



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

Εθνική Πανγαία Α.Ε.Ε.Α.Π.

Ενδιάμεση Συνοπτική Ενοποιημένη και Εταιρική
Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση
περιόδου από 1 Ιανουαρίου έως 31 Μαρτίου 2019

Μάιος 2019



Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	3
Κατάσταση Αποτελεσμάτων – 3 μηνών	4
Κατάσταση Συνολικών Εσόδων – 3 μηνών	5
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων - Όμιλος	6
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων - Εταιρεία	7
Κατάσταση Ταμειακών Ροών - Όμιλος	8
Κατάσταση Ταμειακών Ροών - Εταιρεία	9
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 1: Γενικές Πληροφορίες	10
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2: Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών	11
2.1. Βάση Παρουσίασης	11
2.2. Υιοθέτηση των Δ.Π.Χ.Α.	11
2.3. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Προτύπων	15
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 3: Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων	15
3.1. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου	15
3.2. Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού	16
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 4: Τομείς Δραστηριότητας	17
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: Επενδύσεις σε Ακίνητα	20
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία	26
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία	28
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: Απόκτηση θυγατρικών (επιχειρηματικές συνενώσεις και απόκτηση περιουσιακών στοιχείων)	28
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: Συμμετοχή σε θυγατρικές	30
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: Εμπορικές και λοιπές Απαιτήσεις	31
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	32
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: Μετοχικό Κεφάλαιο & Διαφορά από Έκδοση Μετοχών Υπέρ το Άρτιο	33
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: Αποθεματικά	33
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: Δανειακές Υποχρεώσεις	33
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: Προμηθευτές και λοιπές Υποχρεώσεις	36
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: Απαιτήσεις και Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους	36
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 17: Μερίσματα ανά Μετοχή	38
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 18: Χρηματοοικονομικά έξοδα	38
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 19: Φόροι	38
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 20: Κέρδη ανά Μετοχή	39
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 21: Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις	39
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 22: Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη	40
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 23: Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	44



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

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό				
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	1.808.703	1.779.481	1.359.579
Συμμετοχή σε θυγατρικές	9	-	-	248.462
Συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	8	145	-	-
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	6	57.635	2.149	2.224
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	7	13.294	101	94
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		10.115	9.733	36.527
		1.889.892	1.791.464	1.646.886
Κυκλοφορούν ενεργητικό				
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	10	53.767	47.525	46.089
Αποθέματα	8	34.887	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11	151.014	46.876	101.019
		239.668	94.401	147.108
Σύνολο ενεργητικού		2.129.560	1.885.865	1.793.994
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ				
Μετοχικό κεφάλαιο	12	766.484	766.484	766.484
Υπέρ το άρτιο	12	15.890	15.890	15.970
Αποθεματικά	13	342.331	342.176	341.748
Κέρδη εις νέον		188.613	162.132	160.446
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων μετόχων Εταιρείας		1.313.318	1.286.682	1.284.648
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		15.755	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		1.329.073	1.286.682	1.284.648
ΠΑΘΗΤΙΚΟ				
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Δανειακές υποχρεώσεις	14	296.257	111.859	189.634
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		225	218	225
Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους	16	13.926	4.586	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		4.318	3.955	3.604
		314.726	120.618	193.463
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	15	44.983	24.118	16.757
Δανειακές υποχρεώσεις	14	437.367	448.280	295.991
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα		156	148	-
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		3.255	6.019	3.135
		485.761	478.565	315.883
Σύνολο παθητικού		800.500	599.183	509.346
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και παθητικού		2.129.560	1.885.865	1.793.994

Αθήνα, 31 Μαΐου 2019

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

Κατάσταση Αποτελεσμάτων
για την περίοδο που έληξε 31 Μαρτίου 2019



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΤΑΙΑ

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

Σημείωση	Όμιλος Από 01.01. έως		Εταιρεία Από 01.01. έως	
	31.03.2019	31.03.2018	31.03.2019	31.03.2018
Κύκλος εργασιών	33.075	30.486	27.018	26.582
	33.075	30.486	27.018	26.582
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5	12.619	(9.174)	(202)
Άμεσα έσοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα		(1.334)	(919)	(997)
Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας		(2.355)	(2.257)	(1.916)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		(780)	(538)	(698)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	6	(20)	(6)	(19)
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	7	(7)	(7)	(7)
Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων		79	76	-
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		(96)	26	(53)
Λοιπά έσοδα		79	87	2.613
Λοιπά έξοδα		(979)	(715)	(752)
Εταιρική Υπευθυνότητα		(33)	(29)	(33)
Λειτουργικά Κέρδη		40.248	17.030	24.954
Έσοδα από τόκους		2	29	111
Χρηματοοικονομικά έξοδα	18	(6.510)	(5.334)	(4.807)
Αρνητική υπεραξία από απόκτηση θυγατρικών	8	2.747	-	-
Κέρδη προ φόρων		36.487	11.725	20.258
Φόροι	19	(5.876)	(2.978)	(3.143)
Κέρδη περιόδου		30.611	8.747	17.115
Αναλογούνται σε:				
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών		4.130	-	-
Μετόχους της Εταιρείας		26.481	8.747	17.115
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) - Βασικά και προσαρμοσμένα		0,10	0,03	0,07

Αθήνα, 31 Μαΐου 2019

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Γενικός Διευθυντής
Οικονομικών & Εργασιών

Ο Αναπληρωτής
Οικονομικός Διευθυντής

Χρήστος Πρωτόπαπας

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Άννα Χαλκιαδάκη

Κατάσταση Συνολικών Εσόδων
για την περίοδο που έληξε 31 Μαρτίου 2019



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΤΑΙΑ

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

	Όμιλος Από 01.01. έως 31.03.2019 31.03.2018		Εταιρεία Από 01.01. έως 31.03.2019 31.03.2018	
Κέρδη περιόδου	30.611	8.747	17.115	8.318
Λοιπά συνολικά έσοδα / (έξοδα):				
Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα:				
Συναλλαγματικές διαφορές	114	(2)	-	-
Αντιστάθμιση ταμειακών ροών	41	41	-	-
Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα	155	39	-	-
Λοιπά συνολικά έσοδα / (έξοδα) περιόδου	155	39	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	30.766	8.786	-	8.318
Αναλογούνται σε:				
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	4.130	-	-	-
Μετόχους της Εταιρείας	26.636	8.786	17.115	8.318

Αθήνα, 31 Μαΐου 2019

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 τη χρήση που έληξε την 31 Μαρτίου 2019



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΤΑΙΑ

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

	Αναλογούντα σε μετόχους της Εταιρείας					Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο
	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Κέρδη / (Ζημίες) εις νέον	Σύνολο		
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2018	766.484	15.890	339.152	106.327	1.227.853	-	1.227.853
Προσαρμογές λόγω υιοθέτησης του ΔΠΧΑ 9	-	-	-	(234)	(234)	-	(234)
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2018 όπως προσαρμόστηκε	766.484	15.890	339.152	106.093	1.227.619	-	1.227.619
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου	-	-	39	-	39	-	39
Κέρδη περιόδου	-	-	-	8.747	8.747	-	8.747
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	-	-	39	8.747	8.786	-	8.786
Υπόλοιπο την 31 Μαρτίου 2018	766.484	15.890	339.191	114.840	1.236.405	-	1.236.405
Κινήσεις μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2018	-	-	2.985	47.292	50.277	-	50.277
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018	766.484	15.890	342.176	162.132	1.286.682	-	1.286.682
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018	766.484	15.890	342.176	162.132	1.286.682	-	1.286.682
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου	-	-	155	-	155	-	155
Κέρδη περιόδου	-	-	-	26.481	26.481	4.130	30.611
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	-	-	155	26.481	26.636	4.130	30.766
Εξαγορές θυγατρικών	-	-	-	-	-	11.625	11.625
Υπόλοιπο την 31 Μαρτίου 2019	766.484	15.890	342.331	188.613	1.313.318	15.755	1.329.073

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Εταιρεία
για τη χρήση που έληξε την 31 Μαρτίου 2019



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΤΑΙΑ

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

	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Κέρδη / (Ζημίες) εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2018	766.484	15.970	338.894	117.788	1.239.136
Προσαρμογές λόγω υιοθέτησης του ΔΠΧΑ 9	-	-	-	(249)	(249)
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2018 όπως προσαρμόστηκε	766.484	15.970	338.894	117.539	1.238.887
Κέρδη περιόδου	-	-	-	8.318	8.318
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	-	-	-	8.318	8.318
Υπόλοιπο την 31 Μαρτίου 2018	766.484	15.970	338.894	125.857	1.247.205
Κινήσεις μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2018	-	-	2.854	17.474	20.328
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018	766.484	15.970	341.748	143.331	1.267.533
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018	766.484	15.970	341.748	143.331	1.267.533
Κέρδη περιόδου	-	-	-	17.115	17.115
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	-	-	-	17.115	17.115
Υπόλοιπο την 31 Μαρτίου 2019	766.484	15.970	341.748	160.446	1.284.648



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

Σημείωση	Από 01.01. έως	
	31.03.2019	31.03.2018
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες		
Κέρδη προ φόρων	36.487	11.725
Προσαρμογές για:		
- Προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό	6	(3)
- Λοιπές προβλέψεις	-	9
- Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	6	6
- Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	7	7
- Καθαρή ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5 (12.619)	9.174
- Έσοδα από τόκους	(2)	(29)
- Χρηματοοικονομικά έξοδα	18 6.510	5.334
- Καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	(79)	(76)
- Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	96	(26)
- Λοιπά	(2.536)	-
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης		
- (Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων	(6.895)	3.171
- Αύξηση υποχρεώσεων	2.074	2.828
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	23.055	32.120
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(4.991)	(4.119)
Καταβληθείς φόρος	(6.018)	(5.683)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	12.046	22.318
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
Αγορές επενδύσεων σε ακίνητα	5 -	(10.150)
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	5 (298)	(219)
Αγορές ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	7 (1)	-
Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με μελλοντική απόκτηση ακινήτων	(36)	(2.644)
Απόκτηση θυγατρικών (εκτός ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων που αποκτήθηκαν)	8 (9.596)	-
Τόκοι εισπραχθέντες	2	32
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(9.929)	(12.981)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	161.387	75.000
Έξοδα σχετιζόμενα με αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	(84)	-
Έξοδα σχετιζόμενα με έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	(1.109)	(1.096)
Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων και υποχρεώσεων μίσθωσης	(58.151)	(46.973)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	102.043	26.931
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	104.160	36.268
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	46.876	49.335
Επίπτωση συναλλαγματικών διαφορών στο ταμείο και τα ταμειακά διαθέσιμα	(22)	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους περιόδου	151.014	85.603



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

Σημείωση	Από 01.01. έως	
	31.03.2019	31.03.2018
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες		
Κέρδη προ φόρων	20.258	11.173
Προσαρμογές για:		
- Προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό	6	(3)
- Λοιπές προβλέψεις	-	9
- Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	6	6
- Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	7	7
- Καθαρή ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5 202	10.146
- Έσοδα από τόκους	(111)	(126)
- Χρηματοοικονομικά έξοδα	18 4.807	4.239
- Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	53	(26)
- Λοιπά	211	-
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης		
- (Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων	(3.393)	4.883
- Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων	(86)	2.286
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	21.960	32.594
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(4.437)	(4.002)
Καταβληθείς φόρος	(5.990)	(5.644)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	11.533	22.948
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
Αγορές επενδύσεων σε ακίνητα	5 -	(9.687)
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	5 (202)	(219)
Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με μελλοντική απόκτηση ακινήτων	(36)	(2.644)
Αγορές ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	6 (1)	-
Συμμετοχή σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών	(4.989)	-
Απόκτηση θυγατρικών	8 (12.891)	-
Δάνεια χορηγηθέντα σε θυγατρικές εξωτερικού	(17.080)	-
Τόκοι εισπραχθέντες	-	32
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(35.199)	(12.518)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	150.000	60.000
Έξοδα σχετιζόμενα με έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	(1.109)	(685)
Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων και υποχρεώσεων μίσθωσης	(57.422)	(46.813)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	91.469	12.502
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	67.803	22.932
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	33.216	36.308
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους περιόδου	101.019	59.240



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

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

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

Την 31 Μαρτίου 2019 ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου ήταν 465 άτομα και της Εταιρείας ήταν 29 άτομα (31 Μαρτίου 2018: 25 άτομα για τον Όμιλο και την Εταιρεία).

Το τρέχον Διοικητικό Συμβούλιο έχει τριετή θητεία η οποία λήγει με την εκλογή νέου Διοικητικού Συμβουλίου από την Τακτική Γενική Συνέλευση που θα συγκληθεί εντός του έτους 2019. Το Διοικητικό Συμβούλιο εξελέγη από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε την 25 Σεπτεμβρίου 2015 και συγκροτήθηκε σε σώμα κατά τη συνεδρίασή του την ίδια ημέρα. Την 24 Φεβρουαρίου 2017, το Διοικητικό Συμβούλιο ανασυγκροτήθηκε σε σώμα και η τρέχουσα 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 Επίκουρος καθηγητής στο Πανεπιστήμιο Πειραιά & Καθηγητής (Associate) στο Πανεπιστήμιο του Cambridge	Μη Εκτελεστικό Μέλος Μη Εκτελεστικό Μέλος Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος
Σπυρίδων Μακριδάκης του Γεωργίου	Καθηγητής στο Πανεπιστήμιο της Λευκωσίας & Επίτιμος καθηγητής της Σχολής Διοίκησης INSEAD	Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος

Οι παρούσες συνοπτικές ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 31 Μαΐου 2019 και είναι αναρτημένες στη διαδικτυακή διεύθυνση <http://www.nbgpangaea.gr>.



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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2: Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών

2.1. Βάση Παρουσίασης

Η ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση του Ομίλου και της Εταιρείας για την τρίμηνη περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2019 (οι «Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις»), έχουν συνταχθεί σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 34 «Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση».

Οι Ενδιάμεσες αυτές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις περιλαμβάνουν επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις και όχι όλη την πληροφόρηση που απαιτείται στην περίπτωση σύνταξης πλήρων ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Συνεπώς, οι Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις θα πρέπει να αναγνωστούν σε συνδυασμό με τις ετήσιες ενοποιημένες και εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018, 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.»).

