



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

Εθνική Πανγαία Α.Ε.Ε.Α.Π.

Συνοπτικές Ενδιάμεσες Ενοποιημένες και Εταιρικές
Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
περιόδου από 1 Ιανουαρίου έως 30 Σεπτεμβρίου 2017

Νοέμβριος 2017



Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	3
Κατάσταση Αποτελεσμάτων – 9 μηνών	4
Κατάσταση Συνολικών Εσόδων – 9 μηνών	5
Κατάσταση Αποτελεσμάτων – 3 μηνών	6
Κατάσταση Συνολικών Εσόδων – 3 μηνών	7
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων - Όμιλος	8
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων - Εταιρεία	9
Κατάσταση Ταμειακών Ροών - Όμιλος	10
Κατάσταση Ταμειακών Ροών - Εταιρεία	11
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 1: Γενικές Πληροφορίες	12
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2: Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών	13
2.1. Βάση Παρουσίασης	13
2.2. Υιοθέτηση των Δ.Π.Χ.Α.	13
2.3. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Προτύπων	16
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 3: Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων	16
3.1. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου	16
3.2. Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού	16
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 4: Τομείς Δραστηριότητας	18
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: Επενδύσεις σε Ακίνητα	21
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: Συμμετοχή σε θυγατρικές	27
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις	27
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις	28
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	29
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: Μετοχικό Κεφάλαιο & Διαφορά από Έκδοση Μετοχών Υπέρ το Άρτιο	29
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: Αποθεματικά	29
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: Δανειακές Υποχρεώσεις	30
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	31
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: Παράγωγα Χρηματοπιστωτικά Μέσα	31
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις	33
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: Μερίσματα ανά Μετοχή	33
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 17: Φόροι	34
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 18: Κέρδη / (Ζημίες) ανά Μετοχή	34
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 19: Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις	35
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 20: Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη	36
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 21: Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία του Ισολογισμού	39



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

	Σημείωση	Όμιλος 30.09.2017	31.12.2016	Εταιρεία 30.09.2017	31.12.2016
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	1.569.884	1.490.000	1.300.083	1.235.590
Συμμετοχή σε θυγατρικές	6	-	-	180.841	155.742
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία		2.267	2.265	2.426	2.424
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		137	159	137	159
Απαιτήσεις από αναβαλλόμενους φόρους		-	1	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	7	25	17.325	24	17.325
		1.572.313	1.509.750	1.483.511	1.411.240
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	8	47.205	61.015	47.420	57.137
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	56.959	54.732	40.172	40.624
		104.164	115.747	87.592	97.761
Σύνολο ενεργητικού		1.676.477	1.625.497	1.571.103	1.509.001
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Μετοχικό κεφάλαιο	10	766.484	766.484	766.484	766.484
Υπέρ το άρτιο	10	15.890	15.890	15.970	15.970
Αποθεματικά	11	339.040	336.119	338.902	336.182
Κέρδη εις νέον		81.201	76.448	95.639	80.241
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		1.202.615	1.194.941	1.216.995	1.198.877
ΠΑΘΗΤΙΚΟ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δανειακές υποχρεώσεις	12	345.267	344.843	234.566	233.339
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		187	174	187	174
Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους		206	198	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	13	3.418	3.329	3.243	3.153
		349.078	348.544	237.996	236.666
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	15	18.160	15.521	13.424	10.217
Δανειακές υποχρεώσεις	12	102.845	59.230	99.565	56.665
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	14	938	1.897	307	1.236
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		2.841	5.364	2.816	5.340
		124.784	82.012	116.112	73.458
Σύνολο παθητικού		473.862	430.556	354.108	310.124
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και παθητικού		1.676.477	1.625.497	1.571.103	1.509.001

Αθήνα, 16 Νοεμβρίου 2017

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 30 Σεπτεμβρίου 2017



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΤΑΙΑ

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

Σημείωση	Όμιλος Από 01.01. έως		Εταιρεία Από 01.01. έως	
	30.09.2017	30.09.2016	30.09.2017	30.09.2016
Κύκλος εργασιών	87.803	85.949	76.964	76.403
	87.803	85.949	76.964	76.403
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5	6.918	(16.145)	16.531
Άμεσα έσοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(9.163)	(8.737)	(7.380)	(7.011)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(1.792)	(1.637)	(1.792)	(1.637)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(18)	(18)	(18)	(19)
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	(22)	(22)	(22)	(22)
Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	14	970	781	925
Λοιπά έσοδα	429	250	6.970	4.175
Λοιπά έξοδα	(1.723)	(2.115)	(1.284)	(1.708)
Εταιρική Υπευθυνότητα	(42)	(49)	(42)	(49)
Λειτουργικά Κέρδη	83.360	58.257	90.852	61.122
Έσοδα από τόκους	25	124	23	108
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(16.420)	(15.757)	(13.355)	(13.117)
Κέρδη προ φόρων	66.965	42.624	77.520	48.113
Φόροι	17	(8.393)	(4.156)	(8.303)
Κέρδη περιόδου	58.572	38.468	69.217	43.923
Αναλογούντα σε:				
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	-	-	-
Μετόχους της Εταιρείας	58.572	38.468	69.217	43.923
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) - Βασικά και προσαρμοσμένα	18	0,23	0,15	0,27
		0,17		

Αθήνα, 16 Νοεμβρίου 2017

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Γενικός Διευθυντής
Οικονομικών & Εργασιών

Ο Αναπληρωτής
Οικονομικός Διευθυντής

Χρήστος Πρωτόπαπας

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Άννα Χαλκιαδάκη

Κατάσταση Συνολικών Εσόδων
για την περίοδο που έληξε 30 Σεπτεμβρίου 2017



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΤΑΙΑ

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

	Όμιλος Από 01.01. έως 30.09.2017 30.09.2016		Εταιρεία Από 01.01. έως 30.09.2017 30.09.2016	
Κέρδη περιόδου	58.572	38.468	69.217	43.923
Λοιπά συνολικά έσοδα / (έξοδα):				
Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα δε μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα:				
Αποθεματικό αναπροσαρμογής	-	30	-	30
Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα δε μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα	-	30	-	30
Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα:				
Συναλλαγματικές διαφορές	77	(105)	-	-
Αντιστάθμιση ταμειακών ροών	124	(305)	-	-
Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα	201	(410)	-	-
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου	201	(380)	-	30
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	58.773	38.088	69.217	43.953
Αναλογούνται σε:				
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	-	-	-
Μετόχους της Εταιρείας	58.773	38.088	69.217	43.953

Αθήνα, 16 Νοεμβρίου 2017

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Γενικός Διευθυντής
Οικονομικών & Εργασιών

Ο Αναπληρωτής
Οικονομικός Διευθυντής

Χρήστος Πρωτόπαπας

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Άννα Χαλκιαδάκη

Κατάσταση Αποτελεσμάτων
για την τρίμηνη περίοδο που έληξε 30 Σεπτεμβρίου 2017



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΤΑΙΑ

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.07. έως		Από 01.07. έως	
	30.09.2017	30.09.2016	30.09.2017	30.09.2016
Κύκλος εργασιών	29.896	28.702	26.204	25.512
	29.896	28.702	26.204	25.512
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-	523	-	523
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(3.178)	(2.864)	(2.584)	(2.299)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(590)	(538)	(590)	(538)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(6)	(6)	(6)	(6)
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	(8)	(8)	(8)	(8)
Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	342	330	310	330
Λοιπά έσοδα	77	84	3.234	3.281
Λοιπά έξοδα	(517)	(701)	(378)	(587)
Εταιρική Υπευθυνότητα	(1)	(49)	(1)	(49)
Λειτουργικά Κέρδη	26.015	25.473	26.181	26.159
Έσοδα από τόκους	2	9	2	8
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(5.834)	(5.216)	(4.751)	(4.378)
Κέρδη προ φόρων	20.183	20.266	21.432	21.789
Φόροι	(2.853)	(2.679)	(2.817)	(2.673)
Κέρδη περιόδου	17.330	17.587	18.615	19.116
Αναλογούντα σε:				
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	-	-	-
Μετόχους της Εταιρείας	17.330	17.587	18.615	19.116
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) - Βασικά και προσαρμοσμένα	0,12	0,07	0,07	0,07

