



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

Εθνική Πανγαία Α.Ε.Ε.Α.Π.

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
περιόδου από 1 Ιανουαρίου έως 30 Ιουνίου 2015

Αύγουστος 2015



Δηλώσεις μελών του Διοικητικού Συμβουλίου	3
Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου	4
Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.....	13
Κατάσταση Οικονομικής Θέσης.....	15
Κατάσταση Αποτελεσμάτων – 6 μηνών	16
Κατάσταση Συνολικών Εσόδων – 6 μηνών	17
Κατάσταση Αποτελεσμάτων – 3 μηνών	18
Κατάσταση Συνολικών Εσόδων – 3 μηνών	19
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων - Όμιλος	20
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων - Εταιρεία.....	21
Κατάσταση Ταμειακών Ροών - Όμιλος.....	22
Κατάσταση Ταμειακών Ροών - Εταιρεία	23
1. Γενικές Πληροφορίες.....	24
2. Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών	26
2.1. Βάση Παρουσίασης	26
2.2. Συνέχιση της Επιχειρηματικής Δραστηριότητας	26
2.3. Υιοθέτηση των Δ.Π.Χ.Α.	27
2.4. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Προτύπων.	28
3. Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων	28
3.1. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου	28
3.2. Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού.	29
4. Τομείς Δραστηριότητας	30
5. Επενδύσεις σε Ακίνητα	34
6. Απόκτηση θυγατρικών (επιχειρηματικές συνενώσεις και απόκτηση περιουσιακών στοιχείων)	39
7. Συμμετοχή σε θυγατρικές	42
8. Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις.....	43
9. Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις.....	43
10. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα.....	44
11. Μετοχικό Κεφάλαιο	45
12. Αποθεματικά.....	45
13. Δανειακές Υποχρεώσεις.....	46
14. Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις.....	48
15. Παράγωγα Χρηματοπιστωτικά Μέσα.....	48
16. Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις	49
17. Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα	50
18. Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού	50
19. Λοιπά Έξοδα	51
20. Μερίσματα ανά Μετοχή	51
21. Φόροι	51
22. Κέρδη / (Ζημιές) ανά Μετοχή	52
23. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις.....	52
24. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη.....	53
25. Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Οικονομικών Καταστάσεων	57
Στοιχεία και Πληροφορίες	59

Δήλωση Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με το άρθρο 5 του Ν. 3556/2007

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

- (1) Οι εξαμηνιαίες ενδιάμεσες συνοπτικές οικονομικές καταστάσεις της περιόδου που έληξε την 30 Ιουνίου 2015, καταρτίστηκαν σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 34 και τα Δ.Π.Χ.Α. όπως υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης, στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εσόδων, στην Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών της Εταιρείας καθώς και αυτά των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο.
- (2) Η εξαμηνιαία έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τις πληροφορίες που απαιτούνται βάσει της παραγράφου 6 του άρθρου 5 του Ν.3556/2007.

Αθήνα, 12 Αυγούστου 2015

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Το Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.

Χρήστος Πρωτόπαπας

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

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

**Εξαμηνιαία Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας
«ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»**
επί των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων
εξαμηνιαίας περιόδου που έληξε την 30.06.2015

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3556/2007 και τις αποφάσεις 1/434/3.7.2007 και 7/448/11.10.2007 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, παραθέτουμε την Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας (στο εξής Διοικητικό Συμβούλιο ή Δ.Σ.) για τις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου 2015 έως 30 Ιουνίου 2015 (όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά).

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

A. ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

1. Την 30 Ιανουαρίου 2015 τα Διοικητικά Συμβούλια της Εταιρείας («Απορροφώμενη») και της θυγατρικής της «MIG Real Estate A.E.E.A.Π.» («Απορροφώσα») σε συνεδρίασή τους, αποφάσισαν την έναρξη προπαρασκευαστικών ενεργειών για τη συγχώνευση δι' απορρόφησης της πρώτης από τη δεύτερη. Η σχεδιαζόμενη συγχώνευση έχει προταθεί να πραγματοποιηθεί με ενοποίηση των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού των ως άνω αναφερόμενων εταιρειών, με συνδυασμένη εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 68 επ. του ν. 2190/1920 και του ν. 2166/1993, όπως ισχύουν. Ως ημερομηνία μετασηματισμού έχει οριστεί η 31 Ιανουαρίου 2015.
2. Τα από 6 Αυγούστου 2015 Διοικητικά Συμβούλια της Απορροφώμενης και της Απορροφώσας ενέκριναν το σχέδιο σύμβασης συγχώνευσης δι' απορρόφησης της πρώτης από τη δεύτερη σύμφωνα με τα άρθρα 69 επ. του κ.ν. 2190/1920 και τα αρ. 1-5 του Ν. 2166/1993, έκαστος όπως ισχύει (Οράτε «ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ»).
3. Την 24 Απριλίου 2015 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη διανομή συνολικού ποσού €109.362 από τα καθαρά κέρδη της χρήσης 2014 (ήτοι €0,5717 ανά μετοχή – ποσό σε €), ως μέρισμα στους μετόχους. Το ως άνω ποσό περιλαμβάνει και το προμέρισμα που είχε εγκρίνει το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 25 Νοεμβρίου 2014 ποσού €58.169 (€0,3041 ανά μετοχή – ποσό σε €).

B. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ

1. Ο Όμιλος προχώρησε εντός του α' εξαμήνου 2015 σε συνολικές επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία ύψους €49.700, οι οποίες συνέβαλαν στη διασπορά του χαρτοφυλακίου των ακινήτων του Ομίλου, ως κατωτέρω:
 - Σε συνέχεια του από 30 Σεπτεμβρίου 2014 προσυμφώνου, η Εταιρεία την 27 Φεβρουαρίου 2015, ολοκλήρωσε την απόκτηση της νεοσυσταθείσας εταιρείας «PLAZA WEST A.D.», η οποία κατέχει περίπου 9 χιλ. τ.μ. του εμπορικού κέντρου West Plaza στη Σόφια, Βουλγαρία, έναντι τιμήματος €11.000 (πρώτη φάση της συμφωνίας). Στη δεύτερη φάση είναι στην διακριτική ευχέρεια της Εταιρείας είτε να αποκτήσει και τη νεοσυσταθείσα εταιρεία «PLAZA WEST 2 AD», η οποία κατέχει περίπου 14 χιλ τ.μ. του West Plaza, έναντι συμφωνηθέντος τιμήματος, είτε να επαναπωλήσει στην πωλήτρια εταιρεία Stirling Properties Bulgaria EOOD την εταιρεία «PLAZA WEST AD» έναντι συμφωνηθέντος τιμήματος.
 - Σε συνέχεια της από 10 Οκτωβρίου 2014 δεσμευτικής συμφωνίας, ο Όμιλος απέκτησε την 11 Φεβρουαρίου 2015, ένα κτήριο γραφείων, συνολικής μκτής επιφάνειας περίπου 14 χιλ. τ.μ.,

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

που βρίσκεται στη Ρώμη, Ιταλία έναντι συνολικού τιμήματος €38.700. Το ακίνητο είναι μισθωμένο στο Ιταλικό Δημόσιο.

2. Επίσης ο Όμιλος προχώρησε εντός του α' εξαμήνου 2015 σε υπογραφή δεσμευτικών συμφωνιών για την απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία ως κατωτέρω:

- Η Εταιρεία συνήψε με την Chris Cash & Carry Limited, εταιρεία του Ομίλου Μαρινόπουλου Α.Ε., το από 17 Απριλίου 2015 προσύμφωνο αγοράς 2 ακινήτων, στη Λεμεσό της Κύπρου. Το τίμημα ανέρχεται σε περίπου €22.670 μειωμένου κατά το ήμισυ των οφειλομένων κατά τον χρόνο μεταβίβασης τελών μεταβίβαση. Από το ως άνω ποσό η Εταιρεία έχει καταβάλει €5.000 ως προκαταβολή. Η υπογραφή της οριστικής σύμβασης, η οποία συμφωνήθηκε να ολοκληρωθεί έως την 31 Αυγούστου 2015, τελεί μεταξύ άλλων υπό την αίρεση της επιτυχούς ολοκλήρωσης του νομικού και τεχνικού ελέγχου. Εκ των ακινήτων αυτών, το ένα, συνολικής επιφάνειας 11 χιλ. τ.μ., στεγάζει πολυκατάστημα-υπεραγορά, ενώ το άλλο έχει συνολική επιφάνεια περίπου 1 χιλ. τ.μ. και χρησιμοποιείται ως γραφειακός χώρος. Η Εταιρεία έχει επίσης συνάψει προσύμφωνο για την εκμίσθωση του συνόλου του ακινήτου προς τη Μαρινόπουλος Α.Ε., με εικοσιπενταετή διάρκεια.
- Την 2 Ιουλίου 2015 υπεγράφη δεσμευτική συμφωνία για την απόκτηση από τον Όμιλο ενός κτηρίου γραφείων και καταστημάτων, συνολικής μικτής επιφάνειας περίπου 18 χιλ. τ.μ., που βρίσκεται στη Ρώμη, Ιταλία έναντι συνολικού τιμήματος €45.100. Το ακίνητο είναι κυρίως μισθωμένο στο Ιταλικό Δημόσιο. Η ως άνω απόκτηση ολοκληρώθηκε την 20 Ιουλίου 2015.

Η ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΔΟΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Την 30 Ιουνίου 2015 το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου αποτελείτο από 316 (31.12.2014: 314) εμπορικά ακίνητα (κυρίως τραπεζικά καταστήματα και γραφεία) συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 872 χιλ. τμ. Τα περισσότερα από τα ακίνητα βρίσκονται σε περιοχές υψηλής προβολής και εμπορικότητας σε όλη την Ελλάδα. Επίσης, ο Όμιλος την 30 Ιουνίου 2015 κατείχε τέσσερα ακίνητα στην Ιταλία, δύο ακίνητα στη Ρουμανία, καθώς και ένα ακίνητο στη Βουλγαρία. Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου την 30 Ιουνίου 2015 ανερχόταν € 1.400.506 (31 Δεκεμβρίου 2014: €1.407.659).

Κύκλος εργασιών: Το σύνολο του κύκλου εργασιών για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2015 ανήλθε σε €54.907, το οποίο αφορά σε έσοδα από μισθώματα, έναντι €42.029 την αντίστοιχη περίοδο του 2014, παρουσιάζοντας αύξηση 30,6%. Η συγκεκριμένη αύξηση των εσόδων από μισθώματα προήλθε κυρίως από τα μισθώματα των ακινήτων που αποκτήθηκαν κατά τη διάρκεια της χρήσης 2014.

Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία: Κατά το α' εξάμηνο 2015 η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα εμφάνισε μείωση ύψους €57.909 (έναντι κερδών €72.225 την προηγούμενη περίοδο).

Λόγω των τρεχουσών συνθηκών που επικρατούν στην Ελληνική αγορά, όπου οι ρυθμοί των περισσότερων επενδυτικών ή αναπτυξιακών έργων υποδομής έχουν επιβραδυνθεί ή ματαιωθεί και υπάρχει ένας πολύ περιορισμένος αριθμός πραγματοποιηθεισών συναλλαγών, και σύμφωνα με το VPGA9 «Εκτιμήσεις σε αγορές ευάλωτες σε αλλαγή: Βεβαιότητα και Αβεβαιότητα» (Red Book, 9th edition, January 2014), θα θέλαμε να επιστήσουμε την προσοχή σας στο γεγονός ότι οι τελευταίες οικονομικές εξελίξεις (όπως η επιβολή ελέγχου στην κίνηση κεφαλαίων την 29η Ιουνίου) έχουν ληφθεί υπ' όψιν την 30.06.2015 στο πλαίσιο της βασικής εκτιμητικής προσέγγισης. Ειδικότερα για τον κλάδο των ακινήτων (τα οποία δεν είναι άμεσα ρευστοποιήσιμα περιουσιακά στοιχεία, δηλ. είναι non-liquid assets), τα οποιαδήποτε οικονομικά γεγονότα αναμφισβήτητα επιδρούν στην κινητικότητα

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

της αγοράς, αλλά οι επιπτώσεις τους σε αγορές με μη άμεσα ρευστοποιήσιμα περιουσιακά στοιχεία, όπως η αγορά του real estate, εάν τελικά εμφανιστούν, εμφανίζονται με χρονική υστέρηση και αφού η αγορά αποτυπώσει τις θετικές ή αρνητικές τάσεις σε ενοίκια, αποδόσεις και όλες τις άλλες παραμέτρους που επηρεάζουν τις αξίες των ακινήτων. Λαμβάνοντας υπ' όψιν ότι η κατάσταση αυτή είναι πρωτόγνωρη σε σχέση με την κανονικότητα στη λειτουργία των αγορών χρήματος και κεφαλαίων, η Διοίκηση θα παρακολουθεί τις τάσεις που θα εκδηλωθούν στην κτηματαγορά τους προσεχείς μήνες. Στο πλαίσιο αυτό επισημαίνουμε ότι παρά τους υφιστάμενους παράγοντες αυξημένης εκτιμητικής αβεβαιότητας, το εξαγόμενο αποτέλεσμα αποτελεί τη βέλτιστη εκτίμηση των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου, σύμφωνα με τα δεδομένα που κατέστη δυνατόν να συλλέξουν οι ανεξάρτητοι τακτικοί εκτιμητές, υπό τις παρούσες περιστάσεις και τους υφιστάμενους περιορισμούς.