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν είναι συνεπείς με εκείνες της προηγούμενης χρήσης και της αντίστοιχης ενδιάμεσης περιόδου, με εξαίρεση την υιοθέτηση των νέων και τροποποιημένων προτύπων όπως παρατίθενται κατωτέρω (Σημείωση 2.2.1). Επιπλέον ο Όμιλος υιοθέτησε νέες λογιστικές πολιτικές για τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και για τα αποθέματα που αποκτήθηκαν μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων (Σημείωση 2.2.2).

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. Η Διοίκηση εκτιμά ότι οι πραγματοποιηθείσες αναταξινομήσεις δεν έχουν σημαντική επίδραση στην παρουσίαση των χρηματοοικονομικών στοιχείων.

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

Την 31 Μαρτίου 2019 οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις υπερέβαιναν τα κυκλοφορούντα στοιχεία του ενεργητικού κατά €246.093 και €168.775 για τον Όμιλο και την Εταιρεία, αντίστοιχα, κυρίως εξαιτίας των βραχυπρόθεσμων δανείων τα οποία λήγουν εντός των επόμενων δώδεκα μηνών, όπως αναλυτικά περιγράφεται στη Σημείωση 14. Η Διοίκηση εκτιμά ότι είναι σκόπιμο να συντάξει τις παρούσες Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας, καθώς έχει ήδη εξασφαλίσει την αναχρηματοδότηση ή την παράταση των εν λόγω δανείων, όπως αναλυτικά περιγράφεται στη Σημείωση 14.

2.2. Υιοθέτηση των Δ.Π.Χ.Α.

2.2.1. Νέα Δ.Π.Χ.Α., διερμηνείες και τροποποιήσεις που τέθηκαν σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2019:

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



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

Αναγνώριση μίσθωσης

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

Λογιστική μισθώσεων για τους μισθωτές

Με την έναρξη της μίσθωσης, ο μισθωτής αναγνωρίζει το δικαίωμα χρήσης ως περιουσιακό στοιχείο («δικαίωμα χρήσης») και μισθωτική υποχρέωση. Το δικαίωμα χρήσης αρχικά επιμετράται στο ποσό της μισθωτικής υποχρέωσης πλέον των αρχικών άμεσων εξόδων του μισθωτή. Μεταγενέστερα, ο μισθωτής επιμετρά το δικαίωμα χρήσης στο κόστος μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις συσσωρευμένες απομειώσεις, εκτός των περιπτώσεων που εφαρμόζεται η λογιστική των εύλογων αξιών ή των αναπροσαρμογών. Η μισθωτική υποχρέωση αρχικά επιμετράται στην παρούσα αξία των μισθωμάτων κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, προεξοφλημένων με το πραγματικό επιτόκιο της σύμβασης εφόσον μπορεί εύκολα να προσδιοριστεί. Σε αντίθετη περίπτωση χρησιμοποιείται το διαφορικό επιτόκιο χρηματοδότησης.

Λογιστική μισθώσεων για τους εκμισθωτές

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

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

Συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης

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

Ο Όμιλος εφάρμοσε την τροποποιημένη αναδρομική προσέγγιση, όπου το δικαίωμα χρήσης είναι ίσο με την υποχρέωση της μίσθωσης κατά την υιοθέτηση του νέου προτύπου και δεν αναμόρφωσε τα συγκριτικά στοιχεία. Ο Όμιλος επέλεξε να κάνει χρήση της εξαίρεσης αναγνώρισης που παρέχεται για τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις και τις μισθώσεις μικρής αξίας, για τις οποίες οι πληρωμές μίσθωσης αναγνωρίζονται ως λειτουργικά έξοδα, σε σταθερή βάση, στη διάρκεια της μίσθωσης.

Η επίδραση από την υιοθέτησης του Δ.Π.Χ.Α. 16 στις Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας δεν ήταν ουσιαστική. Το Δ.Π.Χ.Α. 16 αύξησε τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις του Ομίλου κατά €207.

Τα δικαιώματα χρήσης περιλαμβάνονται στο κονδύλι «Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία» (Σημείωση 6) και οι υποχρεώσεις μίσθωσης περιλαμβάνονται στα κονδύλια «Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις» και «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις» (Σημείωση 15).



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

- **Δ.Λ.Π. 19 (Τροποποίηση) «Τροποποίηση προγράμματος, περικοπή ή διακανονισμός»** Οι τροποποιήσεις καθορίζουν τον τρόπο με τον οποίο οι οντότητες πρέπει να προσδιορίζουν τα συνταξιοδοτικά έξοδα όταν λαμβάνουν χώρα αλλαγές σε συνταξιοδοτικά προγράμματα καθορισμένων παροχών. Η τροποποίηση δεν είχε επίδραση στις Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.
- **Δ.Π.Χ.Α. 9 (Τροποποίηση) «Δικαιώματα πρόωρης αποπληρωμής με καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης»** Οι τροποποιήσεις του Δ.Π.Χ.Α. 9 παρέχουν τη δυνατότητα στις εταιρείες να επιμετρούν συγκεκριμένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα πρόωρης αποπληρωμής με καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων αν πληρείται συγκεκριμένος όρος, αντί στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Η τροποποίηση δεν είχε επίδραση στις Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.
- **Δ.Λ.Π. 28 (Τροποποίηση) «Μακροπρόθεσμες Συμμετοχές σε Συγγενείς Επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες»** Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι οι οντότητες πρέπει να λογιστικοποιούν τις μακροπρόθεσμες συμμετοχές τους σε συγγενείς επιχειρήσεις ή κοινοπραξίες, στις οποίες δεν εφαρμόζεται η μέθοδος της καθαρής θέσης, με βάση το Δ.Π.Χ.Α. 9. Η τροποποίηση δεν είχε επίδραση στις Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.
- **Διερμηνεία 23 «Αβεβαιότητα σχετικά με τον χειρισμό θεμάτων φορολογίας εισοδήματος»** Η διερμηνεία παρέχει επεξηγήσεις ως προς την αναγνώριση και επιμέτρηση του αναβαλλόμενου και του τρέχοντος φόρου εισοδήματος όταν υπάρχει αβεβαιότητα σχετικά με την φορολογική αντιμετώπιση κάποιων στοιχείων. Η διερμηνεία 23 έχει εφαρμογή σε όλες τις πτυχές της λογιστικοποίησης του φόρου εισοδήματος όταν υπάρχει τέτοια αβεβαιότητα, συμπεριλαμβανομένου του φορολογητέου κέρδους/ζημιάς, της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, των φορολογικών κερδών και των φορολογικών ζημιών και των φορολογικών συντελεστών. Η διερμηνεία δεν είχε επίδραση στις Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.
- **«Ετήσιες βελτιώσεις στα Δ.Π.Χ.Α. 2015 – 2017».** Οι τροποποιήσεις επηρέασαν τα ακόλουθα πρότυπα:
 - **Δ.Π.Χ.Α. 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων»** - Τροποποιήθηκε ώστε να διευκρινιστεί ότι η συμμετοχή μιας εταιρείας σε από κοινού ελεγχόμενη δραστηριότητα θα πρέπει να επαναπροσδιοριστεί όταν αυτή αποκτά τον έλεγχο της εν λόγω επιχείρησης.
 - **Δ.Π.Χ.Α. 11 «Από κοινού συμφωνίες»** - Τροποποιήθηκε ώστε να διευκρινιστεί ότι η συμμετοχή μιας εταιρείας σε από κοινού ελεγχόμενη δραστηριότητα δεν θα πρέπει να επαναπροσδιορίζεται όταν αυτή αποκτά κοινό έλεγχο της εν λόγω επιχείρησης.
 - **Δ.Λ.Π. 12 «Φόροι εισοδήματος»** - Παρέχεται η διευκρίνιση ότι μια εταιρεία λογιστικοποιεί όλες τις επιπτώσεις από τις πληρωμές μερισμάτων στο φόρο εισοδήματος με τον ίδιο τρόπο.
 - **Δ.Λ.Π. 23 «Κόστος δανεισμού»** - Διευκρινίζεται ότι μια εταιρεία συμπεριλαμβάνει στα κεφάλαια που προέρχονται από γενικό δανεισμό οποιοδήποτε δάνειο αναλήφθηκε αρχικά για την ανάπτυξη περιουσιακού στοιχείου, όταν το περιουσιακό στοιχείο είναι έτοιμο για την προοριζόμενη χρήση ή την πώλησή του.

Οι τροποποιήσεις δεν είχαν επίδραση στις Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

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

2.2.2. Επικαιροποίηση σημαντικών λογιστικών πολιτικών που γνωστοποιούνται στη Σημείωση 2 των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων του Ομίλου της Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ.

2.2.2.1. Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία

Ο Όμιλος απέκτησε μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία τα οποία περιλαμβάνουν οικόπεδα και κτήρια που αφορούν σε ξενοδοχειακές και λοιπές εγκαταστάσεις (Σημείωση 6 και 8). Αναφορικά με τα εν λόγω ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία ο Όμιλος επέλεξε τη μέθοδο της αναπροσαρμογής. Η λογιστική πολιτική που ακολουθεί αντικαθιστά τη Σημείωση 2.7 των ετήσιων ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018.

«Σημείωση 2.7 Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία»

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία χωρίζονται σε δύο κατηγορίες:

α) Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία τα οποία περιλαμβάνουν οικόπεδα, κτήρια και εξοπλισμό και κατέχονται από τον Όμιλο με σκοπό τη λειτουργική χρησιμοποίησή τους και τη χρήση τους για διοικητικούς σκοπούς.

Τα ενσώματα αυτά πάγια περιουσιακά στοιχεία καταχωρούνται αρχικά στην αξία κτήσης τους, η οποία περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες που απαιτούνται προκειμένου ένα ενσώματο πάγιο περιουσιακό στοιχείο να τεθεί σε κατάσταση λειτουργίας. Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης τους, τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται στο κόστος κτήσης τους μειωμένο κατά τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις όποιες σωρευμένες προβλέψεις απομείωσης της αξίας τους. Οι δαπάνες που πραγματοποιούνται μεταγενέστερα της απόκτησης ενός παγίου που περιλαμβάνεται στο λογαριασμό ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία, κεφαλαιοποιούνται μόνο στην περίπτωση όπου θεωρείται πιθανό ότι οι συγκεκριμένες δαπάνες θα αποφέρουν στο μέλλον πρόσθετα οικονομικά οφέλη για τον Όμιλο, πέρα από εκείνα τα οποία αναμένονταν αρχικά κατά την απόκτηση του παγίου. Σε διαφορετική περίπτωση, οι συγκεκριμένες δαπάνες μεταφέρονται απευθείας στα αποτελέσματα κατά το χρόνο πραγματοποίησής τους.

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

Γήπεδα και Οικόπεδα: Δεν αποσβένονται
Κτήρια: 40 έτη
Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός: 3 – 10 έτη
Μεταφορικά μέσα: έως 10 έτη
Λοιπά ενσώματα πάγια: 5 έτη

Ο Όμιλος εξετάζει σε κάθε ημερομηνία αναφοράς εάν υπάρχει ένδειξη ότι κάποιο ενσώματο πάγιο περιουσιακό στοιχείο έχει υποστεί απομείωση της αξίας του. Αν υπάρχει ένδειξη απομείωσης αξίας, ο Όμιλος υπολογίζει το ανακτήσιμο ποσό του ενσώματος παγίου περιουσιακού στοιχείου και όταν η λογιστική αξία υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία, ο Όμιλος σχηματίζει ανάλογη πρόβλεψη απομείωσης προκειμένου η λογιστική αξία του παγίου να απεικονίζει την ανακτήσιμη αξία του.

Τα κέρδη και ζημιές από πώληση ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων προσδιορίζονται βάσει της λογιστικής αξίας τους και το ποσό του κέρδους ή της ζημιάς καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

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

β) Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία τα οποία περιλαμβάνουν οικόπεδα και κτήρια που αφορούν σε ξενοδοχειακές και λοιπές εγκαταστάσεις.

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία καταχωρούνται αρχικά στην αξία κτήσης τους, η οποία περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες που απαιτούνται προκειμένου ένα ενσώματο πάγιο περιουσιακό στοιχείο να τεθεί σε κατάσταση λειτουργίας. Μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρησής τους, τα ενσώματα αυτά πάγια περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζονται σε εύλογη αξία, που προσδιορίζεται από ανεξάρτητους εκτιμητές, μείον μεταγενέστερες αποσβέσεις και απομειώσεις. Σύμφωνα με τη μέθοδο της αναπροσαρμογής, οι επανεκτιμήσεις διενεργούνται σε τακτά χρονικά διαστήματα προκειμένου τα ποσά που εμφανίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης να μη διαφέρουν σημαντικά από την εύλογή τους αξία κατά την ημερομηνία αναφοράς. Αν μια επανεκτίμηση καταλήξει σε αύξηση της αξίας των ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων, τότε η διαφορά μεταξύ λογιστικής και αναπροσαρμοσμένης αξίας αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων και σωρευτικά απεικονίζεται στα Ίδια Κεφάλαια στην κατηγορία «Αποθεματικό Αναπροσαρμογής», εκτός κι αν πρόκειται για αναστροφή ζημίας αναπροσαρμογής, η οποία προηγουμένως είχε αναγνωριστεί ως έξοδο, οπότε και σε αυτή την περίπτωση αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων. Η μείωση που οφείλεται σε επανεκτίμηση της αξίας, αναγνωρίζεται ως έξοδο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στο βαθμό που δεν υπερβαίνει τυχόν ποσά που έχουν προηγουμένως πιστωθεί σε Αποθεματικό Αναπροσαρμογής.

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία αποσβένονται με τη μέθοδο του σταθερού ποσού κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους, με επανεκτίμηση της ωφέλιμης ζωής τους. Η εκτιμώμενη ωφέλιμη ζωή των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων ανά κατηγορία, έχει ως εξής:

Γήπεδα και Οικόπεδα: Δεν αποσβένονται
Ξενοδοχειακές και λοιπές εγκαταστάσεις: 100 έτη

2.2.2.2. Αποθέματα

Ο Όμιλος απέκτησε μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων αποθέματα τα οποία αφορούν σε κατοικίες, οικόπεδα προς ανάπτυξη κατοικιών για μεταγενέστερη πώληση τους καθώς και αναλώσιμα υλικά (Σημείωση 8). Η λογιστική πολιτική του Ομίλου αναφορικά με τα αποθέματα παρατίθεται κάτωθι:

Τα αποθέματα καταχωρούνται αρχικά στο κόστος κτήσης. Η μεταγενέστερη επιμέτρηση γίνεται στην χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι η εκτιμώμενη τιμή πώλησης κατά τη συνήθη ροή των δραστηριοτήτων της επιχείρησης, μείον το εκτιμώμενο κόστος που είναι αναγκαίο για να πραγματοποιηθεί η πώληση. Όταν τα στοιχεία αυτά θεωρούνται απαξιωμένα η βραδέως κινούμενα ο Όμιλος προβαίνει σε πρόβλεψη απομείωσης της αξίας τους. Διαγραφές και ζημίες απομείωσης αναγνωρίζονται κατά την πραγματοποίησή τους και καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Το κόστος προσδιορίζεται με τη μέθοδο FIFO.

