρή λογιστική αξία του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή τις υποχρέωσης. Κατά τον υπολογισμό του πραγματικού επιτοκίου, ο Όμιλος υπολογίζει τις ταμειακές ροές λαμβάνοντας υπόψη όλους τους συμβατικούς όρους που διέπουν το χρηματοοικονομικό μέσο (για παράδειγμα, προπληρωμές) αλλά δεν θα λαμβάνει υπόψιν μελλοντικές πιστωτικές ζημιές. Στον υπολογισμό περιλαμβάνονται όλες οι αμοιβές και οι μονάδες που καταβλήθηκαν ή ελήφθησαν μεταξύ των συμβαλλόμενων που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου, τα κόστη συναλλαγής και κάθε επαύξηση ή έκπτωση.

2.26. Τομείς Δραστηριότητας

Οι τομείς δραστηριότητας στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, παρουσιάζονται με τρόπο αντίστοιχο με τους τομείς δραστηριότητας στις εσωτερικές αναφορές, οι οποίες χρησιμοποιούνται από τον αρμόδιο επικεφαλής ή το αρμόδιο όργανο για τη λήψη επιχειρηματικών αποφάσεων. Ο αρμόδιος επικεφαλής ή το αρμόδιο όργανο είναι υπεύθυνο για τη λήψη αποφάσεων σχετικά με τον καταμερισμό των πόρων ανά τομέα δραστηριότητας και την αξιολόγηση της απόδοσής του. Ο Όμιλος όρισε ως αρμόδιο για τη λήψη επιχειρηματικών αποφάσεων, τον Διευθύνοντα Σύμβουλο.

Όλες οι συναλλαγές μεταξύ των τομέων δραστηριότητας διεξάγονται με όρους αγοράς, ενώ οι συναλλαγές μεταξύ τομέων απαλείφονται. Τα έσοδα και τα έξοδα που σχετίζονται άμεσα με τον κάθε τομέα λαμβάνονται υπόψη για την αξιολόγηση της απόδοσής του.

Οι γεωγραφικοί τομείς περιλαμβάνουν έσοδα από περιουσιακά στοιχεία που βρίσκονται ή η διαχείρισή τους γίνεται στην αντίστοιχη γεωγραφική περιοχή.

2.27. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Στα συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνονται οι δύο βασικοί μέτοχοι, ήτοι η μητρική Εταιρεία ΕΤΕ και η InveI που κατέχει το 65,49% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας (Σημείωση 29), καθώς και οι επιχειρήσεις, στις οποίες οι ως άνω μέτοχοι και η Εταιρεία διατηρούν τον έλεγχο ή ασκούν ουσιώδη επιρροή στη διαχείριση και οικονομική πολιτική τους. Επίσης, ως συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται τα μέλη της Διοίκησης της Εταιρείας, στενά συγγενικά με αυτά πρόσωπα, εταιρείες που κατέχονται από αυτά ή στις οποίες τα τελευταία έχουν ουσιώδη επιρροή στη διαχείριση και οικονομική πολιτική τους. Όλες οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, πραγματοποιούνται ουσιαστικά με όρους ίδιους με εκείνους που ισχύουν για παρόμοιες συναλλαγές με μη συνδεδεμένα μέρη, συμπεριλαμβανομένων επιτοκίων και εξασφαλίσεων και δεν εμπεριέχουν κίνδυνο υψηλότερο του κανονικού.

2.28. Συμψηφισμός

Η απεικόνιση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του καθαρού ποσού που προκύπτει από συμψηφισμό χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων επιτρέπεται, μόνο εφόσον υφίσταται συμβατικό δικαίωμα που επιτρέπει το συμψηφισμό των ποσών που έχουν καταχωρηθεί και παράλληλα υπάρχει πρόθεση είτε για ταυτόχρονο διακανονισμό του συνολικού ποσού, τόσο του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου όσο και της υποχρέωσης αντίστοιχα, είτε για διακανονισμό του καθαρού ποσού που προκύπτει μετά το συμψηφισμό.

2.29. Κέρδη / (Ζημιές) ανά Μετοχή

Ο δείκτης των βασικών κερδών ανά μετοχή (EPS) υπολογίζεται διαιρώντας το καθαρό κέρδος ή τη ζημία της περιόδου που αναλογεί στους κοινούς μετόχους με το μέσο σταθμισμένο αριθμό των κοινών μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της περιόδου, αφαιρούμενων των μετοχών που αποκτήθηκαν από την Εταιρεία και κατέχονται ως ίδιες μετοχές.

Ο δείκτης των «προσαρμοσμένων» κερδών ανά μετοχή υπολογίζεται με την ίδια μέθοδο όπως και του δείκτη των βασικών κερδών ανά μετοχή, ωστόσο τα κέρδη και ο αριθμός των μετοχών προσαρμόζονται ανάλογα, προκειμένου να απεικονίσουν την ενδεχόμενη μείωση των κερδών ανά μετοχή που θα μπορούσε να επιφέρει η μετατροπή τυχόν μετατρέψιμων ομολογιών ή η άσκηση δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών ή άλλων συναφών συμβολαίων, σε κοινές μετοχές.

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. Οι λογιστικές αρχές σχετικά με τα παραπάνω χρηματοοικονομικά μέσα περιγράφονται στη Σημείωση 2. Η πολιτική διαχείρισης κινδύνων που ακολουθεί ο Όμιλος επικεντρώνεται στην ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων από τις απρόβλεπτες μεταβολές της αγοράς.

α) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει λόγω των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα. Ο Όμιλος έχει διεθνή δραστηριότητα αλλά δεν είναι σημαντικά εκτεθειμένος σε κινδύνους από ξένο νόμισμα. Τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις του Ομίλου έχουν αρχικά αναγνωρισθεί σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό του νόμισμα. Η έκθεση του Ομίλου σε συναλλαγματικό κίνδυνο κατά την 31 Δεκεμβρίου 2017 δεν είναι σημαντική, καθώς οι θυγατρικές, οι οποίες δεν έχουν ως λειτουργικό νόμισμα το Ευρώ, αντιπροσωπεύουν λιγότερο από το 0,5% του συνόλου των στοιχείων του ενεργητικού και λιγότερο από το 2,0% του συνόλου των υποχρεώσεων του Ομίλου.

ii) Κίνδυνος τιμών

Ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν εκτίθενται σημαντικά σε κινδύνους τιμών καθώς δεν κατέχουν συμμετοχικούς τίτλους.

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή τιμών σε μη χρηματοοικονομικά μέσα, όπως την αξία των ακινήτων και μισθωμάτων η οποία μπορεί να προέρχεται:

- α) από τις εξελίξεις της κτηματαγοράς στην οποία δραστηριοποιείται ο Όμιλος,
- β) από τα χαρακτηριστικά των ακινήτων ιδιοκτησίας του και
- γ) από γεγονότα που αφορούν τους υφιστάμενους μισθωτές του Ομίλου.

Ο Όμιλος ελαχιστοποιεί την έκθεσή του στον κίνδυνο αυτό, καθώς η πλειοψηφία των μισθωτηρίων του Ομίλου αφορά σε μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με μισθωτές υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας με αρχική διάρκεια που κυμαίνεται μεταξύ 20 και 25 ετών. Επίσης, για την συντριπτική πλειοψηφία των μισθώσεων, οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων συνδέονται είτε με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ.) της χώρας που δραστηριοποιείται η κάθε εταιρεία του Ομίλου είτε με τον Ευρωπαϊκό Εναρμονισμένο Δ.Τ.Κ. και σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα. Ο Όμιλος δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

Ο Όμιλος διέπεται από θεσμικό πλαίσιο και πιο συγκεκριμένα το ν.2778/1999, σύμφωνα με τον οποίο:

- α) απαιτείται αποτίμηση των ακινήτων του Ομίλου από ανεξάρτητο εκτιμητή σε εξαμηνιαία βάση,
- β) απαιτείται αποτίμηση της αξίας των ακινήτων προ απόκτησης ή προ πώλησης από ανεξάρτητο εκτιμητή,
- γ) επιτρέπεται η ανέγερση, αποπεράτωση ή επισκευή ακινήτων εφόσον τα σχετικά κόστη δεν ξεπερνούν το 40,0% της τελικής εμπορικής αξίας μετά την ολοκλήρωση των έργων και
- δ) απαγορεύεται η αξία κάθε ακινήτου να υπερβαίνει το 25,0% της αξίας του χαρτοφυλακίου ακινήτων.

Το καθεστώς αυτό συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή/και στην έγκαιρη αντιμετώπιση των σχετικών κινδύνων.

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

Ο Όμιλος έχει στο ενεργητικό του έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως και βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις (Σημείωση 12). Επίσης, ο Όμιλος έχει στο παθητικό του δανειακές υποχρεώσεις (Σημείωση 15).

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

Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική του θέση, καθώς και τις ταμειακές του ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημιές ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων. Για τη μείωση της έκθεσης του Ομίλου σε διακυμάνσεις των επιτοκίων λόγω των μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων, οι ημερομηνίες αναπροσαρμογής των επιτοκίων περιορίζονται βάσει σύμβασης στη μέγιστη περίοδο των έξι μηνών. Εάν το επιτόκιο αναφοράς μεταβληθεί κατά +/-1% η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν κατ' εκτίμηση +/- €2.891 χιλ., αντίστοιχα.

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Ο Όμιλος έχει συγκεντρώσει πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τις απαιτήσεις από μισθώματα που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας.

Δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές καθώς οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες - μισθωτές με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα. Η μέγιστη έκθεση του Ομίλου σε πιστωτικό κίνδυνο προέρχεται κυρίως από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, καθώς το μεγαλύτερο μέρος του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου είναι μισθωμένο στην ΕΤΕ (2017: 57,3%, 2016: 58,8% του συνολικού κύκλου εργασιών) (Σημειώσεις 5 και 29).

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο υφιστάμενος ή μελλοντικός κίνδυνος για τα κέρδη και το κεφάλαιο που απορρέει από την αδυναμία του Ομίλου είτε να εισπράξει ληξιπρόθεσμες οφειλές χωρίς να υποστεί σημαντικές απώλειες είτε να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις του όταν είναι πληρωτέες, καθώς οι ταμειακές εκροές μπορεί να μην καλύπτονται πλήρως από ταμειακές εισροές. Ο Όμιλος εξασφαλίζει την απαιτούμενη ρευστότητα εγκαίρως ώστε να ικανοποιεί εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις του, μέσω της τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και των εισπράξεων των οφειλών από τους μισθωτές, της διατήρησης αλληλόχρεων λογαριασμών με συστηματικά τραπεζικά ιδρύματα και της συνετής διαχείρισης των διαθεσίμων.

Η ρευστότητα του Ομίλου παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Στη συνέχεια, παρατίθεται πίνακας με την ανάλυση της ληκτότητας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2017 και 2016 αντίστοιχα:

Όμιλος:31 Δεκεμβρίου 2017	Κάτω από 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	12 μήνες - 2 έτη	2 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Υποχρεώσεις							
Δανειακές υποχρεώσεις	2.723	48.240	63.664	351.268	593	5.748	472.236
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	62	276	3.139	3.477
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	-	-	336	164	-	-	500
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	2.024	5.153	51	-	-	-	7.228
Σύνολο	4.747	53.393	64.051	351.494	869	8.887	483.441
31 Δεκεμβρίου 2016	Κάτω από 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	12 μήνες - 2 έτη	2 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Υποχρεώσεις							
Δανειακές υποχρεώσεις	2.836	2.038	68.774	16.017	351.682	5.943	447.290
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	15	316	2.998	3.329
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	-	323	1.280	336	164	-	2.103
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	2.325	5.326	46	-	-	-	7.697
Σύνολο	5.161	7.687	70.100	16.368	352.162	8.941	460.419



Εταιρεία: 31 Δεκεμβρίου 2017	Κάτω από 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	12 μήνες - 2 έτη	2 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Υποχρεώσεις							
Δανειακές υποχρεώσεις	2.706	47.730	58.459	245.384	-	-	354.279
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	27	137	3.139	3.303
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	-	-	-	-	-	-	-
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.750	2.710	26	-	-	-	4.486
Σύνολο	4.456	50.440	58.485	245.411	137	3.139	362.068
31 Δεκεμβρίου 2016							
Υποχρεώσεις							
Δανειακές υποχρεώσεις	2.819	2.030	111.619	10.761	245.401	-	372.630
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	16	140	2.998	3.154
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	-	322	937	-	-	-	1.259
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.874	2.700	36	-	-	-	4.610
Σύνολο	4.693	5.052	112.592	10.777	245.541	2.998	381.653

Τα ποσά που παρουσιάζονται στον παραπάνω πίνακα είναι οι συμβατικές μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές. Δεδομένου ότι το ποσό των συμβατικών μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών σχετίζεται με δάνεια κυμαινόμενου και όχι σταθερού επιτοκίου, το ποσό που παρουσιάζεται προσδιορίζεται σε συνάρτηση με τις συνθήκες που επικρατούν κατά την ημερομηνία αναφοράς - δηλαδή, για τον προσδιορισμό των μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών χρησιμοποιήθηκαν τα πραγματικά επιτόκια που ίσχυαν την 31 Δεκεμβρίου 2017 και 2016, αντίστοιχα.