Λειτουργικά κέρδη / (ζημιές): Οι λειτουργικές ζημιές του Ομίλου για το α' εξάμηνο 2015 ανήλθαν σε €10.799 (έναντι λειτουργικών κερδών €111.368 της προηγούμενης περιόδου). Μη λαμβανομένου υπ' όψιν του καθαρού κέρδους / (ζημιάς) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, για το α' εξάμηνο 2015 τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου ανήλθαν σε ποσό €47.110, έναντι ποσού €39.143 της προηγούμενης περιόδου (αύξηση 20,4%). Η αύξηση οφείλεται κυρίως στην αύξηση του κύκλου εργασιών του Ομίλου, όπως αναφέρεται παραπάνω.

Έσοδα από τόκους: Το σύνολο των εσόδων από τόκους του Ομίλου για το α' εξάμηνο 2015 ανήλθαν σε €153 έναντι €1.806 της προηγούμενης περιόδου. Η μείωση οφείλεται στην κυρίως μείωση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων λόγω των επενδύσεων σε ακίνητα (άμεσα ή μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων) που προέβη η Εταιρεία κατά το α' εξάμηνο του 2015 και το β' εξάμηνο του 2014.

Χρηματοοικονομικά έξοδα: Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου για το α' εξάμηνο 2015 ανήλθαν σε €9.825 (α' εξάμηνο 2014: €2.669). Η αύξηση κατά κύριο λόγο οφείλεται στην αύξηση των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου, και κυρίως από την έκδοση από την Εταιρεία ομολογιακού δανείου την 22 Αυγούστου 2014 συνολικού ύψους €237.500 το οποίο καλύφθηκε από διεθνείς επενδυτές.

Φόροι: Ως Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία σύμφωνα με το άρθρο 31 παρ. 3 του ν.2778/1999, όπως ισχύει η Εταιρεία δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος, αλλά φορολογείται βάσει των επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων της. Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (εφεξής «ΕΚΤ») προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Οι θυγατρικές της Εταιρείας στην Ελλάδα, MIG Real Estate και ΚΑΡΕΛΑ, έχουν την ίδια φορολογική αντιμετώπιση με την Εταιρεία.

Οι θυγατρικές της Εταιρείας, Nash S.r.L., Egnatia Properties S.A. και Plaza West A.D. φορολογούνται στο εισοδήμα τους, βάσει φορολογικού συντελεστή 31,4% στην Ιταλία, 16,0% στη Ρουμανία και 10,0% στη Βουλγαρία, αντίστοιχα. Η θυγατρική της Εταιρείας, Picasso Fund, με έδρα την Ιταλία, δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος. Για το α' εξάμηνο 2015, δεν έχουν προκύψει σημαντικοί φόροι εξωτερικού.

Οι φόροι σε επίπεδο Ομίλου κατά το α' εξάμηνο 2015 ανήλθαν σε €586, έναντι €716 της προηγούμενης περιόδου παρουσιάζοντας μείωση κατά 18,2% η οποία οφείλεται κυρίως στη μείωση του αναβαλλόμενου φόρου παθητικού σε σχέση με την 31 Δεκεμβρίου 2014 λόγω αύξησης της φορολογικής αξίας των ακινήτων του Ομίλου στη Ρουμανία.

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

Κέρδη / (ζημιές) περιόδου: Το α' εξάμηνο 2015 ο Όμιλος είχε ζημιές περιόδου ύψους €21.057 έναντι κερδών περιόδου ύψους €109.789 της προηγούμενης περιόδου. Μη λαμβανομένου υπ' όψιν του καθαρού κέδρου / (ζημιάς) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, για το α' εξάμηνο 2015 τα κέρδη περιόδου του Ομίλου το α' εξάμηνο 2015 ανήλθαν σε ποσό €36.852, έναντι κερδών περιόδου ποσού €37.564 της προηγούμενης περιόδου.

ΒΑΣΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΜΕΤΡΗΣΗΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑΣ

	30.06.2015	31.12.2014
Δείκτης Γενικής ή Άμεσης Ρευστότητας (Κυκλοφορούν ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις)	2,60x	4,33x
Δείκτης Μόχλευσης (Δανεισμός / Σύνολο ενεργητικού)	24,5%	20,5%
LTV (Δάνεια προς Αξία χαρτοφυλακίου ακινήτων)	27,1%	23,8%
(Net LTV) [Καθαρά Δάνεια (Δάνεια μείον Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα) προς Αξία χαρτοφυλακίου ακινήτων]	19,7%	14,9%

Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV)	30.06.2015	31.12.2014
Εσωτερική Λογιστική Αξία	1.128.615	1.258.912
Αριθμός Μετοχών τέλους χρήσης (σε χιλ.)	191.298	191.298
Εσωτερική Λογιστική Αξία (ανά μετοχή)	5,90	6,58

	Από 01.01. έως		Μεταβολή
	30.06.2015	30.06.2014	%
Κέρδη / (ζημιές) περιόδου	(21.057)	109.789	
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	21	6	
Πλέον: Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	14	14	
Πλέον / Μείον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα	9.672	863	
Πλέον: Φόροι	586	716	
Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)	(10.764)	111.388	
Πλέον / Μείον: Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα / έσοδα	62	(839)	
Πλέον / Μείον: Καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	(595)	476	
Μείον / Πλέον: Καθαρό κέρδος / ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	57.909	(72.225)	
Αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ τόκων, φόρων, αποσβέσεων και καθαρής ζημιάς από αναπροσαρμογή των ακινήτων (Adjusted EBITDA)	46.612	38.800	20,1%

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

Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations – FFO)	Από 01.01. έως 30.06.2015	30.06.2014	Μεταβολή %
Κέρδη / (ζημιές) περιόδου	(21.057)	109.789	
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	21	6	
Πλέον: Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	14	14	
Πλέον / Μείον: Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα / έσοδα	62	(839)	
Πλέον / Μείον: Καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	(595)	476	
Μείον / Πλέον : Καθαρό κέρδος / ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	57.909	(72.225)	
FFO	36.354	37.221	(2,3)%

ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Σε συνέχεια της από 2 Ιουλίου 2015 δεσμευτικής συμφωνίας, την 20 Ιουλίου 2015, ο Όμιλος απέκτησε ένα κτήριο γραφείων και καταστημάτων, συνολικής μικτής επιφάνειας περίπου 18 χιλ. τ.μ., που βρίσκεται στη Ρώμη, Ιταλία έναντι συνολικού τιμήματος €45.100. Το ακίνητο είναι κυρίως μισθωμένο στο Ιταλικό Δημόσιο. Η ως άνω απόκτηση ολοκληρώθηκε την 20 Ιουλίου 2015.

Τα από 6 Αυγούστου 2015 Διοικητικά Συμβούλια της Απορροφώμενης και της Απορροφώσας ενέκριναν το σχέδιο σύμβασης συγχώνευσης (εφεξής το «Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης») δι' απορρόφησης της πρώτης από τη δεύτερη (εφεξής η «Συγχώνευση») σύμφωνα με τα άρθρα 69 επ. του κ.ν. 2190/1920 και τα αρ. 1-5 του Ν. 2166/1993, έκαστος όπως ισχύει.

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

- Κάθε μέτοχος της Απορροφώσας (εκτός της Εταιρείας) θα ανταλλάσσει 1 κοινή ονομαστική μετά ψήφου μετοχή ονομαστικής αξίας 3,00 Ευρώ εκάστη που κατέχει στην Απορροφώσα, με 0,591602815 νέες κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές της Απορροφώσας (όπως θα έχει προκύψει από τη Συγχώνευση) νέας ονομαστικής αξίας 3,00 Ευρώ εκάστη.
- Κάθε μέτοχος της Απορροφώμενης θα ανταλλάσσει 1 κοινή ονομαστική μετά ψήφου μετοχή ονομαστικής αξίας 4,00 Ευρώ εκάστη που κατέχει στην Απορροφώμενη, με 1,334251532 νέες κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές της Απορροφώσας (όπως θα έχει προκύψει από τη Συγχώνευση) νέας ονομαστικής αξίας 3,00 Ευρώ εκάστη.
- Κάθε μέτοχος της Απορροφώμενης θα ανταλλάσσει 1 κοινή εξαγοράσιμη μετά ψήφου μετοχή ονομαστικής αξίας 4,00 Ευρώ εκάστη που κατέχει στην Απορροφώμενη, με 1,334251532 νέες κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές της Απορροφώσας (όπως θα έχει προκύψει από τη Συγχώνευση) νέας ονομαστικής αξίας 3,00 Ευρώ εκάστη.

Μετά τη Συγχώνευση, το μετοχικό κεφάλαιο της νέας εταιρείας θα ανέρχεται πλέον σε €766.484 και θα διαιρείται σε 255.494.534 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας 3,00 Ευρώ εκάστη.

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

Τα ανωτέρω τελούν υπό την έγκριση των Γενικών Συνελεύσεων των συγχωνευόμενων εταιρειών και υπό την έγκριση του Υπουργείου Οικονομίας Υποδομών, Ναυτιλίας & Τουρισμού (Δ/νση Ανωνύμων Εταιρειών και Πίστεως) σύμφωνα με το άρθρο 74 του Κ.Ν. 2190/1920 και της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς ως προς το σκέλος της τροποποίησης του καταστατικού της MIGRE, μετά την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της MIGRE συνεπεία της Συγχώνευσης.

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

ΣΥΝΕΧΙΣΗ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ

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

Το α' εξάμηνο 2015 ο Όμιλος είχε ζημιές περιόδου ύψους €21.057 έναντι κερδών περιόδου ύψους €109.789 της προηγούμενης περιόδου. Μη λαμβανομένου υπ' όψιν του καθαρού κέρδους / (ζημιάς) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, για το α' εξάμηνο 2015 τα κέρδη περιόδου του Ομίλου ανήλθαν σε ποσό €36.852, έναντι ποσού €37.564 της προηγούμενης περιόδου. Επίσης, την 30 Ιουνίου 2015 η συνολική αξία του κυκλοφορούντος ενεργητικού του Ομίλου υπερβαίνει το σύνολο των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων του Ομίλου κατά €87.962.

Ο Όμιλος διατηρεί σημαντικό ύψους συνέργειες με την ΕΤΕ, στο πλαίσιο μισθώσεων ακινήτων ιδιοκτησίας της Εταιρείας από την ΕΤΕ. Ωστόσο, ο Όμιλος το τελευταίο έτος έχει προχωρήσει σε επενδύσεις οι οποίες συνέβαλαν στη διασπορά του χαρτοφυλακίου των ακινήτων του Ομίλου. Ως αποτέλεσμα, τα έσοδα από μισθώματα για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2015 από την ΕΤΕ ανήλθαν σε €34.203, ήτοι 62,3% έναντι €34.416 (81,9%) του α' εξαμήνου του 2014.

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

Συμπέρασμα για τη συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας:

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

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Κατά το 2014 σημειώθηκε αυξημένη επενδυτική δραστηριότητα σε χαρτοφυλάκια ακινήτων με επενδυτικά χαρακτηριστικά ανάλογα με αυτά των ακινήτων του Ομίλου μας. Εντός του α' εξαμήνου του 2015, λόγω των τρεχουσών συνθηκών που επικρατούν στην Ελληνική αγορά, οι ρυθμοί των περισσότερων επενδυτικών ή αναπτυξιακών έργων υποδομής έχουν επιβραδυνθεί ή ματαιωθεί και υπάρχει ένας πολύ περιορισμένος αριθμός πραγματοποιηθεισών συναλλαγών. Η επικείμενη σύναψη

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

συμφωνίας με τον Ευρωπαϊκό Μηχανισμό Στήριξης αποτελεί ένα σημαντικό βήμα για τον περιορισμό της αβεβαιότητας και την αποκατάσταση του κλίματος εμπιστοσύνης και δύναται να αποτελέσει ευκαιρία επανεκκίνησης της ελληνικής οικονομίας. Θεωρούμε πως, μόλις οι συνθήκες το επιτρέψουν, η δυναμική της αγοράς ακίνητης περιουσίας θα προσελκύσει και πάλι το ενδιαφέρον των επενδυτών.

Τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου για το β' εξάμηνο του 2015 αναμένεται να παρουσιάσουν περαιτέρω αύξηση σε σχέση με το α' εξάμηνο κυρίως λόγω των νέων επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία του Ομίλου που πραγματοποιήθηκαν εντός του α' εξαμήνου του 2015.

Με την ολοκλήρωση της αντίστροφης συγχώνευσης με τη θυγατρική MIG Real Estate A.E.E.A.Π., αναμένεται η εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών εντός του 2015. Μόλις οι συνθήκες της αγοράς το επιτρέψουν, η Εταιρεία μας θα εξετάσει τη δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων από την αγορά με σκοπό την περαιτέρω ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου της και την επίτευξη των στόχων της, οι οποίοι περιλαμβάνουν τη δυνατότητα διεύρυνσης του υφιστάμενου, υψηλής ποιότητας, χαρτοφυλακίου και τη βελτίωση της μισθωτικής και γεωγραφικής διασποράς της με τελικό στόχο την περαιτέρω δημιουργία αξίας για τους μετόχους της.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων (κίνδυνος τιμών)

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων και μισθωμάτων η οποία μπορεί να προέρχεται: α) από τις εξελίξεις της κτηματαγοράς στην οποία δραστηριοποιείται ο Όμιλος, β) από τα χαρακτηριστικά των ακινήτων ιδιοκτησίας του και γ) από γεγονότα που αφορούν τους υφιστάμενους μισθωτές του Ομίλου. Ο Όμιλος ελαχιστοποιεί την έκθεση του στον κίνδυνο αυτό, καθώς η πλειοψηφία των μισθωτηρίων του Ομίλου αφορά σε μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με μισθωτές υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας για διάρκεια που κυμαίνεται μεταξύ 20 και 25 ετών, ενώ για την πλειοψηφία των μισθώσεων οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή πλέον περιθωρίου 1,0%.

Ο Όμιλος διέπεται από θεσμικό πλαίσιο (Ν. 2778/1999), σύμφωνα με το οποίο: α) απαιτείται περιοδική αποτίμηση των ακινήτων του Ομίλου από ανεξάρτητο εκτιμητή, β) απαιτείται αποτίμηση της αξίας των ακινήτων προ απόκτησης ή προ πώλησης από ανεξάρτητο εκτιμητή, γ) επιτρέπεται η ανέγερση, αποπεράτωση ή επισκευή ακινήτων εφόσον τα σχετικά κόστη δεν ξεπερνούν το 40,0% της τελικής εμπορικής αξίας μετά την ολοκλήρωση των έργων και δ) απαγορεύεται η αξία κάθε ακινήτου να υπερβαίνει το 25,0% της αξίας του χαρτοφυλακίου ακινήτων. Το καθεστώς αυτό συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή/και στην έγκαιρη αντιμετώπιση των σχετικών κινδύνων.

Ως προς την επίδραση των τρεχουσών οικονομικών εξελίξεων σε σχέση με τις αξίες των ακινήτων οράτε τη σχετική αναφορά μας στο κεφάλαιο «Η Οικονομική Θέση και Χρηματοοικονομική Επίδοση του Ομίλου», παράγραφος για το «Καθαρό κέρδος / (ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε εύλογη αξία» της παρούσας έκθεσης.

Επισφάλειες από μισθωτές (πιστωτικός κίνδυνος)

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

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

που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές καθώς οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες - μισθωτές με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα.

Πληθωριστικός κίνδυνος

Η αβεβαιότητα για τη πραγματική αξία των επενδύσεων του Ομίλου από ενδεχόμενη σημαντική αύξηση του πληθωρισμού στο μέλλον. Ο Όμιλος ελαχιστοποιεί την έκθεσή του στον πληθωριστικό κίνδυνο καθώς η πλειοψηφία των μισθωτηρίων του Ομίλου αφορά σε μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με τους μισθωτές για διάρκειες που κυμαίνεται μεταξύ 20 και 25 ετών, ενώ για την πλειοψηφία των μισθώσεων οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή πλέον περιθωρίου 1,0%.

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

Ο Όμιλος έχει στο ενεργητικό του σημαντικά έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως και βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις. Επίσης, ο Όμιλος έχει στο παθητικό του δανειακές υποχρεώσεις. Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική του θέση, καθώς και τις ταμειακές του ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημιές ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων. Για τη μείωση της έκθεσης του Ομίλου σε διακυμάνσεις των επιτοκίων λόγω των μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων, οι ημερομηνίες αναπροσαρμογής των επιτοκίων περιορίζονται βάσει σύμβασης στη μέγιστη περίοδο των τριών μηνών.

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο υφιστάμενος ή μελλοντικός κίνδυνος για τα κέρδη και το κεφάλαιο που απορρέει από την αδυναμία του Ομίλου να εισπράξει ληξιπρόθεσμες οφειλές χωρίς να υποστεί σημαντικές απώλειες. Ο Όμιλος εξασφαλίζει την απαιτούμενη ρευστότητα εγκαίρως ώστε να ικανοποιήσει εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις του, μέσω της τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και των εισπράξεων των οφειλών από τους μισθωτές και της συνετής διαχείρισης των διαθεσίμων. Η ρευστότητα του Ομίλου παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα.

Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Ο σκοπός του Ομίλου κατά τη διαχείριση των κεφαλαίων είναι η διασφάλιση της ικανότητάς του να συνεχίσει τη δραστηριότητά του ώστε να εξασφαλίζει τις αποδόσεις για τους μετόχους και τα οφέλη των λοιπών μερών τα οποία σχετίζονται με τον Όμιλο και να διατηρεί μία βέλτιστη κεφαλαιακή διάρθρωση. Σύμφωνα με την κοινή πρακτική του κλάδου στην Ελλάδα, η εξέλιξη της κεφαλαιακής διάρθρωσης του Ομίλου παρακολουθείται με τον δείκτη μόχλευσης (debt ratio ή gearing ratio). Ο δείκτης υπολογίζεται διαιρώντας τα συνολικά δάνεια προς το σύνολο ενεργητικού, όπως εμφανίζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης. Το νομικό καθεστώς που διέπει τις Α.Ε.Ε.Α.Π. στην Ελλάδα επιτρέπει στις Ελληνικές Α.Ε.Ε.Α.Π. τη σύναψη δανείων και παροχή πιστώσεων σε αυτές με ποσά που στο σύνολό τους δεν υπερβαίνουν το 75,0% του ενεργητικού τους, για την απόκτηση και αξιοποίηση ακινήτων. Στόχος της Διοίκησης του Ομίλου είναι η βελτιστοποίηση των κεφαλαίων του Ομίλου μέσω της σωστής διαχείρισης των πιστώσεων του.

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

Παρακάτω παρουσιάζεται ο δείκτης μόχλευσης κατά την 30 Ιουνίου 2015 και 31 Δεκεμβρίου 2014.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014
Δανειακές υποχρεώσεις	380.583	335.675	243.750	238.554
Σύνολο ενεργητικού	1.552.213	1.636.702	1.375.581	1.490.896
Δείκτης μόχλευσης	24,5%	20,5%	17,7%	16,0%

Εξωτερικοί παράγοντες και διεθνείς επενδύσεις

Ο Όμιλος έχει επενδύσεις σε Ιταλία, Ρουμανία και Βουλγαρία. Εξωτερικοί παράγοντες που ενδέχεται να επηρεάσουν τις σχετικές επενδύσεις είναι η πολιτική και οικονομική αστάθεια, καθώς και αλλαγές στο φορολογικό πλαίσιο που διέπει τις επενδύσεις σε ακίνητα στις ως άνω χώρες.

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν διενεργηθεί βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων (σύμφωνα με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους). Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το Δ.Λ.Π. 24, περιγράφονται αναλυτικά στη Σημείωση 24 της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2015.

Αθήνα, 12 Αυγούστου 2015

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Αριστοτέλης Καρυτινός



Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Προς τους μετόχους της Εταιρείας
«Εθνική Πανγαία Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία»

Εισαγωγή

Επισκοπήσαμε τη συνημμένη συνοπτική εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας «Εθνική Πανγαία Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» (η «Εταιρεία») και των θυγατρικών της (ο «Όμιλος») της 30^{ης} Ιουνίου 2015 και τις σχετικές συνοπτικές εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και συνολικών εσόδων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εξάμηνης περιόδου που έληξε αυτήν την ημερομηνία, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις, που συνθέτουν την ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση. Η Διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και παρουσίαση αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόζονται στην Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Αναφορά (Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο «ΔΛΠ» 34). Δική μας ευθύνη είναι η έκφραση ενός συμπεράσματος επί αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης με βάση την επισκόπησή μας.

Εύρος Επισκόπησης

Διενεργήσαμε την επισκόπησή μας σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Επισκόπησης 2410 «Επισκόπηση Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης που διενεργείται από τον Ανεξάρτητο Ελεγκτή της Οντότητας». Η επισκόπηση της ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης συνίσταται στη διενέργεια διερευνητικών ερωτημάτων κυρίως προς πρόσωπα που είναι υπεύθυνα για χρηματοοικονομικά και λογιστικά θέματα και στην εφαρμογή αναλυτικών και άλλων διαδικασιών επισκόπησης. Το εύρος της επισκόπησης είναι ουσιαστικά μικρότερο από αυτό του ελέγχου που διενεργείται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου και συνεπώς, δε μας δίδει τη δυνατότητα να αποκτήσουμε τη διασφάλιση ότι έχουν περιέλθει στην αντίληψή μας όλα τα σημαντικά θέματα τα οποία θα μπορούσαν να εντοπιστούν σε έναν έλεγχο. Κατά συνέπεια, με την παρούσα δεν διατυπώνουμε γνώμη ελέγχου.

Συμπέρασμα

Με βάση τη διενεργηθείσα επισκόπηση, δεν έχει περιέλθει στην αντίληψή μας οτιδήποτε θα μας οδηγούσε στο συμπέρασμα ότι η συνημμένη ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση δεν έχει καταρτισθεί, από κάθε ουσιαστική άποψη, σύμφωνα με το ΔΛΠ 34.

Έμφαση Θέματος

Εφιστούμε την προσοχή σας στη σημείωση 2.4 της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, όπου γίνεται αναφορά στις ιδιάζουσες οικονομικές συνθήκες που επικρατούν στην Ελλάδα και στις ενδεχόμενες επιπτώσεις τους στην αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου. Στο συμπέρασμά μας δε διατυπώνεται επιφύλαξη σε σχέση με το θέμα αυτό.

Άλλο Θέμα

Η μη εισηγμένη Εταιρεία Εθνική Πανγαία Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία, κατά τη σύνταξη των ενδιάμεσων συνοπτικών ενοποιημένων και εταιρικών οικονομικών καταστάσεων συμπεριέλαβε έκθεση διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 5 του Ν. 3556/2007 επί της οποίας δεν εντοπίστηκε οποιαδήποτε ασυνέπεια ή αναντιστοιχία με τη συνημμένη ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση.

Αθήνα, 12 Αυγούστου 2015

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Μπεάτε Ράντουλφ
Α.Μ. ΣΟΕΛ 37541

Deloitte.