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

Κατά τη σύνταξη των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, οι σημαντικές εκτιμήσεις και παραδοχές που διενεργήθηκαν από τη Διοίκηση σε σχέση με την εφαρμογή των λογιστικών αρχών του Ομίλου και τις κύριες πηγές εκτίμησης των αβεβαιοτήτων ήταν παρόμοιες με αυτές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των ενοποιημένων και εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018.

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.

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

Οι Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις δεν περιλαμβάνουν όλες τις πληροφορίες σχετικά με τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων, καθώς και τις σχετικές γνωστοποιήσεις που απαιτούνται στις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και πρέπει να εξετάζονται σε συνάρτηση με τις δημοσιευμένες ενοποιημένες και εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018.

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

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

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

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

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

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία επιμετρώνται στην εύλογη αξία

Στον κάτωθι πίνακα αναλύεται η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού του Ομίλου, που επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 31 Μαρτίου 2019 και 31 Δεκεμβρίου 2018, αντίστοιχα, ανά τεχνική αποτίμησης.

31 Μαρτίου 2019		Αποτίμηση με βάση			
Υποχρεώσεις	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο	
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	-	156	-	156	

31 Δεκεμβρίου 2018		Αποτίμηση με βάση			
Υποχρεώσεις	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο	
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	-	148	-	148	

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

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

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

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία

Οι ακόλουθοι πίνακες συνοψίζουν την εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού του Ομίλου, τα οποία δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 31 Μαρτίου 2019 και 31 Δεκεμβρίου 2018, αντίστοιχα:



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

31 Μαρτίου 2019		Αποτίμηση με βάση			
Υποχρεώσεις	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο	
Δανειακές υποχρεώσεις	-	-	733.624	733.624	
31 Δεκεμβρίου 2018		Αποτίμηση με βάση			
Υποχρεώσεις	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο	
Δανειακές υποχρεώσεις	-	-	560.139	560.139	

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

Κατά την 31 Μαρτίου 2019 και 31 Δεκεμβρίου 2018, 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),
- Λοιπές χώρες¹ – Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα,
- Λοιπές χώρες – Γραφεία,
- Λοιπές χώρες – Λοιπά (τα οποία αφορούν σε ξενοδοχεία και οικόπεδα).

¹ Στις Λοιπές χώρες την 31 Μαρτίου 2019 και 31 Δεκεμβρίου 2018 περιλαμβάνονται η Κύπρος, η Ρουμανία και η Βουλγαρία, ενώ την 31 Μαρτίου 2018 περιλαμβάνονται η Κύπρος και η Ρουμανία.



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

Από 01.01 έως 31.03.2019

Χώρα

Τομέας

Κύκλος εργασιών

Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων

Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των ακινήτων επένδυσης σε εύλογες αξίες

Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα (συμπ. φόρων – τελών ακίνητης περιουσίας)

Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Σύνολο λειτουργικών κερδών τομέων

Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα

Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα

Λειτουργικά Κέρδη

Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους

Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα

Κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα

Αρνητική υπεραξία από απόκτηση θυγατρικών

Κέρδη προ φόρων

Αναβαλλόμενοι Φόροι

Μη κατανεμημένοι Φόροι

Κέρδη περιόδου

Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Μαρτίου 2019

Ενεργητικό

Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού

Σύνολο ενεργητικού

Υποχρεώσεις ανά τομέα την 31 Μαρτίου 2019

Υποχρεώσεις

Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις

Σύνολο παθητικού

Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 31 Μαρτίου 2019

Τομέας	Ελλάδα			Ιταλία			Λοιπές χώρες			Σύνολο
	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά	
Κύκλος εργασιών	14.428	12.189	796	190	2.986	-	388	1.910	188	33.075
Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων	14.428	12.189	796	190	2.986	-	388	1.910	188	33.075
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των ακινήτων επένδυσης σε εύλογες αξίες	(42)	(234)	(12)	-	-	-	-	-	12.907	12.619
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα (συμπ. φόρων – τελών ακίνητης περιουσίας)	(1.284)	(1.407)	(290)	(30)	(518)	(100)	(28)	(28)	(4)	(3.689)
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(12)	25	(1)	(5)	(69)	3	-	-	-	(59)
Σύνολο λειτουργικών κερδών τομέων	13.090	10.573	493	155	2.399	(97)	360	1.882	13.091	41.946
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα										158
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα										(1.856)
Λειτουργικά Κέρδη										40.248
Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους										2
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα										(6.119)
Κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα	-	-	-	-	-	-	-	(370)	(21)	(391)
Αρνητική υπεραξία από απόκτηση θυγατρικών										2.747
Κέρδη προ φόρων										36.487
Αναβαλλόμενοι Φόροι	-	-	-	-	-	-	-	(58)	-	(58)
Μη κατανεμημένοι Φόροι										(5.818)
Κέρδη περιόδου										30.611
Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Μαρτίου 2019										
Ενεργητικό	736.904	620.972	44.742	14.540	193.262	55.681	38.841	92.312	143.631	1.940.885
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού										188.675
Σύνολο ενεργητικού										2.129.560
Υποχρεώσεις ανά τομέα την 31 Μαρτίου 2019										
Υποχρεώσεις	3.582	9.397	6.274	218	2.859	2.622	1.110	43.274	65.203	134.539
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις										665.948
Σύνολο παθητικού										800.487
Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 31 Μαρτίου 2019										
	42	234	12	-	-	-	3.700	-	12.615	16.603



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

Από 01.01 έως 31.03.2018

Χώρα

Τομέας

Κύκλος εργασιών

Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων

Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των
ακινήτων επένδυσης σε εύλογες αξίες

Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα (συμπ.
φόρων – τελών ακίνητης περιουσίας)

Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από απομείωση
χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Σύνολο λειτουργικών κερδών τομέων

Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα

Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα

Λειτουργικά Κέρδη

Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους

Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα

Κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα

Κέρδη προ φόρων

Φόροι

Κέρδη περιόδου

Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2018

Ενεργητικό

Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού

Σύνολο ενεργητικού

Υποχρεώσεις ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2018

Υποχρεώσεις

Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις

Σύνολο παθητικού

**Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού
την 31 Δεκεμβρίου 2018**

	Ελλάδα			Ιταλία			Λοιπές χώρες			Σύνολο
	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά	
Κύκλος εργασιών	13.906	12.394	368	224	3.051	-	401	142	-	30.486
Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων	13.906	12.394	368	224	3.051	-	401	142	-	30.486
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των ακινήτων επένδυσης σε εύλογες αξίες	(7.231)	(2.915)	-	-	-	-	972	-	-	(9.174)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα (συμπ. φόρων – τελών ακίνητης περιουσίας)	(1.026)	(1.492)	(120)	(20)	(408)	(80)	(21)	(9)	-	(3.176)
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	83	(59)	(1)	-	-	-	-	-	-	23
Σύνολο λειτουργικών κερδών τομέων	5.732	7.928	247	204	2.643	(80)	1.352	133	-	18.159
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα										90
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα										(1.219)
Λειτουργικά Κέρδη										17.030
Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους										29
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα										(4.828)
Κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα	-	(506)	-	-	-	-	-	-	-	(506)
Κέρδη προ φόρων										11.725
Φόροι										(2.978)
Κέρδη περιόδου										8.747
Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2018										
Ενεργητικό	738.728	619.948	42.563	14.493	192.040	55.693	35.148	92.154	11.206	1.801.973
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού										83.892
Σύνολο ενεργητικού										1.885.865
Υποχρεώσεις ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2018										
Υποχρεώσεις	2.870	8.391	6.595	186	2.365	2.523	17	39.032	-	61.979
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις										537.204
Σύνολο παθητικού										599.183
Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 31 Δεκεμβρίου 2018										
	21.301	5.592	20.321	-	-	60	9.528	84.600	11.200	152.602

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

Σχετικά με τις παραπάνω αναλύσεις αναφέρουμε ότι:

- (α) Δεν υπάρχουν συναλλαγές μεταξύ των τομέων.
- (β) Τα στοιχεία ενεργητικού επιχειρηματικών τομέων αποτελούνται από επενδύσεις σε ακίνητα, εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις και αποθέματα.
- (γ) Τα μη κατανεμόμενα στοιχεία ενεργητικού αποτελούνται από ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία, άυλα περιουσιακά στοιχεία, συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και λοιπές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις.
- (δ) Οι μη κατανεμμένες υποχρεώσεις την 31 Μαρτίου 2019 και 31 Δεκεμβρίου 2018 αποτελούνται κυρίως από δανειακές υποχρεώσεις συνολικού ύψους €653.877 και €521.504, αντίστοιχα.

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 τρίμηνη περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2019 από την ΕΤΕ ανήλθαν σε €16.786, ήτοι 50,8% (τρίμηνη περίοδο που έληξε 31 Μαρτίου 2018: €17.031, ήτοι 55,9%).

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: Επενδύσεις σε Ακίνητα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	1.779.481	1.580.698	1.359.579	1.309.775
Προσθήκες:				
- Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	-	42.784	-	28.840
- Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων (Σημείωση 8)	3.700	84.600	-	-
- Αποκτήσεις θυγατρικών πλην επιχειρηματικών συνενώσεων (Σημείωση 8)	12.605	24.257	-	-
- Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	298	961	202	901
- Μεταφορά από ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	-	13	-	13
- Μεταφορά σε ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	-	(158)	-	-
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	12.619	46.326	(202)	20.050
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	1.808.703	1.779.481	1.359.579	1.359.579

Την 28 Μαρτίου 2019 η Εταιρεία απέκτησε πλειοψηφική συμμετοχή (60%) στην εταιρεία Aphrodite Springs Public Limited στην Πάφο της Κύπρου (Σημείωση 8). Το Aphrodite Springs εκτείνεται σε 150 εκτάρια γης, όμορης με το Aphrodite Hills Resort, και είναι αδειοδοτημένη για την ανάπτυξη γηπέδου γκολφ και 125 χιλ. τ.μ. κατοικιών και ακινήτων συμπληρωματικών χρήσεων. Η αξία κτήσης του οικοπέδου κατά την ημερομηνία της απόκτησης ανερχόταν σε €12.605 και η εύλογη αξία του ανερχόταν σε €25.522. Την ίδια ημερομηνία η Εταιρεία απέκτησε πλειοψηφική συμμετοχή (60%) στην εταιρεία Aphrodite Hills Resort Limited στην Πάφο της Κύπρου (Σημείωση 8). Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα, μη συμπεριλαμβανομένης της ξενοδοχειακής μονάδας και των λοιπών σχετιζόμενων με αυτήν εγκαταστάσεων (Σημείωση 6) κατά την ημερομηνία της απόκτησης ανερχόταν σε €3.700.



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

Σε συνέχεια της από 19 Νοεμβρίου 2018 σύμβασης με την Τράπεζα Κύπρου Δημόσια Εταιρία Λτδ., την 28 Μαρτίου 2019, η Εταιρεία υπέγραψε συμβολαιογραφικό προσύμφωνο για την απόκτηση των δύο όμορων εμπορικών ακινήτων στην Αθήνα (εκ των οποίων το ένα είναι συνολικής επιφάνειας 6,9 χιλ. τ.μ. περίπου και βρίσκεται επί της Λεωφόρου Συγγρού και Λαγουμιτζή και το δεύτερο είναι συνολικής επιφάνειας 2 χιλ. τ.μ. περίπου και βρίσκεται επί των οδών Ευρυδάμαντος και Λαγουμιτζή) έναντι τελικού τιμήματος €10.000. Η υπογραφή του οριστικού συμφωνητικού αναμένεται να λάβει χώρα εντός του Ιουνίου 2019 υπό την αίρεση της ολοκλήρωσης έως την ως άνω ημερομηνία της μεταβίβασης των μετοχών της εταιρείας CYREIT. Τα ακίνητα θα τα αποκτήσει η εταιρεία Panterra A.E. Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων στην οποία η Εταιρεία συμμετέχει με 49% (Σημείωση 23).

Οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου οι οποίες είναι εξασφαλισμένες με επενδύσεις σε ακίνητα αναφέρονται στη Σημείωση 14.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου αποτιμώνται στην εύλογη αξία. Παρατίθεται ανάλυση των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή την 31 Μαρτίου 2019. 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:

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης
Όμιλος και Εταιρεία



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΤΑΙΑ

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

Χώρα	Ελλάδα			Ιταλία			Ρουμανία			Κύπρος			Βουλγαρία		31.03.2019	31.12.2018
Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά ¹	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά ^{2,3}	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά ⁴	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Σύνολο	Σύνολο	
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3			
Εύλογη αξία έναρξης περιόδου	725.300	615.941	40.702	14.321	189.344	55.590	1.226	5.344	23.688	2.115	11.200	10.110	84.600	1.779.481	1.580.698	
Προσθήκες:																
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	42.784	
Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	-	-	-	-	-	-	-	-	3.700	-	-	-	-	3.700	84.600	
Αποκτήσεις θυγατρικών πλην επιχειρηματικών συνενώσεων	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12.605	-	-	12.605	24.257	
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	42	234	12	-	-	-	-	-	-	-	10	-	-	298	961	
Μεταφορά από ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13	
Μεταφορά σε ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(158)	
Καθαρό κέρδος / (ζημία) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	(42)	(234)	(12)	-	-	-	-	-	-	-	12.907	-	-	12.619	46.326	
Εύλογη αξία λήξης περιόδου	725.300	615.941	40.702	14.321	189.344	55.590	1.226	5.344	27.388	2.115	36.722	10.110	84.600	1.808.703	1.779.481	

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.

⁴ Η κατηγορία «Λοιπά» στην Κύπρο αφορά σε ξενοδοχεία και οικοπέδο.