Σημειώνεται ότι την 31 Δεκεμβρίου 2017, το διάστημα ληκτότητας 1-3 μηνών των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου περιλαμβάνει ομολογιακό δάνειο της Εταιρείας, συνολικού ποσού €46.813 χιλ. που έληγε την 29 Δεκεμβρίου 2017. Σημειώνεται, ωστόσο, ότι η υποχρέωση αποπληρωμής του εν λόγω ποσού παρατάθηκε μέχρι την 31 Μαρτίου 2018 κατόπιν σχετικής πρόσθετης πράξης που υπέγραψε η Εταιρεία με τους ομολογιούχους δανειστές. Επιπροσθέτως, την 20 Φεβρουαρίου 2018, η Εταιρεία προέβη στη σύναψη νέου Προγράμματος εκδόσεως κοινού ομολογιακού δανείου πενταετούς διάρκειας και συνολικού ποσού ύψους €60.000 χιλ. εκ του οποίου ποσό €46.813 χιλ. θα χρησιμοποιηθεί για την αναχρηματοδότηση του προαναφερθέντος υφιστάμενου Προγράμματος και €13.187 χιλ. για την πραγματοποίηση επενδύσεων και την εν γένει ανάπτυξη των εργασιών της Εταιρείας.

3.2. Διαχείριση Κεφαλαιουχικού Κινδύνου

Ο σκοπός του Ομίλου κατά τη διαχείριση των κεφαλαίων είναι η διασφάλιση της ικανότητάς του να συνεχίσει τη δραστηριότητά του ώστε να εξασφαλίζει τις αποδόσεις για τους μετόχους και τα οφέλη των λοιπών μερών τα οποία σχετίζονται με τον Όμιλο και να διατηρεί μία βέλτιστη κεφαλαιακή διάρθρωση. Σύμφωνα με την κοινή πρακτική του κλάδου στην Ελλάδα, η εξέλιξη της κεφαλαιακής διάρθρωσης του Ομίλου παρακολουθείται με τον δείκτη μόχλευσης (debt ratio ή gearing ratio). Ο δείκτης υπολογίζεται διαιρώντας τα συνολικά δάνεια προς το σύνολο ενεργητικού, όπως εμφανίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

Το νομικό καθεστώς που διέπει τις Α.Ε.Ε.Α.Π. στην Ελλάδα επιτρέπει στις Ελληνικές Α.Ε.Ε.Α.Π. τη σύναψη δανείων και παροχή πιστώσεων σε αυτές με ποσά που στο σύνολό τους δεν υπερβαίνουν το 75,0% του ενεργητικού τους, για την απόκτηση και αξιοποίηση ακινήτων. Στόχος της Διοίκησης του Ομίλου είναι η βελτιστοποίηση των κεφαλαίων του Ομίλου μέσω της σωστής διαχείρισης των πιστώσεών του.

Παρακάτω παρουσιάζεται ο δείκτης μόχλευσης κατά την 31 Δεκεμβρίου 2017 και 2016:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Δανειακές υποχρεώσεις	446.880	404.073	334.616	290.004
Σύνολο ενεργητικού	1.699.244	1.625.497	1.592.157	1.509.001
Δείκτης μόχλευσης	26,3%	24,9%	21,0%	19,2%

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

Σύμφωνα με τους όρους των περισσότερων δανειακών συμβάσεων, ο Όμιλος απαιτείται να συμμορφώνεται με συγκεκριμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες. Σημειώνεται ότι καθόλη τη διάρκεια της χρήσης 2017 και 2016, ο Όμιλος συμμορφώθηκε με την εν λόγω υποχρέωση.

3.3. 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 31 Δεκεμβρίου 2017 και 2016, αντίστοιχα, ανά τεχνική αποτίμησης.

31 Δεκεμβρίου 2017		Αποτίμηση με βάση		
Υποχρεώσεις	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	-	480	-	480
31 Δεκεμβρίου 2016		Αποτίμηση με βάση		
Υποχρεώσεις	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	-	1.897	-	1.897

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 31 Δεκεμβρίου 2017 και 2016, αντίστοιχα:



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

31 Δεκεμβρίου 2017		Αποτίμηση με βάση		
Υποχρεώσεις	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Δανειακές υποχρεώσεις	-	-	446.880	446.880
31 Δεκεμβρίου 2016		Αποτίμηση με βάση		
Υποχρεώσεις	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Δανειακές υποχρεώσεις	-	-	404.073	404.073

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

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2017 και 2016, η λογιστική αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων, των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, καθώς και των υποχρεώσεων προς προμηθευτές και λοιπών υποχρεώσεων, προσεγγίζει την εύλογη αξία τους.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 4: Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Αρχών

Η σύνταξη των ενοποιημένων και εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. προϋποθέτει τη διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών από τη Διοίκηση, οι οποίες επηρεάζουν τόσο τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, όσο και τα έσοδα και έξοδα που αναγνωρίστηκαν στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου. Η Διοίκηση του Ομίλου πιστεύει ότι οι υποκειμενικές κρίσεις, εκτιμήσεις και παραδοχές που έχουν διενεργηθεί κατά τη σύνταξη των ενοποιημένων και εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων είναι οι κατάλληλες δεδομένων των γεγονότων που ίσχυαν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2017 και ήταν παρόμοιες με αυτές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των ενοποιημένων και εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2016.

Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αξιολογούνται διαρκώς και βασίζονται στην ιστορική εμπειρία και σε άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων αναμενόμενων μελλοντικών γεγονότων που, υπό τις παρούσες συνθήκες, αναμένεται να πραγματοποιηθούν.

4.1. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές

Ο Όμιλος προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις αυτές, εξ' ορισμού, σπάνια ταυτίζονται με τα πραγματικά αποτελέσματα τα οποία προκύπτουν. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στην επόμενη οικονομική περίοδο έχουν ως εξής:

Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της εύλογης αξίας είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η αξία προσδιορίζεται μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των εύλογων αξιών. Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Ε.Α.Π., οι εκτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα πρέπει να υποστηρίζονται από εκτιμήσεις οι οποίες πραγματοποιούνται από ανεξάρτητους εκτιμητές για την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους. Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, ο ανεξάρτητος εκτιμητής λαμβάνει υπόψιν του δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

- Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές.
- Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές, και



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

- (iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και τη χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

Αναφορικά με το σημείο (iii) ανωτέρω, για την εφαρμογή τεχνικών αποτίμησης προεξόφλησης ταμειακών ροών, χρησιμοποιούνται παραδοχές, οι οποίες κατά κύριο λόγο βασίζονται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν, κατά την ημερομηνία κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας είναι αυτές που σχετίζονται με: την είσπραξη συμβατικών ενοικίων, προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα στην αγορά, κενές περίοδοι, υποχρεώσεις συντήρησης καθώς και κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια. Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά, με πραγματοποιηθείσες συναλλαγές του Ομίλου και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά. Τα προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα προσδιορίζονται βάσει των τρέχοντων ενοικίων όπως ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση. Περαιτέρω πληροφορίες αναφορικά με τις κύριες παραδοχές περιλαμβάνονται στη Σημείωση 6.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: 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 ξενοδοχεία πόλης, αποθήκες, χώρο αρχείων, πρατήρια υγρών καυσίμων και χώρους στάθμευσης),
- Ιταλία – Γραφεία,
- Ιταλία – Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα,
- Ιταλία – Λοιπά (τα οποία αφορούν σε οικόπεδο και αποθηκευτικό χώρο),
- Ρουμανία – Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα,
- Ρουμανία – Γραφεία,
- Κύπρος – Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα,
- Κύπρος – 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 31.12.2017											
Χώρα	Ελλάδα	Ελλάδα	Ελλάδα	Ιταλία	Ιταλία	Ιταλία	Ρουμανία	Ρουμανία	Κύπρος	Κύπρος	
Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά	Γραφεία	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Λοιπά	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Σύνολο
Κύκλος εργασιών	53.062	49.078	1.462	11.692	890	18	137	462	1.077	71	117.949
Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων	53.062	49.078	1.462	11.692	890	18	137	462	1.077	71	117.949
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των ακινήτων επένδυσης σε εύλογη αξία	18.071	7.347	476	4.391	(231)	(12.282)	(203)	204	(754)	147	17.166
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(5.781)	(4.063)	(445)	(1.967)	(104)	(350)	(14)	(68)	(35)	(3)	(12.830)
Σύνολο λειτουργικών κερδών / (ζημιών) τομέων	65.352	52.362	1.493	14.116	555	(12.614)	(80)	598	288	215	122.285
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα											527
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα											(5.663)
Λειτουργικά Κέρδη											117.149
Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους											41
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα											(18.405)
Κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα	-	(3.826)	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.826)
Κέρδη προ φόρων											94.959
Φόροι											(11.261)
Κέρδη περιόδου											83.698
Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2017											
Ενεργητικό	711.509	605.083	18.167	182.273	14.375	41.931	1.230	5.228	22.768	1.759	1.604.323
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού											94.921
Σύνολο ενεργητικού											1.699.244
Παθητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2017											
Παθητικό	2.970	55.207	243	2.354	178	2.203	10	43	-	-	63.208
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις											408.183
Σύνολο παθητικού											471.391
Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 31 Δεκεμβρίου 2017	48.007	373	-	-	-	-	-	-	23.400	1.604	73.384

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων
Όμιλος και Εταιρεία



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΤΑΙΑ

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

Από 01.01 έως 31.12.2016

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
Κύκλος εργασιών	49.502	51.042	1.105	12.952	244	1	134	453	115.433
Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων	49.502	51.042	1.105	12.952	244	1	134	453	115.433
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των ακινήτων επένδυσης σε εύλογη αξία	(15.844)	3.977	(502)	(8.235)	(255)	2.968	179	(508)	(18.220)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(3.793)	(5.628)	(488)	(1.785)	(24)	(534)	(15)	(75)	(12.342)
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(1)	(1)	(15)	-	-	-	-	-	(17)
Σύνολο λειτουργικών κερδών / (ζημιών) τομέων	29.864	49.390	100	2.932	(35)	2.435	298	(130)	84.854
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα									500
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα									(4.142)
Λειτουργικά Κέρδη									81.212
Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους									142
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα									(17.015)
Κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα	(34)	(4.050)	-	-	-	-	-	-	(4.084)
Κέρδη προ φόρων									60.255
Φόροι									(6.792)
Κέρδη περιόδου									53.463
Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2016									
Ενεργητικό	653.093	612.970	17.308	178.979	14.523	54.335	1.434	5.015	1.537.657
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού									87.840
Σύνολο ενεργητικού									1.625.497
Παθητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2016									
Παθητικό	3.345	58.184	480	2.485	141	1.999	11	43	66.688
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις									363.868
Σύνολο παθητικού									430.556
Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 31 Δεκεμβρίου 2016									
	7.977	3.294	3.716	10.177	11.453	682	-	-	37.299



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

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 περιουσιακά στοιχεία, άυλα περιουσιακά στοιχεία, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, απαιτήσεις από αναβαλλόμενους φόρους και λουπές απαιτήσεις.

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

Συγκέντρωση σε πελάτες

Η ΕΤΕ, μισθωτής του Ομίλου, αντιπροσωπεύει άνω του 10% του κύκλου εργασιών του Ομίλου. Τα έσοδα από μισθώματα για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2017 από την ΕΤΕ ανήλθαν σε €67.616 χιλ., ήτοι 57,3% (31 Δεκεμβρίου 2016: €67.831 χιλ., ήτοι 58,8%).

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: Επενδύσεις σε Ακίνητα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	1.490.000	1.470.079	1.235.590	1.111.067
Προσθήκες:				
- Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	72.830	33.215	47.828	10.999
- Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	-	3.716	-	-
- Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	554	368	552	272
- Μεταφορά από ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	148	1.789	148	1.789
- Μεταφορά προς ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	-	(947)	-	(947)
- Επίδραση από συγχώνευση	-	-	-	125.136
Καθαρό κέρδος / (ζημία) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	17.166	(18.220)	25.657	(12.726)
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	1.580.698	1.490.000	1.309.775	1.235.590

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 31 Δεκεμβρίου 2017 ύψους €15.586 χιλ. (31 Δεκεμβρίου 2016: €15.463 χιλ.) θα αποτελέσουν αντικείμενο εμπράγματος μεταβίβασης, μόλις ολοκληρωθούν οι απαιτούμενες νομικές και τεχνικές διεργασίες, οι οποίες βρίσκονται σε εξέλιξη.

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.