Αθήνα, 16 Νοεμβρίου 2017

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

Κατάσταση Συνολικών Εσόδων
για την τρίμηνη περίοδο που έληξε 30 Σεπτεμβρίου 2017



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΤΑΙΑ

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

	Όμιλος Από 01.07. έως 30.09.2017 30.09.2016		Εταιρεία Από 01.07. έως 30.09.2017 30.09.2016	
Κέρδη περιόδου	17.330	17.587	18.615	19.116
Λοιπά συνολικά έσοδα / (έξοδα):				
Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα:				
Συναλλαγματικές διαφορές	61	(98)	-	-
Αντιστάθμιση ταμειακών ροών	41	(843)	-	-
Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα	102	(941)	-	-
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου	102	(941)	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	17.432	16.646	18.615	19.116
Αναλογούνται σε:				
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	-	-	-
Μετόχους της Εταιρείας	17.432	16.646	18.615	19.116

Αθήνα, 16 Νοεμβρίου 2017

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

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Όμιλος
για την περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2017



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΤΑΙΑ

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 έσοδα περιόδου	-	-	(380)	-	(380)
Κέρδη περιόδου	-	-	-	38.468	38.468
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	-	-	(380)	38.468	38.088
Μεταφορά σε αποθεματικά	-	-	2.741	(2.741)	-
Μερίσματα χρήσης 2015	-	-	-	(51.993)	(51.993)
Υπόλοιπο την 30 Σεπτεμβρίου 2016	766.484	15.890	335.976	61.453	1.179.803
Κινήσεις μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2016	-	-	143	14.995	15.138
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	-	-	201	-	201
Κέρδη περιόδου	-	-	-	58.572	58.572
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	-	-	201	58.572	58.773
Μεταφορά σε αποθεματικά	-	-	2.720	(2.720)	-
Μερίσματα χρήσης 2016	-	-	-	(51.099)	(51.099)
Υπόλοιπο την 30 Σεπτεμβρίου 2017	766.484	15.890	339.040	81.201	1.202.615

Αθήνα, 16 Νοεμβρίου 2017

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 30 Σεπτεμβρίου 2017



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

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

Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Κέρδη / (Ζημίες) εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2016	766.484	15.970	333.435	62.830	1.178.719
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου	-	-	30	-	30
Κέρδη περιόδου	-	-	-	43.923	43.923
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	-	-	30	43.923	43.953
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 30 Σεπτεμβρίου 2016	766.484	15.970	336.206	68.661	1.187.321
Κινήσεις μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2016	-	-	(24)	11.580	11.556
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
Κέρδη περιόδου	-	-	-	69.217	69.217
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	-	-	-	69.217	69.217
Μεταφορά σε αποθεματικά	-	-	2.720	(2.720)	-
Μερίσματα χρήσης 2016	-	-	-	(51.099)	(51.099)
Υπόλοιπο την 30 Σεπτεμβρίου 2017	766.484	15.970	338.902	95.639	1.216.995

Αθήνα, 16 Νοεμβρίου 2017

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Γενικός Διευθυντής
Οικονομικών & Εργασιών

Ο Αναπληρωτής
Οικονομικός Διευθυντής

Χρήστος Πρωτόπαπας

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Άννα Χαλκιαδάκη



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

	Από 01.01. έως	
	30.09.2017	30.09.2016
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες		
Κέρδη προ φόρων	66.965	42.624
Προσαρμογές για:		
- Προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό	13	10
- Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	18	18
- Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	22	22
- Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(6.918)	16.145
- Έσοδα από τόκους	(25)	(124)
- Χρηματοοικονομικά έξοδα	16.420	15.757
- Καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	(970)	(781)
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης		
- (Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων	13.970	(9.256)
- Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων	2.722	(23)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	92.217	64.392
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(13.121)	(13.427)
Καταβληθείς φόρος	(10.909)	(2.279)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	68.187	48.686
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
Αγορές επενδύσεων σε ακίνητα	(72.831)	(10.958)
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	(135)	(152)
Προκαταβολές για την απόκτηση ακινήτων επένδυσης και θυγατρικών εξωτερικού	-	(26)
Επιστροφές προκαταβολών για απόκτηση ακινήτων	-	300
Αγορές ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	(7)	(78)
Έξοδα σχετιζόμενα με μελλοντική απόκτηση ακινήτων	(14)	-
Τόκοι εισπραχθέντες	25	124
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(72.962)	(10.790)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	47.430	-
Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων	(6.445)	(2.707)
Μερίσματα πληρωθέντα	(33.981)	(51.990)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	7.004	(54.697)
Καθαρή μείωση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	2.229	(16.801)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	54.732	90.433
Επίπτωση συναλλαγματικών διαφορών στο ταμείο και τα ταμειακά διαθέσιμα	(2)	2
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους περιόδου	56.959	73.634

Αθήνα, 16 Νοεμβρίου 2017

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. Ο Διευθύνων Σύμβουλος Ο Γενικός Διευθυντής
Οικονομικών & Εργασιών Ο Αναπληρωτής
Οικονομικός Διευθυντής

Χρήστος Πρωτόπαπας Αριστοτέλης Καρυτινός Θηρεσία Μεσσάρη Άννα Χαλκιαδάκη



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

	Από 01.01. έως	
	30.09.2017	30.09.2016
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες		
Κέρδη προ φόρων	77.520	48.113
Προσαρμογές για:		
- Προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό	13	10
- Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	18	19
- Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	22	22
- Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(16.531)	9.791
- Έσοδα από τόκους	(23)	(108)
- Χρηματοοικονομικά έξοδα	13.355	13.117
- Καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	(925)	(781)
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης		
- (Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων	(819)	(17.956)
- Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων	3.291	(531)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	75.921	51.696
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(11.414)	(11.836)
Καταβληθείς φόρος	(10.827)	(2.275)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	53.680	37.585
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
Αγορές επενδύσεων σε ακίνητα	(47.829)	(10.958)
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	(133)	(56)
Επιστροφές προκαταβολών για την απόκτηση ακινήτων	-	300
Αγορές ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	(7)	(78)
Συμμετοχή σε αύξηση κεφαλαίου θυγατρικών	(14.400)	-
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών	-	3.380
Έξοδα σχετιζόμενα με μελλοντική απόκτηση ακινήτων	(14)	-
Τόκοι εισπραχθέντες	23	108
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(62.360)	(7.304)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	47.430	-
Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων	(5.221)	(1.576)
Μερίσματα πληρωθέντα	(33.981)	(51.990)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	8.228	(53.566)
Καθαρή μείωση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(452)	(23.285)
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	40.172	45.033

Αθήνα, 16 Νοεμβρίου 2017

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 και την Κύπρο.