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

Πληροφορίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή για την 31.03.2019:

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Ελλάδα	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	725.300	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF)	3.668	7,19% - 10,49%	6,00% - 9,25%
Ελλάδα	Γραφεία	615.941	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	3.302	8,17% - 10,73%	7,00% - 9,50%
Ελλάδα	Λοιπά ¹	40.702	0%-15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-85%-100% DCF	201	9,75% - 12,20%	7,75% - 11,75%
Ιταλία	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	14.321	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	77	5,43% - 6,90%	5,00% - 6,35%
Ιταλία	Γραφεία	189.344	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	1.027	5,85% - 8,19%	5,10% - 6,90%
Ιταλία	Λοιπά ²	55.100	0% συγκριτική μέθοδος και 100% υπολειμματική μέθοδος	-	-	-
Ιταλία	Λοιπά ³	490	0% συγκριτική μέθοδος και 100% μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης	2	-	4,50%
Ρουμανία	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	1.226	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	10	9,55% - 10,80%	7,75% - 9,00%
Ρουμανία	Γραφεία	5.344	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	35	9,55%	7,75%
Κύπρος	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	23.688	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	88	7,60%	6,25%
Κύπρος	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	3.700	100% DCF	35	7,90%	8,50%
Κύπρος	Γραφεία	2.115	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	8	7,60%	6,25%
Κύπρος	Λοιπά ⁴	11.200	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	79	9,97%	7,50%
Κύπρος	Λοιπά ⁵	25.522	100% υπολειμματική μέθοδος	-	10,40% - 12,80%	6,50% - 9,00%
Βουλγαρία	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	10.110	0% μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης και 100% DCF	131	10,26%	8,10%
Βουλγαρία	Γραφεία	84.600	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	549	9,31%	7,50%

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.

⁴ Η κατηγορία «Λοιπά» στην Κύπρο αφορά σε ξενοδοχείο πόλης.

⁵ Η κατηγορία «Λοιπά» στην Κύπρο αφορά σε οικόπεδο.



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

Πληροφορίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή για την 31.12.2018:

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Ελλάδα	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	725.300	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF)	3.668	7,19% - 10,49%	6,00% - 9,25%
Ελλάδα	Γραφεία	615.941	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	3.302	8,17% - 10,73%	7,00% - 9,50%
Ελλάδα	Λουπά ¹	40.702	0%-15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-85%-100% DCF	201	9,75% - 12,20%	7,75% - 11,75%
Ιταλία	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	14.321	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	77	5,43% - 6,90%	5,00% - 6,35%
Ιταλία	Γραφεία	189.344	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	1.027	5,85% - 8,19%	5,10% - 6,90%
Ιταλία	Λουπά ²	55.100	0% συγκριτική μέθοδος και 100% υπολειμματική μέθοδος	-	-	-
Ιταλία	Λουπά ³	490	0% συγκριτική μέθοδος και 100% μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης	2	-	4,50%
Ρουμανία	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	1.226	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	10	9,55% - 10,80%	7,75% - 9,00%
Ρουμανία	Γραφεία	5.344	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	35	9,55%	7,75%
Κύπρος	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	23.688	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	88	7,60%	6,25%
Κύπρος	Γραφεία	2.115	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	8	7,60%	6,25%
Κύπρος	Λουπά ⁴	11.200	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	79	9,97%	7,50%
Βουλγαρία	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	10.110	0% μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης και 100% DCF	131	10,26%	8,10%
Βουλγαρία	Γραφεία	84.600	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	549	9,31%	7,50%

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

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

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

⁴ Η κατηγορία «Λουπά» στην Κύπρο αφορά σε ξενοδοχείο πόλης.

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

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις ΑΕΕΑΠ, οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές εκθέσεις των οποίων συντάσσονται υποχρεωτικά δύο φορές ανά έτος για την 30 Ιουνίου και την 31 Δεκεμβρίου. 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. Για την 31 Μαρτίου και 30 Σεπτεμβρίου κάθε έτους η Διοίκηση εκτιμά, με βάση τις συνθήκες της αγοράς και τυχόν πραγματικών γεγονότων σε σχέση με το χαρτοφυλάκιο ακινήτων, εάν έχει επέλθει μεταβολή στις αξίες αυτές. Εφόσον έχει επέλθει ουσιαστική μεταβολή, τη λαμβάνει υπόψη για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα. Η Διοίκηση κρίνει ότι δεν υπήρχαν γεγονότα ή περιστάσεις που θα μπορούσαν να προκαλέσουν σημαντική διαφοροποίηση στην εύλογη αξία του χαρτοφυλακίου επενδύσεων σε ακίνητα την 31 Μαρτίου 2019 από την εύλογη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2018.

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων του Ομίλου πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 31 Δεκεμβρίου 2018, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999, όπως ισχύει. Για το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου χρησιμοποιήθηκαν, στη συντριπτική πλειοψηφία των εκτιμήσεων, η συγκριτική μέθοδος και η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF). Για την αποτίμηση του συνόλου των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου, εκτός από ένα ακίνητο, η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) κρίθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές ως η πλέον κατάλληλη.

Ειδικότερα, για την αποτίμηση των ακινήτων του Ομίλου σε Ελλάδα, Κύπρο και Ρουμανία χρησιμοποιήθηκαν δύο μέθοδοι, η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) και η συγκριτική μέθοδος. Για τη στάθμιση των δύο μεθόδων (DCF και συγκριτική μέθοδος) έχουν εφαρμοστεί συντελεστές 80%, 85% ή 100% για τη μέθοδο DCF και 20%, 15% ή 0%, αντίστοιχα, για τη συγκριτική μέθοδο, σύμφωνα με τα στοιχεία του παραπάνω πίνακα. Η αυξημένη στάθμιση στην περίπτωση της μεθόδου DCF οφείλεται στο γεγονός ότι αντικατοπτρίζει περισσότερο αποτελεσματικά τον τρόπο με τον οποίο επενδυτικά ακίνητα, όπως τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου, συναλλάσσονται στην αγορά.

Για την αποτίμηση του ακινήτου στη Βουλγαρία, το οποίο συνιστά Εμπορικό χώρο/κατάστημα χρησιμοποιήθηκαν δύο μέθοδοι, η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) και η μέθοδος του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης. Για τη στάθμιση των δύο μεθόδων έχουν εφαρμοστεί συντελεστές 100% για τη DCF και 0% για τη μέθοδο του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης σύμφωνα με τα στοιχεία του παραπάνω πίνακα. Η αυξημένη στάθμιση στην περίπτωση της μεθόδου DCF οφείλεται στο γεγονός ότι η μέθοδος αυτή αντικατοπτρίζει περισσότερο αποτελεσματικά τον τρόπο με τον οποίο επενδυτικά ακίνητα, όπως το εκτιμώμενο, συναλλάσσονται στην αγορά, ενώ το ακίνητο είναι υπό ανάπτυξη, γεγονός που καθιστά τις υπόλοιπες μεθόδους λιγότερο κατάλληλες.

Αναφορικά με το ακίνητο στην Βουλγαρία το οποίο συνιστά Γραφεία χρησιμοποιήθηκαν δύο μέθοδοι, η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) και η συγκριτική μέθοδος. Για τη στάθμιση των δύο μεθόδων (DCF και συγκριτική μέθοδος) έχουν εφαρμοστεί συντελεστές 80% και 20% αντίστοιχα σύμφωνα με τα στοιχεία του παραπάνω πίνακα. Η αυξημένη στάθμιση στην περίπτωση της μεθόδου DCF οφείλεται στο γεγονός ότι αντικατοπτρίζει περισσότερο αποτελεσματικά τον τρόπο με τον οποίο επενδυτικά ακίνητα, όπως το εκτιμώμενο, συναλλάσσονται στην αγορά.

Για τα ακίνητα στην Ιταλία, τα οποία συνιστούν εμπορικά ακίνητα (γραφεία και καταστήματα), οι ανεξάρτητοι εκτιμητές χρησιμοποίησαν δύο μεθόδους, τη μέθοδο των προεξοφλημένων ταμειακών ροών και τη συγκριτική μέθοδο, σύμφωνα με τα στοιχεία του παραπάνω πίνακα. Για τη στάθμιση των δύο μεθόδων έχουν εφαρμοστεί συντελεστές 100% για τη DCF και 0% για τη συγκριτική μέθοδο. Η αυξημένη στάθμιση στην περίπτωση της μεθόδου DCF, οφείλεται στο γεγονός ότι η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών αντικατοπτρίζει περισσότερο αποτελεσματικά τον τρόπο με τον οποίο επενδυτικά ακίνητα, όπως τα εκτιμώμενα, συναλλάσσονται στην αγορά και αντιπροσωπεύει την κοινή εκτιμητική πρακτική, ενώ σε κάθε περίπτωση η αξία που προκύπτει με τη συγκριτική μέθοδο είναι πολύ κοντά σε αυτή της μεθόδου των προεξοφλημένων ταμειακών ροών.

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, χρησιμοποιήθηκαν δύο μέθοδοι, η υπολειμματική μέθοδος και η συγκριτική μέθοδος σύμφωνα με τα στοιχεία του παραπάνω πίνακα. Για τη στάθμιση των δύο μεθόδων έχουν εφαρμοστεί συντελεστές 100% για την υπολειμματική μέθοδο και 0% για τη συγκριτική μέθοδο. Η αυξημένη στάθμιση στην περίπτωση της υπολειμματικής μεθόδου οφείλεται στο γεγονός ότι λαμβάνεται υπ' όψιν το τρέχον πλάνο ανάπτυξης, κάτι που είναι ιδιαίτερα δύσκολο να γίνει σε άλλη μέθοδο, ενώ σε κάθε περίπτωση η αξία που προκύπτει με τη συγκριτική μέθοδο είναι πολύ κοντά σε αυτή της υπολειμματικής μεθόδου.

Τέλος, για το ακίνητο επί της Via Vittoria 12, στη Ferrara, το οποίο έχει αποθηκευτική χρήση χρησιμοποιήθηκαν δύο μέθοδοι, η μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης και η συγκριτική μέθοδος, σύμφωνα με τα στοιχεία του παραπάνω πίνακα. Για τη στάθμιση των δύο μεθόδων έχουν εφαρμοστεί συντελεστές 100% στη μέθοδο της άμεσης κεφαλαιοποίησης και 0% στη συγκριτική μέθοδο, σύμφωνα με την κοινή εκτιμητική πρακτική, λαμβάνοντας υπ' όψιν ότι την ημερομηνία της εκτίμησης το ακίνητο ήταν κενό και το γεγονός ότι έτσι αντικατοπτρίζεται περισσότερο αποτελεσματικά ο τρόπος με τον οποίο επενδυτικά ακίνητα, όπως το εκτιμώμενο, συναλλάσσονται στην αγορά.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία

Όμιλος	Οικόπεδα και Κτήρια (Διοικητικές Υπηρεσίες)	Οικόπεδα και Κτήρια (Ξενοδοχειακές και Λουιές εγκαταστάσεις)	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα & Λουιός Εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση & προκαταβολές	Δικαίωμα Χρήσης	Σύνολο
Αξία κτήσης							
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	2.153	-	2	20	47	-	2.222
Προσθήκες	-	-	-	2	-	-	2
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	-	-	-	-	(13)	-	(13)
Λουιές Μεταφορές	282	-	7	291	(33)	-	547
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	2.435	-	9	313	1	-	2.758
Συσσωρευμένες αποσβέσεις							
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	(149)	-	(2)	(13)	-	-	(164)
Αποσβέσεις χρήσεως	(21)	-	-	(3)	-	-	(24)
Λουιές Μεταφορές	(123)	-	(7)	(291)	-	-	(421)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	(293)	-	(9)	(307)	-	-	(609)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2018	2.142	-	-	6	1	-	2.149
Αξία κτήσης							
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	2.435	-	9	313	1	-	2.758
Επίδραση του ΔΠΧΑ 16	-	-	-	-	-	207	207
Υπόλοιπο έναρξης 1 Ιανουαρίου 2019 μετά την επίδραση του ΔΠΧΑ 16	2.435	-	9	313	1	207	2.965
Προσθήκες	-	-	-	1	-	-	1
Προσθήκες μέσω απόκτησης θυγατρικής (Σημείωση 8)	-	49.394	-	5.818	-	88	55.300
Λουιά	-	-	-	-	-	(2)	(2)
Υπόλοιπο 31 Μαρτίου 2019	2.435	49.394	9	6.132	1	293	58.264
Συσσωρευμένες αποσβέσεις							
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	(293)	-	(9)	(307)	-	-	(609)
Αποσβέσεις χρήσεως	(5)	-	-	(1)	-	(14)	(20)
Υπόλοιπο 31 Μαρτίου 2019	(298)	-	(9)	(308)	-	(14)	(629)
Αναπόσβεστη αξία 31 Μαρτίου 2019	2.137	49.394	-	5.824	1	279	57.635



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

Η κατηγορία «Οικόπεδα και Κτήρια - Ξενοδοχειακές και Λουπές εγκαταστάσεις» του Ομίλου περιλαμβάνει τα ακίνητα της εταιρείας Aphrodite Hills Resort Limited στην οποία απέκτησε η Εταιρεία πλειοψηφική συμμετοχή (60%) την 28 Μαρτίου 2019 (Σημείωση 8). Το Aphrodite Hills Resort εκτείνεται σε έκταση γης 234 εκταρίων με βλάστηση που καλύπτει το μεγαλύτερο ποσοστό ολόκληρης της έκτασης. Διαθέτει το μοναδικό πιστοποιημένο PGA National Cyprus γήπεδο γκολφ, 500 χιλιάδες τετραγωνικά μέτρα, το οποίο και είναι ο πυρήνας του πολυβραβευμένου θέρετρου, στην Πάφο, με επιλογές διαμονής και δραστηριοτήτων που ξεχώρισαν σε όλη την Ευρώπη. Το Aphrodite Hills Resort διακρίθηκε πρόσφατα ως το «European Golf Resort of the Year 2018» και «European Golf Course of the Year 2018/2019». Στο χώρο του Resort βρίσκεται το ξενοδοχείο Aphrodite Hills Hotel by Atlantica με 290 δωμάτια & σουίτες. Με εξαιρετικές συνεδριακές εγκαταστάσεις, ακαδημία τένις με 9 γήπεδα, Retreat Spa by Atlantica (Best Luxury Resort Spa Regional Winner), ακαδημία ποδοσφαίρου, μονοπάτια της φύσης για περπάτημα και τρέξιμο, ιππασία, τοξοβολία, ποδηλασία, παιδικό club, υδροπάρκο, σουπερμάρκετ, καφετερίες, φούρνο, φαρμακείο, καταστήματα, εκκλησάκι, beach club, 18 εστιατόρια και μπαρ by Atlantica και γυμναστήριο, το Aphrodite Hills Resort είναι προορισμός θεματικού τουρισμού και συλλογής εμπειριών.