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

Την 8 Μαρτίου 2018, η Εταιρεία απέκτησε ένα εμπορικό ακίνητο υψηλής προβολής και εμπορικότητας, συνολικής επιφάνειας περίπου 2.526 τ.μ. που βρίσκεται επί των οδών Ερμού 66 και Αγίας Ειρήνης, στην Αθήνα, έναντι τιμήματος €5.700 χιλ. Σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι τακτικοί εκτιμητές, η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου κατά την ημερομηνία της απόκτησης ανερχόταν σε €5.712 χιλ..

Την 28 Φεβρουαρίου 2018, η Εταιρεία απέκτησε ένα κατάστημα, συνολικής επιφάνειας περίπου 1.086 τ.μ. που βρίσκεται στη συμβολή των οδών Σόλωνος 1 και Κανάρη 17, στην Αθήνα, έναντι τιμήματος €3.750 χιλ.. Το ακίνητο αφορά σε διατηρητέο κτήριο, υψηλής προβολής και εμπορικότητας και είναι εξ ολοκλήρου μισθωμένο σε εταιρείες λιανεμπορίου και εστίασης. Σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι τακτικοί εκτιμητές, η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου κατά την ημερομηνία της απόκτησης ανερχόταν σε €3.945 χιλ..

Την 16 Φεβρουαρίου 2018, η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή προσυμφώνου για την απόκτηση τριών, υπό ανέγερση, εμπορικών αποθηκών σύγχρονων προδιαγραφών στον Ασπρόπυργο Αττικής, έναντι τελικού τιμήματος €13.057 χιλ.. Από το ως άνω ποσό η Εταιρεία κατέβαλε την ίδια ημέρα ποσό €2.611 χιλ. ως προκαταβολή. Η συνολική επιφάνεια των ακινήτων, με την ολοκλήρωση της κατασκευής, θα ανέρχεται σε 27,2 χιλ. τμ.. Τα ακίνητα είναι ήδη εκμισθωμένα σε αξιόπιστους μισθωτές και θα παραδοθούν προς χρήση σταδιακά από τα μέσα έως τα τέλη του 2018. Η υπογραφή του οριστικού συμφωνητικού αναμένεται να λάβει χώρα με την ολοκλήρωση της κατασκευής των ακινήτων και την παράδοσή τους προς χρήση στους μισθωτές, ήτοι στα τέλη του 2018.

Την 15 Ιουνίου 2017 η Εταιρεία απέκτησε από εταιρεία συμφερόντων ξένων θεσμικών επενδυτών τέσσερα εμπορικά ακίνητα (υπεραγορές) συνολικής επιφάνειας περίπου 75.154 τ.μ. έναντι συνολικού τιμήματος €47.000 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κήσεων ύψους περίπου €828 χιλ.). Τα ακίνητα βρίσκονται στη Λεωφ. Μαραθώνος (Γέρακας), στη Λεωφ. Αθηνών (Αθήνα), στη Λεωφ. Πέτρου Ράλλη (Αγ.Ι.Ρέντης) και στην Πάτρα. Τα ακίνητα είναι μισθωμένα στην εταιρεία «ΕΛΛΗΝΙΚΕΣ ΥΠΕΡΑΓΟΡΕΣ ΣΚΛΑΒΕΝΙΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με διακριτικό τίτλο «ΣΚΛΑΒΕΝΙΤΗΣ» για εικοσιπενταετή διάρκεια. Σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι τακτικοί εκτιμητές, η συνολική εκτιμηθείσα αξία των τεσσάρων ακινήτων κατά την ημερομηνία της απόκτησης ανερχόταν σε €52.711 χιλ.

Την 6 Απριλίου 2017 ο Όμιλος ολοκλήρωσε την απόκτηση εμπορικού ακινήτου (υπεραγορά και γραφεία) συνολικής επιφάνειας περίπου 12.437 τ.μ., που βρίσκεται στη Λεμεσό της Κύπρου έναντι συνολικού τιμήματος €24.000 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κήσεων ύψους €1.002 χιλ.). Το ακίνητο είναι μισθωμένο στην εταιρεία «ΣΚΛΑΒΕΝΙΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ ΛΙΜΙΤΕΔ», εταιρεία του Ομίλου Σκλαβενίτη, για εικοσιπενταετή διάρκεια. Σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι τακτικοί εκτιμητές, η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου κατά την ημερομηνία της απόκτησης ανερχόταν σε €24.113 χιλ.

Την 21 Δεκεμβρίου 2016 η Εταιρεία απέκτησε το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας ΚΑΡΟΛΟΥ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε., ιδιοκτήτριας δύο ακινήτων στην Πάτρα, τα οποία εκμισθώθηκαν προκειμένου να διαμορφωθούν και να λειτουργήσουν, από τον μισθωτή, ως ξενοδοχεία πόλης. Το τελικό τίμημα ανήλθε σε €3.546 χιλ. (λαμβάνομένων υπ' όψιν υποχρεώσεων και απαιτήσεων της ΚΑΡΟΛΟΥ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.) και καταβλήθηκε σε μετρητά. Η αξία κήσης και η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα κατά την ημερομηνία της εξαγοράς, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι τακτικοί εκτιμητές, ανερχόταν σε €3.716 χιλ. (Σημείωση 8).

Την 19 Δεκεμβρίου 2016, ο Όμιλος απέκτησε χαρτοφυλάκιο ακινήτων, το οποίο αποτελείται από εννέα εμπορικά ακίνητα (κυρίως καταστήματα και γραφεία) συνολικής μικτής επιφάνειας περίπου 6 χιλ. τ.μ, τα οποία βρίσκονται στην Ιταλία. Το τίμημα για την απόκτηση του ως άνω χαρτοφυλακίου ανήλθε σε €21.560 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κήσεως ύψους €656 χιλ.). Τα ακίνητα είναι εκμισθωμένα, μεταξύ άλλων, σε διεθνούς φήμης εταιρείες και στο Ιταλικό δημόσιο. Σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι τακτικοί εκτιμητές, η εκτιμηθείσα αξία του ως άνω χαρτοφυλακίου κατά την ημερομηνία της απόκτησης ανερχόταν σε €22.540 χιλ..



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

Την 7 Ιουλίου 2016 η Εταιρεία απέκτησε τρία εμπορικά ακίνητα έναντι συνολικού τιμήματος €4.700 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσεως ύψους €167 χιλ.). Σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι τακτικοί εκτιμητές, η συνολική εκτιμηθείσα αξία των ακινήτων κατά την ημερομηνία της απόκτησής τους ανερχόταν σε €5.371 χιλ..

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 στους Αμπελοκήπους, επιφάνειας περίπου 1.809 τ.μ. πλέον 50 θέσεων στάθμευσης (συνολική επιφάνεια περίπου 2.359 τ.μ.). Κατά την απόκτηση, το ακίνητο ήταν ελεύθερο μισθώσεως.
- Γραφεία επί της Λεωφόρου Κηφισίας 44 στο Μαρούσι, επιφάνειας περίπου 574 τ.μ. πλέον 15 θέσεων στάθμευσης (συνολική επιφάνεια περίπου 743 τ.μ.). Κατά την απόκτηση, οι γραφειακοί χώροι ήταν 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 ήταν μισθωμένες στην εταιρεία CISCO Συστήματα Διαδικτύωσης Ελλάς Α.Ε..

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 €50 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..

Την 11 Μαρτίου 2016 η Εταιρεία απέκτησε ένα κατάστημα 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 €72 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..

Την 26 Φεβρουαρίου 2016 η Εταιρεία απέκτησε ένα κατάστημα 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 στην Αθήνα, συνολικής επιφάνειας περίπου 854 τ.μ., το οποίο συμπεριλαμβανόταν στα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα, μεταφέρθηκε από τα ενσώματα 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 στην Αθήνα, συνολικής επιφάνειας περίπου 390 τ.μ. (2^{ος} όροφος), μεταφέρθηκε από τις επενδύσεις σε ακίνητα στα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία. Η εκτιμηθείσα αξία του μέρους του ακινήτου κατά την ημερομηνία της μεταφοράς ανερχόταν σε €947 χιλ..

Οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου οι οποίες είναι εξασφαλισμένες με επενδύσεις σε ακίνητα αναφέρονται στη Σημείωση 15.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων Όμιλος και Εταιρεία



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΤΑΓΙΑ

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

Οι επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου αποτιμώνται στην εύλογη αξία. Παρατίθεται ανάλυση των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή για το 2017:

Χώρα Τομέας	Ελλάδα Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Ελλάδα Γραφεία	Ελλάδα Λοιπά ¹	Ιταλία Γραφεία	Ιταλία Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Ιταλία Λοιπά ^{2,3}	Ρουμανία Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Ρουμανία Γραφεία	Κύπρος Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Κύπρος Γραφεία	31.12.2017 Σύνολο	31.12.2016 Σύνολο
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3		
Εύλογη αξία έναρξης περιόδου	623.454	599.962	16.247	175.399	14.441	54.050	1.433	5.014	-	-	1.490.000	1.470.079
Προσθήκες:												
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	47.828	-	-	-	-	-	-	-	23.398	1.604	72.830	33.215
Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.716
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	179	373	-	-	-	-	-	-	2	-	554	368
Μεταφορά από ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	81	67	-	-	-	-	-	-	-	-	148	1.789
Μεταφορά προς ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(947)
Μεταφορά μεταξύ τομέων	7.620	(7.620)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Καθαρό κέρδος / (ζημία) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	18.071	7.347	476	4.391	(231)	(12.282)	(203)	204	(754)	147	17.166	(18.220)
Εύλογη αξία λήξης περιόδου	697.233	600.129	16.723	179.790	14.210	41.768	1.230	5.218	22.646	1.751	1.580.698	1.490.000

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

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

² Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ιταλία αφορά σε οικόπεδο και αποθηκευτικό χώρο.

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

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 31.12.2017:

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Ελλάδα	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	697.233	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-85% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF)	3.577	7,67% - 11,65%	6,60% - 10,25%
Ελλάδα	Γραφεία	600.129	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-85% DCF	3.446	8,55% - 11,52%	7,25% - 10,00%
Ελλάδα	Λοιπά ¹	16.723	0%-15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-85%-100% DCF	53	9,67% - 12,23%	8,50% - 12,00%
Ιταλία	Γραφεία	179.790	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF (βλ. σημείωση κατωτέρω)	1.002	6,50% - 7,20%	4,66% - 5,35%
Ιταλία	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	14.210	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF (βλ. σημείωση κατωτέρω)	69	6,20% - 7,20%	4,22% - 5,30%
Ιταλία	Λοιπά ²	41.200	100% συγκριτική μέθοδος και 0% υπολειμματική μέθοδος (βλ. σημείωση κατωτέρω)	-	-	-
Ιταλία	Λοιπά ³	568	100% συγκριτική μέθοδος και 0% μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης (βλ. σημείωση κατωτέρω)	3	-	7,00%
Ρουμανία	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	1.230	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	10	9,85% - 12,12%	8,00% - 10,50%
Ρουμανία	Γραφεία	5.218	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	32	9,85%	8,00%
Κύπρος	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	22.646	15% συγκριτική μέθοδος και 85% DCF	126	8,33%	6,75%
Κύπρος	Γραφεία	1.751	15% συγκριτική μέθοδος και 85% DCF	8	8,33%	6,75%

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

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

³ Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ιταλία αφορά σε αποθηκευτικό χώρο.



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

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων του Ομίλου πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 31 Δεκεμβρίου 2017, 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 ροών (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 ροών αντικατοπτρίζει περισσότερο αποτελεσματικά τον τρόπο με τον οποίο επενδυτικά ακίνητα, όπως τα εκτιμώμενα, συναλλάσσονται στην αγορά και αντιπροσωπεύει την κοινή εκτιμητική πρακτική και β) η αξία που προκύπτει με τη συγκριτική μέθοδο είναι πολύ κοντά σε αυτή της μεθόδου προεξοφλημένων ταμειακών ροών.

Ειδικότερα για το ακίνητο στην περιοχή Torvaianica, στο Δήμο Pomezia, 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.