Χατζηπαύλου Σοφιανός & Καμπάνης ΑΕ
Ορκωτοί Ελεγκτές & Επιχειρηματικοί Σύμβουλοι
Φραγκοκκλησιάς 3^α & Γρανικού
151 25 Μαρούσι
Α.Μ. ΣΟΕΛ Εταιρείας 120

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

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία		
	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014	
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	1.400.506	1.407.659	1.037.875	1.081.049
Συμμετοχή σε θυγατρικές		-	-	260.157	210.091
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία		3.362	4.334	1.741	1.698
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		202	216	202	216
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		5.064	11.737	5.055	11.729
		1.409.134	1.423.946	1.305.030	1.304.783
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	9	39.372	87.118	59.630	178.920
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	103.707	125.638	10.921	7.193
		143.079	212.756	70.551	186.113
Σύνολο ενεργητικού		1.552.213	1.636.702	1.375.581	1.490.896
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Μετοχικό Κεφάλαιο	11	765.193	765.193	765.193	765.193
Υπέρ το άρτιο	11	15.890	15.890	15.890	15.890
Αποθεματικά	12	333.631	326.953	333.313	326.917
Κέρδη / (Ζημιές) εις νέον		14.067	151.038	1.832	127.909
Ίδια κεφάλαια μετόχων Εταιρείας		1.128.781	1.259.074	1.116.228	1.235.909
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		1.203	1.362	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		1.129.984	1.260.436	1.116.228	1.235.909
ΠΑΘΗΤΙΚΟ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δανειακές υποχρεώσεις	13	363.492	320.054	230.868	230.054
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		254	251	85	85
Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους		206	382	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	14	3.160	6.497	319	319
		367.112	327.184	231.272	230.458
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	16	34.485	29.553	14.567	15.393
Δανειακές υποχρεώσεις	13	17.091	15.621	12.882	8.500
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	15	2.722	3.042	-	-
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		819	866	632	636
		55.117	49.082	28.081	24.529
Σύνολο παθητικού		422.229	376.266	259.353	254.987
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και παθητικού		1.552.213	1.636.702	1.375.581	1.490.896

Αθήνα, 12 Αυγούστου 2015

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

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

Κύκλος εργασιών	Σημείωση	Όμιλος Από 01.01. έως		Εταιρεία Από 01.01. έως	
		30.06.2015	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2014
Έσοδα από μισθώματα		54.907	42.029	44.879	35.884
		54.907	42.029	44.879	35.884
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5	(57.909)	72.225	(43.174)	67.815
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	17	(6.141)	(2.691)	(4.366)	(2.143)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	18	(1.036)	(228)	(814)	(228)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων		(21)	(6)	(6)	(6)
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων		(14)	(14)	(14)	(14)
Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	15	595	(476)	-	-
Λοιπά έσοδα		302	954	1.650	-
Λοιπά έξοδα	19	(1.482)	(425)	(909)	(329)
Λειτουργικά κέρδη / (ζημιές)		(10.799)	111.368	(2.754)	100.979
Έσοδα από τόκους		153	1.806	107	1.806
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(9.825)	(2.669)	(7.040)	(67)
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων		(20.471)	110.505	(9.687)	102.718
Φόροι	21	(586)	(716)	(632)	(635)
Κέρδη / (ζημιές) περιόδου		(21.057)	109.789	(10.319)	102.083
Αναλογούντα σε:					
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών		(142)	-	-	-
Μετόχους της Εταιρείας		(20.915)	109.789	(10.319)	102.083
Κέρδη / (ζημιές) ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) - Βασικά και απομειωμένα	22	(0,109)	0,597	(0,054)	0,555

Αθήνα, 12 Αυγούστου 2015

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

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 30.06.2015	Από 01.01. έως 30.06.2014	Από 01.01. έως 30.06.2015	Από 01.01. έως 30.06.2014
Κέρδη / (ζημιές) περιόδου	(21.057)	109.789	(10.319)	102.083
Λοιπά συνολικά έσοδα / (έξοδα):				
Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα:				
Συναλλαγματικές διαφορές	(14)	-	-	-
Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα	(14)	-	-	-
Λοιπά συνολικά έξοδα περιόδου	(14)	-	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (έξοδα) περιόδου	(21.071)	109.789	(10.319)	102.083
Αναλογούντα σε:				
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	(142)	-	-	-
Μετόχους της Εταιρείας	(20.929)	109.789	(10.319)	102.083

Αθήνα, 12 Αυγούστου 2015

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

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

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.04. έως 30.06.2015	30.06.2014	Από 01.04. έως 30.06.2015	30.06.2014
Κύκλος εργασιών				
Έσοδα από μισθώματα	27.607	22.280	22.435	18.559
	27.607	22.280	22.435	18.559
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(58.824)	72.253	(41.472)	67.843
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(3.190)	(1.935)	(2.425)	(1.506)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(440)	(105)	(360)	(105)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(8)	(3)	(3)	(3)
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	(7)	(7)	(7)	(7)
Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	260	(170)	-	-
Λοιπά έσοδα	97	81	-	-
Λοιπά έξοδα	(914)	(199)	(584)	(114)
Λειτουργικά κέρδη / (ζημιές)	(35.419)	92.195	(22.416)	84.667
Έσοδα από τόκους	63	658	47	658
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(5.126)	(1.536)	(3.522)	(61)
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων	(40.482)	91.317	(25.891)	85.264
Φόροι	(262)	(374)	(310)	(333)
Κέρδη / (ζημιές) περιόδου	(40.744)	90.943	(26.201)	84.931
Αναλογούντα σε:				
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	(63)	-	-	-
Μετόχους της Εταιρείας	(40.681)	90.943	(26.201)	84.931
Κέρδη / (ζημιές) ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) - Βασικά και απομειωμένα	(0,213)	0,494	(0,137)	0,462

Αθήνα, 12 Αυγούστου 2015

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

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.04. έως 30.06.2015	30.06.2014	Από 01.04. έως 30.06.2015	30.06.2014
Κέρδη / (ζημιές) περιόδου	(40.744)	90.943	(26.201)	84.931
Λοιπά συνολικά έσοδα / (έξοδα):				
Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα:				
Συναλλαγματικές διαφορές	101	-	-	-
Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα	101	-	-	-
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου	101	-	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (έξοδα) περιόδου	(40.643)	90.943	(26.201)	84.931
Αναλογούντα σε:				
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	(59)	-	-	-
Μετόχους της Εταιρείας	(40.584)	90.943	(26.201)	84.931

Αθήνα, 12 Αυγούστου 2015

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

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



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

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

Σημείωση	Αναλογούνται σε μετόχους της Εταιρείας					Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο
	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Κέρδη εις νέον	Σύνολο		
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2014	735.712	-	326.973	(26.502)	1.036.183	-	1.036.183
Λοιπά συνολικά έξοδα περιόδου	-	-	-	-	-	-	-
Κέρδη περιόδου	-	-	-	109.789	109.789	-	109.789
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	-	-	-	109.789	109.789	-	109.789
Έξοδα σχετιζόμενα με αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	(16)	(16)	-	(16)
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2014	735.712	-	326.973	83.271	1.145.956	-	1.145.956
Κινήσεις μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2014	29.481	15.890	(20)	67.767	113.118	1.362	114.480
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2014	765.193	15.890	326.953	151.038	1.259.074	1.362	1.260.436
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2015	765.193	15.890	326.953	151.038	1.259.074	1.362	1.260.436
Λοιπά συνολικά έξοδα περιόδου	-	-	(14)	-	(14)	-	(14)
Ζημιές περιόδου	-	-	-	(20.915)	(20.915)	(142)	(21.057)
Συγκεντρωτικά συνολικά έξοδα μετά από φόρους	-	-	(14)	(20.915)	(20.929)	(142)	(21.071)
Απόκτηση θυγατρικής	-	-	-	(2)	(2)	(17)	(19)
Μεταφορά σε αποθεματικά	-	-	6.692	(6.692)	-	-	-
Μερίσματα χρήσης 2014	-	-	-	(109.362)	(109.362)	-	(109.362)
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2015	765.193	15.890	333.631	14.067	1.128.781	1.203	1.129.984

Οι σημειώσεις στις σελίδες 24 έως 57 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Εταιρεία
για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2015



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

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

Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Κέρδη εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2014	735.712	-	326.973	(32.135)	1.030.550
Κέρδη περιόδου	-	-	-	102.083	102.083
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (έξοδα) μετά από φόρους	-	-	-	102.083	102.083
Έξοδα σχετιζόμενα με αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	(16)	(16)
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2014	735.712	-	326.973	69.932	1.132.617
Κινήσεις μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2014	29.481	15.890	(56)	57.977	103.292
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2014	765.193	15.890	326.917	127.909	1.235.909
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2015	765.193	15.890	326.917	127.909	1.235.909
Ζημιές περιόδου	-	-	-	(10.319)	(10.319)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (έξοδα) μετά από φόρους	-	-	-	(10.319)	(10.319)
Μεταφορά σε αποθεματικά	-	-	6.396	(6.396)	-
Μερίσματα χρήσης 2014	-	-	-	(109.362)	(109.362)
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2015	765.193	15.890	333.313	1.832	1.116.228

Οι σημειώσεις στις σελίδες 24 έως 57 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων



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

	Από 01.01. έως	
	30.06.2015	30.06.2014
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες		
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων	(20.471)	110.505
<i>Προσαρμογές για:</i>		
- Προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό	3	2
- Λοιπές προβλέψεις	140	-
- Λοιπά κέρδη	(97)	(839)
- Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	21	6
- Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	14	14
- Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	59.909	(72.225)
- Έσοδα από τόκους	(153)	(1.806)
- Χρηματοοικονομικά έξοδα	9.825	2.669
- Καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	(595)	475
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης		
- (Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων	(10.577)	405
- Αύξηση υποχρεώσεων	1.604	1.563
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	37.623	40.769
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(7.904)	(2.669)
Καταβληθείς φόρος	(809)	(782)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	28.910	37.318
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
Αγορές επενδύσεων σε ακίνητα	(38.615)	(121.541)
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	(49)	(7)
Προκαταβολές για την απόκτηση ακινήτων επένδυσης και θυγατρικών εξωτερικού	(36)	-
Αγορές ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(18)	(25)
Απόκτηση θυγατρικών (εκτός ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων που αποκτήθηκαν)	(4.400)	(36.589)
Τόκοι εισπραχθέντες	165	1.806
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(42.953)	(156.356)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Έξοδα σχετιζόμενα με αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	(16)
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	79.400	-
Έξοδα σχετιζόμενα με έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	(1.163)	-
Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων	(34.918)	(3.329)
Απόκτηση επιπλέον συμμετοχής σε θυγατρικές	(17)	-
Μερίσματα πληρωθέντα	(51.193)	-
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(7.891)	(3.345)
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(21.934)	(122.383)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	125.638	158.291
Επίπτωση συναλλαγματικών διαφορών στο ταμείο και τα ταμειακά διαθέσιμα	3	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους περιόδου	103.707	35.908

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

	Από 01.01. έως	
	30.06.2015	30.06.2014
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες		
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων	(9.687)	102.718
<i>Προσαρμογές για:</i>		
- Προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό	-	1
- Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	6	6
- Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	14	14
- Καθαρή ζημιά / (κέρδος) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	43.174	(67.815)
- Έσοδα από τόκους	(107)	(1.806)
- Χρηματοοικονομικά έξοδα	7.040	67
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης		
- Μείωση / (Αύξηση) απαιτήσεων	61.123	376
- (Μείωση) / Αύξηση υποχρεώσεων	(825)	1.569
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	100.738	35.130
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(6.169)	(67)
Καταβληθείς φόρος	(636)	(688)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	93.933	34.375
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
Αγορές επενδύσεων σε ακίνητα	-	(121.541)
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	-	(7)
Προκαταβολές για την απόκτηση ακινήτων επένδυσης και θυγατρικών εξωτερικού	(36)	-
Αγορές ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	(18)	(25)
Απόκτηση θυγατρικών	(4.400)	(37.953)
Τόκοι εισπραχθέντες	107	1.806
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(4.347)	(157.720)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Έξοδα σχετιζόμενα με αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	(16)
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	4.400	-
Απόκτηση επιπλέον συμμετοχής σε θυγατρικές	(17)	-
Συμμετοχή σε αύξηση κεφαλαίου θυγατρικών	(39.048)	(1.582)
Κατεβληθέντα μερίσματα	(51.193)	-
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(85.858)	(1.598)
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	3.728	(124.943)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	7.193	156.371
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους περιόδου	10.921	31.428



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

1. Γενικές Πληροφορίες

Η «Εθνική Πανγαία Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» (εφεξής η «Εταιρεία») δραστηριοποιείται στον κλάδο επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 22 του ν. 2778/1999, όπως αυτό εκάστοτε ισχύει.

Η Εταιρεία μαζί με τις θυγατρικές της (εφεξής ο «Όμιλος») δραστηριοποιείται στις επενδύσεις ακίνητης περιουσίας τόσο στην Ελλάδα όσο και στο εξωτερικό. Ειδικότερα, ο Όμιλος δραστηριοποιείται στην Ιταλία μέσω της Nash S.r.l και της Picasso – Fondo Comune di Investimento Immobiliare Speculativo di Tipo Chiuso ad Investitori Qualificati” (Picasso – Closed End Real Estate Investment Fund Reserved for Qualified Investors), εφεξής «Picasso Fund», στη Ρουμανία μέσω της Egnatia Properties S.A. (θυγατρικής της MIG Real Estate A.E.E.A.Π.) και στη Βουλγαρία μέσω της Plaza West A.D.