Εταιρεία	Οικόπεδα και Κτήρια (Διοικητικές Υπηρεσίες)	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα & Λουπός Εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση και προκαταβολές	Δικαίωμα Χρήσης	Σύνολο
Αξία κτήσης						
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	2.435	9	310	46	-	2.800
Προσθήκες	-	-	1	-	-	1
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	-	-	-	(13)	-	(13)
Λουπές Μεταφορές	-	-	-	(33)	-	(33)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	2.435	9	311	-	-	2.755
Συσσωρευμένες αποσβέσεις						
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	(272)	(9)	(303)	-	-	(584)
Αποσβέσεις χρήσεως	(21)	-	(3)	-	-	(24)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	(293)	(9)	(306)	-	-	(608)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2018	2.142	-	5	-	-	2.147
Αξία κτήσης						
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	2.435	9	311	-	-	2.755
Επίδραση του ΔΠΧΑ 16	-	-	-	-	95	95
Υπόλοιπο έναρξης 1 Ιανουαρίου 2019 μετά την επίδραση του ΔΠΧΑ 16	2.435	9	311	-	95	2.850
Προσθήκες	-	-	1	-	-	1
Υπόλοιπο 31 Μαρτίου 2019	2.435	9	312	-	95	2.851
Συσσωρευμένες αποσβέσεις						
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	(293)	(9)	(306)	-	-	(608)
Αποσβέσεις χρήσεως	(5)	-	(1)	-	(13)	(19)
Υπόλοιπο 31 Μαρτίου 2019	(298)	(9)	(307)	-	(13)	(627)
Αναπόσβεστη αξία 31 Μαρτίου 2019	2.137	-	5	-	82	2.224

Η κατηγορία «Οικόπεδα και Κτήρια – Διοικητικές Υπηρεσίες» του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνει το ιδιοχρησιμοποιούμενο για διοικητικές υπηρεσίες ακίνητο της Εταιρείας που βρίσκεται στην οδό Καραγεώργη Σερβίας 6, Αθήνα.

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

Δεν υπήρξε απομείωση της αξίας των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου και της Εταιρείας κατά την τρίμηνη περίοδο που έληξε 31 Μαρτίου 2019 και κατά τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018.

Οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας είναι εξασφαλισμένες με οικόπεδα και κτήρια της Εταιρείας και του Ομίλου (Σημείωση 14).

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία

Όμιλος

	Λογισμικό	Λοιπά (Πελατειακές Σχέσεις)
Αξία κτήσης		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	428	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	428	-
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	(298)	-
Αποσβέσεις χρήσεως	(29)	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	(327)	-
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2018	101	-
Αξία κτήσης		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	428	-
Απόκτηση θυγατρικής (Σημείωση 8)	-	13.200
Υπόλοιπο 31 Μαρτίου 2019	428	13.200
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	(327)	-
Αποσβέσεις χρήσεως	(7)	-
Υπόλοιπο 31 Μαρτίου 2019	(334)	-
Αναπόσβεστη αξία 31 Μαρτίου 2019	94	13.200

Τα Λοιπά άυλα περιουσιακά στοιχεία ύψους €13.200 την 31 Μαρτίου 2019 αφορούν σε συμβάσεις διαχείρισης και παροχής υπηρεσιών άμεσα συνδεδεμένων και συναφών με τη χρήση, λειτουργία και εκμετάλλευση των επαύλων και των διαμερισμάτων που βρίσκονται στο Aphrodite Hills Resort.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: Απόκτηση Θυγατρικών (επιχειρηματικές συνενώσεις και απόκτηση περιουσιακών στοιχείων)

(α) Επιχειρηματικές συνενώσεις

Η Εταιρεία προέβη στην παρακάτω εξαγορά κατά την περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2019 στο πλαίσιο της επενδυτικής πολιτικής της:

- Την 28 Μαρτίου 2019 η Εταιρεία απέκτησε πλειοψηφική συμμετοχή (60%) στην εταιρεία Aphrodite Hills Resort Limited στην Πάφο της Κύπρου (Σημείωση 5 και 6). Η ως άνω απόκτηση λογιστικοποιήθηκε με τη μέθοδο της εξαγοράς. Ως εκ τούτου το σύνολο των μεταβιβασθέντων στοιχείων του ενεργητικού καθώς και το σύνολο των υποχρεώσεων της Aphrodite Hills Resort Limited αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία. Έως την ημερομηνία έγκρισης των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων οι εύλογες αξίες των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού κατά την ημερομηνία της απόκτησης δεν έχουν οριστικοποιηθεί.

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

Στον παρακάτω πίνακα συνοψίζεται η προσωρινή εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της Aphrodite Hills Resort Limited την 28 Μαρτίου 2019 η οποία είναι η ημερομηνία απόκτησης:

	28.03.2019
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	
Επενδύσεις σε ακίνητα (Σημείωση 5)	3.700
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία (Σημείωση 6)	55.300
Άυλα περιουσιακά στοιχεία (Σημείωση 7)	13.200
Συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	145
Αποθέματα	34.887
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	3.212
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	7.952
Σύνολο ενεργητικού	118.396
ΠΑΘΗΤΙΚΟ	
Δανεισμός	(70.077)
Αναβαλλόμενη φορολογία (Σημείωση 16)	(6.702)
Λοιπά στοιχεία παθητικού	(16.554)
Σύνολο παθητικού	(93.333)
Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων	25.063
Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων που αναλογεί σε μη ελέγχουσα συμμετοχή	(10.025)
Αρνητική Υπεραξία	(2.747)
Συνολικό τίμημα απόκτησης	12.291

Πηγή: Μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες

Τα αποθέματα περιλαμβάνουν κατοικίες και οικόπεδα προς ανάπτυξη κατοικιών για μεταγενέστερη πώληση τους. Σκοπός της Εταιρείας και των συνεταίρων της είναι το Resort να συνεχίσει να αναπτύσσεται καθώς υπάρχει σημαντικός υπολειπόμενος συντελεστής δόμησης για την ανάπτυξη επιπλέον κατοικιών.

Το τίμημα για την απόκτηση της εταιρείας Aphrodite Hills Resort Limited ανήλθε σε €12.291 (εκ των οποίων ποσό €1.800 είναι πληρωτέο την 31 Δεκεμβρίου 2019) ενώ η Εταιρεία κατέβαλε στην Aphrodite Hills Resort Limited ποσό €17.080 για την αποπληρωμή (κατά την αναλογία της συμμετοχής της) δανειακών υποχρεώσεων της. Το ποσό των €17.080 περιλαμβάνεται την 31 Μαρτίου 2019 στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας στο κονδύλι Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις. Το τίμημα ήταν χαμηλότερο από την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν και το κέρδος (αρνητική υπεραξία) ύψους €2.747 αναγνωρίστηκε απευθείας στα αποτελέσματα της περιόδου που έληξε την 31 Μαρτίου 2019 στο κονδύλι «Αρνητική υπεραξία από απόκτηση θυγατρικών».

Η εξαγορασθείσα θυγατρική συνέφερε €188 στον κύκλο εργασιών του Ομίλου και €8 ζημίες περιόδου από την ημερομηνία εξαγοράς μέχρι και την 31 Μαρτίου 2019. Εάν η ανωτέρω εξαγορά είχε πραγματοποιηθεί την 1 Ιανουαρίου 2019, με τις λοιπές μεταβλητές να παραμένουν σταθερές, ο κύκλος εργασιών του Ομίλου για την τρίμηνη περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2019 θα ανερχόταν σε €40.296 και τα κέρδη περιόδου του Ομίλου για την τρίμηνη περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2019 θα ανέρχονταν σε €29.143.

(β) Απόκτηση περιουσιακών στοιχείων

- Την 28 Μαρτίου 2019 η Εταιρεία απέκτησε το 60% των μετοχών της εταιρείας Aphrodite Springs Public Limited στην Πάφο της Κύπρου (Σημείωση 5). Το τίμημα για την απόκτηση της εταιρείας Aphrodite Springs Public Limited ανήλθε σε €2.400. Η ως άνω απόκτηση λογιστικοποιήθηκε με τη μέθοδο της αγοράς περιουσιακών στοιχείων.

Τα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού τα οποία αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης κατά την ημερομηνία της απόκτησης ήταν:



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

	28.03.2019
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	
Επενδύσεις σε ακίνητα (Σημείωση 5)	12.605
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	83
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	181
Σύνολο ενεργητικού	12.869
ΠΑΘΗΤΙΚΟ	
Λοιπά στοιχεία παθητικού	8.869
Σύνολο παθητικού	8.869
Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων	4.000
Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων που αναλογεί σε μη ελέγχουσα συμμετοχή	(1.600)
Συνολικό τίμημα απόκτησης	2.400

Πηγή: Μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: Συμμετοχή σε θυγατρικές

Θυγατρικές	Έδρα	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	Ποσοστό Συμμετοχής		Αξία Συμμετοχής	
			31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
Nash S.r.L.	Ιταλία	2013 – 2018	100,00%	100,00%	69.428	69.428
Picasso Fund	Ιταλία	2013 – 2018	100,00%	100,00%	80.752	80.752
Egnatia Properties S.A.	Ρουμανία	2013 – 2018	99,96%	99,96%	20	20
Quadratix Ltd.	Κύπρος	2016 – 2018	100,00%	100,00%	10.802	10.802
Καρόλου Τουριστική Α.Ε.	Ελλάδα	2013 – 2018	100,00%	100,00%	4.007	4.007
PNG Properties EAD	Βουλγαρία	2017 – 2018	100,00%	100,00%	26	26
Pangaea UK Finco Plc	Ηνωμένο Βασίλειο	-	-	100,00%	-	57
Lasmane Properties Ltd.	Κύπρος	2016-2018	100,00%	100,00%	11.410	11.410
Ανάπτυξη Φραγκοκκλησιά Ακινήτων Α.Ε.	Ελλάδα	2018	100,00%	100,00%	6.000	6.000
Ήρινα Κτηματική Α.Ε.	Ελλάδα	2017 – 2018	100,00%	100,00%	11.174	3.574
I & B Real Estate EAD	Βουλγαρία	2016 - 2018	100,00%	100,00%	40.152	40.152
Aphrodite Hills Resort Limited	Κύπρος	2016 - 2018	60,00%	-	12.291	-
Aphrodite Springs Public Limited	Κύπρος	2016 - 2018	60,00%	-	2.400	-
Vibrana Holdings Ltd.	Κύπρος	2018	90,00%	-	-	-
					248.462	226.228

Οι θυγατρικές ενοποιούνται με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

Οι χρήσεις 2013 – 2014 της εταιρείας Καρόλου Τουριστική Α.Ε. δεν έχουν ελεγχθεί φορολογικά από την Ελληνική φορολογική αρχή κι επομένως οι φορολογικές υποχρεώσεις για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Οι χρήσεις 2015, 2016 και 2017 έχουν ελεγχθεί από τον εκλεγμένο κατά τον Κ.Ν. 2190/1920 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α Ν.4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχαν επιφυλάξεις. Σύμφωνα με τη ΠΟΛ.1006/05.01.2016 δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να επανέλθουν και να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση της εταιρείας ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δε θα έχουν σημαντική επίπτωση στη χρηματοοικονομική θέση της εταιρείας. Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ο φορολογικός έλεγχος από τον τακτικό ελεγκτή για τη χρήση 2018 δεν έχει ολοκληρωθεί.



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

Την 28 Μαρτίου 2019 η Εταιρεία απέκτησε το 60% του μετοχικού κεφαλαίου των θυγατρικών Aphrodite Hills Resort Limited και Aphrodite Springs Public Limited με έδρα την Κύπρο (Σημείωση 8).

Την 26 Μαρτίου 2019 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση της εταιρείας Ήρινα Κτηματική Α.Ε. αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά €7.600 με την έκδοση 760.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €10 εκάστης.

Την 22 Φεβρουαρίου 2019 η Εταιρεία απέκτησε το 90% των μετοχών της εταιρείας Vibrana Holdings Ltd. με έδρα την Κύπρο. Την 18 Απριλίου 2019 η εταιρεία Vibrana Holdings Ltd. προέβη σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ποσού €57.350 και στην απόκτηση του 97,93% των μετοχών της κυπριακής εταιρείας «The Cyprus Tourism Development Public Company Limited», ιδιοκτήτριας του ξενοδοχείου Hilton στη Λευκωσία της Κύπρου (Σημείωση 23).

Την 8 Ιανουαρίου 2019 ολοκληρώθηκε η εκκαθάριση της εταιρείας Pangaea UK Finco Plc.

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
Εμπορικές απαιτήσεις	11.228	6.839	4.664	3.775
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 22)	321	2	321	2
Απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο	9.343	9.522	7.934	8.248
Προπληρωθέντα έξοδα	2.049	763	600	709
Καταβληθέν προσωρινό μέρισμα	22.995	22.995	22.995	22.995
Λοιπές απαιτήσεις	6.841	6.401	5.972	6.278
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 22)	990	1.003	3.603	3.598
Σύνολο	53.767	47.525	46.089	45.605

Η ταξινόμηση του κονδυλίου «Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις» του Ομίλου και της Εταιρείας σε χρηματοοικονομικά και μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία καθώς και η πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία την 31 Μαρτίου 2019 και 31 Δεκεμβρίου 2018 παρατίθεται παρακάτω:

Όμιλος

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	Σύνολο
Μεικτή λογιστική αξία 31.03.2019	26.207	1.306	796	28.309
Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς	(21)	(2)	(500)	(523)
Καθαρή λογιστική αξία 31.03.2019	26.186	1.304	296	27.786
Μη Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία 31.03.2019				25.981
Σύνολο Εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 31.03.2019				53.767

Εταιρεία

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	Σύνολο
Μεικτή λογιστική αξία 31.03.2019	8.404	1.150	710	10.264
Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς	(19)	(2)	(396)	(417)
Καθαρή λογιστική αξία 31.03.2019	8.385	1.148	314	9.847
Μη Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία 31.03.2019				36.242
Σύνολο Εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 31.03.2019				46.089



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

Όμιλος

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	Σύνολο
Μεικτή λογιστική αξία 31.12.2018	11.033	477	697	12.207
Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς	(20)	(1)	(406)	(427)
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2018	11.013	476	291	11.780
Μη Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία 31.12.2018				35.745
Σύνολο Εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 31.12.2018				47.525

Εταιρεία

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	Σύνολο
Μεικτή λογιστική αξία 31.12.2018	10.840	185	669	11.694
Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς	(26)	(1)	(373)	(400)
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2018	10.814	184	296	11.294
Μη Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία 31.12.2018				34.311
Σύνολο Εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 31.12.2018				45.605

Οι εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας την 31 Μαρτίου 2019 περιλαμβάνουν ποσό ύψους €109 (31 Δεκεμβρίου 2018: €103 για τον Όμιλο και την Εταιρεία) αναφορικά με κίνητρα μίσθωσης βάσει ορισμένων μισθωτικών συμβάσεων. Η λογιστική αντιμετώπιση των εν λόγω κινήτρων, σύμφωνα με τα σχετικά λογιστικά πρότυπα, προβλέπει την τμηματική απόσβεσή τους κατά τη διάρκεια της κάθε μίσθωσης.