Τέλος, για το ακίνητο επί της Via Vittoria 12, στη Ferrara, το οποίο έχει αποθηκευτική χρήση χρησιμοποιήθηκε η συγκριτική μέθοδος και η μέθοδος της άμεσης κεφαλαιοποίησης, σύμφωνα με τα στοιχεία του παραπάνω πίνακα. Σύμφωνα με την έκθεση των εκτιμητών, η εύλογη αξία του ακινήτου βασίζεται στη συγκριτική μέθοδο, λαμβάνοντας υπ' όψιν ότι την ημερομηνία της εκτίμησης είχε λήξει το μισθωτήριο του ακινήτου και θεωρώντας ότι τα συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων που είχαν στη διάθεσή τους ήταν επαρκή.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων Όμιλος και Εταιρεία



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΤΑΓΙΑ

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

Πληροφορίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή για την 31.12.2016:

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Ελλάδα	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	623.454	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-85% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF)	3.248	8,47% - 11,98%	6,50% - 10,00%
Ελλάδα	Γραφεία	599.962	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-85% DCF	3.307	8,61% - 11,65%	7,50% - 10,00%
Ελλάδα	Λοιπά ¹	16.247	10%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-90% DCF	68	9,82% - 16,94%	8,50% - 15,00%
Ιταλία	Γραφεία	175.399	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF (βλ. σημείωση ανωτέρω)	990	5,80% - 7,40%	5,25% - 6,83%
Ιταλία	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	14.441	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF (βλ. σημείωση ανωτέρω)	77	5,47% - 6,76%	4,95% - 6,28%
Ιταλία	Λοιπά ²	53.500	100% συγκριτική μέθοδος και 0% υπολειμματική μέθοδος (βλ. σημείωση ανωτέρω)	-	-	-
Ιταλία	Λοιπά ³	550	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	2	4,50%	4,54%
Ρουμανία	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	1.433	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	9	8,27% - 9,76%	8,00% - 9,25%
Ρουμανία	Γραφεία	5.014	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	34	8,22% - 8,27%	8,00%

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

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

³ Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ιταλία αφορά σε αποθηκευτικό χώρο.



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

Από την παραπάνω εκτίμηση προέκυψε καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία ύψους €17.166 χιλ. για τον Όμιλο και €25.657 χιλ. για την Εταιρεία (2016: καθαρή ζημιά €18.220 χιλ. για τον Όμιλο και €12.726 χιλ. για την Εταιρεία).

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2017 το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση €112.555 χιλ. χαμηλότερη ή €134.770 χιλ. υψηλότερη, αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2016: €93.554 χιλ. χαμηλότερη ή €109.930 χιλ. υψηλότερη, αντίστοιχα).

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2017 ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφεραν κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν, κατά εκτίμηση €59.729 χιλ. χαμηλότερη ή €72.615 χιλ. υψηλότερη, αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2016: €61.595 χιλ. χαμηλότερη ή €74.493 χιλ. υψηλότερη, αντίστοιχα).

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2017 η τιμή πώλησης που χρησιμοποιείται στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας του οικοπέδου στην Ιταλία διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία της θα ήταν κατά εκτίμηση €4.120 χιλ. υψηλότερη ή €4.120 χιλ. χαμηλότερη, αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2016: €5.345 χιλ. υψηλότερη ή €5.345 χιλ. χαμηλότερη, αντίστοιχα).

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: Ενσώματα Περιουσιακά Στοιχεία

Όμιλος	Οικόπεδα και Κτήρια	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα & Λοιπός Εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση και προκαταβολές	Σύνολο
Αξία κτήσης					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2016	2.959	2	13	489	3.463
Προσθήκες	-	-	-	111	111
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	(1.756)	-	-	(3)	(1.759)
Μεταφορά από ακίνητα επένδυσης	947	-	-	-	947
Λοιπές Μεταφορές	-	-	-	(358)	(358)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2016	2.150	2	13	239	2.404
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2016	(106)	(2)	(7)	-	(115)
Αποσβέσεις χρήσεως	(22)	-	(2)	-	(24)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2016	(128)	(2)	(9)	-	(139)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2016	2.022	-	4	239	2.265
Αξία κτήσης					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2017	2.150	2	13	239	2.404
Προσθήκες	3	-	7	32	42
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	-	-	-	(148)	(148)
Λοιπές Μεταφορές	-	-	-	(76)	(76)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	2.153	2	20	47	2.222
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2017	(128)	(2)	(9)	-	(139)
Αποσβέσεις χρήσεως	(21)	-	(4)	-	(25)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	(149)	(2)	(13)	-	(164)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2017	2.004	-	7	47	2.058



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

Εταιρεία	Οικόπεδα και Κτήρια	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα & Λοιπός Εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση και προκαταβολές	Σύνολο
Αξία κτήσης					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2016	3.241	9	303	489	4.042
Προσθήκες	-	-	-	111	111
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	(1.756)	-	-	(3)	(1.759)
Μεταφορά από ακίνητα επένδυσης	947	-	-	-	947
Λοιπές Μεταφορές	-	-	-	(358)	(358)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2016	2.432	9	303	239	2.983
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2016	(228)	(9)	(297)	-	(534)
Αποσβέσεις χρήσεως	(23)	-	(2)	-	(25)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2016	(251)	(9)	(299)	-	(559)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2016	2.181	-	4	239	2.424
Αξία κτήσης					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2017	2.432	9	303	239	2.983
Προσθήκες	3	-	7	31	41
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	-	-	-	(148)	(148)
Λοιπές Μεταφορές	-	-	-	(76)	(76)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	2.435	9	310	46	2.800
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2017	(251)	(9)	(299)	-	(559)
Αποσβέσεις χρήσεως	(21)	-	(4)	-	(25)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	(272)	(9)	(303)	-	(584)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2017	2.163	-	7	46	2.216

Τα οικόπεδα και κτήρια περιλαμβάνουν το ιδιοχρησιμοποιούμενο για διοικητικές υπηρεσίες ακίνητο της Εταιρείας που βρίσκεται στην οδό Καραγεώργη Σερβίας 6, Αθήνα.

Δεν υπήρξε απομείωση της αξίας των ενσώματων περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου και της Εταιρείας κατά τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2017 και 2016.

Σημειώνεται ότι η Εταιρεία προέβη την 22 Αυγούστου 2014 σε έκδοση ομολογιακού δανείου ύψους €237.500 χιλ.. Σύμφωνα με τους όρους του ομολογιακού δανείου, η Εταιρεία σύστησε υποθήκη σε ακίνητα ιδιοκτησίας της, συμπεριλαμβανομένου και του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου (Σημείωση 15).

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: Απόκτηση θυγατρικών

Επιχειρηματικές συνενώσεις

Η Εταιρεία προέβη στην παρακάτω εξαγορά τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2016 στο πλαίσιο της επενδυτικής πολιτικής της για την ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου της με επιλεγμένες τοποθετήσεις σε ακίνητα με αξιόλογα επενδυτικά χαρακτηριστικά και την είσοδό της, ως θεσμικού επενδυτή, σε κλάδους με σημαντικές προοπτικές ανάπτυξης:

- Την 21 Δεκεμβρίου 2016, η Εταιρεία απέκτησε από τρίτους το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας «ΚΑΡΟΛΟΥ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» με το διακριτικό τίτλο «ΚΑΡΟΛΟΥ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.». Η ΚΑΡΟΛΟΥ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε. κατά την ημερομηνία της απόκτησης είχε στην ιδιοκτησία της δύο ακίνητα συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας περίπου 8 χιλ. τ.μ. τα οποία βρίσκονται στην Πάτρα. Τα δύο ακίνητα εκμισθώθηκαν προκειμένου να διαμορφωθούν και να λειτουργήσουν, από τον μισθωτή, ως ξενοδοχεία πόλης τριών (3) κατ' ελάχιστον αστέρων, το ένα εκ των οποίων θα διαθέτει επιπλωμένα διαμερίσματα απευθυνόμενα κυρίως σε φοιτητές.

Η ως άνω απόκτηση λογιστικοποιήθηκε με τη μέθοδο της εξαγοράς. Ως εκ τούτου το σύνολο των μεταβιβασθέντων στοιχείων του ενεργητικού καθώς και το σύνολο των υποχρεώσεων της ΚΑΡΟΛΟΥ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε. αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία.

Στον παρακάτω πίνακα συνοψίζεται η εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της ΚΑΡΟΛΟΥ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε. την 21 Δεκεμβρίου 2016 η οποία είναι η ημερομηνία απόκτησης:

	21.12.2016
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	
Επενδύσεις σε ακίνητα (Σημείωση 6)	3.716
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	12
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	78
Σύνολο ενεργητικού	3.806
ΠΑΘΗΤΙΚΟ	
Υποχρεώσεις για φόρους και τέλη	(4)
Λοιπά στοιχεία παθητικού	(256)
Σύνολο παθητικού	(260)
Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων	3.546
Υπεραξία	-
Συνολικό τίμημα απόκτησης	3.546

Πηγή: Μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες

Το οριστικό τίμημα για την απόκτηση της ΚΑΡΟΛΟΥ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε. ήταν ίσο με την εύλογη αξία των καθαρών περιουσιακών της στοιχείων κατά την ημερομηνία της απόκτησής της, ήτοι €3.546 χιλ. (31 Δεκεμβρίου 2016: €3.580 χιλ.) και καταβλήθηκε σε μετρητά από το προϊόν χρηματοδότησης του ομολογιακού δανείου. Η προσαρμογή ποσού €34 χιλ. σε σχέση με την 31 Δεκεμβρίου 2016 αφορά σε έξοδα που προέκυψαν στην ΚΑΡΟΛΟΥ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε. εντός της κλειόμενης χρήσης και αφορούν περίοδο προ της απόκτησής της από την Εταιρεία. Τα έξοδα εξαγοράς ύψους €71 χιλ. αναγνωρίστηκαν στα Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων της περιόδου που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2016.

Η εξαγορασθείσα θυγατρική συνέφερε μηδενικά έσοδα από μισθώματα και κέρδη περιόδου €354 χιλ. από την ημερομηνία εξαγοράς μέχρι και την 31 Δεκεμβρίου 2016. Εάν η ανωτέρω εξαγορά είχε πραγματοποιηθεί την 1 Ιανουαρίου 2016, με τις λοιπές μεταβλητές να παραμένουν σταθερές, ο κύκλος εργασιών του Ομίλου για το 2016 θα παρέμενε σταθερός (€115.433 χιλ.) και τα κέρδη περιόδου του Ομίλου για το 2016 θα ανερχόταν σε €53.408 χιλ..



ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: Συμμετοχή σε θυγατρικές

Θυγατρικές	Έδρα	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	Όμιλος		Εταιρεία		Μέθοδος Ενοποίησης
			31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	
Nash S.r.L. ⁽⁴⁾	Ιταλία	2013 – 2017	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	Ολική ενοποίηση
Picasso Fund	Ιταλία	2013 – 2017	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	Ολική ενοποίηση
Egnatia Properties S.A.	Ρουμανία	2012 – 2017	99,96%	99,96%	99,96%	99,96%	Ολική ενοποίηση
Quadratix Ltd. ⁽¹⁾	Κύπρος	2016 – 2017	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	Ολική ενοποίηση
Καρόλου Τουριστική Α.Ε. ⁽²⁾	Ελλάδα	2012 – 2017	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	Ολική ενοποίηση
PNG Properties EAD ⁽³⁾	Βουλγαρία	-	100,00%	-	100,00%	-	Ολική ενοποίηση

- (1) Η χρήση 2016 είναι υπερδωδεκάμηνη καθώς η εν λόγω θυγατρική συστάθηκε την 11 Δεκεμβρίου 2015 με σκοπό την απόκτηση ακινήτων στην Κύπρο. Την 21 Μαρτίου 2017 το Διοικητικό Συμβούλιο της Quadratix Ltd αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της κατά συνολικά €25.100 χιλ. ως εξής: α) κατά το ποσό των €10.700 χιλ. λόγω εισφοράς σε είδος εκ μέρους της Εταιρείας προς την Quadratix Ltd της από 30.06.2016 συμφωνίας μεταξύ της Εταιρείας και της εταιρείας «ΣΚΛΑΒΕΝΙΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ ΛΙΜΙΤΕΔ» περί πώλησης από την τελευταία ακινήτου στη Λεμεσό της Κύπρου (υπεραγορά και γραφεία) με έκδοση 2.675 κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας ενός (1) ευρώ εκάστη και τιμή διάθεσης τεσσάρων (4) χιλιάδων ευρώ εκάστη και β) κατά το ποσό των €14.400 χιλ. με καταβολή μετρητών, με έκδοση 3.600 κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας ενός (1) ευρώ εκάστη και τιμή διάθεσης τεσσάρων (4) χιλιάδων ευρώ εκάστη. Την 6 Απριλίου 2017 η Quadratix Ltd απέκτησε το ως άνω ακίνητο έναντι ποσού €24.000 χιλ., το οποίο εκμισθώθηκε στην εταιρεία «ΣΚΛΑΒΕΝΙΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ ΛΙΜΙΤΕΔ», εταιρεία του Ομίλου Σκλαβενίτη, για εικοσιπενταετή διάρκεια (Σημείωση 6).
- (2) Η Εταιρεία απέκτησε το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εν λόγω θυγατρικής την 21 Δεκεμβρίου 2016 (Σημείωση 8). Οι χρήσεις 2012 – 2014 παραμένουν «ανοιχτές» για φορολογικό έλεγχο από την Ελληνική φορολογική αρχή κι επομένως οι φορολογικές υποχρεώσεις για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Οι χρήσεις 2015 και 2016 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 δεν περιείχαν επιφυλάξεις. Σύμφωνα με τη 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 της εταιρείας ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δε θα έχουν σημαντική επίπτωση στη χρηματοοικονομική θέση της εταιρείας. Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, ο φορολογικός έλεγχος, από τον τακτικό ελεγκτή, της χρήσης 2017 δεν έχει ολοκληρωθεί.
- (3) Η εν λόγω θυγατρική συστάθηκε την 10 Νοεμβρίου 2017 με σκοπό τις επενδύσεις σε ακίνητα. Την 31 Δεκεμβρίου 2017, το μετοχικό της κεφάλαιο ανερχόταν σε €26 χιλ..
- (4) Την 14 Νοεμβρίου 2017, η εν λόγω θυγατρική προέβη σε επιστροφή ποσού €2.009 χιλ. στην Εταιρεία.