Η Εταιρεία συστάθηκε την 30 Μαρτίου 2010 με την υπ’ αριθμ. 5941/30.03.2010 απόφαση της Νομαρχίας Αθηνών (Αρ. ΓΕΜΗ: 009313201000) και ως Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (Α.Ε.Ε.Α.Π.) εποπτεύεται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, η οποία έχει χορηγήσει και την υπ’ αριθμ. 9/544/18.3.2010 άδεια λειτουργίας της Εταιρείας.

Η έδρα της Εταιρείας βρίσκεται στην Ελλάδα, στην Αθήνα επί της οδού Καραγεώργη Σερβίας 6, Σύνταγμα.

Σημειώνεται ότι σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 23 του ν. 2778/1999, όπως ισχύει, η Εταιρεία θα πρέπει να εισάγει υποχρεωτικά τις μετοχές της σε οργανωμένη αγορά, κατά την έννοια της παρ. 10 του άρθρου 2 του ν. 3606/2007, που λειτουργεί στην Ελλάδα μέχρι την 5 Οκτωβρίου 2015. Λαμβανομένων υπ’ όψιν των δυσμενών οικονομικών συνθηκών που επικρατούν στην Ελλάδα, οι οποίες έχουν καταστήσει αδύνατη την άμεση εισαγωγή των μετοχών της εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών (εφεξής «Χ.Α.»), επελέγη η εναλλακτική της άμεσης εισαγωγής των μετοχών με την αντίστροφη συγχώνευση με την θυγατρική «MIG Real Estate A.E.E.A.Π.», οι μετοχές της οποίας είναι εισηγμένες στο Χ.Α. Με σκοπό την έγκαιρη συμμόρφωση με τις ως άνω θεσμικές προβλέψεις έχει ήδη δρομολογηθεί η απαραίτητη διαδικασία, και συγκεκριμένα:

- Την 30 Ιανουαρίου 2015 τα Διοικητικά Συμβούλια της Εταιρείας («Απορροφώμενη») και της θυγατρικής «MIG Real Estate A.E.E.A.Π.» («Απορροφώσα») σε συνεδρίασή τους, αποφάσισαν την έναρξη προπαρασκευαστικών ενεργειών για τη συγχώνευση δι’ απορρόφησης της πρώτης από τη δεύτερη. Η σχεδιαζόμενη συγχώνευση έχει προταθεί να πραγματοποιηθεί με ενοποίηση των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού των ως άνω αναφερόμενων εταιρειών, με συνδυασμένη εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 68 επ. του ν. 2190/1920 και του ν. 2166/1993, όπως ισχύουν. Ως ημερομηνία μετασηματισμού έχει οριστεί η 31 Ιανουαρίου 2015.
- Τα από 6 Αυγούστου 2015 Διοικητικά Συμβούλια της Απορροφώμενης και της Απορροφώσας ενέκριναν το σχέδιο σύμβασης συγχώνευσης (εφεξής το «Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης») δι’ απορρόφησης της πρώτης από τη δεύτερη (εφεξής η «Συγχώνευση») σύμφωνα με τα άρθρα 69 επ. του κ.ν. 2190/1920 και τα αρ. 1-5 του Ν. 2166/1993, έκαστος όπως ισχύει (Σημείωση 25).



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

Η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας είναι η ακόλουθη:

	% συμμετοχής
• Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. (εφεξής «ΕΤΕ»):	32,69%
• Invel Real Estate (Netherlands) II B.V. (εφεξής «Invel»):	65,56%
• Λοιποί μέτοχοι:	1,75%

Σημειώνεται ότι στο ανωτέρω ποσοστό της Invel περιλαμβάνεται και η Ανθός Properties Α.Κ.Ε. (θυγατρική της Invel) η οποία κατέχει άμεσα 4.021.678 κοινές ονομαστικές μετοχές που αντιστοιχούν σε ποσοστό 2,10% επί του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Η ΕΤΕ και Invel σύνηψαν συμφωνία μετόχων με την οποία η ΕΤΕ ορίζει την πλειοψηφία των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και της Επενδυτικής Επιτροπής και παρέχονται εγγυήσεις στην ΕΤΕ για ορισμένα άλλα συμβατικά δικαιώματα. Ως αποτέλεσμα αυτής της συμφωνίας η ΕΤΕ είναι ο ελέγχων μέτοχος της Εταιρείας (Σημείωση 24) σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α..

Το τρέχον Διοικητικό Συμβούλιο έχει τριετή θητεία η οποία λήγει με την εκλογή νέου Διοικητικού Συμβουλίου από την Τακτική Γενική Συνέλευση που θα συγκληθεί εντός του έτους 2017. Το Διοικητικό Συμβούλιο εξελέγη από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε την 30 Δεκεμβρίου 2013 και συγκροτήθηκε σε σώμα κατά τη συνεδρίασή του την ίδια ημέρα. Το τρέχον Διοικητικό Συμβούλιο έχει την εξής σύνθεση:

Χρήστος Πρωτόπαπας του Ιωάννη	Πρόεδρος	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Βασίλειος Μαστρόκαλος του Γερασίμου-Αναργύρου*	Αντιπρόεδρος Α', Βοηθός Γενικός Διευθυντής Στρατηγικής Ομίλου ΕΤΕ	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου του Νικολάου	Αντιπρόεδρος Β', Managing Partner της Invel	Εκτελεστικό Μέλος
Αριστοτέλης Καρυτινός του Δημητρίου	Διευθύνων Σύμβουλος	Εκτελεστικό Μέλος
Θηρεσία Μεσσάρη του Γεράσιμου	Γενικός Διευθυντής Οικονομικών και Εργασιών	Εκτελεστικό Μέλος
Άννα Αποστολίδου του Γεωργίου**	Στέλεχος Επιχειρήσεων	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Arnaud Dominique Maurice Bertrand Plat του Dominique Plat***	Γενικός Διευθυντής Εργασιών της Invel	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Πρόδρομος Βλάμης του Γρηγορίου	Επισκέπτης καθηγητής στο Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών & Research Associate στο Πανεπιστήμιο του Cambridge	Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος
Σπυρίδων Μακριδάκης του Γεωργίου	Πρύτανης του Πανεπιστημίου Νεάπολης της Πάφου	Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος

* Μετά την παραίτηση της κας Πόλας Χατζησωτηρίου του Νέαρχου, ο κος Βασίλειος Μαστρόκαλος του Γερασίμου-Αναργύρου εξελέγη μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου στη συνεδρίασή του την 3 Ιουλίου 2015.

** Μετά την παραίτηση του κ. Akbar Abdul Aziz Rafiq του Abdul Aziz Rafiq, η κα Άννα Αποστολίδου του Γεωργίου εξελέγη μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου στη συνεδρίασή του την 3 Ιουλίου 2015.

*** Μετά την παραίτηση του κ. David Netser του Jack Nasser, ο κος Arnaud Dominique Maurice Bertrand Plat του Dominique Plat εξελέγη μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου στη συνεδρίασή του την 26 Σεπτεμβρίου 2014.



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

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 12 Αυγούστου 2015 και είναι αναρτημένες στη διαδικτυακή διεύθυνση <http://www.nbgrangaea.gr>.

2. Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών

2.1. Βάση Παρουσίασης

Οι συνοπτικές ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2015 (οι «ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις»), έχουν συνταχθεί σύμφωνα με Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο Δ.Λ.Π. 34 «Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις». Οι ενδιάμεσες αυτές οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις και όχι όλη την πληροφόρηση που απαιτείται στην περίπτωση σύνταξης πλήρων ετήσιων οικονομικών καταστάσεων. Συνεπώς, οι ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις θα πρέπει να αναγνωστούν σε συνδυασμό με τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2014, οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «Δ.Π.Χ.Α.») όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (η «Ε.Ε.»).

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

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

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

2.2. Συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας

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

Το α' εξάμηνο 2015 ο Όμιλος είχε καθαρές ζημιές περιόδου ύψους €21.057 έναντι καθαρών κερδών περιόδου ύψους €109.789 της προηγούμενης περιόδου. Μη λαμβανομένου υπ' όψιν του καθαρού κέρδους / (ζημιάς) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, για το α' εξάμηνο 2015 τα καθαρά κέρδη του Ομίλου το α' εξάμηνο 2015 ανήλθαν σε ποσό €36.852, έναντι ποσού €37.564 της προηγούμενης περιόδου. Επίσης, την 30 Ιουνίου 2015 η συνολική αξία του κυκλοφορούντος ενεργητικού του Ομίλου υπερβαίνει το σύνολο των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων του Ομίλου κατά το ποσό €87.962.

Ο Όμιλος διατηρεί σημαντικό ύψους συνέργειες με την ΕΤΕ, στο πλαίσιο μισθώσεων ακινήτων ιδιοκτησίας της Εταιρείας από την ΕΤΕ. Ωστόσο, ο Όμιλος το τελευταίο έτος έχει προχωρήσει σε επενδύσεις οι οποίες συνέβαλαν στη διασπορά του χαρτοφυλακίου των ακινήτων του Ομίλου. Ως αποτέλεσμα, τα έσοδα από μισθώματα για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2015 από την ΕΤΕ ανήλθαν σε €34.203, ήτοι 62,3% έναντι €34.416 (81,9%) του α' εξαμήνου του 2014.



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

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

Συμπέρασμα για τη συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας:

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

2.3. Υιοθέτηση των Δ.Π.Χ.Α.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Λόγω των τρεχουσών συνθηκών που επικρατούν στην Ελληνική αγορά, όπου οι ρυθμοί των περισσότερων επενδυτικών ή αναπτυξιακών έργων υποδομής έχουν επιβραδυνθεί ή ματαιωθεί και υπάρχει ένας πολύ περιορισμένος αριθμός πραγματοποιηθεισών συναλλαγών, οι τελευταίες οικονομικές εξελίξεις (όπως η επιβολή ελέγχου στην κίνηση κεφαλαίων την 29η Ιουνίου) έχουν ληφθεί υπόψη την 30.06.2015 στο πλαίσιο της βασικής εκτιμητικής προσέγγισης. Ειδικότερα για τον κλάδο των ακινήτων (τα οποία δεν είναι άμεσα ρευστοποιήσιμα περιουσιακά στοιχεία, δηλ. είναι non-liquid assets), τα οποιαδήποτε οικονομικά γεγονότα αναμφισβήτητα επιδρούν στην κινητικότητα της αγοράς, αλλά οι επιπτώσεις τους σε αγορές με μη άμεσα ρευστοποιήσιμα περιουσιακά στοιχεία, όπως η αγορά του real estate, εάν τελικά εμφανιστούν, εμφανίζονται με χρονική υστέρηση και αφού η αγορά αποτυπώσει τις θετικές ή αρνητικές τάσεις σε ενοίκια, αποδόσεις και όλες τις άλλες παραμέτρους που επηρεάζουν τις αξίες των ακινήτων. Λαμβάνοντας υπ' όψιν ότι η κατάσταση αυτή είναι πρωτόγνωρη σε σχέση με την κανονικότητα στη λειτουργία των αγορών χρήματος και κεφαλαίων, η Διοίκηση θα παρακολουθεί τις τάσεις που θα εκδηλωθούν στην κτηματαγορά τους προσεχείς μήνες. Στο πλαίσιο αυτό επισημαίνουμε ότι παρά τους υφιστάμενους παράγοντες αυξημένης εκτιμητικής αβεβαιότητας, το εξαγόμενο αποτέλεσμα αποτελεί τη βέλτιστη εκτίμηση των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου, σύμφωνα με τα δεδομένα που κατέστη δυνατόν να συλλέξουν οι ανεξάρτητοι τακτικοί εκτιμητές, υπό τις παρούσες περιστάσεις και τους υφιστάμενους περιορισμούς.

3. Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων

3.1. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου

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

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



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

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

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

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

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

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

30 Ιουνίου 2015	Αποτίμηση με βάση			
	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Υποχρεώσεις				
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	-	2.722	-	2.722

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

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

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

Αποτιμήσεις του Επιπέδου 2

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

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

Τα παραπάνω παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα αφορούν σε συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων (interest rate swaps). Η εύλογη αξία των συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίων υπολογίζεται, μέσω του

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

Bloomberg, ως η παρούσα αξία των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών που βασίζονται σε παρατηρήσιμες καμπύλες απόδοσης. Ως αποτέλεσμα κατατάσσονται στο Επίπεδο 2.