Οι απαιτήσεις της Εταιρείας από το Ελληνικό Δημόσιο ύψους €7.934 (31 Δεκεμβρίου 2018: €8.248) αφορούν κυρίως σε φόρο συγκέντρωσης κεφαλαίου το οποίο κατέβαλε η Εθνική Πανγαία στις 14 Απριλίου 2010, 16 Σεπτεμβρίου 2014 και 17 Σεπτεμβρίου 2014. Κατά την καταβολή του εν λόγω φόρου, η Εθνική Πανγαία διατύπωσε ρητή επιφύλαξη περί της υποχρεώσεώς της για την καταβολή του φόρου αυτού ζητώντας ταυτόχρονα τη νομιμότοκη επιστροφή του ποσού αυτού ως αχρεωστήτως καταβληθέντος, καθώς λόγω της παρ. 1 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, «οι εκδιδόμενες από εταιρεία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία μετοχές, καθώς και η μεταβίβαση ακινήτων προς αυτή απαλλάσσονται παντός φόρου, τέλους, τέλους χαρτοσήμου, εισφοράς, δικαιώματος ή οποιασδήποτε άλλης επιβάρυνσης υπέρ του Δημοσίου, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου και γενικά τρίτων». Αναφορικά με την καταβολή του 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 υπολοίπων ποσών είναι κατ' ουσίαν βέβαιη. Σημειώνεται ότι σύμφωνα με την απόφαση αριθμός 90/2019 του Συμβουλίου της Επικρατείας, η οποία δημοσιεύθηκε την 16 Ιανουαρίου 2019, έγινε δεκτή η αίτηση της προσφυγής ποσού €5.900.

Η ανάλυση των λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
Δεσμευμένες καταθέσεις	3.122	3.009	3.010	3.009
Λοιπά	3.719	3.392	2.962	3.269
Σύνολο	6.841	6.401	5.972	6.278

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 14).

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
Ταμείο	63	2	2	1
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	150.951	46.874	101.017	33.215
Σύνολο	151.014	46.876	101.019	33.216

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

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 €3.914 και €515 αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2018: €3.432 και €537, αντίστοιχα), σύμφωνα με τα οριζόμενα σε δανειακές συμβάσεις.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: Μετοχικό Κεφάλαιο & Διαφορά από Έκδοση Μετοχών Υπέρ το Άρτιο

	Αρ. Μετοχών	Μετοχικό Κεφάλαιο	Όμιλος	Εταιρεία
			Υπέρ το άρτιο	
Υπόλοιπο 31 Μαρτίου 2019 και 31 Δεκεμβρίου 2018	255.494.534	766.484	15.890	15.970

Το καταβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, κατά την 31 Μαρτίου 2019 και 31 Δεκεμβρίου 2018, ανερχόταν στο ποσό των €766.484 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 13: Αποθεματικά

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
Τακτικό αποθεματικό	17.995	17.995	17.716	17.716
Ειδικό αποθεματικό	323.987	323.987	323.987	323.987
Λοιπά αποθεματικά	349	194	45	45
Σύνολο	342.331	342.176	341.748	341.748

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 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 14: 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, τα αποτελέσματα 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, ποσού €104.852 την 31 Μαρτίου 2019, έχουν καταρτιστεί συμβάσεις αντιστάθμισης κινδύνων επιτοκίου (interest rate swaps) για σκοπούς αντιστάθμισης της έκθεσης του Ομίλου στη μεταβολή του κυμαινόμενου επιτοκίου.

Την 27 Φεβρουαρίου 2019 η Εταιρεία προέβη στη σύναψη σύμβασης δανείου με την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. συνολικού ποσού ύψους €20.000 με επιτόκιο Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου 3,25%. Το δάνειο έχει πενταετή διάρκεια και θα χρησιμοποιηθεί για τη χρηματοδότηση επενδύσεων.



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

Σύμφωνα με τους όρους των περισσότερων δανειακών συμβάσεων, ο Όμιλος απαιτείται να συμμορφώνεται με συγκεκριμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες. Σημειώνεται ότι καθ' όλη τη διάρκεια της τρίμηνης περιόδου που έληξε την 31 Μαρτίου 2019 και της χρήσης 2018, ο Όμιλος συμμορφώθηκε με την εν λόγω υποχρέωση.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
Μακροπρόθεσμα				
Ομολογιακά δάνεια	170.551	55.862	170.551	55.862
Λοιπές δανειακές υποχρεώσεις	125.706	55.997	19.083	-
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	296.257	111.859	189.634	55.862
Βραχυπρόθεσμα				
Ομολογιακά δάνεια	245.401	242.248	245.401	242.248
Λοιπές δανειακές υποχρεώσεις	191.966	206.032	50.590	95.649
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	437.367	448.280	295.991	337.897
Σύνολο	733.624	560.139	485.625	393.759

Στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις την 31 Μαρτίου 2019 περιλαμβάνονται:

- Δάνεια του Ομίλου ποσού €104.852 τα οποία λήγουν την 30 Ιουνίου 2019. Σημειώνεται ότι ο Όμιλος, σύμφωνα με τους όρους των υφιστάμενων δανειακών συμβάσεων, έχει εξασφαλίσει την παράταση των εν λόγω δανείων για επιπλέον δύο έτη.
- Δάνειο της Εταιρείας ποσού €239.150 το οποίο λήγει την 15 Ιουλίου 2019. Σημειώνεται ότι η Εταιρεία έχει εξασφαλίσει νέα χρηματοδότηση από συστημικό χρηματοπιστωτικό ίδρυμα στην Ελλάδα, η οποία θα χρησιμοποιηθεί για την αναχρηματοδότηση της εν λόγω δανειακής υποχρέωσης.

Στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται την 31 Μαρτίου 2019 ποσό €2.181 το οποίο αφορά σε δεδουλευμένους τόκους ομολογιακών δανείων (31 Δεκεμβρίου 2018: €2.196 για τον Όμιλο και την Εταιρεία) και επίσης ποσό €1.743 για τον Όμιλο και €590 για την Εταιρεία, που αφορά σε δεδουλευμένους τόκους λοιπών δανειακών υποχρεώσεων (31 Δεκεμβρίου 2018: €943 και €649, αντίστοιχα).

Η λήξη των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
Έως 1 έτος	437.367	448.280	295.991	337.897
Από 1 έως 5 έτη	209.904	70.606	189.634	55.862
Πάνω από 5 έτη	86.353	41.253	-	-
Σύνολο	733.624	560.139	485.625	393.759

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

Ο Όμιλος δεν είναι εκτεθειμένος σε συναλλαγματικό κίνδυνο σε σχέση με τα δάνειά του, αφού τα δάνεια είναι στο λειτουργικό νόμισμα, με εξαίρεση το δάνειο της θυγατρικής εταιρείας I&B Real Estate EAD με έδρα τη Βουλγαρία το οποίο είναι σε ξένο νόμισμα (BGN), η ισοτιμία του οποίου είναι κλειδωμένη από την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα.



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

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, 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.
- Επί ακινήτου της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. (εκπρόσωπος των ομολογιούχων) για ποσό €78.000. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από το μισθωτήριο συμβόλαιο με την Cosmote.
- Επί 35 ακινήτων της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. για ποσό €144.000. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.
- Επί 3 ακινήτων της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. για ποσό €24.000. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.
- Τέσσερα ακίνητα της θυγατρικής Picasso Fund βαρύνονται με υποθήκη πρώτης τάξης υπέρ της τράπεζας Banca IMI S.p.A. για ποσό €204.000. Τέλος, έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα του Picasso Fund όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.
- Εννέα ακίνητα της θυγατρικής Picasso Fund βαρύνονται με υποθήκη πρώτης τάξης υπέρ της τράπεζας Intesa SanPaolo S.p.A. για ποσό €19.700. Τέλος, έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα του Picasso Fund όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.
- Ένα ακίνητο της θυγατρικής Quadratix Ltd. βαρύνεται με υποθήκη υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. για ποσό €16.500. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της εταιρείας όπως απορρέουν από το μισθωτήριο συμβόλαιο με την Σκλαβενίτης Κύπρου Λίμιτεδ. Σημειώνεται επίσης ότι η Εταιρεία έχει δώσει εταιρική εγγύηση μέχρι του ποσού των €5.000 για υποχρεώσεις της Quadratix Ltd. που απορρέουν από την ως άνω δανειακή σύμβαση.
- Δύο ακίνητα της θυγατρικής Egnatia Properties S.A. βαρύνονται με υποθήκη υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. για ποσό €6.405.
- Ένα ακίνητο της θυγατρικής Ήρινα Κτηματική Α.Ε. βαρύνεται με προσημείωση υποθήκης υπέρ της Alpha Bank A.E. για ποσό €4.800.
- Ένα ακίνητο της θυγατρικής I&B Real Estate EAD βαρύνεται με υποθήκη υπέρ της Eurobank Bulgaria AD για ποσό €38.374.
- Τα ακίνητα της θυγατρικής Aphrodite Hills Resort Limited βαρύνονται με υποθήκη υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. για ποσό €143.591.



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	
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
Προμηθευτές	11.212	9.910	4.243	4.758
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 22)	134	155	121	142
Φόροι – Τέλη	9.150	7.128	6.008	4.620
Έσοδα επομένων χρήσεων	13.510	5.243	3.024	2.976
Υποχρεώσεις Μίσθωσης	58	-	51	-
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	9.884	1.020	2.281	395
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 22)	1.035	662	1.029	2.248
Σύνολο	44.983	24.118	16.757	15.139

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

Τα έσοδα επομένων χρήσεων αφορούν σε μη δεδουλευμένα έσοδα περιόδου μεταγενέστερης από την 31 Μαρτίου 2019 και 31 Δεκεμβρίου 2018, αντίστοιχα, βάσει σχετικών συμβάσεων μίσθωσης του Ομίλου και της Εταιρείας, καθώς επίσης εισπραχθέντων ποσών ύψους €7.965 από την πώληση ακινήτων της Aphrodite Hills Resort Limited που μέχρι και την 31 Μαρτίου 2019 δεν έχουν ακόμα παραδοθεί στους αγοραστές.

Οι Φόροι – Τέλη αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
Χαρτόσημο μισθωμάτων	3.158	2.520	3.158	2.520
Ενιαίος Φόρος Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	1.936	1.021	1.899	1.015
Φόρος ακινήτων εξωτερικού	2.621	2.523	-	-
Λοιπά	1.435	1.064	951	1.085
Σύνολο	9.150	7.128	6.008	4.620

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: Απαιτήσεις και Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους

Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους	Όμιλος	
	31.03.2019	31.12.2018
Επενδύσεις σε ακίνητα	7.224	4.586
Αναβαλλόμενος φόρος που αναγνωρίστηκε μετά από επιχειρηματικές συνενώσεις (Σημείωση 8)	6.702	-
Σύνολο	13.926	4.586

Έσοδα / (Δαπάνες) από αναβαλλόμενους φόρους	Όμιλος	
	31.03.2019	31.03.2018
Φορολογικές ζημιές	8	-
Επενδύσεις σε ακίνητα	(2.646)	(103)
Σύνολο	(2.638)	(103)



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

Κίνηση απαιτήσεων από αναβαλλόμενους φόρους:

	Όμιλος Φορολογικές ζημίες
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	4
Έσοδα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	46
Συμψηφισμός με υποχρέωση από αναβαλλόμενους φόρους	(50)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	-
Έσοδα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	8
Συμψηφισμός με υποχρέωση από αναβαλλόμενους φόρους	(8)
Υπόλοιπο 31 Μαρτίου 2019	-

Κίνηση υποχρεώσεων από αναβαλλόμενους φόρους:

	Όμιλος Επενδύσεις σε ακίνητα
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	223
Έξοδο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	25
Αναβαλλόμενος φόρος που αναγνωρίστηκε μετά από επιχειρηματικές συνενώσεις (Σημείωση 8)	3.974
Έξοδο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	439
Συμψηφισμός με απαίτηση από αναβαλλόμενους φόρους	(50)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	4.586
Αναβαλλόμενος φόρος που αναγνωρίστηκε μετά από επιχειρηματικές συνενώσεις (Σημείωση 8)	6.702
Έξοδο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	2.646
Συμψηφισμός με απαίτηση από αναβαλλόμενους φόρους	(8)
Υπόλοιπο 31 Μαρτίου 2019	13.926

Η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας (και των θυγατρικών της στην Ελλάδα) υπολογίζεται βάσει των επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων της και όχι βάσει των κερδών της, οπότε δεν προκύπτουν προσωρινές διαφορές και επομένως δεν δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις ή/και απαιτήσεις. Το ίδιο ισχύει για τη θυγατρική της Εταιρείας Picasso Fund, με έδρα την Ιταλία, η οποία δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος.

Οι θυγατρικές εξωτερικού της Εταιρείας, Nash S.r.L., Egnatia Properties S.A., Quadratrix Ltd., Lasmane Properties Ltd., PNG Properties EAD, I&B Real Estate EAD, Aphrodite Hills Resort Limited, Aphrodite Springs Public Limited και Vibrana Holdings φορολογούνται στο εισόδημά τους (Σημείωση 19), οπότε ενδέχεται να προκύπτουν προσωρινές διαφορές και επομένως να δημιουργούνται αντίστοιχα φορολογικές υποχρεώσεις ή/και απαιτήσεις.