Σημειώνεται ότι στο διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας (<http://www.nbgpangaea.gr>) αναρτώνται οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις των ενοποιούμενων μη εισηγμένων θυγατρικών εταιρειών του Ομίλου.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις

Η μεταβολή του κονδυλίου «Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις» του Ομίλου την 31 Δεκεμβρίου 2017 σε σχέση με την 31 Δεκεμβρίου 2016 οφείλεται (α) στη μεταφορά στις «Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις» της προκαταβολής ύψους €6.600 χιλ. που είχε καταβάλει η Εταιρεία προς την Stirling Properties Bulgaria EOOD και συνδεδεμένες με αυτή εταιρείες για την απόκτηση των εταιρειών «Plaza West A.D.» και «Plaza West 2 A.D.» (Σημείωση 11), (β) στη συμμετοχή της Εταιρείας στην από 21 Μαρτίου 2017 αύξηση μετοχικού κεφαλαίου που πραγματοποίησε η Quadratix Ltd και πιο συγκεκριμένα στην εισφορά σε είδος εκ μέρους της Εταιρείας προκαταβολής ύψους €10.700 χιλ. αναφορικά με την απόκτηση από την Quadratix Ltd ακινήτου στη Λεμεσό της Κύπρου όπως αναλυτικά περιγράφεται στη Σημείωση 9 και (γ) σε προκαταβολή ποσού €9.000 χιλ. για την απόκτηση ακινήτου από τη θυγατρική εταιρεία PNG Properties EAD στη Βουλγαρία. Συγκεκριμένα, η θυγατρική



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

εταιρεία PNG properties EAD συμμετείχε σε δημόσιο διαγωνισμό που διεξήχθη την περίοδο από την 27 Οκτωβρίου 2017 έως την 27 Νοεμβρίου 2017 αναφορικά με την απόκτηση 63 οριζόντιων ιδιοκτησιών και οικοπέδου που αποτελούν ένα, υπό ανάπτυξη, εμπορικό κέντρο στη Σόφια (το προαναφερθέν «ακίνητο»). Την 28 Νοεμβρίου 2017, η PNG Properties EAD ανακηρύχθηκε πλειοδότης και η τελική μεταβίβαση του Ακινήτου αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του α' τριμήνου 2018.

Η μεταβολή του κονδυλίου «Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις» της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2017 σε σχέση με την 31 Δεκεμβρίου 2016 οφείλεται στα (α) και (β) όπως περιγράφονται ανωτέρω και (γ) σε δάνειο ποσού €9.750 χιλ. από τη μητρική Εθνική ΠΑΝΓΑΙΑ Α.Ε.Ε.Α.Π. στη θυγατρική PNG Properties EAD, το οποίο χορηγήθηκε εντός της κλειόμενης χρήσης, προκειμένου η θυγατρική εταιρεία να συμμετάσχει σε διαγωνισμό για την απόκτηση εμπορικού ακινήτου. Το ενδοομιλικό δάνειο είναι έντοκο και οι τόκοι αναγνωρίζονται στα «Χρηματοοικονομικά Έσοδα» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων της Εταιρείας.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Εμπορικές απαιτήσεις	15.360	28.658	12.226	25.077
Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 29)	2	1	2	1
Απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο	8.179	8.254	8.179	8.177
Προπληρωθέντα έξοδα	414	2.136	372	2.057
Καταβληθέν προσωρινό μέρισμα	22.995	17.118	22.995	17.118
Λοιπές απαιτήσεις	9.974	3.791	9.821	3.560
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 29)	1.007	1.057	1.502	1.147
Σύνολο	57.931	61.015	55.097	57.137

Οι εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2017 περιλαμβάνουν ποσό ύψους €7.726 χιλ. και €7.375 χιλ. αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2016: Μηδέν για τον Όμιλο και την Εταιρεία) αναφορικά με κίνητρα μίσθωσης βάσει ορισμένων μισθωτικών συμβάσεων. Η λογιστική αντιμετώπιση των εν λόγω κινήτρων, σύμφωνα με τα σχετικά λογιστικά πρότυπα, προβλέπει την τμηματική απόσβεσή τους κατά τη διάρκεια της κάθε μίσθωσης.

Οι εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2017 περιλαμβάνουν επίσης προβλέψεις επισφαλών πελατών ποσού Μηδέν (31.12.2016: Μηδέν). Εντός της χρήσης 2016, η Εταιρεία προέβη σε διαγραφή επισφαλών πελατών ποσού €142 χιλ, εκ του οποίου ποσό €16 χιλ. σχηματίστηκε κατά τη συγκεκριμένη χρήση και περιλαμβάνεται στα «λοιπά έξοδα» της κατάστασης αποτελεσμάτων.

Η χρονική απεικόνιση (ενηλικίωση) των εμπορικών απαιτήσεων αναλύεται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Μη ληξιπρόθεσμα και μη απομειωμένα	9.291	2.149	7.375	-
Ληξιπρόθεσμα και μη απομειωμένα:				
Έως 3 μήνες	4.300	7.060	3.159	5.629
Από 3 έως 6 μήνες	1.189	4.196	1.119	4.195
Από 6 έως 12 μήνες	47	2.078	40	2.078
Πάνω από 12 μήνες	535	13.176	535	13.176
Σύνολο	15.362	28.659	12.228	25.078

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 νομιμοτοκή 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



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

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.

Η μείωση στο κονδύλι «προπληρωθέντα έξοδα» σε σχέση με την 31 Δεκεμβρίου 2016 οφείλεται κατά κύριο λόγο στην μεταφορά στα αποτελέσματα («λοιπά έξοδα») προπληρωθέντων εξόδων που αφορούσαν στην αρχική δημόσια πρόταση της Εταιρείας, η οποία ματαιώθηκε (Σημείωση 24).

Η ανάλυση των λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Δεσμευμένες καταθέσεις	3.007	3.475	3.007	3.475
Απαιτήσεις από Ιταλικό Δημόσιο	105	175	-	-
Λοιπά	6.862	141	6.814	85
Σύνολο	9.974	3.791	9.821	3.560

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 15).

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 κατείχαν περίπου 23 χιλ. τ.μ. του εμπορικού κέντρου West Plaza στη Σόφια, Βουλγαρία, έναντι τιμήματος €33.000 χιλ. εκ του οποίου η Εταιρεία είχε καταβάλει ως προκαταβολή ποσό €6.600 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. Ωστόσο, η Εταιρεία, λόγω μη εκπλήρωσης των υποχρεώσεων της πωλήτριας εταιρείας, Stirling Properties Bulgaria EOOD, έλυσε τη σχετική συμφωνία. Συνεπεία των ανωτέρω, την 30.06.2017, το εν λόγω ποσό μεταφέρθηκε από το κονδύλι «Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις» στο κονδύλι «Λοιπές Απαιτήσεις» των «Εμπορικών και Λοιπών Απαιτήσεων». Σημειώνεται, τέλος, ότι η Εταιρεία έχει λάβει εταιρική εγγύηση (ως συνοφειλέτης) από την Marinoroulos Holding Sarl, με έδρα το Λουξεμβούργο.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Ταμείο	-	1	-	1
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	49.335	54.731	36.308	40.623
Σύνολο	49.335	54.732	36.308	40.624

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

Στις καταθέσεις όψεως και προθεσμίας του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνονται ποσά ενεχυριασμένων καταθέσεων ύψους €3.449 χιλ. και €1.779 χιλ. αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2016: €5.515 χιλ. και €3.843 χιλ., αντίστοιχα), σύμφωνα με τα οριζόμενα σε δανειακές συμβάσεις.



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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: Μετοχικό Κεφάλαιο & Διαφορά από Έκδοση Μετοχών Υπέρ το Άρτιο

	Αρ. Μετοχών	Μετοχικό Κεφάλαιο	Όμιλος	Εταιρεία
			Υπέρ το άρτιο	
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017 και 2016	255.494.534	766.484	15.890	15.970

Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2017 και 2016, ανερχόταν στο ποσό των €766.484 χιλ. διαιρούμενο συνολικά σε 255.494.534 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές ονομαστικής αξίας €3,00 εκάστη.

Η Εταιρεία δεν έχει στην κατοχή της ίδιες μετοχές.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: Αποθεματικά

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Τακτικό αποθεματικό (αρ. 44 του Κ.Ν. 2190/1920)	15.139	12.419	14.860	12.140
Ειδικό αποθεματικό	323.987	323.987	323.987	323.987
Λοιπά αποθεματικά	30	30	84	84
Προγράμματα καθορισμένων παροχών	(62)	(54)	(37)	(29)
Συναλλαγματικές διαφορές	306	151	-	-
Αντιστάθμιση ταμειακών ροών	(248)	(414)	-	-
Σύνολο	339.152	336.119	338.894	336.182

Σύμφωνα με το άρθρο 44 του Κ. 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 Πανγαία που έλαβε χώρα την 3 Αυγούστου 2010 να καταχωρηθεί η διαφορά μεταξύ της εύλογης και της φορολογικής αξίας των εισφερθέντων από την ΕΤΕ ακινήτων κατά την 30 Σεπτεμβρίου 2009, η οποία (διαφορά) γεννήθηκε κατά τη σύστασή της.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: 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 18).

Την 20 Φεβρουαρίου 2018, η Εταιρεία προέβη στη σύναψη Προγράμματος εκδόσεως κοινού ομολογιακού δανείου πενταετούς διάρκειας και συνολικού ποσού ύψους €60.000 χιλ. με την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. που δρα ως εκπρόσωπος για δικό της λογαριασμό και για λογαριασμό του έτερου ομολογιούχου δανειστή, την Alpha Bank Α.Ε.. Από το ως άνω ποσό, ποσό ύψους €46.813 χιλ. θα χρησιμοποιηθεί για την αναχρηματοδότηση υφιστάμενων βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων και το υπόλοιπο ποσό ύψους €13.187 χιλ. για την πραγματοποίηση επενδύσεων και την εν γένει ανάπτυξη των εργασιών της Εταιρείας. Σημειώνεται ότι τα ομόλογα φέρουν τόκο Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου 3,50%.

Την 31 Ιανουαρίου 2018, η θυγατρική εταιρεία Quadratrix Ltd προέβη σε σύναψη δανείου με την Τράπεζα Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. συνολικού ποσού ύψους €15.000 χιλ. με επιτόκιο Euribor 6 μηνών πλέον περιθωρίου 3,65%. Το δάνειο έχει επταετή διάρκεια και θα χρησιμοποιηθεί για τη χρηματοδότηση επενδύσεων. Επί ακινήτου



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

της εταιρείας έχει εγγραφεί υποθήκη υπέρ της δανείστριας τράπεζας για ποσό €16.500 χιλ.. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της εταιρείας όπως απορρέουν από το μισθωτήριο συμβόλαιο με την Σκλαβενίτης Κύπρου Λίμιτεδ. Σημειώνεται επίσης ότι η Εταιρεία έχει δώσει εταιρική εγγύηση για υποχρεώσεις μέχρι του ποσού των €5.000 χιλ. της Quadratrix Ltd που απορρέουν από την ως άνω δανειακή σύμβαση.

Την 19 Δεκεμβρίου 2016 η θυγατρική Picasso Fund προέβη σε σύναψη δανείου με το τραπεζικό ίδρυμα Intesa Sanpaolo S.p.A., συνολικού ύψους €9.850 χιλ. με επιτόκιο Euribor 6 μηνών πλέον περιθωρίου 2,30%, και αφορά σε χρηματοδότηση της απόκτησης του χαρτοφυλακίου των εννέα εμπορικών ακινήτων που βρίσκονται στην Ιταλία (Σημείωση 6).