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 30 Σεπτεμβρίου 2017 ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας ήταν 26 άτομα. (31 Δεκεμβρίου 2016: 25 άτομα για τον Όμιλο και την Εταιρεία, 30 Σεπτεμβρίου 2016: 24 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 σύνθεσή του έχει ως εξής:

Χρήστος Πρωτόπαπας του Ιωάννη Ιωάννης Κυριακόπουλος του Πολυζώη	Πρόεδρος, Οικονομολόγος – Τραπεζικός Αντιπρόεδρος Α', Γενικός Διευθυντής Οικονομικών 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 Καθηγητής της Σχολής Διοίκησης INSEAD	Μη Εκτελεστικό Μέλος Μη Εκτελεστικό Μέλος Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος
Σπυρίδων Μακριδάκης του Γεωργίου		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 16 Νοεμβρίου 2017 και είναι αναρτημένες στη διαδικτυακή διεύθυνση <http://www.nbgpangaea.gr>.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2: Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών

2.1. Βάση Παρουσίασης

Η ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση του Ομίλου και της Εταιρείας για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2017 (οι «Ενδιάμεσες Συνοπτικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις») έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 34 «Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση».

Οι Ενδιάμεσες αυτές Συνοπτικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις περιλαμβάνουν επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις και όχι όλη την πληροφόρηση που απαιτείται στην περίπτωση σύνταξης πλήρων ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Συνεπώς, οι Ενδιάμεσες Συνοπτικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις θα πρέπει να αναγνωστούν σε συνδυασμό με τις ετήσιες ενοποιημένες και εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2016, οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «Δ.Π.Χ.Α.») όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (η «Ε.Ε.»).

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

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

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

2.2. Υιοθέτηση των Δ.Π.Χ.Α.

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 αποτιμώνται 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 Ενδιάμεσες Συνοπτικές 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 οικονομικών καταστάσεων να αξιολογήσουν τις μεταβολές στις υποχρεώσεις από τις χρηματοδοτικές δραστηριότητες. Δεν υπήρξε επίδραση από την τροποποίηση του Δ.Λ.Π. 7 στις Ενδιάμεσες Συνοπτικές 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 Ενδιάμεσες Συνοπτικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

Δ.Π.Χ.Α. 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1 Ιανουαρίου 2018 και μετά).

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 αντιστάθμιση 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 το Δ.Π.Χ.Α. 9 κατά την 1 Ιανουαρίου 2018. Ο Όμιλος εκτιμά ότι η εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 9 θα έχει επίδραση επί των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας και του Ομίλου, εντούτοις δεν είναι πρακτικά εφικτό να διενεργηθεί μια αξιόπιστη εκτίμηση της επίδρασής του.

Δ.Π.Χ.Α. 15 «Έσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1 Ιανουαρίου 2018 και μετά).

Το Δ.Π.Χ.Α. 15 εκδόθηκε τον Μάιο του 2014. Σκοπός του προτύπου είναι να παρέχει ένα ενιαίο, κατανοητό μοντέλο αναγνώρισης των εσόδων από όλα τα συμβόλαια με πελάτες ώστε να βελτιώσει τη συγκρισιμότητα μεταξύ εταιρειών του ίδιου κλάδου, διαφορετικών κλάδων και διαφορετικών κεφαλαιαγορών. Περιλαμβάνει τις αρχές που πρέπει να εφαρμόσει μία οικονομική οντότητα για να προσδιορίσει την επιμέτρηση των εσόδων και τη χρονική στιγμή της αναγνώρισής τους. Η βασική αρχή είναι ότι μία οικονομική οντότητα θα αναγνωρίσει τα έσοδα με τρόπο που να απεικονίζει τη μεταβίβαση των αγαθών ή υπηρεσιών στους πελάτες στο ποσό το οποίο αναμένει να δικαιούται σε αντάλλαγμα για αυτά τα αγαθά ή τις υπηρεσίες. Ο Όμιλος αξιολογεί την επίδραση του Δ.Π.Χ.Α. 15 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων του Ομίλου και της Εταιρείας. Ωστόσο, δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση επί των ενοποιημένων και εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Δ.Π.Χ.Α. 16 «Μισθώσεις» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1 Ιανουαρίου 2019 και μετά).

Το Δ.Π.Χ.Α. 16 εκδόθηκε τον Ιανουάριο του 2016 και αντικαθιστά το Δ.Λ.Π. 17. Σκοπός του προτύπου είναι να εξασφαλίσει ότι οι μισθωτές και οι εκμισθωτές παρέχουν χρήσιμη πληροφόρηση που παρουσιάζει εύλογα την ουσία των συναλλαγών που αφορούν μισθώσεις. Το Δ.Π.Χ.Α. 16 εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο για το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του μισθωτή, το οποίο απαιτεί ο μισθωτής να αναγνωρίζει περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις για όλες τις συμβάσεις μισθώσεων με διάρκεια άνω των 12 μηνών, εκτός εάν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι μη σημαντικής αξίας. Σχετικά με το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του εκμισθωτή, το Δ.Π.Χ.Α. 16 ενσωματώνει ουσιαστικά τις απαιτήσεις του Δ.Λ.Π. 17. Επομένως, ο εκμισθωτής συνεχίζει να κατηγοριοποιεί τις συμβάσεις μισθώσεων σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές μισθώσεις, και να ακολουθεί διαφορετικό λογιστικό χειρισμό για κάθε τύπο σύμβασης. Ο Όμιλος 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.



Δ.Λ.Π. 40 (Τροποποιήσεις) «Μεταφορές επενδυτικών ακινήτων» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1 Ιανουαρίου 2018 και μετά).

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι προκειμένου να μπορεί να πραγματοποιηθεί μεταφορά προς ή από τα επενδυτικά ακίνητα θα πρέπει να έχει πραγματοποιηθεί αλλαγή στη χρήση. Προκειμένου να θεωρηθεί ότι έχει επέλθει αλλαγή στην χρήση ενός ακινήτου, θα πρέπει να αξιολογηθεί κατά πόσο το ακίνητο πληροί τον ορισμό και η αλλαγή στη χρήση να μπορεί να τεκμηριωθεί. Ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν έχουν εφαρμόσει αυτές τις τροποποιήσεις αλλά δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

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

Κατά τη σύνταξη των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, οι σημαντικές εκτιμήσεις και παραδοχές που διενεργήθηκαν από τη Διοίκηση σε σχέση με την εφαρμογή των λογιστικών αρχών του Ομίλου και τις κύριες πηγές εκτίμησης των αβεβαιοτήτων ήταν παρόμοιες με αυτές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των ενοποιημένων και εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2016.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 3: Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων

3.1. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου

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

Οι Ενδιάμεσες Συνοπτικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις δεν περιλαμβάνουν όλες τις πληροφορίες σχετικά με τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων, καθώς και τις σχετικές γνωστοποιήσεις που απαιτούνται στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις και πρέπει να εξετάζονται σε συνάρτηση με τις δημοσιευμένες ενοποιημένες και εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2016.

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

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

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

Επίπεδο 2: Εισροές πέραν των επίσημων χρηματιστηριακών τιμών που περιλαμβάνονται στο Επίπεδο 1 οι οποίες είναι παρατηρήσιμες για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση είτε άμεσα είτε έμμεσα. Ειδικότερα, η εύλογη αξία των χρηματοπιστωτικών μέσων τα οποία δεν συναλλάσσονται σε μια ενεργή αγορά (για παράδειγμα, εξωχρηματιστηριακές συναλλαγές επί παραγώγων) καθορίζεται χρησιμοποιώντας τεχνικές αποτίμησης. Αυτές οι τεχνικές αποτίμησης μεγιστοποιούν τη χρήση παρατηρήσιμων δεδομένων της αγοράς όπου διατίθενται και βασίζονται όσο το δυνατόν λιγότερο σε συγκεκριμένες παραμέτρους της οντότητας. Αν τα σημαντικά δεδομένα που απαιτεί εύλογη αξία ενός μέσου είναι παρατηρήσιμα, το μέσο κατηγοριοποιείται στο Επίπεδο 2.