Ο Όμιλος έχει συμψηφίσει τις απαιτήσεις και τις υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους ανά εταιρεία ξεχωριστά, υπό την προϋπόθεση ότι οι τοπικές φορολογικές αρχές της κάθε χώρας παρέχουν το δικαίωμα συμψηφισμού των απαιτήσεων και υποχρεώσεων από κύριο φόρο εισοδήματος ανά εταιρεία και εφόσον οι απαιτήσεις και οι υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή.

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 17: Μερίσματα ανά μετοχή

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

Την 18 Δεκεμβρίου 2018 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε τη διανομή συνολικού ποσού €22.995 (ήτοι €0,09 ανά μετοχή – ποσό σε €), ως προσωρινό μέρισμα στους μετόχους της για τη χρήση 2018. Το ποσό του προσωρινού μερίσματος εμφανίζεται την 31 Μαρτίου 2019 και 31 Δεκεμβρίου 2018 στις εμπορικές και λουπές απαιτήσεις.

Την 23 Απριλίου 2018 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη διανομή συνολικού ποσού ύψους €56.209 (ήτοι €0,22 ανά μετοχή – ποσό σε €), ως μέρισμα στους μετόχους της για τη χρήση 2017. Δεδομένης της διανομής προσωρινού μερίσματος συνολικού ποσού €22.995 (ήτοι €0,09 ανά μετοχή – ποσό σε €) σε συνέχεια της από 12 Δεκεμβρίου 2017 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, το υπόλοιπο προς διανομή μέρισμα ανερχόταν σε €33.214 (ήτοι €0,13 ανά μετοχή – ποσό σε €).

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 18: Χρηματοοικονομικά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως	Από 01.01. έως	Από 01.01. έως	Από 01.01. έως
	31.03.2019	31.03.2018	31.03.2019	31.03.2018
Τόκοι	5.686	4.723	4.278	3.784
Χρηματοδοτικά και τραπεζικά έξοδα (συμπ. αποσβέσεων διαφοράς υπό το άρτιο δανείων)	691	613	529	455
Συναλλαγματικές διαφορές	133	(2)	-	-
Σύνολο	6.510	5.334	4.807	4.239

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 19: Φόροι

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως	Από 01.01. έως	Από 01.01. έως	Από 01.01. έως
	31.03.2019	31.03.2018	31.03.2019	31.03.2018
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	3.228	2.863	3.143	2.855
Λοιποί φόροι	10	12	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος (Σημείωση 16)	2.638	103	-	-
Σύνολο	5.876	2.978	3.143	2.855

Ως Α.Ε.Ε.Α.Π. σύμφωνα με το άρθρο 31 παρ. 3 του ν.2778/1999, όπως ισχύει, η Εταιρεία, φορολογείται βάσει της εύλογης αξίας των επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων της. Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10,0% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα (10,0% * (Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ + 1,0%)), επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων τους πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρείας και των μετόχων της. Σημειώνεται ότι με την παρ. 2 του αρ. 45 του ν. 4389/2016 θεσπίστηκε κατώτατο όριο φόρου κάθε εξαμήνου 0,375% του μέσου όρου των επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων (ήτοι 0,75% σε ετήσια βάση). Η Καρόλου Τουριστική Α.Ε., η Ήρινα Κτηματική Α.Ε. και η Ανάπτυξη Φραγκοκκλησιά Ακινήτων Α.Ε., θυγατρικές της Εταιρείας στην Ελλάδα, έχουν την ίδια φορολογική αντιμετώπιση.

Οι θυγατρικές εξωτερικού της Εταιρείας, Nash S.r.L. στην Ιταλία, Egnatia Properties S.A. στη Ρουμανία, Quadratrix Ltd., Lasmane Properties Ltd., Aphrodite Hills Resort Limited, Aphrodite Springs Public Limited και Vibrana Holdings στην Κύπρο, και PNG Properties EAD και I&B Real Estate EAD στη Βουλγαρία, φορολογούνται στο εισόδημά τους, βάσει φορολογικού συντελεστή 27,9% στην Ιταλία, 16,0% στη Ρουμανία, 12,5% στην Κύπρο και 10,0% στη Βουλγαρία, αντίστοιχα. Η θυγατρική της Εταιρείας, Picasso Fund, με έδρα την Ιταλία, δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος. Για την περίοδο χρήση που έληξε 31 Μαρτίου 2019 και 2018, αντίστοιχα, δεν έχουν προκύψει σημαντικοί φόροι εξωτερικού.

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 20: Κέρδη ανά Μετοχή

Τα βασικά Κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα κέρδη 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 31 Μαρτίου	Όμιλος		Εταιρεία	
	2019	2018	2019	2018
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους	26.481	8.747	17.115	8.318
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών (χιλιάδες)	255.495	255.495	255.495	255.495
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) – βασικά και προσαρμοσμένα	0.10	0,03	0,07	0,03

Τα προσαρμοσμένα Κέρδη ανά μετοχή είναι τα ίδια με τα βασικά Κέρδη ανά μετοχή για την τρίμηνη περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2019 και 2018, διότι δεν υπήρχαν δυνητικές κοινές μετοχές οι οποίες θα επέφεραν απομείωση των κερδών ανά μετοχή.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 21: Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις

Οι εταιρείες του Ομίλου δεν έχουν ελεγχθεί φορολογικά για ορισμένες χρήσεις και επομένως, οι φορολογικές υποχρεώσεις τους για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Συνεπώς, ως αποτέλεσμα των ελέγχων αυτών, είναι πιθανό να επιβληθούν επιπλέον πρόστιμα και φόροι, τα ποσά των οποίων δεν είναι δυνατόν να προσδιοριστούν με ακρίβεια επί του παρόντος. Ο Όμιλος κατά την 31 Μαρτίου 2019 και 31 Δεκεμβρίου 2018 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 απορροφηθείσας από την Εταιρεία με την αυτή επωνυμία, Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ, για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2010 και επομένως οι φορολογικές υποχρεώσεις για τη χρήση αυτή δεν έχουν καταστεί οριστικές. Σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο, είναι πιθανόν να επιβληθούν επιπλέον φόροι και προσαυξήσεις, τα ποσά των οποίων δε μπορούν να προσδιοριστούν με ακρίβεια επί του παρόντος. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση ότι δε θα έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας. Οι χρήσεις 2011, 2013 και 2014 έχουν ελεγχθεί από τον εκλεγμένο, κατά τον Κ.Ν. 2190/1920, τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α του Ν. 4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης εκδόθηκαν χωρίς επιφυλάξεις. Ειδικά για τη χρήση 2012, σημειώνεται ότι εντός του 2018 ολοκληρώθηκε και από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές σχετικός φορολογικός έλεγχος και δεν προέκυψαν ευρήματα και συνεπώς ούτε πρόσθετοι φόροι.

Οι χρήσεις 2013 – 2017 της Εταιρείας έχουν ελεγχθεί από τον εκλεγμένο, κατά τον Κ.Ν. 2190/1920, τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α του Ν. 4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχαν επιφυλάξεις. Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ο φορολογικός έλεγχος από τον τακτικό ελεγκτή της Εταιρείας για τη χρήση 2018 δεν έχει ολοκληρωθεί.

Οι φορολογικές αρχές δεν έχουν ελέγξει τα βιβλία και στοιχεία της απορροφηθείσας από την Εταιρεία, ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε., για την χρήση 2013 και επομένως οι φορολογικές υποχρεώσεις για την χρήση αυτή δεν έχουν καταστεί οριστικές. Σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο, είναι πιθανόν να επιβληθούν επιπλέον φόροι και προσαυξήσεις, τα ποσά των οποίων δεν μπορούν να προσδιοριστούν με ακρίβεια επί του παρόντος. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση ότι δε θα έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας. Οι χρήσεις 2014 και 2015 έχουν ελεγχθεί από τον εκλεγμένο, κατά τον Κ.Ν. 2190/1920, τακτικό ελεγκτή σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α Ν. 4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχαν επιφυλάξεις.



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

Σημειώνεται ότι, σύμφωνα με την ΠΟΛ.1006/05.01.2016, δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να επανέλθουν και να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

Μέχρι την 31 Μαρτίου 2019 δεν έχει κοινοποιηθεί από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οποιαδήποτε εντολή ελέγχου για την Εταιρεία και για την απορροφηθείσα από την Εταιρεία ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. για τις χρήσεις 2010, 2011 και 2012. Ως εκ τούτου το δικαίωμα του Δημοσίου να κοινοποιεί φύλλα ελέγχου και πράξεις προσδιορισμού φόρου, τελών, εισφορών και προστίμων με σκοπό την επιβολή φόρου, έχει παραγραφεί για τις ως άνω, ανά εταιρεία, αναφερόμενες χρήσεις κατ' εφαρμογή των διατάξεων: α) της παρ. 1 του άρθρου 84 του ν. 2238/1994 (ανέλεγκτες υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), β) της παρ. 1 του άρθρου 57 του ν. 2859/2000 (ανέλεγκτες υποθέσεις Φ.Π.Α.) και γ) της παρ. 5 του άρθρου 9 του ν. 2523/1997 (επιβολή προστίμων για υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος). Η Διοίκηση θεωρεί ότι δε συντρέχουν οι περιοριστικά αναφερόμενες στους ανωτέρω νόμους περιστάσεις οι οποίες θα μπορούσαν να παρατείνουν την πενταετή παραγραφή σε δεκαετή.

Την 31 Μαρτίου 2019 για τον Όμιλο υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων ποσού €17.253 (μη συμπ. ΦΠΑ). Επιπλέον την 31 Μαρτίου 2019 στον Όμιλος υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για την ανάπτυξη οικιστικών έργων στην Πάφο της Κύπρου ποσού €8.911 (μη συμπ. ΦΠΑ).

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. Η ισχύς του πληρεξουσίου λήγει αυτόματα, είτε με την πλήρη και ολοκληρωτική εξόφληση του συνόλου των υποχρεώσεων της Εταιρείας από 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. Σημειώνεται ότι την 6 Μαΐου 2019 η Εταιρεία προέβη στη σύναψη σύμβασης ομολογιακού δανείου με την Alpha Bank Α.Ε. ποσού €200.000 μέρος του οποίου θα χρησιμοποιηθεί για την εξόφληση του συνόλου των υποχρεώσεων της Εταιρείας από την σύμβαση πίστωσης (Σημείωση 23).

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά του Ομίλου, ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 31 Μαρτίου 2019 που θα επηρέαζαν σημαντικά την χρηματοοικονομική κατάστασή του.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 22: Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Την 31 Μαρτίου 2019 (και έως την 23 Μαΐου 2019) η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος (μητρική εταιρεία) ήλεγχε, βάσει συμβάσεως, την Εταιρεία. Πιο αναλυτικά, βάσει Συμφωνίας Μετόχων η ΕΤΕ όριζε την πλειοψηφία των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και της Επενδυτικής Επιτροπής και παρέχονταν εγγυήσεις στην ΕΤΕ για ορισμένα άλλα συμβατικά δικαιώματα. Ως αποτέλεσμα αυτής της συμφωνίας την 31 Μαρτίου 2019 η ΕΤΕ ήταν ο ελέγχων μέτοχος της Εταιρείας σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α..

Την 31 Μαρτίου 2019 η ΕΤΕ ανακοίνωσε ότι έλαβε από την Invel Real Estate (Netherlands) II B.V. την 29 Μαρτίου 2019 γραπτή ειδοποίηση περί άσκησης του δικαιώματος εξαγοράς του μετοχικού ποσοστού της ΕΤΕ στην Εταιρεία ("call option"), σύμφωνα με τους σχετικούς όρους της Συμφωνίας Μετόχων. Η ολοκλήρωση της συναλλαγής πώλησης και αγοράς του εν λόγω μετοχικού ποσοστού ολοκληρώθηκε την 23 Μαΐου 2019 (Σημείωση 23).



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

Παρατίθεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας την 31.03.2019:

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

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

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη είναι αντικειμενικές και διενεργούνται βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους. Οι παρακάτω συναλλαγές πραγματοποιήθηκαν με συνδεδεμένα μέρη:

ι. Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	Όμιλος		Εταιρεία	
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία – Δικαίωμα Χρήσης	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
Εθνική Leasing, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	82	-	82	-
Σύνολο	82	-	82	-

	Όμιλος		Εταιρεία	
Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
Μητρική εταιρεία	319	-	319	-
Λοιποί μέτοχοι	1	1	1	1
Εταιρείες συνδεδεμένες με λοιπούς μετόχους	1	1	1	1
Σύνολο	321	2	321	2

	Όμιλος		Εταιρεία	
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
Picasso Fund, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	2.613	-
Λοιποί μέτοχοι	990	1.003	990	3.598
Σύνολο	990	1.003	3.603	3.598

	Όμιλος		Εταιρεία	
Καταβληθέν Προσωρινό Μέρισμα	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
Μητρική εταιρεία	7.509	7.509	7.509	7.509
Λοιποί μέτοχοι	15.060	15.060	15.060	15.060
Σύνολο	22.569	22.569	22.569	22.569

	Όμιλος		Εταιρεία	
Προπληρωθέντα έξοδα	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	168	428	154	403
Σύνολο	168	428	154	403

	Όμιλος		Εταιρεία	
Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
Μητρική εταιρεία	7.594	5.603	6.161	5.531
NBG Cyprus, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	1.044	1.056	-	-
Σύνολο	8.638	6.659	6.161	5.531



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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις				
PNG Properties EAD, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	10.273	10.179
Aphrodite Hills Resort Limited, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	17.057	-
Σύνολο	-	-	27.330	10.179

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
Εμπορικές υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη				
Μητρική εταιρεία	82	80	80	80
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	51	69	40	56
Εθνική Leasing, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	1	6	1	6
Σύνολο	134	155	121	142

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
Λοιπές υποχρεώσεις				
Μητρική εταιρεία	31	1	31	1
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	5	1	-	-
Pangaea UK Finco Plc., θυγατρική της Εταιρείας	-	-	-	57
Ανάπτυξη Φραγκοκκλησιά Ακινήτων Α.Ε., θυγατρική της Εταιρείας	-	-	-	1.530
Εταιρείες συνδεδεμένες με λοιπούς μετόχους	973	653	973	653
Συγγενής εταιρεία	1	-	-	-
Σύνολο	1.010	655	1.004	2.241

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
Υποχρεώσεις μίσθωσης				
Εθνική Leasing, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	82	-	82	-
Σύνολο	82	-	82	-