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

30 Ιουνίου 2015

Υποχρεώσεις	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3
Δανειακές υποχρεώσεις	-	-	380.583

31 Δεκεμβρίου 2014

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

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

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

4. Τομείς Δραστηριότητας

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

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

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων
Όμιλος και Εταιρεία



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΛΙΑ

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

Από 01.01 έως 30.06.2015

Χώρα	Ελλάδα	Ελλάδα	Ελλάδα	Ιταλία	Ιταλία	Ρουμανία	Ρουμανία	Βουλγαρία	
Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά	Γραφεία	Λοιπά	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	25.733	24.171	515	4.200	-	61	227	-	54.907
Σύνολο εσόδων τομέων	25.733	24.171	515	4.200	-	61	227	-	54.907
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των ακινήτων επένδυσης σε εύλογες αξίες	(41.306)	(7.814)	298	8.353	(16.700)	(144)	(596)	-	(57.909)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(1.753)	(2.749)	(296)	(807)	(485)	(6)	(37)	(8)	(6.141)
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(87)	-	-	(52)	-	-	-	-	(139)
Σύνολο λειτουργικών κερδών / (ζημιών) τομέων	(17.413)	13.608	517	11.694	(17.185)	(89)	(406)	(8)	(9.282)
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα									302
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα									(1.819)
Λειτουργικά κέρδη / (ζημιές)									(10.799)
Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους									153
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα									(7.018)
Κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα	(58)	(2.117)	-	(567)	-	(6)	(59)	-	(2.807)
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων									(20.471)
Φόροι									(586)
Κέρδη / (ζημιές) περιόδου									(21.057)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 24 έως 57 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων
Όμιλος και Εταιρεία

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

Χώρα	Ελλάδα	Ελλάδα	Ελλάδα	Ιταλία	Ιταλία	Ρουμανία	Ρουμανία	Βουλγαρία	
Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά	Γραφεία	Λοιπά	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Σύνολο
Ενεργητικό ανά τομέα την 30 Ιουνίου 2015									
Ενεργητικό	620.134	585.425	14.594	131.473	56.812	1.249	5.456	11.101	1.426.244
Μη καταναμημένα στοιχεία ενεργητικού									125.969
Σύνολο ενεργητικού									1.552.213
Παθητικό ανά τομέα την 30 Ιουνίου 2015									
Παθητικό	7.964	79.576	322	75.960	2.086	1.282	5.134	10	172.334
Μη καταναμημένες υποχρεώσεις									249.895
Σύνολο παθητικού									422.229
Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 30 Ιουνίου 2015	-	-	-	38.615	-	6	43	11.092	49.756

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων
Όμιλος και Εταιρεία



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΛΙΑ

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

Από 01.01 έως 30.06.2014

Χώρα	Ελλάδα	Ελλάδα	Ελλάδα	Ιταλία	Ιταλία	
Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά	Γραφεία	Λοιπά	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	21.637	18.245	488	1.659	-	42.029
Σύνολο εσόδων τομέων	21.637	18.245	488	1.659	-	42.029
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των ακινήτων επένδυσης σε εύλογες αξίες	38.617	30.991	(39)	2.656	-	72.225
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(997)	(1.206)	(122)	(326)	(40)	(2.691)
Σύνολο λειτουργικών κερδών / (ζημιών) τομέων	59.257	48.030	327	3.989	(40)	111.563
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα						954
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα						(1.149)
Λειτουργικά κέρδη / (ζημιές)						111.368
Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους						1.806
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα						(1)
Κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα	(7)	(2.270)	-	(391)	-	(2.668)
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων						110.505
Φόροι						(716)
Κέρδη / (ζημιές) περιόδου						109.789
Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2014						
Ενεργητικό	667.475	588.872	12.637	82.618	73.506	1.432.504
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού						204.198
Σύνολο ενεργητικού						1.636.702
Παθητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2014						
Παθητικό	10.968	76.486	462	35.074	-	129.734
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις						246.532
Σύνολο παθητικού						376.266
Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 31 Δεκεμβρίου 2014						
	125.981	167.098	1.201	76.146	-	377.974

Οι σημειώσεις στις σελίδες 24 έως 57 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων

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

Σχετικά με τις παραπάνω αναλύσεις αναφέρουμε ότι:

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

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

Συγκέντρωση σε πελάτες

Η ΕΤΕ, μισθωτής του Ομίλου, αντιπροσωπεύει άνω του 10% των εσόδων από μισθώματα του Ομίλου. Τα έσοδα από μισθώματα για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2015 από την ΕΤΕ ανήλθαν σε €34.203, ήτοι 62,3% (α' εξάμηνο 2014: €34.416, ήτοι 81,9%). Σε ετησιοποιημένη βάση (ήτοι μισθώματα ισχύοντα την 30.06.2015 επί 12) το ως άνω ποσοστό της ΕΤΕ διαμορφώνεται σε 60,9%. Σημειώνεται ότι δεν υπάρχει καθυστέρηση στην είσπραξη των εν λόγω μισθωμάτων.

5. Επενδύσεις σε Ακίνητα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	1.407.659	930.879	1.081.049	739.758
Προσθήκες:				
- Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	38.615	230.100	-	230.100
- Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων (Σημείωση 6)	-	128.482	-	-
- Αποκτήσεις θυγατρικών πλην επιχειρηματικών συνενώσεων (Σημείωση 6)	11.092	-	-	-
- Εισφορά ακινήτων	-	19.230	-	19.230
- Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	49	162	-	7
- Μεταφορά από ενσώματα πάγια στοιχεία	1.000	155	-	155
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	(57.909)	98.651	(43.174)	91.799
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	1.400.506	1.407.659	1.037.875	1.081.049

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

Επίσης, σε συνέχεια του από 30 Σεπτεμβρίου 2014 προσυμφώνου, η Εταιρεία την 27 Φεβρουαρίου 2015, ολοκλήρωσε την απόκτηση της νεοσυσταθείσας εταιρείας «PLAZA WEST A.D.», η οποία κατέχει περίπου 9 χιλ. τ.μ. του εμπορικού κέντρου West Plaza στη Σόφια, Βουλγαρία, έναντι συνολικού

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

τιμήματος €11.000, με εύλογη αξία, όπως προσδιορίστηκε από ανεξάρτητους εκτιμητές, ύψους €11.092 (Σημείωση 6).

Την 23 Ιουλίου 2013 η Εταιρεία ανακηρύχθηκε πλειοδότης για την απόκτηση, από το Ταμείο Αξιοποίησης Περιουσίας του Δημοσίου («ΤΑΙΠΕΔ»), εμπορικού ακινήτου, συνολικής επιφάνειας περίπου 1 χιλ. τ.μ., που βρίσκεται επί της οδού Ερμού 19, Αθήνα έναντι τιμήματος €5.900. Η διαδικασία απόκτησης του ως άνω ακινήτου ολοκληρώθηκε την 3 Φεβρουαρίου 2014. Το ακίνητο μισθώθηκε στον Όμιλο Follie Follie για 16 έτη.

Την 20 Μαρτίου 2014 η Εταιρεία απέκτησε το 100% των μεριδίων του αμοιβαίου κεφαλαίου Picasso Fund στην Ιταλία, το οποίο κατέχει ένα συγκρότημα γραφείων συνολικής επιφάνειας 21 χιλ. τ.μ. στο Μιλάνο και ένα κτήριο γραφείων συνολικής επιφάνειας 12 χιλ. τ.μ. στη Ρώμη, Ιταλία. Το τίμημα ανήλθε σε €37.953 (λαμβάνομένων υπ' όψιν υποχρεώσεων και απαιτήσεων του Picasso Fund), εκ των οποίων ποσό €36.953 καταβλήθηκε σε μετρητά (από ίδια κεφάλαια της Εταιρείας) ενώ ποσό €1.000 αναγνωρίστηκε ως υποχρέωση.

Την 18 Οκτωβρίου 2013 η Εταιρεία ανακηρύχθηκε πλειοδότης για την απόκτηση από το ΤΑΙΠΕΔ ενός εκ των δύο χαρτοφυλακίων που αποτελούσαν αντικείμενο του διαγωνισμού «sale and leaseback». Το χαρτοφυλάκιο αποτελείται από 14 ακίνητα τα οποία είναι γεωγραφικά κατανομημένα στην Ελληνική επικράτεια (11 ακίνητα στο νομό Αττικής, 2 ακίνητα στο νομό Θεσσαλονίκης και 1 ακίνητο στο νομό Έβρου). Τα ακίνητα μισθώνονται στο Ελληνικό Δημόσιο για 20 έτη. Η συνολική επιφάνεια των ακινήτων ανέρχεται σε περίπου 200 χιλ. τ.μ. Το τίμημα για την απόκτηση του ως άνω χαρτοφυλακίου από την Εταιρεία ανήλθε σε €115.500.

Την 12 Αυγούστου 2014, η Εταιρεία απέκτησε το 34,96% του μετοχικού κεφαλαίου της MIG Real Estate Α.Ε.Ε.Α.Π., οι μετοχές της οποίας είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών, έναντι τιμήματος €12.300. Την ίδια ημέρα, η Εταιρεία απέκτησε επιπλέον 47,85% του μετοχικού κεφαλαίου της MIG Real Estate Α.Ε.Ε.Α.Π. ως εισφορά εις είδος σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας ύψους €13.395 με έκδοση 3.348.651 νέων κοινών εξαγοράσιμων μετοχών ονομαστικής αξίας 4,00 Ευρώ και τιμής διάθεσης 6,23 Ευρώ έκαστη. Την 22 Οκτωβρίου 2014 ολοκληρώθηκε η περίοδος αποδοχής της υποχρεωτικής δημόσιας πρότασης («ΥΔΠ») που υπέβαλε η Εταιρεία προς τους μετόχους της MIGRE, και απέκτησε 1.951.053 μετοχές (13,86% του μετοχικού κεφαλαίου MIGRE) κατά 3,10 Ευρώ ανά μετοχή, αυξάνοντας το μερίδιό της στην MIGRE σε 96,67%. Λαμβάνοντας υπ' όψιν το γεγονός ότι μετά την ολοκλήρωση της ΥΔΠ η Εταιρεία κατείχε μετοχές που αντιπροσωπεύουν τουλάχιστον το 90% των δικαιωμάτων ψήφου της MIGRE, η Εταιρεία ήταν υποχρεωμένη, σύμφωνα με το άρθρο 28 του νόμου 3461/2006, σε συνδυασμό με την απόφαση με αριθμό 1/409/29.12.2006 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, για την εξαγορά του συνόλου των μετοχών που προσφέρθηκαν από μετόχους που δεν αποδέχθηκε αρχικά την ΥΔΠ εντός προθεσμίας τριών μηνών από τη δημοσίευση των αποτελεσμάτων (ήτοι μέχρι την 27 Ιανουαρίου 2015) στην τιμή των 3,10 Ευρώ ανά μετοχή (δικαίωμα εξόδου). Μετά από αυτό, η συμμετοχή της Εταιρείας στη MIGRE αυξήθηκε σε 96,944% (ποσοστό σε MIGRE την 31 Δεκεμβρίου 2014: 96,90%).

Την 25 Σεπτεμβρίου 2014, η Εταιρεία απέκτησε 4 ακίνητα στο Μαρούσι Αττικής, στο Ίλιον Αττικής, στην Κατερίνη και στο Αγρίνιο, που χρησιμοποιούνται ως υπεραγορές, συνολικής επιφάνειας 83 χιλ. τ.μ. περίπου, έναντι συνολικού τιμήματος €66.800. Τα ακίνητα μισθώνονται από την εταιρεία Μαρινόπουλος Α.Ε. για διάρκεια 25 ετών.

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

Σε συνέχεια του από 01 Οκτωβρίου 2014 προσυμφώνου, την 7 Νοεμβρίου 2014, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την αγορά ακινήτου που χρησιμοποιείται ως υπεραγορά, συνολικής επιφάνειας 11 χιλ. τ.μ. περίπου, το οποίο βρίσκεται στο Μαρούσι Αττικής, επί της οδού Χειμάρας 3-5, έναντι τιμήματος €9.245. Την ίδια ημέρα η Εταιρεία υπέγραψε σύμβαση εμπορικής μίσθωσης για το σύνολο του εν λόγω ακινήτου με τη Μαρινόπουλος Α.Ε. εικοσιπενταετούς διάρκειας.

Σε συνέχεια των από 29 Οκτωβρίου 2014 προσυμφώνων, την 19 Νοεμβρίου 2014 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση δύο ακινήτων που χρησιμοποιούνται ως υπεραγορές. Το πρώτο ακίνητο, συνολικής επιφάνειας 1 χιλ. τ.μ. περίπου, βρίσκεται στο Παλαιό Φάληρο Αττικής, επί της οδού Ποσειδώνος 73 και το απέκτησε η Εταιρεία έναντι τιμήματος €2.012. Το δεύτερο ακίνητο, συνολικής επιφάνειας 14 χιλ. τ.μ. περίπου, βρίσκεται στο Γιάννουλη Λάρισας, επί του 3ου χλμ ΕΟ Λάρισας-Τυρνάβου και το απέκτησε η Εταιρεία έναντι τιμήματος €18.043. Τα ακίνητα μισθώνονται από την εταιρεία ΜΑΡΙΝΟΠΟΥΛΟΣ Α.Ε. για διάρκεια 25 ετών.

Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας στις 12 Αυγούστου 2014 ενέκρινε μεταξύ άλλων την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των €16.087 εν μέρει με μετρητά και εν μέρει με εισφορά σε είδος. Στο πλαίσιο της ως άνω αύξησης, η Ανθός Properties Α.Κ.Ε. εισέφερε ακίνητο με χρήση καταστήματος και γραφείων, με εύλογη αξία, όπως προσδιορίστηκε από ανεξάρτητους εκτιμητές, ύψους €19.230.

Σε συνέχεια του από 29 Ιουλίου 2014 προσυμφώνου, η Εταιρεία την 11 Δεκεμβρίου 2014 ολοκλήρωσε την απόκτηση ακινήτου, επί της οδού Μητροπόλεως 23, στην Αθήνα, που χρησιμοποιείται ως γραφεία / πολιτιστικό κέντρο και σταθμός αυτοκινήτων, έναντι συνολικού τιμήματος €11.000. Το ακίνητο έχει συνολική επιφάνεια 4 χιλ. τ.μ., και εκμισθώνεται στο Ινστιτούτο Θερβάντες της Αθήνας και στην Metropark.

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

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων
Όμιλος και Εταιρεία



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

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

Χώρα	Ελλάδα	Ελλάδα	Ελλάδα	Ιταλία	Ιταλία	Ρουμανία	Ρουμανία	Βουλγαρία	30.06.2015	31.12.2014
Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά ¹	Γραφεία	Λοιπά ^{2,3}	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Σύνολο	Σύνολο
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	3	3		
Εύλογη αξία έναρξης περιόδου	655.600	583.668	12.563	80.632	67.800	1.387	6.009	-	1.407.659	930.879
Προσθήκες:										
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	-	-	-	38.615	-	-	-	-	38.615	230.100
Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	-	-	-	-	-	-	-	-	-	128.482
Αποκτήσεις θυγατρικών πλην επιχειρηματικών συνενώσεων	-	-	-	-	-	-	-	11.092	11.092	-
Εισφορά ακινήτων	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19.230
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	-	-	-	6	43	-	49	162
Μεταφορά από ενσώματα πάγια στοιχεία	-	-	-	1.000	-	-	-	-	1.000	155
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	(41.306)	(7.814)	298	8.353	(16.700)	(144)	(596)	-	(57.909)	98.651
Εύλογη αξία λήξης περιόδου	614.294	575.854	12.861	128.600	51.100	1.249	5.456	11.092	1.400.506	1.407.659

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

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

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

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων
Όμιλος και Εταιρεία



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΛΙΑ

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

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.

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

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Ελλάδα	Καταστήματα	614.294	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-85% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ρών (DCF)	3.343	8,00% - 12,00%	6,75% - 10,00%
Ελλάδα	Γραφεία	575.854	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-85% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ρών (DCF)	3.574	8,75% - 12,50%	7,25% - 11,00%
Ελλάδα	Λοιπά ³	12.861	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-85% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ρών (DCF)	60	9,00% - 12,75%	7,50% - 10,00%
Ιταλία	Γραφεία	128.600	0% συγκριτική μέθοδος και 100% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ρών (DCF) (βλ. σημείωση κατωτέρω)	696	5,75% - 8,00%	4,50% - 7,00%
Ιταλία	Λοιπά ⁴	51.100	0% συγκριτική μέθοδος και 100% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ρών (DCF)	-	-	-
Ρουμανία	Καταστήματα	1.249	20% συγκριτική μέθοδος και 80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ρών (DCF)	10	10,00% - 12,00%	8,00% - 10,50%
Ρουμανία	Γραφεία	5.456	20% συγκριτική μέθοδος και 80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ρών (DCF)	35	10,00%	8,00%
Βουλγαρία	Καταστήματα	11.092	10% συγκριτική μέθοδος και 90% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ρών (DCF)	89	10,25%	8,75%

³ Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ελλάδα περιλαμβάνει αποθήκες, χώρο αρχείων, πρατήρια υγρών καυσίμων και χώρους στάθμευσης

⁴ Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ιταλία αφορά σε οικόπεδο

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

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

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

Εάν κατά την 30 Ιουνίου 2015 το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση €96.418 χαμηλότερη ή €114.744 υψηλότερη, αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2014: €59.379 χαμηλότερη ή €66.329 υψηλότερη, αντίστοιχα).

Εάν κατά την 30 Ιουνίου 2015 ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν, κατά εκτίμηση, €50.117 χαμηλότερη ή €61.960 υψηλότερη, αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2014: €35.305 χαμηλότερη ή €43.150 υψηλότερη, αντίστοιχα).

6. Απόκτηση Θυγατρικών (επιχειρηματικές συνενώσεις και απόκτηση περιουσιακών στοιχείων)

(α) Επιχειρηματικές συνενώσεις

Η Εταιρεία προέβη στις παρακάτω εξαγορές τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2014 στο πλαίσιο της επενδυτικής πολιτικής της, για να ενισχύσει τη θέση της στις αγορές ακινήτων που δραστηριοποιείται:

- Την 20 Μαρτίου 2014, η Εταιρεία απέκτησε το 100% των μεριδίων του αμοιβαίου κεφαλαίου Picasso Fund, με έδρα στην Ιταλία. Το Picasso Fund κατά την ημερομηνία της απόκτησης είχε στην ιδιοκτησία του ένα συγκρότημα γραφείων συνολικής επιφάνειας 21 χιλ. τ.μ. στο Μιλάνο και ένα κτήριο γραφείων συνολικής επιφάνειας 12 χιλ. τ.μ. στη Ρώμη. Το ακίνητο στη Ρώμη είναι εκμισθωμένο στην Telecom Italia και βασικοί μισθωτές του συγκροτήματος γραφείων στο Μιλάνο είναι η Adecco S.p.A., UBI S.p.A., Cardiff Vita (μέλος του Ομίλου BNP Paribas) και IPSOS S.p.A..

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 του Picasso Fund αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία.

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

Στον παρακάτω πίνακα συνοψίζεται η εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων του Picasso Fund την 20 Μαρτίου 2014 η οποία είναι η ημερομηνία απόκτησης:

	20.03.2014
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	
Επενδύσεις σε ακίνητα (Σημείωση 5)	76.146
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.364
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	2.020
Σύνολο ενεργητικού	79.530
ΠΑΘΗΤΙΚΟ	
Δανειακές υποχρεώσεις	(38.195)
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	(124)
Λοιπά στοιχεία παθητικού	(2.427)
Σύνολο παθητικού	(40.746)
Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων	38.784
Αρνητική υπεραξία	(831)
Συνολικό τίμημα απόκτησης	37.953

Πηγή: Μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες

Το τίμημα ανήλθε σε €37.953, εκ των οποίων ποσό €36.953 καταβλήθηκε σε μετρητά ενώ ποσό €1.000 αναγνωρίστηκε ως υποχρέωση. Το τίμημα ήταν χαμηλότερο από την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν και το κέρδος (αρνητική υπεραξία) ύψους €831 αναγνωρίστηκε απευθείας στα αποτελέσματα, στα «Λοιπά έσοδα».

- Την 12 Αυγούστου 2014, η Εταιρεία απέκτησε το 34,96% του μετοχικού κεφαλαίου της MIG Real Estate A.E.E.A.Π. έναντι τιμήματος €12.300. Την ίδια ημέρα, η Εταιρεία απέκτησε επιπλέον 47,85% του μετοχικού κεφαλαίου της MIG Real Estate A.E.E.A.Π. ως εισφορά εις είδος με έκδοση 3.348.651 νέων κοινών εξαγοράσιμων μετοχών τιμής διάθεσης 6,23 Ευρώ έκαστη (ήτοι σύνολο εύλογης αξίας εκδοθεισών μετοχών €20.862). Την 22 Οκτωβρίου 2014 ολοκληρώθηκε η περίοδος αποδοχής της υποχρεωτικής δημόσιας πρότασης («ΥΔΠ») που υπέβαλε η Εταιρεία προς τους μετόχους της MIGRE, και απέκτησε 1.951.053 μετοχές (13,86% του μετοχικού κεφαλαίου MIGRE) κατά 3,10 Ευρώ ανά μετοχή, αυξάνοντας το μερίδιό της στην MIGRE σε 96,67%. Λαμβάνοντας υπ' όψιν το γεγονός ότι μετά την ολοκλήρωση της ΥΔΠ η Εταιρεία κατείχε μετοχές που αντιπροσωπεύουν τουλάχιστον το 90% των δικαιωμάτων ψήφου της MIGRE, η Εταιρεία ήταν υποχρεωμένη, σύμφωνα με το άρθρο 28 του νόμου 3461/2006, σε συνδυασμό με την απόφαση με αριθμό 1/409/29.12.2006 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, για την εξαγορά του συνόλου των μετοχών που προσφέρθηκαν από μετόχους που δεν αποδέχθηκε αρχικά την ΥΔΠ εντός προθεσμίας τριών μηνών από τη δημοσίευση των αποτελεσμάτων (ήτοι μέχρι την 27 Ιανουαρίου 2015) στην τιμή των 3,10 Ευρώ ανά μετοχή (δικαίωμα εξόδου). Μετά από αυτό, η συμμετοχή της Εταιρείας στη MIGRE αυξήθηκε σε 96,944% έχοντας αποκτήσει συνολικά 13.643.905 μετοχές (ποσοστό σε MIGRE την 31 Δεκεμβρίου 2014: 96,90% - αριθμός μετοχών στην κατοχή της Εταιρείας: 13.638.330). (Σημείωση 6 και 14).

Η MIGRE Real Estate A.E.E.A.Π. κατέχει και διαχειρίζεται χαρτοφυλάκιο εμπορικών ακινήτων (με χρήσεις γραφείων και καταστημάτων) συνολικής επιφάνειας 29 χιλ. τ.μ. Η πλειοψηφία των ακινήτων βρίσκεται στην Ελλάδα (26 ακίνητα στην Αττική, 4 στη Θεσσαλονίκη, και 4 σε λοιπά αστικά κέντρα). Επίσης, η MIG Real Estate A.E.E.A.Π. έχει στην ιδιοκτησία της δύο ακίνητα στη

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

Ρουμανία (μέσω της κατά 99,96% θυγατρικής της Egnatia Properties S.A.). Τα ακίνητα είναι εκμισθωμένα κατά κύριο λόγο στην Τράπεζα Πειραιώς, Marfin Bank Romania, Marfin Leasing IFN Romania, Grant Thornton και Boston Consulting.

Κατά την ημερομηνία απόκτησης, η MIG Real Estate A.E.E.A.Π. συμμετείχε ενεργά στην εκμετάλλευση ακίνητης περιουσίας. Η Διοίκηση καθόρισε ότι η εξαγορασθείσα οντότητα πρέπει να λογιστικοποιηθεί ως επιχείρηση, σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 3, «Συνενώσεις Επιχειρήσεων».

Στον παρακάτω πίνακα συνοψίζεται η εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων του Ομίλου της MIG Real Estate A.E.E.A.Π. την 12 Αυγούστου 2014 η οποία είναι η ημερομηνία απόκτησης:

	12.08.2014
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	
Επενδύσεις σε ακίνητα (Σημείωση 5)	52.336
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	1.645
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	3.109
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	326
Σύνολο ενεργητικού	57.416
ΠΑΘΗΤΙΚΟ	
Δανειακές υποχρεώσεις	(12.337)
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	(134)
Αναβαλλόμενος φόρος παθητικού	(373)
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	(247)
Λοιπά στοιχεία παθητικού	(988)
Σύνολο παθητικού	(14.079)
Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων	43.337
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	(7.450)
Αρνητική υπεραξία	(2.725)
Συνολικό τίμημα απόκτησης	33.162

Πηγή: Μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες

Το τίμημα ήταν χαμηλότερο από την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν και το κέρδος (αρνητική υπεραξία) ύψους €2.725 αναγνωρίστηκε απευθείας στα αποτελέσματα, στα «Λοιπά έσοδα».