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



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

• Χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία επιμετρώνται στην εύλογη αξία

Στον κάτωθι πίνακα αναλύεται η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού του Ομίλου, που επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 30 Σεπτεμβρίου 2017 και 31 Δεκεμβρίου 2016, αντίστοιχα, ανά τεχνική αποτίμησης.

30 Σεπτεμβρίου 2017		Αποτίμηση με βάση		
	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Υποχρεώσεις				
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	-	938	-	938
31 Δεκεμβρίου 2016		Αποτίμηση με βάση		
	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Υποχρεώσεις				
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 30 Σεπτεμβρίου 2017 και 31 Δεκεμβρίου 2016, αντίστοιχα:

30 Σεπτεμβρίου 2017		Αποτίμηση με βάση			
	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο	
Υποχρεώσεις					
Δανειακές υποχρεώσεις	-	-	448.112	448.112	
31 Δεκεμβρίου 2016		Αποτίμηση με βάση			
	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο	
Υποχρεώσεις					
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 30 Σεπτεμβρίου 2017 και 31 Δεκεμβρίου 2016, η λογιστική αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων, των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, καθώς και των υποχρεώσεων προς προμηθευτές και λοιπών υποχρεώσεων, προσέγγιζε την εύλογη αξία τους.



ΣΗΜΕΙΩΣΗ 4: Τομείς Δραστηριότητας

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

- Ελλάδα – Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα,
- Ελλάδα – Γραφεία,
- Ελλάδα – Λοιπά (τα οποία περιλαμβάνουν 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 Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων Όμιλος και Εταιρεία



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

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

Από 01.01 έως 30.09.2017

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	39.337	36.794	1.099	8.681	667	18	103	346	711	47	87.803
Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων	39.337	36.794	1.099	8.681	667	18	103	346	711	47	87.803
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των ακινήτων επένδυσης σε εύλογες αξίες	11.240	4.980	598	3.491	(251)	(12.282)	(211)	141	(922)	134	6.918
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(2.914)	(4.169)	(325)	(1.342)	(83)	(244)	(11)	(51)	(22)	(2)	(9.163)
Σύνολο λειτουργικών κερδών / (ζημιών) τομέων	47.663	37.605	1.372	10.830	333	(12.508)	(119)	436	(233)	179	85.558
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα											429
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα											(2.627)
Λειτουργικά Κέρδη											83.360
Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους											25
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα											(13.527)
Κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα	-	(2.893)	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.893)
Κέρδη προ φόρων											66.965
Φόροι											(8.393)
Κέρδη περιόδου											58.572
Ενεργητικό ανά τομέα την 30 Σεπτεμβρίου 2017											
Ενεργητικό	695.897	621.374	18.195	181.456	14.418	41.969	1.227	5.173	22.603	1.746	1.604.058
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού											72.419
Σύνολο ενεργητικού											1.676.477
Παθητικό ανά τομέα την 30 Σεπτεμβρίου 2017											
Παθητικό	5.116	57.326	201	2.038	200	2.136	11	44	-	-	67.072
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις											406.790
Σύνολο παθητικού											473.862
Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 30 Σεπτεμβρίου 2017	47.868	95	-	-	-	-	-	-	23.399	1.604	72.966

Σημειώσεις επί των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων Όμιλος και Εταιρεία



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

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

Από 01.01 έως 30.09.2016

Χώρα	Ελλάδα	Ελλάδα	Ελλάδα	Ιταλία	Ιταλία	Ιταλία	Ρουμανία	Ρουμανία	
Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά	Γραφεία	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Λοιπά	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Σύνολο
Κύκλος εργασιών	38.263	37.312	829	8.939	165	-	101	340	85.949
Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων	38.263	37.312	829	8.939	165	-	101	340	85.949
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των ακινήτων επένδυσης σε εύλογες αξίες	(12.012)	3.045	(824)	(8.878)	(152)	3.004	185	(513)	(16.145)
Άμεσα έσοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(2.717)	(3.937)	(358)	(1.332)	(8)	(314)	(20)	(51)	(8.737)
Σύνολο λειτουργικών κερδών / (ζημιών) τομέων	23.534	36.420	(353)	(1.271)	5	2.690	266	(224)	61.067
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα									250
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα									(3.060)
Λειτουργικά Κέρδη									58.257
Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους									124
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έσοδα									(12.673)
Κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έσοδα	(29)	(3.055)	-	-	-	-	-	-	(3.084)
Κέρδη προ φόρων									42.624
Φόροι									(4.156)
Κέρδη περιόδου									38.468
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



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 κατανεμόμενα στοιχεία ενεργητικού αποτελούνται από ενσώματα περιουσιακά στοιχεία, άυλα περιουσιακά στοιχεία, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, απαιτήσεις από αναβαλλόμενους φόρους, παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα και λοιπές 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 την εννεάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2017 από την ΕΤΕ ανήλθαν σε €50.823 χιλ., ήτοι 57,9% (εννεάμηνο 2016: €50.882 χιλ., ήτοι 59,2%).

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: Επενδύσεις σε Ακίνητα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2017	31.12.2016
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	1.490.000	1.470.079	1.235.590	1.111.067
Προσθήκες:				
- Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	72.831	33.215	47.829	10.999
- Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	-	3.716	-	-
- Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	135	368	133	272
- Μεταφορά από ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	-	1.789	-	1.789
- Μεταφορά προς ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	-	(947)	-	(947)
- Επίδραση από συγχώνευση	-	-	-	125.136
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	6.918	(18.220)	16.531	(12.726)
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	1.569.884	1.490.000	1.300.083	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 30 Σεπτεμβρίου 2017 ύψους €15.568 χιλ. (31 Δεκεμβρίου 2016: €15.463 χιλ.) θα αποτελέσουν αντικείμενο εμπράγματης μεταβίβασης, μόλις ολοκληρωθούν οι απαιτούμενες νομικές και τεχνικές διεργασίες, οι οποίες βρίσκονται σε εξέλιξη.



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

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

Την 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 κτήσεων ύψους περίπου €829 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 κτήσεων ύψους €1.002 χιλ.). Το ακίνητο είναι μισθωμένο στην Chris Cash & Carry Ltd, 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 τίμημα ανήλθε σε €3.580 χιλ. (λαμβάνομένων υπ' όψιν υποχρεώσεων και απαιτήσεων της ΚΑΡΟΛΟΥ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.) και καταβλήθηκε σε μετρητά. Η αξία κτήσης 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.

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 κτήσεως 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.

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 απόκτησης 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..



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

Την 29 Ιουνίου 2016 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση καταστήματος συνολικής επιφάνειας περίπου 217 τ.μ. που βρίσκεται επί της οδού Πατριάρχου Ιωακείμ 14 & Ηροδότου στην Αθήνα έναντι τιμήματος €1.570 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσεων 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 εμπορικό ακίνητο συνολικής επιφάνειας περίπου 746 τ.μ. που βρίσκεται επί της οδού Χατζημιχάλη Γιάνναρη 40-42 στα Χανιά, έναντι τιμήματος €1.820 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσεως ύψους €71 χιλ.). Το ακίνητο είναι μισθωμένο στην εταιρεία Retail World Α.Ε. (Public). Σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι τακτικοί εκτιμητές, η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου κατά την ημερομηνία της απόκτησης ανερχόταν σε €1.850 χιλ.