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
Δανειακές υποχρεώσεις				
Εταιρείες συνδεδεμένες με λοιπούς μετόχους	11.396	-	-	-
Σύνολο	11.396	-	-	-

ii. Έσοδα από μισθώματα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 31.03.2019	31.03.2018	Από 01.01. έως 31.03.2019	31.03.2018
Μητρική εταιρεία	16.786	17.031	16.786	17.031
Λοιποί μέτοχοι	1	1	1	1
Εταιρείες συνδεδεμένες με λοιπούς μετόχους	1	1	1	1
Σύνολο	16.788	17.033	16.788	17.033



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

iii. Απόσβεση Δικαιώματος Χρήσης

	Όμιλος Από 01.01. έως		Εταιρεία Από 01.01. έως	
	31.03.2019	31.03.2018	31.03.2019	31.03.2018
Εθνική Leasing, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	13	-	13	-
Σύνολο	13	-	13	-

iv. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

	Όμιλος Από 01.01. έως		Εταιρεία Από 01.01. έως	
	31.03.2019	31.03.2018	31.03.2019	31.03.2018
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	142	129	127	123
Εταιρείες συνδεδεμένες με λοιπούς μετόχους	320	421	320	421
Σύνολο	462	550	447	544

v. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

	Όμιλος Από 01.01. έως		Εταιρεία Από 01.01. έως	
	31.03.2019	31.03.2018	31.03.2019	31.03.2018
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	9	8	9	8
Σύνολο	9	8	9	8

vi. Λοιπά έσοδα

	Όμιλος Από 01.01. έως		Εταιρεία Από 01.01. έως	
	31.03.2019	31.03.2018	31.03.2019	31.03.2018
Picasso Fund, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	2.613	2.578
Σύνολο	-	-	2.613	2.578

vii. Λοιπά έξοδα

	Όμιλος Από 01.01. έως		Εταιρεία Από 01.01. έως	
	31.03.2019	31.03.2018	31.03.2019	31.03.2018
Μητρική εταιρεία	30	28	30	28
Εθνική Leasing, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	-	12	-	12
Σύνολο	-	40	30	40

viii. Έσοδα από τόκους

	Όμιλος Από 01.01. έως		Εταιρεία Από 01.01. έως	
	31.03.2019	31.03.2018	31.03.2019	31.03.2018
Μητρική εταιρεία	-	10	-	10
PNG Properties EAD, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	98	97
Aphrodite Hills Resort Limited, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	13	-
Σύνολο	-	10	111	107



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

ix. Χρηματοοικονομικά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.03.2019	31.03.2018	31.03.2019	31.03.2018
Μητρική εταιρεία	5	2	5	2
Εταιρείες συνδεδεμένες με λοιπούς μετόχους	9	-	-	-
Σύνολο	14	2	5	2

x. Υποχρεώσεις προς τη Διοίκηση

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
Πληρωτέες αμοιβές μελών Δ.Σ. και Επενδυτικής Επιτροπής	17	-	17	-
Λοιπές υποχρεώσεις προς μέλη Δ.Σ., επιτροπές και ανώτατα στελέχη	8	7	8	7
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	16	16	16	16
Σύνολο	41	23	41	23

xi. Αμοιβές και παροχές προς τη Διοίκηση

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.03.2019	31.03.2018	31.03.2019	31.03.2018
Αμοιβές και παροχές μελών Δ.Σ. και επιτροπών του και ανώτατων στελεχών	373	364	372	363
Σύνολο	373	364	372	363

xii. Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

Στο πλαίσιο της από 31 Ιανουαρίου 2018 δανειακής σύμβασης που υπεγράφη μεταξύ της θυγατρικής εταιρείας Quadratix Ltd και της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. (Σημείωση 14), η Εταιρεία έχει δώσει εταιρική εγγύηση μέχρι του ποσού των €5.000 για υποχρεώσεις της Quadratix Ltd. που απορρέουν από την ως άνω δανειακή σύμβαση. Η Διοίκηση δεν αναμένει να υποστεί οποιαδήποτε οικονομική ζημιά από το δάνειο της θυγατρικής.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 23: Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Την 31 Μαΐου 2019 η Εταιρεία απέκτησε 40,0% των μετοχών της εταιρείας «ALPHA Επενδυτικής Περιουσίας Χανίων Ανώνυμη Εταιρεία» και το διακριτικό τίτλο «ΑΕΠ Χανίων Α.Ε.» έναντι τιμήματος €3.472. Η εταιρεία έχει στην κατοχή της δύο οικοπέδα στα Χανιά συνολικής επιφάνειας 11,4 χιλ. τ.μ. Σκοπός της Εταιρείας και των συνεταίρων της είναι η ανάπτυξη και η αξιοποίηση των εν λόγω οικοπέδων λαμβάνοντας υπόψη το προνομιακό σημείο στο οποίο βρίσκονται.

Την 28 Μαΐου 2019 το Διοικητικό της Συμβούλιο της Εταιρείας την ίδια ημέρα, αποφάσισε να προτείνει στην Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, που θα συνέλθει την 18 Ιουνίου 2019, τη διανομή μερίσματος €0,286 Ευρώ ανά μετοχή (καθαρό) για τη χρήση 2018. Δεδομένης της διανομής προσωρινού μερίσματος ύψους €0,09, σε συνέχεια της από 18 Δεκεμβρίου 2018 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου (Σημείωση 17), το υπόλοιπο προς διανομή μέρισμα ανέρχεται σε €0,196 ανά μετοχή (καθαρό). Η ημερομηνία προσδιορισμού των δικαιούχων (record date), η ημερομηνία αποκοπής του δικαιώματος συμμετοχής στο μέρισμα και η ημερομηνία έναρξης καταβολής του, καθώς και η πληρώτρια τράπεζα θα γνωστοποιηθούν στο επενδυτικό κοινό ευθύς μετά τη λήψη της σχετικής απόφασης από την Τακτική Γενική Συνέλευση.



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

Την 23 Μαΐου 2019 η εταιρεία Invel Real Estate BV απέκτησε, άμεσα, 76.156.116 μετοχές και ισάριθμα δικαιώματα ψήφου στην Εταιρεία, ήτοι απέκτησε, άμεσα σε ατομική βάση ποσοστό 29,81% του συνολικού αριθμού δικαιωμάτων ψήφου στην Εταιρεία. Την ίδια ημερομηνία (23 Μαΐου 2019) η εταιρεία CL Hermes Opportunities L.P. απέκτησε, άμεσα, 7.281.997 μετοχές και ισάριθμα δικαιώματα ψήφου στην Εταιρεία, ήτοι απέκτησε, άμεσα, ποσοστό 2,85% του συνολικού αριθμού δικαιωμάτων ψήφου στην Εταιρεία. Το ως άνω συνολικό ποσοστό 32,66% μετοχών μετά δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας μεταβιβάστηκε στις Invel Real Estate BV και CL Hermes Opportunities L.P. από την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. Συνεπεία των δύο ως άνω αποκτήσεων, η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. δεν κατέχει πλέον μετοχές ή δικαιώματα ψήφου στην Εταιρεία. Συνεπώς, από την προαναφερόμενη ημερομηνία (23 Μαΐου 2019), έπαυσε ο έλεγχος επί της Εταιρείας τον οποίο ασκούσε η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε., δυνάμει της από 30.12.2013 Σύμβασης Μετόχων μεταξύ αυτής και της εταιρείας Invel Real Estate (Netherlands) II B.V, και συνεπώς τα δικαιώματα ελέγχου στην Εταιρεία που, σύμφωνα με τον Νόμο και το Καταστατικό της Εταιρείας, παρέχονται στην Invel Real Estate (Netherlands) II B.V., με την ιδιότητά αυτής ως μετόχου πλειοψηφίας με ποσοστό 63.39%, ασκούνται εφεξής πλήρως από αυτήν.

Την 14 και 15 Μαΐου 2019 η Εταιρεία προχώρησε σε υπογραφή προσυμφώνων για την απόκτηση ενός ακινήτου που βρίσκεται στην Αθήνα έναντι συνολικού τιμήματος ποσού €5.875. Από το ως άνω ποσό η εταιρεία έχει ήδη καταβάλει ποσό €1.170 ως προκαταβολή. Η συνολική επιφάνεια του ακινήτου ανέρχεται σε περίπου 5,3 χιλ. τ.μ..

Την 13 Μαΐου 2019 η Εταιρεία προχώρησε σε υπογραφή προσυμφώνου για την απόκτηση του 100% των μεριδίων εταιρείας, ιδιοκτήτριας ενός οικοπέδου, στον Ασπρόπυργο Αττικής, στο οποίο θα αναγερθεί κτήριο με χρήση εμπορικών αποθηκών σύγχρονων προδιαγραφών. Η συνολική επιφάνεια του κτηρίου, μετά την ολοκλήρωση της κατασκευής, θα ανέρχεται σε 5,2 χιλ. τ.μ. και είναι ήδη εκμισθωμένο σε αξιόπιστο μισθωτή. Η υπογραφή της οριστικής σύμβασης αναμένεται να λάβει χώρα το αργότερο έως την 30 Αυγούστου 2019 με την ολοκλήρωση της κατασκευής του κτηρίου και την παράδοση του προς χρήση στον μισθωτή. Το τελικό τίμημα θα προσδιοριστεί την ημερομηνία μεταβίβασης των μεριδίων της εταιρείας λαμβάνοντας υπόψη την οικονομική της θέση την εν λόγω ημερομηνία (με εκτιμώμενη αξία του ακινήτου €2.578). Η Εταιρεία στο πλαίσιο του προσυμφώνου κατέβαλε ποσό €773 ως προκαταβολή.

Την 6 Μαΐου 2019 η Εταιρεία προέβη στη σύναψη σύμβασης ομολογιακού δανείου ποσού ύψους €200.000 με την Alpha Bank Α.Ε.. Τα ομόλογα είναι επταετούς διάρκειας και φέρουν επιτόκιο Euribor 3M πλέον περιθωρίου 3,2%. Από το ως άνω ποσό, ποσό ύψους €50.000 θα χρησιμοποιηθεί για την αναχρηματοδότηση υφιστάμενων βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων και το υπόλοιπο ποσό ύψους €150.000 για την πραγματοποίηση επενδύσεων και την εν γένει ανάπτυξη των εργασιών της Εταιρείας.

Την 25 Απριλίου 2019 συστάθηκε η εταιρεία Panterra Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων με τον διακριτικό τίτλο «Panterra Α.Ε. Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων» με έδρα στο Μαρούσι Αττικής. Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται σε €11.500 και διαιρείται σε 1.150.000 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας €10 εκάστης. Η Εταιρεία κατέχει το 49% των μετοχών της Panterra Α.Ε. Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων. Η εταιρεία θα αποκτήσει τα δύο όμορα εμπορικά ακίνητα στην Αθήνα για τα οποία η Εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνο την 28 Μαρτίου 2019 (Σημείωση 5).

Την 18 Απριλίου 2019 το Διοικητικό Συμβούλιο της Vibrana Holdings Ltd. αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά €57.350, με έκδοση 100 επιπρόσθετων κοινών μετοχών ονομαστικής αξίας ενός (1) ευρώ εκάστη από το οποίο ποσό €57.349,9 αντιστοιχεί στην αξία υπέρ το άρτιο. Στο πλαίσιο της ως άνω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, η Εταιρεία κατέβαλε την ίδια ημέρα ποσό €51.615 (κατ' αναλογία της συμμετοχής της στη Vibrana), το οποίο χρηματοδοτήθηκε από κεφάλαια που αντλήθηκαν από τραπεζικό δανεισμό. Τέλος, την 18 Απριλίου 2019 η εταιρεία Vibrana Holdings Ltd., ολοκλήρωσε την απόκτηση του 97,93% των μετοχών της κυπριακής εταιρείας «The Cyprus Tourism Development Public Company Limited» («CTDC») έναντι συνολικού τιμήματος €55.524. Η CTDC είναι ιδιοκτήτρια του εμβληματικού ξενοδοχείου «The Landmark Nicosia» (πρώην «Hilton Cyprus»), του μοναδικού 5* στη Λευκωσία της Κύπρου. Η Vibrana προτίθεται να ασκήσει το δικαίωμά της για απόκτηση του 100% των μετοχών της CTDC. Η απόκτηση θα λογιστικοποιηθεί με τη μέθοδο της εξαγοράς.



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

Στον παρακάτω πίνακα συνοψίζεται η προσωρινή εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της CTDC την 18 Απριλίου 2019 η οποία είναι η ημερομηνία απόκτησης.:

18.04.2019

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	
Επενδύσεις σε ακίνητα	63.600
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.780
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	698
Σύνολο ενεργητικού	66.078
ΠΑΘΗΤΙΚΟ	
Δανεισμός	(1.476)
Υποχρεώσεις από Αναβαλλόμενους φόρους	(7.839)
Λοιπά στοιχεία παθητικού	(2.022)
Σύνολο παθητικού	(11.337)
Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων	54.741
Εύλογη αξία δικαιωμάτων μειοψηφίας	(6.496)
Υπεραξία	1.727
Συνολικό τίμημα απόκτησης	49.972

Πηγή: Μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες

Σημειώνεται ότι έως την ημερομηνία έγκρισης των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων η εύλογη αξία των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού κατά την ημερομηνία της απόκτησης δεν έχει οριστικοποιηθεί.

Την 18 Απριλίου 2019 η Εταιρεία προέβη στη σύναψη σύμβασης ομολογιακού δανείου ποσού ύψους €32.000 με την Τράπεζα Κύπρου Δημόσια Εταιρία Λτδ.. Τα ομόλογα είναι τριετούς διάρκειας με δικαίωμα παράτασης για επιπλέον επτά έτη, υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις, και φέρουν επιτόκιο Euribor 3M πλέον περιθωρίου 3,5%. Το συνολικό ποσό του δανείου εκταμιεύθηκε την ίδια ημέρα και χρησιμοποιήθηκε αποκλειστικά για τη χρηματοδότηση της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της θυγατρικής της Vibrana Holdings Ltd., όπως αναφέρεται παραπάνω.

Την 12 Απριλίου 2019 η Εταιρεία προέβη στη σύναψη σύμβασης ομολογιακού δανείου συνολικού ποσού ύψους €90.000 με την Τράπεζα Κύπρου Δημόσια Εταιρία Λτδ.. Τα ομόλογα είναι δεκαετούς διάρκειας και φέρουν τόκο Euribor 6 μηνών πλέον περιθωρίου 3,35%. Το δάνειο θα χρησιμοποιηθεί για τη χρηματοδότηση μέρους του τιμήματος για την απόκτηση του 100% των διαχειριστικών μετοχών και του 88,2% των επενδυτικών μετοχών του CYREIT.

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