Στο πλαίσιο μίας πολιτικής συνετούς οικονομικής διαχείρισης, η Διοίκηση της Εταιρείας επιδιώκει να διαχειρίζεται το δανεισμό της (βραχυπρόθεσμο και μακροπρόθεσμο) αξιοποιώντας μία ποικιλία χρηματοδοτικών πηγών και σε συμφωνία με το επιχειρησιακό σχεδιασμό και τους στρατηγικούς στόχους της. της-Η Εταιρεία εκτιμάει τις χρηματοδοτικές της ανάγκες και τις διαθέσιμες πηγές χρηματοδότησης στις διεθνείς και εγχώριες χρηματοοικονομικές αγορές και διερευνά τις όποιες ευκαιρίες άντλησης επιπρόσθετων κεφαλαίων μέσω έκδοσης δανεισμού στις εν λόγω αγορές.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Μακροπρόθεσμα				
Ομολογιακά δάνεια	234.979	233.339	234.979	233.339
Λοιπές δανειακές υποχρεώσεις	109.689	111.504	-	-
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	344.668	344.843	234.979	233.339
Βραχυπρόθεσμα				
Ομολογιακά δάνεια	49.056	54.051	49.056	54.056
Λοιπές δανειακές υποχρεώσεις	53.156	5.179	50.581	2.609
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	102.212	59.230	99.637	56.665
Σύνολο	446.880	404.073	334.616	290.004

Η αύξηση των βραχυπρόθεσμων λοιπών δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας κατά €47.972 χιλ. οφείλεται στην χρηματοδότηση νέων επενδύσεων σε ακίνητα που πραγματοποίησε η Εταιρεία τον Ιούνιο 2017 από ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό που διαθέτει (Σημείωση 6).

Στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται την 31 Δεκεμβρίου 2017 ποσό €2.242 χιλ. το οποίο αφορά σε δεδουλευμένους τόκους ομολογιακών δανείων (31 Δεκεμβρίου 2016: ποσό €2.199 χιλ. για τον Όμιλο και την Εταιρεία) και επίσης ποσό €866 χιλ. για τον Όμιλο και €581 χιλ. για την Εταιρεία, που αφορά σε δεδουλευμένους τόκους λοιπών δανειακών υποχρεώσεων (31 Δεκεμβρίου 2016: ποσό €319 χιλ. και €39 χιλ., αντίστοιχα).

Η λήξη των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Έως 1 έτος	102.212	59.230	99.637	56.665
Από 1 έως 5 έτη	339.567	339.603	234.979	233.339
Πάνω από 5 έτη	5.101	5.240	-	-
Σύνολο	446.880	404.073	334.616	290.004

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

Το μέσο πραγματικό επιτόκιο των δανειακών υποχρεώσεων συμπεριλαμβανομένων των συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίων ανέρχεται σε 5,05% (2016: 5,13%), ενώ εάν δεν συμπεριληφθούν οι συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων το μέσο πραγματικό επιτόκιο ανέρχεται σε 4,67% (2016: 4,72%).

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



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

Οι δανειακές υποχρεώσεις την 31 Δεκεμβρίου 2017 είναι εξασφαλισμένες ως εξής:

- Σύμφωνα με τους όρους του από 11 Αυγούστου 2014 Προγράμματος Ομολογιακού Δανείου, όπως ισχύει, 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.. Η εύλογη αξία των 77 ακινήτων την 31 Δεκεμβρίου 2017 ανερχόταν σε €551.271 χιλ. (31 Δεκεμβρίου 2016: €541.181 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.. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου (μη συμπ. δεδουλευμένων τόκων €13 χιλ.) ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2017 σε €46.813 χιλ. (31 Δεκεμβρίου 2016: €49.059 χιλ. μη συμπ. δεδουλευμένων τόκων €7 χιλ.) και η εύλογη αξία του ακινήτου την 31 Δεκεμβρίου 2017 ανερχόταν σε €125.186 χιλ. (31 Δεκεμβρίου 2016: €125.439 χιλ.). Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από το μισθωτήριο συμβόλαιο με την Cosmote.
- Τέσσερα ακίνητα της θυγατρικής Picasso Fund βαρύνονται με υποθήκη πρώτης τάξης υπέρ της τράπεζας Banca IMI S.p.A. για ποσό €204.000 χιλ.. Το υπόλοιπο των δανείων (μη συμπ. δεδουλευμένων τόκων €14 χιλ.) ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2017 σε €96.217 χιλ. (31 Δεκεμβρίου 2016: €97.800 χιλ. μη συμπ. δεδουλευμένων τόκων €7 χιλ.) και η εύλογη αξία των ως άνω ακινήτων την 31 Δεκεμβρίου 2017 ανερχόταν σε €173.400 χιλ. (31 Δεκεμβρίου 2016: 167.770 χιλ.). Τέλος, έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα του Picasso Fund όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.
- Εννέα ακίνητα της θυγατρικής Picasso Fund βαρύνονται με υποθήκη πρώτης τάξης υπέρ της τράπεζας Intesa SanPaolo S.p.A. για ποσό €19.700 χιλ.. Το υπόλοιπο των δανείων (μη συμπ. δεδουλευμένων τόκων €1 χιλ.) ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2017 σε €9.490 χιλ. (31 Δεκεμβρίου 2016: €9.583 χιλ. μη συμπ. δεδουλευμένων τόκων €8 χιλ.) και η εύλογη αξία των ως άνω ακινήτων την 31 Δεκεμβρίου 2017 ανερχόταν σε €21.168 χιλ. (31 Δεκεμβρίου 2016: €22.620 χιλ.). Τέλος, έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα του Picasso Fund όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.

Η μεταβολή στις υποχρεώσεις απο χρηματοδοτικές δραστηριότητες έχει ως εξής:

	Όμιλος	Εταιρεία
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 01.01.2017:	404.073	290.004
Ταμειακές εκροές	(10.138)	(7.480)
Προσθήκες	47.430	47.430
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	5.515	4.662
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 31.12.2017:	446.880	334.616

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: Υποχρεώσεις Παροχών Προσωπικού λόγω Εξόδου από την Υπηρεσία

Οι υποχρεώσεις για την αποζημίωση προσωπικού προσδιορίστηκαν μέσω αναλογιστικής μελέτης βάσει του Δ.Λ.Π. 19.

Καθαρή υποχρέωση στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Παρούσα αξία υποχρεώσεων	197	174	197	174
Εύλογη αξία περιουσιακών στοιχείων	-	-	-	-
Σύνολο	197	174	197	174



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

Κίνηση καθαρής υποχρέωσης

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2017	2016	2017	2016
Καθαρή υποχρέωση την 1 Ιανουαρίου	174	213	174	213
Συνολικό κόστος αναγνωρισθέν στην κατάσταση αποτελεσμάτων	47	41	47	41
Συνολικό κόστος αναγνωρισθέν στην κατάσταση συνολικών εσόδων	8	24	8	24
Παροχές καταβληθείσες	(32)	(104)	(32)	(104)
Καθαρή υποχρέωση την 31 Δεκεμβρίου	197	174	197	174

Έξοδα προγραμμάτων καθορισμένων παροχών

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2017	2016	2017	2016
Κόστος υπηρεσίας	15	17	15	17
Καθαρό χρηματοοικονομικό κόστος στην καθαρή υποχρέωση καθορισμένων παροχών	3	4	3	4
Ζημίες/(έσοδα) από περικοπές/διακανονισμούς και λοιπά έξοδα/(έσοδα)	29	20	29	20
Ποσό αναγνωρισμένο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	47	41	47	41

Προσαρμογές στην καθαρή υποχρέωση

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2017	2016	2017	2016
Υποχρέωση κέρδος / (ζημιά) από αλλαγή των υποθέσεων	-	(22)	-	(22)
Υποχρέωση κέρδος / (ζημιά) από εμπειρικές προσαρμογές	(8)	(2)	(8)	(2)
Ποσό αναγνωρισμένο στα Λοιπά Συνολικά Έσοδα	(8)	(24)	(8)	(24)

Κίνηση υποχρέωσης προγραμμάτων καθορισμένων παροχών

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2017	2016	2017	2016
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	174	213	174	213
Κόστος υπηρεσίας	15	17	15	17
Χρηματοοικονομικό κόστος	3	4	3	4
Παροχές καταβληθείσες	(32)	(104)	(32)	(104)
Ζημίες/(έσοδα) από περικοπές/διακανονισμούς και λοιπά έξοδα/(έσοδα)	29	20	29	20
<i>Προσαρμογές (κέρδη) / ζημίες:</i>				
Ζημίες / (κέρδη) από μεταβολές χρηματοοικονομικών παραδοχών	-	22	-	22
Ζημίες / (κέρδη) από μεταβολές εμπειρικών παραδοχών	8	2	8	2
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	197	174	197	174



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

Μέσες σταθμισμένες αναλογιστικές παραδοχές στο τέλος της περιόδου

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2017	2016	2017	2016
Προεξοφλητικό επιτόκιο	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%
Πληθωρισμός	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
Ρυθμός μεταβολής αποδοχών	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει την ανάλυση ευαισθησίας για σημαντικές αναλογιστικές παραδοχές, ήτοι το προεξοφλητικό επιτόκιο και τον ρυθμό αύξησης αποδοχών, παραθέτοντας πώς η υποχρέωση καθορισμένων παροχών θα επηρεαζόταν από τις μεταβολές στη σχετική αναλογιστική παραδοχή και οι οποίες θα ήταν πιθανές κατά την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης.

Ανάλυση ευαισθησίας σημαντικών αναλογιστικών παραδοχών – Όμιλος και Εταιρεία

Αναλογιστική παραδοχή	Μεταβολή στην παραδοχή	31.12.2017 Αύξηση / (μείωση) στην υποχρέωση καθορισμένων παροχών
Προεξοφλητικό επιτόκιο	Αύξηση κατά 50 μονάδες βάσης	(8,6%)
	Μείωση κατά 50 μονάδες βάσης	9,6%
Πληθωρισμός	Αύξηση κατά 50 μονάδες βάσης	2,8%
	Μείωση κατά 50 μονάδες βάσης	(2,6%)
Ρυθμός μεταβολής αποδοχών	Αύξηση κατά 50 μονάδες βάσης	6,7%
	Μείωση κατά 50 μονάδες βάσης	(6,0%)

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 17: Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις

Το κονδύλι «Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις» του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνει υποχρεώσεις που αφορούν σε εγγυήσεις μισθωμένων επενδυτικών ακινήτων.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 18: Παράγωγα Χρηματοπιστωτικά Μέσα

	Όμιλος 31.12.2017			Εταιρεία 31.12.2017		
	Ονομαστική αξία	Εύλογη Αξία Απαιτήσεις	Εύλογη Αξία Υποχρεώσεις	Ονομαστική αξία	Εύλογη Αξία Απαιτήσεις	Εύλογη Αξία Υποχρεώσεις
Παράγωγα εμπορικού χαρτοφυλακίου						
Εξωχρηματιστηριακά παράγωγα επί επιτοκίων	85.240	-	480	-	-	-
Σύνολο	85.240	-	480	-	-	-
	Όμιλος 31.12.2016			Εταιρεία 31.12.2016		
	Ονομαστική αξία	Εύλογη Αξία Απαιτήσεις	Εύλογη Αξία Υποχρεώσεις	Ονομαστική αξία	Εύλογη Αξία Απαιτήσεις	Εύλογη Αξία Υποχρεώσεις
Παράγωγα εμπορικού χαρτοφυλακίου						
Εξωχρηματιστηριακά παράγωγα επί επιτοκίων	125.745	-	1.897	46.593	-	1.236
Σύνολο	125.745	-	1.897	46.593	-	1.236

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 εξάγονται 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 31 Δεκεμβρίου 2017, 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.

Σημειώνεται ότι εντός του 2017 υπήρξαν σχέσεις αντιστάθμισης που τερματίστηκαν λόγω αναποτελεσματικότητας της σχέσης και το ποσό που αναταξινομήθηκε από τα Λοιπά συνολικά έσοδα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2017 ανήλθε σε ζημία ποσού €166 χιλ. (31 Δεκεμβρίου 2016: ζημία ποσού €41 χιλ.). Για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2016, ο Όμιλος αναγνώρισε απευθείας στα Λοιπά συνολικά έσοδα, ζημιές επί παράγωγων χρηματοπιστωτικών μέσων που χρησιμοποιούνται για την αντιστάθμιση ταμειακών ροών, ποσού €263 χιλ..

Επιπλέον, κατά τη διάρκεια της χρήσης 2017, τα κέρδη λόγω μεταβολής της εύλογης αξίας των παράγωγων χρηματοπιστωτικών μέσων του εμπορικού χαρτοφυλακίου ανέρχονται για τον Όμιλο και την Εταιρεία σε €1.402 χιλ. και €1.218 χιλ., αντίστοιχα (2016: κέρδη €1.186 χιλ. και €1.105 χιλ. για τον Όμιλο και την Εταιρεία, αντίστοιχα).