Την 1 Φεβρουαρίου 2016, μέρος του ακινήτου που βρίσκεται επί της οδού Τζωρτζ 4, Αθήνα, συνολικής επιφάνειας περίπου 854 τ.μ., το οποίο συμπεριλαμβανόταν στα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα, μεταφέρθηκε από τα ενσώματα 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. (2ος 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 12.

Σημειώσεις επί των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων Όμιλος και Εταιρεία



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΤΑΙΑ

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

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

Χώρα	Ελλάδα	Ελλάδα	Ελλάδα	Ιταλία	Ιταλία	Ιταλία	Ρουμανία	Ρουμανία	Κύπρος	Κύπρος	30.09.2017	31.12.2016
Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά ¹	Γραφεία	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Λοιπά ^{2,3}	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Σύνολο	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	47.829	-	-	-	-	-	-	-	23.398	1.604	72.831	33.215
Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.716
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	39	95	-	-	-	-	-	-	1	-	135	368
Μεταφορά από ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.789
Μεταφορά προς ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(947)
Καθαρό κέρδος / (ζημία) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	11.240	4.980	598	3.491	(251)	(12.282)	(211)	141	(922)	134	6.918	(18.220)
Εύλογη αξία λήξης περιόδου	682.562	605.037	16.845	178.890	14.190	41.768	1.222	5.155	22.477	1.738	1.569.884	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.

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.

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 οικοπέδο 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 Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων
Όμιλος και Εταιρεία



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΤΑΙΑ

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 30.09.2017:

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Ελλάδα	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	682.531	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-85% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ρών (DCF)	3.590	7,96% - 11,77%	6,60% - 10,25%
Ελλάδα	Γραφεία	604.999	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-85% DCF	3.441	8,70% - 11,63%	7,25% - 10,00%
Ελλάδα	Λοιπά ¹	16.845	0%-10%-15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-85%-90%-100% DCF	53	9,77% - 12,42%	8,50% - 12,00%
Ιταλία	Γραφεία	178.890	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF (βλ. σημείωση κατωτέρω)	1.001	6,50% - 7,20%	4,66% - 5,35%
Ιταλία	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	14.190	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	1.222	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	10	9,84% - 12,11%	8,00% - 10,50%
Ρουμανία	Γραφεία	5.155	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	31	9,84%	8,00%
Κύπρος	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	22.476	15% συγκριτική μέθοδος και 85% DCF	126	8,55%	6,75%
Κύπρος	Γραφεία	1.738	15% συγκριτική μέθοδος και 85% DCF	8	8,55%	6,75%

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων του Ομίλου πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 30 Ιουνίου 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 ρών (DCF). Για τα ακίνητα στην Ιταλία, τα οποία συνιστούν εμπορικά ακίνητα (γραφεία και καταστήματα), οι ανεξάρτητοι εκτιμητές χρησιμοποίησαν δύο μεθόδους, σύμφωνα με τα στοιχεία του παραπάνω πίνακα. Σύμφωνα με τις εκθέσεις των εκτιμητών η εύλογη αξία των ακινήτων αυτών βασίζεται στην τελευταία μέθοδο (DCF), καθώς α) η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ρών αντικατοπτρίζει περισσότερο αποτελεσματικά τον τρόπο με τον οποίο επενδυτικά ακίνητα, όπως τα εκτιμώμενα, συναλλάσσονται στην αγορά και αντιπροσωπεύει την κοινή εκτιμητική πρακτική και β) η αξία που προκύπτει με τη συγκριτική μέθοδο είναι πολύ κοντά σε αυτή της μεθόδου προεξοφλημένων ταμειακών ρών.

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 οικοπέδο.

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

Σημειώσεις επί των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων Όμιλος και Εταιρεία



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΤΑΙΑ

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

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

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.



ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: Συμμετοχή σε θυγατρικές

Θυγατρικές	Έδρα	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	Όμιλος		Εταιρεία		Μέθοδος Ενοποίησης
			30.09.2017	31.12.2016	30.09.2017	31.12.2016	
Nash S.r.L.	Ιταλία	2012 – 2016	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	Ολική ενοποίηση
Picasso Fund	Ιταλία	2012 – 2016	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	Ολική ενοποίηση
Egnatia Properties S.A.	Ρουμανία	2012 – 2016	99,96%	99,96%	99,96%	99,96%	Ολική ενοποίηση
Quadratix Ltd. ⁽¹⁾	Κύπρος	2016	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	Ολική ενοποίηση
Καρόλου Τουριστική Α.Ε. ⁽²⁾	Ελλάδα	2010 - 2016	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	Ολική ενοποίηση

- (1) Πρόκειται για υπερδωδεκάμηνη χρήση 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 Chris Cash & Carry Ltd 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 Chris Cash & Carry Ltd, εταιρεία του Ομίλου Σκλαβενίτη, για εικοσιπενταετή διάρκεια (Σημείωση 5).
- (2) Η Εταιρεία απέκτησε το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εν λόγω θυγατρικής την 21 Δεκεμβρίου 2016. Η εταιρεία έχει υπαχθεί στις διατάξεις της περαιώσης φορολογικών υποθέσεων του Ν.3888/2010 για τις χρήσεις 2002 – 2009, χρήσεις οι οποίες και θεωρούνται στο πλαίσιο αυτού περαιωθείσες. Οι χρήσεις 2010 – 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 εκδόθηκαν την 30 Σεπτεμβρίου 2016 και την 27 Οκτωβρίου 2017, αντίστοιχα, και 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, δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στη χρηματοοικονομική θέση της εταιρείας.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις

Η μείωση του κονδυλίου «Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις» την 30 Σεπτεμβρίου 2017 σε σχέση με την 31 Δεκεμβρίου 2016 οφείλεται α) αφενός 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 8) και β) αφετέρου 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 6.



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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2017	31.12.2016
Εμπορικές απαιτήσεις	24.154	28.658	20.997	25.077
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 20)	1	1	1	1
Απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο	8.178	8.254	8.178	8.177
Προπληρωθέντα έξοδα	3.945	2.136	3.833	2.057
Καταβληθέν προσωρινό μέρισμα	-	17.118	-	17.118
Λοιπές απαιτήσεις	9.923	3.791	9.730	3.560
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 20)	1.004	1.057	4.681	1.147
Σύνολο	47.205	61.015	47.420	57.137

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 υποχρέωσης της για την καταβολή του φόρου αυτού ζητώντας ταυτόχρονα τη νομιμότητα επιστροφή του ποσού αυτού ως αχρεωστήτως καταβληθέντος, καθώς λόγω της παρ. 1 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, «οι εκδιδόμενες από εταιρεία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία μετοχές, καθώς και η μεταβίβαση ακινήτων προς αυτή απαλλάσσονται παντός φόρου, τέλους, τέλους χαρτοσήμου, εισφοράς, δικαιώματος ή οποιασδήποτε άλλης επιβάρυνσης υπέρ του Δημοσίου, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου και γενικά τρίτων». Αναφορικά με την καταβολή του ως άνω φόρου, λόγω της σιωπής της Αρχής επί τρίμηνο, οπότε και απόρριψης σιωπηρώς της αίτησης επιστροφής φόρου, η Εθνική Πανγαία προέβη σε προσφυγές. Η Διοίκηση της Εταιρείας, στηριζόμενη στη γνώμη των νομικών της συμβούλων, εκτιμά ότι η επιστροφή των ως άνω ποσών είναι κατ' ουσίαν βέβαιη.

Τα προπληρωθέντα έξοδα την 30 Σεπτεμβρίου 2017 και 31 Δεκεμβρίου 2016 αφορούν κυρίως σε έξοδα επόμενων χρήσεων (δικηγορικά έξοδα, έξοδα ασφάλισης, έξοδα εκτιμητών κλπ.).

Η ανάλυση των λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2017	31.12.2016
Απαιτήσεις από Ιταλικό Δημόσιο	144	175	-	-
Δεσμευμένες καταθέσεις	3.006	3.475	3.006	3.475
Λοιπά	6.773	141	6.724	85
Σύνολο	9.923	3.791	9.730	3.560

Την 30 Σεπτεμβρίου 2015 η Εταιρεία συνήψε με την Stirling Properties Bulgaria EOOD και συνδεδεμένες με αυτή εταιρείες προσύμφωνο για την απόκτηση των εταιρειών «Plaza West A.D.» και «Plaza West 2 A.D.», οι οποίες κατέχουν περίπου 23 χιλ. τ.μ. του εμπορικού κέντρου West Plaza στη Σόφια, Βουλγαρία, έναντι τιμήματος €33.000 χιλ. εκ του οποίου η Εταιρεία είχε καταβάλει ως προκαταβολή ποσό €6.600 χιλ. Την 30.06.2017, το εν λόγω ποσό μεταφέρθηκε από το κονδύλι «Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις» στο κονδύλι «Λοιπές Απαιτήσεις» των «Εμπορικών και Λοιπών Απαιτήσεων». Η υπογραφή της οριστικής σύμβασης τελούσε, μεταξύ άλλων, υπό την αίρεση της επιτυχούς και ακριβόχρονης ολοκλήρωσης της κατασκευής και έναρξης λειτουργίας του εμπορικού κέντρου. Σημειώνεται ότι η Εταιρεία έχει λάβει, μεταξύ άλλων, εταιρική εγγύηση (ως συνοφειλέτης) από την Marinopoulos Holding Sarl, με έδρα στο Λουξεμβούργο. Επιπλέον, στο πλαίσιο του από 30 Σεπτεμβρίου 2015 προσυμφώνου, η Εταιρεία έχει συστήσει τα ακόλουθα, εν ισχύ ενέχυρα: ενέχυρο επί των μετοχών των εταιρειών Plaza West A.D. και Plaza West 2 A.D. και ενέχυρο επί της δραστηριότητας των εταιρειών Plaza West A.D. και Plaza West 2 A.D., το οποίο (ενέχυρο επί της δραστηριότητας) περιλαμβάνει επίσης και τα ακίνητα κυριότητας των εταιρειών αυτών.

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



ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2017	31.12.2016
Ταμείο	1	1	-	1
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	56.958	54.731	40.172	40.623
Σύνολο	56.959	54.732	40.172	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 δεσμευμένα ποσά ύψους €5.668 χιλ. και €3.998 χιλ. αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2016: €5.515 χιλ. και €3.843 χιλ., αντίστοιχα), σύμφωνα με τα οριζόμενα σε δανειακές συμβάσεις.

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

	Αρ. Μετοχών	Μετοχικό Κεφάλαιο	Όμιλος	Εταιρεία
			Υπέρ το άρτιο	
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2016 & 30 Σεπτεμβρίου 2017	255.494.534	766.484	15.890	15.970

Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, κατά την 30 Σεπτεμβρίου 2017 και 31 Δεκεμβρίου 2016, ανερχόταν στο ποσό των €766.484 χιλ. διαιρούμενο συνολικά σε 255.494.534 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές ονομαστικής αξίας €3,0 εκάστη.

Η Εταιρεία δεν έχει στην κατοχή της ίδιες μετοχές.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: Αποθεματικά

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2017	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	(54)	(54)	(29)	(29)
Συναλλαγματικές διαφορές	228	151	-	-
Αντιστάθμιση ταμειακών ροών	(290)	(414)	-	-
Σύνολο	339.040	336.119	338.902	336.182

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

Το ειδικό αποθεματικό ύψους €323.987 χιλ. αφορά στην απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της εταιρείας Εθνική 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 12: Δανειακές Υποχρεώσεις

Όλα τα δάνεια είναι κυμαινόμενου επιτοκίου. Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική του θέση και τις ταμειακές του ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ή να μειώνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων διακυμάνσεων.

Σημειώνεται ότι σύμφωνα με τους όρους δανείων έχουν καταρτιστεί συμβάσεις αντιστάθμισης κινδύνων επιτοκίου (interest rate swaps) για σκοπούς αντιστάθμισης της έκθεσης του Ομίλου στη μεταβολή του κυμαινόμενου επιτοκίου (Σημείωση 14).

Την 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 5).

Στο πλαίσιο μίας πολιτικής συνετούς οικονομικής διαχείρισης, η Διοίκηση της Εταιρείας επιδιώκει να διαχειρίζεται το βραχυπρόθεσμο και μακροπρόθεσμο δανεισμό της αξιοποιώντας μία ποικιλία χρηματοδοτικών πηγών και σε συμφωνία με το επιχειρησιακό σχεδιασμό και τους στρατηγικούς στόχους της. Σε αυτό το πλαίσιο, υπό το πρίσμα και των εύρωστων και διαρκώς βελτιούμενων διεθνών και εγχωρίων χρηματοοικονομικών αγορών, η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμάει τις χρηματοδοτικές της ανάγκες και τις διαθέσιμες πηγές χρηματοδότησης και διερευνά τις όποιες ευκαιρίες άντλησης επιπρόσθετων κεφαλαίων μέσω έκδοσης χρέους στις εν λόγω αγορές.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2017	31.12.2016
Μακροπρόθεσμα				
Ομολογιακά δάνεια	234.566	233.339	234.566	233.339
Λοιπές δανειακές υποχρεώσεις	110.701	111.504	-	-
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	345.267	344.843	234.566	233.339
Βραχυπρόθεσμα				
Ομολογιακά δάνεια	48.983	54.051	48.984	54.056
Λοιπές δανειακές υποχρεώσεις	53.862	5.179	50.581	2.609
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	102.845	59.230	99.565	56.665
Σύνολο	448.112	404.073	334.131	290.004

Η αύξηση των βραχυπρόθεσμων λοιπών δανειακών υποχρεώσεων 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 5).

Στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται την 30 Σεπτεμβρίου 2017 ποσό €2.214 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 €1.571 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	
	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2017	31.12.2016
Έως 1 έτος	102.845	59.230	99.565	56.665
Από 1 έως 5 έτη	340.131	339.603	234.566	233.339
Πάνω από 5 έτη	5.136	5.240	-	-
Σύνολο	448.112	404.073	334.131	290.004

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



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

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

Οι δανειακές υποχρεώσεις είναι εξασφαλισμένες με ακίνητα. Πιο αναλυτικά:

- Σύμφωνα με τους όρους του από 11 Αυγούστου 2014 Προγράμματος Ομολογιακού Δανείου, όπως τροποποιήθηκε την 20 Αυγούστου 2014, για την έκδοση ομολόγων συνολικού ύψους €237.500 χιλ., η Εταιρεία προέβη στη σύσταση υποθήκης για 77 ακίνητά της στην Ελλάδα (συμπ. και του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου της επί της οδού Καραγεώργη Σερβίας 6, Αθήνα) υπέρ της Alpha Bank A.E. (εκπρόσωπος των ομολογιούχων) ως εξασφάλιση των όλων υποχρεώσεων της Εταιρείας υπό τα χρηματοδοτικά έγγραφα έκαστο για ποσό €250.000 χιλ.
- Επί ακινήτου της Εταιρείας (ιδιοκτησίας της ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. η οποία απορροφήθηκε από την Εταιρεία) έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. (εκπρόσωπος των ομολογιούχων) για ποσό €106.000 χιλ. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από το μισθωτήριο συμβόλαιο με την Cosmote.
- Τέσσερα ακίνητα της θυγατρικής Picasso Fund βαρύνονται με υποθήκη πρώτης τάξης υπέρ της τράπεζας Banca IMI S.p.A. για ποσό €204.000 χιλ. Τέλος, έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα του Picasso Fund όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.
- Εννέα ακίνητα της θυγατρικής Picasso Fund βαρύνονται με υποθήκη πρώτης τάξης υπέρ της τράπεζας Intesa SanPaolo S.p.A. για ποσό €19.700 χιλ.. Τέλος, έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα του Picasso Fund όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2017	31.12.2016
Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις	3.418	3.329	3.234	3.153
Σύνολο	3.418	3.329	3.234	3.153