Συνεπώς, το κονδύλι «Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2017 περιλαμβάνει κέρδη συνολικού ποσού €1.236 χιλ. και €1.218 χιλ. για τον Όμιλο και την Εταιρεία αντίστοιχα (2016: κέρδη €1.145 χιλ. και €1.105 χιλ. 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 19: Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Προμηθευτές	674	1.139	235	413
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 29)	468	659	466	442
Φόροι – Τέλη	7.172	7.600	4.756	5.606
Έσοδα επομένων χρήσεων	5.195	5.188	2.921	2.889
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	341	346	282	276
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 29)	602	589	602	591
Σύνολο	14.452	15.521	9.262	10.217



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

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

Οι Φόροι – Τέλη αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Χαρτόσημο μισθωμάτων	2.627	2.849	2.627	2.849
Ενιαίος Φόρος Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	6	997	-	996
Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ακινήτων (ΕΕΤΑ) & Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ηλεκτροδοτούμενων Επιφανειών (ΕΕΤΗΔΕ)	1.388	1.388	1.388	1.388
Φόρος ακινήτων εξωτερικού	2.203	1.936	-	-
Λοιπά	948	430	741	373
Σύνολο	7.172	7.600	4.756	5.606

Οι Φόροι – Τέλη την 31 Δεκεμβρίου 2017 και 2016 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 31 Δεκεμβρίου 2017 και 2016 αντίστοιχα, βάσει των σχετικών συμβάσεων μίσθωσης.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 20: Κύκλος Εργασιών

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Έσοδα από μισθώματα	117.943	114.425	103.244	101.626
Αποζημίωση λόγω πρόωρης λήξης μίσθωσης	6	1.008	6	23
Σύνολο	117.949	115.433	103.250	101.649

Τα υπάρχοντα συμβόλαια λειτουργικών μισθώσεων δεν περιλαμβάνουν ενδεχόμενα μισθώματα. Τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου και της Εταιρείας δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις.

Τα μελλοντικά συνολικά ελάχιστα (μη ακυρώσιμα) μισθώματα εισπρακτέα από συμβόλαια λειτουργικών μισθώσεων έχουν ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Έως 1 έτος	117.702	108.356	102.953	95.922
Από 1 έως 5 έτη	443.987	412.313	412.062	388.403
Πάνω από 5 έτη	1.404.616	1.435.182	1.382.007	1.434.279
Σύνολο	1.966.305	1.955.851	1.897.022	1.918.604



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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 21: Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα

Τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν τα κάτωθι:

	Όμιλος Από 01.01. έως		Εταιρεία Από 01.01. έως	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	8.941	8.507	7.291	6.826
Έξοδα εκτιμήσεων	471	563	447	509
Έξοδα δικηγόρων, συμβολαιογράφων, υποθηκοφυλάκων, τεχνικών και λοιπών συμβούλων	568	526	268	173
Συμβουλευτικές υπηρεσίες αναφορικά με τη λειτουργία του χαρτοφυλακίου ακινήτων	1.471	1.777	1.471	1.777
Έξοδα ασφάλισης	598	507	457	417
Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών	149	146	90	105
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	287	149	99	47
Μεσιτικά έξοδα	249	5	104	5
Λοιπά έξοδα	96	162	25	51
Σύνολο	12.830	12.342	10.252	9.910

Οι φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2017 περιλαμβάνουν τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. ύψους €6.949 χιλ. και €6.919 χιλ. για τον Όμιλο και την Εταιρεία αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2016: €6.766 χιλ. για τον Όμιλο και την Εταιρεία).

Τα άμεσα λειτουργικά έξοδα που πραγματοποιήθηκαν σε μισθωμένα και μη μισθωμένα ακίνητα ήταν τα εξής:

	Όμιλος Από 01.01. έως		Εταιρεία Από 01.01. έως	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Μισθωμένα ακίνητα	11.839	11.005	9.611	9.106
Μη-μισθωμένα ακίνητα	991	1.337	641	804
Σύνολο	12.830	12.342	10.252	9.910

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 22: Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού

	Όμιλος Από 01.01. έως		Εταιρεία Από 01.01. έως	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Μισθοί	1.799	1.700	1.799	1.700
Εργοδοτικές εισφορές	419	304	419	304
Έξοδα προγραμμάτων καθορισμένων παροχών (Σημείωση 16)	47	41	47	41
Λοιπά έξοδα	82	74	82	74
Σύνολο	2.347	2.119	2.347	2.119

Ο αριθμός προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2017 ήταν 27 άτομα (31 Δεκεμβρίου 2016: 25 άτομα για τον Όμιλο και την Εταιρεία).

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 23: Λοιπά Έσοδα

Κατά τη διάρκεια της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2017, η Εταιρεία εισέπραξε μέρος από τη θυγατρική της Picasso Fund συνολικού ποσού €6.769 χιλ..

Κατά τη διάρκεια της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2016, η Εταιρεία εισέπραξε μέρος από τη θυγατρική της Picasso Fund συνολικού ποσού €4.175 χιλ..



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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 24: Λοιπά Έξοδα

	Όμιλος Από 01.01. έως		Εταιρεία Από 01.01. έως	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Αμοιβές μελών Δ.Σ. και Επενδυτικής Επιτροπής	597	524	595	524
Αμοιβές τρίτων	1.269	1.064	692	499
Έξοδα προβολής, διαφήμισης, δημοσιεύσεων, κ.λπ.	122	52	122	52
Φόροι – τέλη	400	329	393	330
Λοιπά	1.962	1.011	1.956	1.006
Σύνολο	4.350	2.980	3.758	2.411

Σημειώνεται ότι στα λοιπά έξοδα περιλαμβάνεται ποσό €1.728 χιλ. (2016: €97 χιλ.) το οποίο αφορά σε προπληρωθέντα έξοδα στο πλαίσιο της προετοιμασίας της Εταιρείας για αρχική δημόσια πρόταση αναφορικά με την εισαγωγή των μετοχών της στο Χρηματιστήριο Αθηνών, η οποία ματαιώθηκε, ποσό €1 χιλ. το οποίο αφορά σε έξοδα σχετιζόμενα με τη Συγχώνευση (2016: €591 χιλ.), καθώς και ποσό Μηδέν το οποίο αφορά σε έξοδα σχετιζόμενα με τη συγχώνευση δι' απορρόφησης της ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. από την Εταιρεία (2016: €94 χιλ.).

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 25: Μερίσματα ανά μετοχή

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

Την 12 Δεκεμβρίου 2017 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε τη διανομή συνολικού ποσού €22.995 χιλ. (ήτοι €0,09 ανά μετοχή – ποσό σε €), ως προσωρινό μέρισμα στους μετόχους της για τη χρήση 2017. Το ποσό του προσωρινού μερίσματος εμφανίζεται την 31 Δεκεμβρίου 2017 στις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις.

Την 9 Μαΐου 2017 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη διανομή συνολικού ποσού ύψους €51.099 χιλ. (ήτοι €0,20 ανά μετοχή – ποσό σε €), ως μέρισμα στους μετόχους της για τη χρήση 2016. Δεδομένης της διανομής προσωρινού μερίσματος συνολικού ποσού €17.118 χιλ. (ήτοι €0,067 ανά μετοχή – ποσό σε €) σε συνέχεια της από 14 Νοεμβρίου 2016 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, το υπόλοιπο προς διανομή μέρισμα ανερχόταν σε €33.981 χιλ. (ήτοι €0,133 ανά μετοχή – ποσό σε €). Το ποσό του προσωρινού προμερίσματος εμφανιζόταν την 31 Δεκεμβρίου 2016 στις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις. Ημερομηνία έναρξης καταβολής του μερίσματος ορίστηκε από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας η 17 Μαΐου 2017.

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.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 26: Φόροι

	Όμιλος Από 01.01. έως		Εταιρεία Από 01.01. έως	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	11.163	6.858	11.131	6.857
Αναβαλλόμενος φόρος	76	(29)	-	-
Λοιποί φόροι	22	(37)	-	(88)
Σύνολο	11.261	6.792	11.131	6.769

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



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

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). Η ΚΑΡΟΛΟΥ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε. ως θυγατρική της Εταιρείας στην Ελλάδα, έχει την ίδια φορολογική αντιμετώπιση.

Οι θυγατρικές εξωτερικού της Εταιρείας, Nash S.r.L., Egnatia Properties S.A., Quadratrix Ltd. και PNG Properties EAD φορολογούνται στο εισόδημά τους, βάσει φορολογικού συντελεστή 27,9% στην Ιταλία, 16,0% στη Ρουμανία, 12,5% στην Κύπρο και 10,0% στη Βουλγαρία, αντίστοιχα. Η θυγατρική της Εταιρείας, Picasso Fund, με έδρα την Ιταλία, δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος. Για τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2017 και 2016, αντίστοιχα, δεν έχουν προκύψει σημαντικοί φόροι εξωτερικού.

Τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2016, οι λοιποί φόροι περιλαμβάνουν ποσό €88 χιλ. που αφορά σε επιστροφή φόρου επί αφορολόγητου αποθεματικού ύψους €338 χιλ. που είχε καταβληθεί με επιφύλαξη από την Εταιρεία την 17 Αυγούστου 2015. Με τη δήλωση επιφύλαξης, η Εταιρεία αιτούνταν την επιστροφή του ως άνω ποσού ως αχρεωστήτως καταβληθέντος. Η έκβαση της υπόθεσης ήταν επιτυχής καθώς το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους με την υπ' αρ. 249/2016 γνωμοδότησή του απεφάνθη ότι η φορολόγηση αφορολόγητου αποθεματικού που σχηματίστηκε κατά τις διατάξεις του ν.2238/1994 από ανώνυμη εταιρεία η οποία ακολούθως μετατράπηκε σε ΑΕΕΑΠ και μεταφέρθηκε στα ίδια κεφάλαια της τελευταίας χωρίς να διανεμηθεί ή κεφαλαιοποιηθεί διενεργείται σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 3 του άρθρου 31 του ν. 2278/1999 και όχι σύμφωνα με τις διατάξεις των παραγράφων 12 και 13 του άρθρου 72 του ν. 4172/2013.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 27: Κέρδη 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 τη διάρκεια της χρήσης.

Περίοδος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	Όμιλος		Εταιρεία	
	2017	2016	2017	2016
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους	83.698	53.463	91.366	55.503
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών (χιλιάδες)	255.495	255.495	255.495	255.495
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) – βασικά και προσαρμοσμένα	0,33	0,21	0,36	0,22

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 28: 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 πιθανό να επιβληθούν επιπλέον πρόστιμα και φόροι, τα ποσά των οποίων δεν είναι δυνατόν να προσδιοριστούν με ακρίβεια επί του παρόντος. Ο Όμιλος κατά την 31 Δεκεμβρίου 2017 και 2016 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 απορρωφηθείσας από την Εταιρεία με την αυτή επωνυμία, 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 δε 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 2011 - 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 χωρίς επιφυλάξεις. Ειδικά για τη χρήση 2012, σημειώνεται ότι εντός του 2018 ολοκληρώθηκε και από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές σχετικός φορολογικός έλεγχος και δεν προέκυψαν ευρήματα και συνεπώς ούτε πρόσθετοι φόροι.



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

Οι χρήσεις 2012 – 2016 της Εταιρείας 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 δεν περιείχαν επιφυλάξεις.

Οι φορολογικές αρχές δεν έχουν ελέγξει τα βιβλία και στοιχεία της απορροφηθείσας από την Εταιρεία, ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε., για τις χρήσεις 2012 - 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 δεν περιείχαν επιφυλάξεις.

Σημειώνεται ότι, 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.

Μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2017 δεν έχει κοινοποιηθεί από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οποιαδήποτε εντολή ελέγχου για την Εταιρεία και για την απορροφηθείσα από την Εταιρεία ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. για τις χρήσεις 2010 και 2011. Ως εκ τούτου το δικαίωμα του Δημοσίου να κοινοποιεί φύλλα ελέγχου και πράξεις προσδιορισμού φόρου, τελών, εισφορών και προστίμων με σκοπό την επιβολή φόρου, έχει παραγραφεί για τις ως άνω, ανά εταιρεία, αναφερόμενες χρήσεις κατ' εφαρμογή των διατάξεων: α) της παρ. 1 του άρθρου 84 του ν. 2238/1994 (ανέλεγκτες υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), β) της παρ. 1 του άρθρου 57 του ν. 2859/2000 (ανέλεγκτες υποθέσεις Φ.Π.Α.) και γ) της παρ. 5 του άρθρου 9 του ν. 2523/1997 (επιβολή προστίμων για υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος). Η Διοίκηση θεωρεί ότι δε συντρέχουν οι περιοριστικά αναφερόμενες στους ανωτέρω νόμους περιστάσεις οι οποίες θα μπορούσαν να παρατείνουν την πενταετή παραγραφή σε δεκαετή.

Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ο φορολογικός έλεγχος από τον τακτικό ελεγκτή της Εταιρείας για τη χρήση 2017 δεν έχει ολοκληρωθεί.

Στο πλαίσιο της απόκτησης του χαρτοφυλακίου των 14 ακινήτων από το ΤΑΙΠΕΔ, η Εταιρεία δεσμεύτηκε για τη διενέργεια βελτιώσεων. Την 31 Δεκεμβρίου 2017, το υπολειπόμενο ποσό των συγκεκριμένων κεφαλαιουχικών δεσμεύσεων ανέρχεται σε €1.796 χιλ. (συμπ. ΦΠΑ) (31 Δεκεμβρίου 2016: €1.937 χιλ. (συμπ. ΦΠΑ)) σύμφωνα με εκτιμήσεις της Διοίκησης).