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: Παράγωγα Χρηματοπιστωτικά Μέσα

	Όμιλος 30.09.2017			Εταιρεία 30.09.2017		
	Ονομαστική αξία	Εύλογη Αξία Απαιτήσεις	Εύλογη Αξία Υποχρεώσεις	Ονομαστική αξία	Εύλογη Αξία Απαιτήσεις	Εύλογη Αξία Υποχρεώσεις
Παράγωγα εμπορικού χαρτοφυλακίου						
Εξωχρηματιστηριακά παράγωγα επί επιτοκίων	130.438	-	938	44.302	-	307
Σύνολο	130.438	-	938	44.302	-	307
	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



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

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 30 Σεπτεμβρίου 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 την εννεάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2017 ανήλθε σε ζημία ποσού €124 χιλ. (εννεάμηνο 2016: Μηδέν καθώς δεν υπήρξαν σχέσεις αντιστάθμισης που τερματίστηκαν εντός της περιόδου). Για την εννεάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2016, ο Όμιλος αναγνώρισε απευθείας στα Λοιπά συνολικά έσοδα, ζημιές επί παράγωγων χρηματοπιστωτικών μέσων που χρησιμοποιούνται για την αντιστάθμιση ταμειακών ροών, ποσού €305 χιλ..

Επιπλέον, κατά τη διάρκεια της εννεάμηνης περιόδου που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2017, τα κέρδη λόγω μεταβολής της εύλογης αξίας των παράγωγων χρηματοπιστωτικών μέσων του εμπορικού χαρτοφυλακίου ανέρχονται για τον Όμιλο και την Εταιρεία σε €1.094 χιλ. και €925 χιλ., αντίστοιχα (εννεάμηνο 2016: κέρδη €781 χιλ. για τον Όμιλο και την Εταιρεία, αντίστοιχα).

Συνεπώς, το κονδύλι «Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων για την εννεάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2017 περιλαμβάνει κέρδη συνολικού ποσού €970 χιλ. και €925 χιλ. για τον Όμιλο και την Εταιρεία αντίστοιχα (εννεάμηνο 2016: κέρδη €781 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).



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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2017	31.12.2016
Προμηθευτές	591	1.139	205	413
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 20)	287	659	284	442
Φόροι – Τέλη	11.969	7.600	9.358	5.606
Έσοδα επομένων χρήσεων	4.617	5.188	2.921	2.889
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	350	351	308	281
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 20)	346	584	348	586
Σύνολο	18.160	15.521	13.424	10.217

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

Οι Φόροι – Τέλη αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2017	31.12.2016
Χαρτόσημο μισθωμάτων	1.951	2.849	1.951	2.849
Ενιαίος Φόρος Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	5.558	997	5.535	996
Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ακινήτων (ΕΕΤΑ) και Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ηλεκτροδοτούμενων Επιφανειών (ΕΕΤΗΔΕ)	1.388	1.388	1.388	1.388
Φόρος ακινήτων εξωτερικού	2.401	1.936	-	-
Λοιπά	671	430	484	373
Σύνολο	11.969	7.600	9.358	5.606

Οι Φόροι – Τέλη την 30 Σεπτεμβρίου 2017 και 31 Δεκεμβρίου 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 30 Σεπτεμβρίου 2017 και 31 Δεκεμβρίου 2016 αντίστοιχα, βάσει των σχετικών συμβάσεων μίσθωσης.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: Μερίσματα ανά μετοχή

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

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 17: Φόροι

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.09.2017	30.09.2016	30.09.2017	30.09.2016
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	8.327	4.190	8.303	4.190
Λοιποί φόροι	58	(34)	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος	8	-	-	-
Σύνολο	8.393	4.156	8.303	4.190

Ως Α.Ε.Ε.Α.Π. σύμφωνα με το άρθρο 31 παρ. 3 του ν.2778/1999, όπως ισχύει, η Εταιρεία, φορολογείται βάσει της εύλογης αξίας των επενδύσεών της πλέον των διαθεσίμων της. Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10,0% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα (10,0% * (Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ + 1,0%)), επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεών τους πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. 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. και Quadratrix Ltd. φορολογούνται στο εισόδημά τους, βάσει φορολογικού συντελεστή 27,9% στην Ιταλία, 16,0% στη Ρουμανία και 12,5% στην Κύπρο, αντίστοιχα. Η θυγατρική της Εταιρείας, Picasso Fund, με έδρα την Ιταλία, δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος. Για την εννεάμηνη περίοδο που έληξε 30 Σεπτεμβρίου 2017 και 2016, αντίστοιχα, δεν έχουν προκύψει σημαντικοί φόροι εξωτερικού.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 18: 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 την διάρκεια της χρήσης.

Περίοδος που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου	Όμιλος		Εταιρεία	
	2017	2016	2017	2016
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους	58.572	38.468	69.217	43.923
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών (χιλιάδες)	255.495	255.495	255.495	255.495
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) – βασικά και προσαρμοσμένα	0,23	0,15	0,27	0,17

Τα προσαρμοσμένα Κέρδη ανά μετοχή είναι τα ίδια με τα βασικά Κέρδη ανά μετοχή για την εννεάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2017 και 2016, διότι δεν υπήρχαν δυνητικές κοινές μετοχές οι οποίες θα επέφεραν απομείωση των κερδών ανά μετοχή.



ΣΗΜΕΙΩΣΗ 19: Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις

Οι εταιρείες του Ομίλου δεν έχουν ελεγχθεί φορολογικά για ορισμένες χρήσεις και επομένως, οι φορολογικές υποχρεώσεις τους για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Συνεπώς, ως αποτέλεσμα των ελέγχων αυτών, είναι 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 30 Σεπτεμβρίου 2017 και 31 Δεκεμβρίου 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 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, δηλαδή την ελεγκτική εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, "Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών" («ο τακτικός ελεγκτής»), σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α του Ν. 4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης εκδόθηκαν την 19 Ιουλίου 2012, 30 Σεπτεμβρίου 2013, 10 Ιουλίου 2014 και 30 Σεπτεμβρίου 2015 αντίστοιχα και δεν περιείχαν επιφυλάξεις. Σύμφωνα με την ΠΟΛ.1006/05.01.2016 δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να επανέλθουν και να διενεργήσουν το δικό τους φορολογικό έλεγχο. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές αν τελικά πραγματοποιηθούν δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

Οι φορολογικές αρχές δεν έχουν ελέγξει τα βιβλία και στοιχεία της MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2010 και επομένως οι φορολογικές υποχρεώσεις για τη χρήση αυτή δεν έχουν καταστεί οριστικές. Σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο, είναι πιθανόν να επιβληθούν επιπλέον φόροι και προσαυξήσεις, τα ποσά των οποίων 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 την 25 Ιουλίου 2012, 23 Σεπτεμβρίου 2013, 07 Ιουλίου 2014 και 30 Σεπτεμβρίου 2015 αντίστοιχα και δεν περιείχαν επιφυλάξεις. Σύμφωνα με την ΠΟΛ.1006/05.01.2016 δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να επανέλθουν και να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές αν τελικά πραγματοποιηθούν δε θα έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

Οι χρήσεις 2015 και 2016 της Εταιρείας έχουν ελεγχθεί από τον εκλεγμένο κατά τον Κ.Ν. 2190/1920 τακτικό ελεγκτή, δηλαδή την ελεγκτική εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, "Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών" («ο τακτικός ελεγκτής»), σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α του Ν. 4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης εκδόθηκαν την 30 Σεπτεμβρίου 2016 και 27 Οκτωβρίου 2017, αντίστοιχα, και δεν περιείχαν επιφυλάξεις. Σύμφωνα με την ΠΟΛ.1006/05.01.2016 δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να επανέλθουν και να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές αν τελικά πραγματοποιηθούν δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.



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

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

Στο πλαίσιο της απόκτησης του χαρτοφυλακίου των 14 ακινήτων από το ΤΑΙΠΕΔ, η Εταιρεία δεσμεύτηκε για τη διενέργεια βελτιώσεων. Την 30 Σεπτεμβρίου 2017, το υπολειπόμενο ποσό των συγκεκριμένων κεφαλαιουχικών δεσμεύσεων ανέρχεται σε €1.890 χιλ. (συμπ. ΦΠΑ) (31 Δεκεμβρίου 2016: €1.937 χιλ. (συμπ. ΦΠΑ)) σύμφωνα με εκτιμήσεις της Διοίκησης.

Στο πλαίσιο της σύναψης της εταιρείας Εθνική Πανγαία με την Alpha Bank Α.Ε. σύμβασης πίστωσης με ανοικτό αλληλόχρεο λογαριασμό, η Εθνική Πανγαία παρείχε ειδική και ανέκκλητη πληρεξουσιότητα, εντολή και δικαίωμα σε δικηγόρους ενεργούντες για την Alpha Bank Α.Ε. ώστε αυτοί να δύνανται να παρίστανται και να εκπροσωπούν την Εταιρεία ενώπιον παντός αρμόδιου δικαστηρίου προς το σκοπό εγγραφής συναινετικής προσημείωσης υποθήκης σε δέκα τέσσερα (14) ακίνητα της Εταιρείας στην Ελλάδα, που αποτελούσαν αντικείμενο του διαγωνισμού «sale and leaseback» από το ΤΑΙΠΕΔ υπέρ της Alpha Bank Α.Ε. για ποσό €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 30 Σεπτεμβρίου 2017 που θα επηρέαζαν την χρηματοοικονομική κατάστασή του.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 20: 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.:	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.



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

Οι παρακάτω συναλλαγές πραγματοποιήθηκαν με συνδεδεμένα μέρη:

ι. Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2017	31.12.2016
Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη				
Λοιποί μέτοχοι	1	1	1	1
Σύνολο	1	1	1	1
	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2017	31.12.2016
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη				
Picasso Fund, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	3.384	150
Καρόλου Τουριστική, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	300	-
Quadratix Ltd, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	7	7
Λοιποί μέτοχοι	1.004	1.057	990	990
Σύνολο	1.004	1.057	4.681	1.147
	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2017	31.12.2016
Προπληρωθέντα έξοδα				
Εθνική Χρηματιστηριακή, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	75	75	75	75
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	300	248	289	246
Λοιποί μέτοχοι	250	-	250	-
Σύνολο	625	323	614	321
	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2017	31.12.2016
Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα				
Μητρική εταιρεία	12.034	4.386	11.987	4.374
NBG Cyrgus, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	667	-	-	-
Σύνολο	12.701	4.386	11.987	4.374
	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2017	31.12.2016
Εμπορικές υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη				
Μητρική εταιρεία	70	266	70	51
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	212	391	209	389
Εθνική Leasing, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	5	2	5	2
Σύνολο	287	659	284	442
	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2017	31.12.2016
Λοιπές υποχρεώσεις				
Μητρική εταιρεία	26	-	26	-
Quadratix Ltd, θυγατρική	-	-	2	2
Εταιρείες συνδεδεμένες με λοιπούς μετόχους	296	581	296	581
Σύνολο	322	581	324	583
	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2017	31.12.2016
Δανειακές υποχρεώσεις				
Μητρική εταιρεία	8.691	9.115	8.691	9.115
Σύνολο	8.691	9.115	8.691	9.115
	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2017	31.12.2016
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα – Υποχρεώσεις				
Μητρική εταιρεία	55	220	55	220
Σύνολο	55	220	55	220



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

ii. Έσοδα από μισθώματα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.09.2017	30.09.2016	30.09.2017	30.09.2016
Μητρική εταιρεία	50.823	50.882	50.823	50.882
National Μεσιτική Ασφαλίσεων, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ ¹	2	28	2	28
Λοιποί μέτοχοι	2	2	2	2
Εταιρείες συνδεδεμένες με λοιπούς μετόχους	2	2	2	2
Σύνολο	50.829	50.914	50.829	50.914

iii. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.09.2017	30.09.2016	30.09.2017	30.09.2016
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	346	323	332	321
Εταιρείες συνδεδεμένες με λοιπούς μετόχους	1.130	1.072	1.130	1.072
Σύνολο	1.476	1.395	1.462	1.393

iv. Καθαρή μεταβολή της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.09.2017	30.09.2016	30.09.2017	30.09.2016
Μητρική εταιρεία	165	138	165	138
Σύνολο	165	138	165	138

v. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.09.2017	30.09.2016	30.09.2017	30.09.2016
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	26	25	26	25
Σύνολο	26	25	26	25

vi. Λοιπά έσοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.09.2017	30.09.2016	30.09.2017	30.09.2016
Picasso Fund, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	6.769	4.175
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	1	2	1	2
Σύνολο	1	2	6.770	4.177

¹ Περιλαμβάνεται το έσοδο από μισθώματα για την περίοδο 01.01.2017 – 19.01.2017, καθώς την 20.01.2017 ολοκληρώθηκε η πώληση της National Μεσιτική Ασφαλίσεων Α.Ε., εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ.



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

vii. Λοιπά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.09.2017	30.09.2016	30.09.2017	30.09.2016
Μητρική εταιρεία	42	30	42	30
Εθνική Leasing, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	35	31	35	31
Σύνολο	77	61	77	61

viii. Έσοδα από τόκους

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.09.2017	30.09.2016	30.09.2017	30.09.2016
Μητρική εταιρεία	22	90	22	90
Σύνολο	22	90	22	90

ix. Χρηματοοικονομικά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.09.2017	30.09.2016	30.09.2017	30.09.2016
Μητρική εταιρεία	509	535	509	535
NBG Cyprus, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	3	-	-	-
UBB, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	-	27	-	27
Σύνολο	512	562	509	562

x. Υποχρεώσεις προς τη Διοίκηση

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2017	31.12.2016
Πληρωτέες αμοιβές μελών Δ.Σ. και επιτροπών του και ανώτατων στελεχών	24	3	24	3
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	13	12	13	12
Σύνολο	37	15	37	15

xi. Αμοιβές και παροχές προς τη Διοίκηση

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.09.2017	30.09.2016	30.09.2017	30.09.2016
Αμοιβές και παροχές μελών Δ.Σ. και επιτροπών του και ανώτατων στελεχών	1.109	994	1.109	994
Σύνολο	1.109	994	1.109	994

xii. Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 21: Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία του Ισολογισμού

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