Στο πλαίσιο της σύναψης της Εταιρείας με την Alpha Bank Α.Ε. σύμβασης πίστωσης με ανοικτό αλληλόχρεο λογαριασμό, η Εταιρεία 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 €65.000 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 εξ' ολοκλήρου κάλυψης από την Alpha Bank Α.Ε. των ομολογιών ομολογιακού δανείου, όπως αυτό ενδεχομένως εκδοθεί από την Εταιρεία μελλοντικά, το προϊόν του οποίου θα άγεται σε πλήρη και ολοκληρωτική εξόφληση κάθε ποσού υπό την προαναφερόμενη σύμβαση πίστωσης.

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά του Ομίλου, ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 31 Δεκεμβρίου 2017 που θα επηρέαζαν την χρηματοοικονομική κατάστασή του.



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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 29: Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος (μητρική εταιρεία) ελέγχει, βάσει συμβάσεως, την Εταιρεία. Πιο αναλυτικά, βάσει συμφωνίας μετόχων η ΕΤΕ ορίζει την πλειοψηφία των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και της Επενδυτικής Επιτροπής και παρέχονται εγγυήσεις στην ΕΤΕ για ορισμένα άλλα συμβατικά δικαιώματα. Ως αποτέλεσμα αυτής της συμφωνίας η ΕΤΕ είναι ο ελέγχων μέτοχος της Εταιρείας σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α..

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.

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:

i. Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	Όμιλος		Εταιρεία	
Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Λοιποί μέτοχοι	1	1	1	1
Εταιρείες συνδεδεμένες με λοιπούς μετόχους	1	-	1	-
Σύνολο	2	1	2	1

	Όμιλος		Εταιρεία	
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Picasso Fund, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	150	150
Quadratix Ltd, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	-	7
Καρόλου Τουριστική Α.Ε., θυγατρική της Εταιρείας	-	-	361	-
Λοιποί μέτοχοι	1.007	1.057	991	990
Σύνολο	1.007	1.057	1.502	1.147

	Όμιλος		Εταιρεία	
Καταβληθέν Προσωρινό Μέρισμα	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Μητρική εταιρεία	7.509	5.590	7.509	5.590
Λοιποί μέτοχοι	15.060	11.211	15.060	11.211
Σύνολο	22.569	16.801	22.569	16.801

	Όμιλος		Εταιρεία	
Προπληρωθέντα έξοδα	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Εθνική Χρηματιστηριακή, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	-	75	-	75
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	269	248	262	246
Σύνολο	269	323	262	321

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων
Όμιλος και Εταιρεία



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα				
Μητρική εταιρεία	10.566	4.386	10.477	4.374
NBG Cyrgus, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	1.042	-	-	-
Σύνολο	11.608	4.386	10.477	4.374

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις				
PNG Properties EAD, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	9.784	-
Σύνολο	-	-	9.784	-

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Εμπορικές υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη				
Μητρική εταιρεία	319	266	319	51
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	145	391	143	389
Εθνική Leasing, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	4	2	4	2
Σύνολο	468	659	466	442

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Λοιπές υποχρεώσεις				
Μητρική εταιρεία	1	-	1	-
Quadratix Ltd, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	-	2
Εταιρείες συνδεδεμένες με λοιπούς μετόχους	598	581	598	581
Σύνολο	599	581	599	583

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Δανειακές υποχρεώσεις				
Μητρική εταιρεία	-	9.115	-	9.115
Σύνολο	-	9.115	-	9.115

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα – Υποχρεώσεις				
Μητρική εταιρεία	-	220	-	220
Σύνολο	-	220	-	220

ii. Έσοδα από μισθώματα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Μητρική εταιρεία	67.616	67.831	67.616	67.831
National Μεσιτική Ασφαλίσεων ¹	2	37	2	37
Λοιποί μέτοχοι	2	2	2	2
Εταιρείες συνδεδεμένες με λοιπούς μετόχους	2	2	2	2
Σύνολο	67.622	67.872	67.622	67.872

¹ Για τη χρήση 2017, περιλαμβάνεται το έσοδο από μισθώματα για την περίοδο 01.01.2017 – 19.01.2017, καθώς την 20.01.2017 ολοκληρώθηκε η πώληση της εν λόγω εταιρείας από την ΕΤΕ.



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

iii. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	476	425	457	422
Εταιρείες συνδεδεμένες με λοιπούς μετόχους	1.428	1.749	1.428	1.749
Σύνολο	1.904	2.174	1.885	2.171

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	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Μητρική εταιρεία	216	195	216	195
Σύνολο	216	195	216	195

v. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	35	34	35	34
Σύνολο	35	34	35	34

vi. Λοιπά έσοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	16	-	16	-
Picasso Fund, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	6.769	4.175
Λοιποί μέτοχοι	-	168	-	-
Σύνολο	16	168	6.785	4.175

vii. Λοιπά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Μητρική εταιρεία	273	63	273	63
Εθνική Leasing, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	50	43	50	43
Εταιρείες συνδεδεμένες με λοιπούς μετόχους	-	21	-	21
Σύνολο	323	127	323	127

viii. Έσοδα από τόκους

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Μητρική εταιρεία	36	108	36	108
PNG Properties EAD, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	34	-
Σύνολο	36	108	70	108



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

ix. Χρηματοοικονομικά έξοδα

	Όμιλος Από 01.01. έως		Εταιρεία Από 01.01. έως	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Μητρική εταιρεία	665	709	665	709
UBB, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	-	26	-	26
NBG Cyrgus, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	3	-	-	-
Σύνολο	668	735	665	735

x. Υποχρεώσεις προς τη Διοίκηση

	Όμιλος 31.12.2017 31.12.2016		Εταιρεία 31.12.2017 31.12.2016	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Πληρωτέες αμοιβές μελών Δ.Σ. και επιτροπών του και ανώτατων στελεχών	-	3	-	3
Λοιπές υποχρεώσεις προς μέλη Δ.Σ., επιτροπές και ανώτατα στελέχη	3	-	3	-
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	14	12	14	12
Σύνολο	17	15	17	15

xi. Αμοιβές και παροχές προς τη Διοίκηση

	Όμιλος Από 01.01. έως		Εταιρεία Από 01.01. έως	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Αμοιβές και παροχές μελών Δ.Σ. και επιτροπών του και ανώτατων στελεχών	1.478	1.298	1.476	1.298
Σύνολο	1.478	1.298	1.476	1.298

xii. Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 30: Αμοιβές Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Το ελεγκτικό γραφείο ΠράιςΓουότερΧαους Κούπερς ήταν ο νόμιμος ανεξάρτητος ορκωτός ελεγκτής λογιστής για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2017 ενώ για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2016 ο νόμιμος ανεξάρτητος ορκωτός ελεγκτής λογιστής ήταν το ελεγκτικό γραφείο Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών.

Στον παρακάτω πίνακα απεικονίζονται οι συνολικές αμοιβές για τις ελεγκτικές και λοιπές επαγγελματικές υπηρεσίες που παρασχέθηκαν στον Όμιλο από το δίκτυο της ΠράιςΓουότερΧαουςΚούπερς και τη νόμιμη ελεγκτική εταιρεία Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών για τις χρήσεις 2017 και 2016 αντίστοιχα.

	Όμιλος Από 01.01. έως		Εταιρεία Από 01.01. έως	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Αμοιβές για ελεγκτικές υπηρεσίες	112	76	60	68
Αμοιβές για την έκδοση Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης	19	12	15	12
Λοιπές επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες	18	-	-	-
Σύνολο	149	88	75	80



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

Συγκεκριμένα, οι ελεγκτικές και λοιπές αμοιβές προς την ΠράιγουωτερχαουςΚούπερς Α.Ε.Ε με έδρα την Ελλάδα για τις υπηρεσίες που παρείχε στον Όμιλο και την Εταιρεία στη χρήση 2017 αναλύονται ως ακολούθως:

	Όμιλος Από 01.01. έως 31.12.2017	Εταιρεία Από 01.01. έως 31.12.2017
Αμοιβές για ελεγκτικές υπηρεσίες	68	60
Αμοιβές για την έκδοση Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης	19	15
Λοιπές επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες	-	-
Σύνολο	87	75

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 31: Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Την 8 Μαρτίου 2018, η Εταιρεία απέκτησε ένα εμπορικό ακίνητο υψηλής προβολής και εμπορικότητας, συνολικής επιφάνειας περίπου 2.526 τ.μ. που βρίσκεται επί των οδών Ερμού 66 και Αγίας Ειρήνης, στην Αθήνα, έναντι τιμήματος €5.700 χιλ. Σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι τακτικοί εκτιμητές, η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου κατά την ημερομηνία της απόκτησης ανερχόταν σε €5.712 χιλ..

Την 28 Φεβρουαρίου 2018, η Εταιρεία απέκτησε ένα κατάστημα, συνολικής επιφάνειας περίπου 1.086 τ.μ. που βρίσκεται στη συμβολή των οδών Σόλωνος 1 και Κανάρη 17, στην Αθήνα, έναντι τιμήματος €3.750 χιλ.. Το ακίνητο αφορά σε διατηρητέο κτήριο, υψηλής προβολής και εμπορικότητας και είναι εξ ολοκλήρου μισθωμένο σε εταιρείες λιανεμπορίου και εστίασης. Σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι τακτικοί εκτιμητές, η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου κατά την ημερομηνία της απόκτησης ανερχόταν σε €3.945 χιλ..

Την 28 Φεβρουαρίου 2018 δημοσιεύθηκε πρόσκληση για τη σύγκληση Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης την 23 Μαρτίου 2018, σχέδιο των αποφάσεων της οποίας έχουν αναρτηθεί στον ιστότοπο της Εταιρείας (<http://www.nbgpangaea.gr>). Στα θέματα προς έγκριση περιλαμβάνεται η τροποποίηση της μισθωτικής σύμβασης εννέα ακινήτων τα οποία μισθώνονται από την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. (λεπτομέρειες αναφέρονται στο σχέδιο αποφάσεων). Σε περίπτωση έγκρισης της τροποποίησης, η επίδραση στην εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα σε σχέση με αυτή της 31.12.2017 εκτιμάται ότι δε θα είναι σημαντική.

Την 20 Φεβρουαρίου 2018, η Εταιρεία προέβη στη σύναψη Προγράμματος εκδόσεως κοινού ομολογιακού δανείου πενταετούς διάρκειας και συνολικού ποσού ύψους €60.000 χιλ.. με την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. που δρα ως εκπρόσωπος για δικό της λογαριασμό και για λογαριασμό του έτερου ομολογιούχου δανειστή, την Alpha Bank Α.Ε.. Από το ως άνω ποσό, ποσό ύψους €46.813 χιλ. θα χρησιμοποιηθεί για την αναχρηματοδότηση υφιστάμενων βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων και το υπόλοιπο ποσό ύψους €13.187 χιλ. για την πραγματοποίηση επενδύσεων και την εν γένει ανάπτυξη των εργασιών της Εταιρείας. Σημειώνεται ότι τα ομόλογα φέρουν τόκο Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου 3,50%.

Την 16 Φεβρουαρίου 2018, η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή προσυμφώνου για την απόκτηση τριών, υπό ανέγερση, εμπορικών αποθηκών σύγχρονων προδιαγραφών στον Ασπρόπυργο Αττικής, έναντι τελικού τιμήματος €13.057 χιλ.. Από το ως άνω ποσό η Εταιρεία κατέβαλε την ίδια ημέρα ποσό €2.611 χιλ. ως προκαταβολή. Η συνολική επιφάνεια των ακινήτων, με την ολοκλήρωση της κατασκευής, θα ανέρχεται σε 27,2 χιλ. τμ.. Τα ακίνητα είναι ήδη εκμισθωμένα σε αξιόπιστους μισθωτές και θα παραδοθούν προς χρήση σταδιακά από τα μέσα έως τα τέλη του 2018. Η υπογραφή του οριστικού συμφωνητικού αναμένεται να λάβει χώρα με την ολοκλήρωση της κατασκευής των ακινήτων και την παράδοσή τους προς χρήση στους μισθωτές, ήτοι στα τέλη του 2018.

Την 31 Ιανουαρίου 2018, η θυγατρική εταιρεία Quadratix Ltd προέβη σε σύναψη δανείου με την Τράπεζα Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. συνολικού ποσού ύψους €15.000 χιλ. με επιτόκιο Euribor 6 μηνών πλέον περιθωρίου 3,65%. Το δάνειο έχει επταετή διάρκεια και θα χρησιμοποιηθεί για τη χρηματοδότηση επενδύσεων. Η Εταιρεία έχει δώσει εταιρική εγγύηση για υποχρεώσεις μέχρι του ποσού των €5.000 χιλ. της Quadratix Ltd που απορρέουν από την ως άνω δανειακή σύμβαση.

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 Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως υιοθετήθηκαν από την Ε.Ε..