(β) Απόκτηση περιουσιακών στοιχείων

Σε συνέχεια του από 30 Σεπτεμβρίου 2014 προσυμφώνου, η Εταιρεία την 27 Φεβρουαρίου 2015, ολοκλήρωσε την απόκτηση της νεοσυσταθείσας εταιρείας «PLAZA WEST A.D.», η οποία κατέχει περίπου 9 χιλ. τ.μ. του εμπορικού κέντρου West Plaza στη Σόφια, Βουλγαρία, έναντι τιμήματος €11.000 (πρώτη φάση της συμφωνίας). Στη δεύτερη φάση είναι στην διακριτική ευχέρεια της Εταιρείας είτε να αποκτήσει και τη νεοσυσταθείσα εταιρεία «PLAZA WEST 2 AD», η οποία κατέχει περίπου 14 χιλ τ.μ. του West Plaza, έναντι συμφωνηθέντος τιμήματος, είτε να επαναπωλήσει στην πωλήτρια εταιρεία Stirling Properties Bulgaria EOOD την εταιρεία «PLAZA WEST AD» έναντι συμφωνηθέντος τιμήματος.



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

Η Διοίκηση θεωρεί ότι κατά την απόκτησή της η Plaza West A.D. αποτέλεσε ομάδα καθαρών περιουσιακών στοιχείων, αντί επιχείρησης, όπως ορίζεται στο Δ.Π.Χ.Α. 3, «Συνενώσεις Επιχειρήσεων», καθώς πριν από την εξαγορά η θυγατρική δεν είχε δραστηριότητα αλλά μόνο κατείχε το ως άνω ακίνητο (το οποίο η Διοίκηση κατηγοριοποίησε ως «Επενδύσεις σε Ακίνητα» κατά την αρχική αναγνώριση).

Η εύλογη αξία των αποκτηθέντων στοιχείων ενεργητικού και παθητικού κατά την ημερομηνία της εξαγοράς ανερχόταν σε:

	27.02.2015
Ακίνητα επενδύσεων (Σημείωση 5)	11.092
Λοιπά στοιχεία παθητικού	(1)
Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων	11.091

Πηγή: Μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες

Σημειώνεται ότι επί του ως άνω ακινήτου έχει εγγραφεί υποθήκη, από τον προηγούμενο ιδιοκτήτη της εταιρείας, Stirling Properties Bulgaria EOOD (θυγατρική του Ομίλου «Μαρινόπουλος Α.Ε.»), υπέρ του δανειστή Piraeus Bank A.D., για δάνειο που έλαβε η εταιρεία CMB Bulgaria EAD (θυγατρική του Ομίλου «Μαρινόπουλος Α.Ε.»). Το δάνειο έχει ύψος €3.000 και ημερομηνία αποπληρωμής του δανείου είναι η 30 Σεπτεμβρίου 2015. Σε συνέχεια και κατ' εφαρμογή σχετικής συμβατικής υποχρέωσης που έχει αναλάβει έναντι της Εταιρείας για άρση της εν λόγω υποθήκης μέχρι την 30 Σεπτεμβρίου 2015, η Stirling Properties Bulgaria EOOD προχωρεί σε συνεργασία με το δανειστή τις σχετικές διαδικασίες.

7. Συμμετοχή σε Θυγατρικές

Θυγατρικές	Έδρα	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	Όμιλος		Εταιρεία	
			30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014
ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. (*)	Ελλάδα	2010 – 2014	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Nash S.r.L.	Ιταλία	2010 – 2014	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Picasso Fund	Ιταλία	2010 – 2014	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
MIG Real Estate A.E.E.A.Π. (**)	Ελλάδα	2010 & 2013 – 2014	96,944%	96,90%	96,90%	96,90%
Egnatia Properties S.A. (***)	Ρουμανία	2010 – 2014	96,90%	96,87%	-	-
Plaza West A.D.	Βουλγαρία	-	100,00%	-	100,00%	-

(*) Η χρήση 2014 βρίσκεται υπό έλεγχο από τους τακτικούς ορκωτούς ελεγκτές λογιστές της Εταιρείας. Οι ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις πριν από το 2014 θα ελεγχθούν από τις φορολογικές αρχές.

(**) Τα φορολογικά έτη 2011, 2012 και 2013 έχουν ελεγχθεί από ορκωτούς ελεγκτές λογιστές και τα σχετικά πιστοποιητικά για τα ως άνω έτη έχουν εκδοθεί με σύμφωνη γνώμη. Οι χρήσεις 2011 και 2012 θεωρούνται περαιωμένες, καθώς έχει παρέλθει η 18μηνη περίοδος από την ημερομηνία υποβολής του «Πιστοποιητικού Φορολογικής Συμμόρφωσης» στο Υπουργείο Οικονομικών, περίοδο κατά την οποία οι φορολογικές αρχές μπορούν να επανέλθουν για έλεγχο, σύμφωνα με το αρ. 6 της ΠΟΛ 1159/22.7.2011. Η χρήση 2013 θα πρέπει να θεωρείται οριστική για σκοπούς φορολογικού ελέγχου μετά από 18 μήνες από την υποβολή της «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης» στο Υπουργείο Οικονομικών (εκτός και αν η εν λόγω προθεσμία παραταθεί στο μέλλον με νέα απόφαση του Υπουργείου Οικονομικών). Η χρήση 2014 βρίσκεται υπό έλεγχο από τους τακτικούς ορκωτούς ελεγκτές της Εταιρείας. Οι ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις πριν από το 2011 θα ελεγχθούν από τις φορολογικές αρχές.

(***) Η συμμετοχή της Εταιρείας στην Egnatia Properties S.A. είναι έμμεση μέσω της κατά 96,94% θυγατρικής της MIG Real Estate A.E.E.A.Π., η οποία κατέχει το 99,96% της Egnatia Properties S.A.



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

8. Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις

Η Εταιρεία συνήψε με την Chris Cash & Carry Limited, εταιρεία του Ομίλου Μαρινόπουλου Α.Ε., το από 17 Απριλίου 2015 προσύμφωνο αγοράς 2 ακινήτων, στη Λεμεσό της Κύπρου. Το τίμημα ανέρχεται σε περίπου €22.670 μειωμένου κατά το ήμισυ των οφειλομένων κατά τον χρόνο μεταβίβασης τελών μεταβίβασης. Από το ως άνω ποσό η Εταιρεία έχει καταβάλει €5.000 ως προκαταβολή. Η υπογραφή της οριστικής σύμβασης, η οποία συμφωνήθηκε να ολοκληρωθεί έως την 31 Αυγούστου 2015, τελεί μεταξύ άλλων υπό την αίρεση της επιτυχούς ολοκλήρωσης του νομικού και τεχνικού ελέγχου. Εκ των ακινήτων αυτών, το ένα, συνολικής επιφάνειας 11 χιλ. τ.μ., στεγάζει πολυκατάστημα-υπεραγορά, ενώ το άλλο έχει συνολική επιφάνεια περίπου 1 χιλ. τ.μ. και χρησιμοποιείται ως γραφειακός χώρος. Η Εταιρεία έχει επίσης συνάψει προσύμφωνο για την εκμίσθωση του συνόλου του ακινήτου προς τη Μαρινόπουλος Α.Ε., με εικοσιπενταετή διάρκεια.

9. Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014
Εμπορικές απαιτήσεις	12.349	7.140	10.199	5.129
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 24)	5	2	5	2
Απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο	7.793	7.830	7.791	7.790
Προπληρωθέντα έξοδα	5.077	4.402	4.243	4.022
Καταβληθέν προσωρινό μέρισμα	-	58.169	-	58.169
Λοιπές απαιτήσεις	12.498	9.528	6.732	3.808
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 24)	1.650	47	30.660	100.000
Σύνολο	39.372	87.118	59.630	178.920

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

Οι εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας την 30 Ιουνίου 2015 περιλαμβάνουν προβλέψεις επισφαλών πελατών ποσού €39 (31.12.2014: €39). Οι εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου την 30 Ιουνίου 2015 περιλαμβάνουν προβλέψεις επισφαλών πελατών ποσού €179 (31.12.2014: €39), εκ του οποίου ποσό €140 σχηματίστηκε την τρέχουσα εξαμηνιαία περίοδο και περιλαμβάνονται στα «λοιπά έξοδα» της κατάστασης αποτελεσμάτων.

Οι απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο αφορούν κυρίως σε φόρο συγκέντρωσης κεφαλαίου το οποίο κατέβαλε η Εταιρεία στις 14 Απριλίου 2010, 16 Σεπτεμβρίου 2014 και 17 Σεπτεμβρίου 2014. Κατά την καταβολή του εν λόγω φόρου, η Εταιρεία διατύπωσε ρητή επιφύλαξη περί της υποχρεώσεώς της για την καταβολή του φόρου αυτού ζητώντας ταυτόχρονα τη νομιμότοκη επιστροφή του ποσού αυτού ως αχρεωστήτως καταβληθέντος, καθώς λόγω της παρ. 1 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, «οι εκδιδόμενες από εταιρεία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία μετοχές, καθώς και η μεταβίβαση ακινήτων προς αυτή απαλλάσσονται παντός φόρου, τέλους, τέλους χαρτοσήμου, εισφοράς, δικαιώματος ή οποιασδήποτε άλλης επιβάρυνσης υπέρ του Δημοσίου, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου και γενικά τρίτων». Αναφορικά με την καταβολή του φόρου την 14 Απριλίου 2010, λόγω της

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

σιωπής της Αρχής επί τρίμηνο, οπότε και απόρριψης σιωπηρώς της αίτησης επιστροφής φόρου, η Εταιρεία προέβη σε προσφυγή. Η Διοίκηση της Εταιρείας, στηριζόμενη στη γνώμη των νομικών της συμβούλων, εκτιμά ότι η επιστροφή των ως άνω ποσών είναι κατ' ουσίαν βέβαιη.

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

Η ανάλυση των λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014
Απαιτήσεις από Ιταλικό Δημόσιο	5.670	5.664	-	-
Δεσμευμένες καταθέσεις	5.953	3.041	5.953	3.041
Λοιπά	875	823	779	768
Σύνολο	12.498	9.528	6.732	3.809

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

Οι δεσμευμένες καταθέσεις αφορούν σε καταθέσεις οι οποίες έχουν δεσμευτεί σύμφωνα με τους όρους της από 11 Αυγούστου 2014 συμβάσεως ομολογιακού δανείου όπως τροποποιήθηκε την 20 Αυγούστου 2014 (Σημείωση 13).

10. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014
Ταμείο	4	3	-	1
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	103.703	125.635	10.921	7.192
Σύνολο	103.707	125.638	10.921	7.193

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

Στις καταθέσεις όψεως και προθεσμίας περιλαμβάνονται δεσμευμένα ποσά, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο πρόγραμμα έκδοσης κοινού ομολογιακού δανείου που έχει εκδώσει η ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. (Σημείωση 13), ύψους €8.377 (31 Δεκεμβρίου 2014: €8.471).

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

11. Μετοχικό Κεφάλαιο

	Αρ. Μετοχών	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2014 και 30 Ιουνίου 2014	183.928.000	735.712	-	735.712
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	7.370.329	29.481	15.890	45.971
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2014 και 30 Ιουνίου 2015	191.298.329	765.193	15.890	781.083

Το καταβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την 30 Ιουνίου 2015 και 31 Δεκεμβρίου 2014 ανερχόταν στο ποσό των €765.193, διαιρούμενο συνολικά σε 187.949.678 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας τεσσάρων 4,0 Ευρώ εκάστη και 3.348.651 κοινές εξαγοράσιμες μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας 4,0 Ευρώ εκάστη και με αξία εξαγοράς 7,16 Ευρώ έκαστη. Σύμφωνα με το καταστατικό της Εταιρείας, το δικαίωμα εξαγοράς των εξαγοράσιμων μετοχών είναι δυνατόν να εξασκηθεί μετά την 30 Μαρτίου 2015 στην περίπτωση που δεν έχουν εισαχθεί οι μετοχές της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Επίσης, σύμφωνα με τη Συμφωνία Πλαίσιο (Σημείωση 23), εάν οι μετοχές της Εταιρείας δεν έχουν εισαχθεί μέχρι την 30 Μαρτίου 2015 αλλά έχει ληφθεί σχετική εταιρική απόφαση ή σημαντικές πράξεις έχουν λάβει χώρα για την εισαγωγή της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο (όπως η αντίστροφη συγχώνευση της Εταιρείας με τη MIG Real Estate A.E.E.A.P., οι μετοχές της οποίας είναι ήδη εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών), η ημερομηνία του δικαιώματος εξαγοράς των εξαγοράσιμων μετοχών παρατείνεται μέχρι την 30 Ιουλίου 2015. Με τις από 31 Ιουλίου 2015 επιστολές των μετόχων οι οποίοι κατέχουν τις ως άνω εξαγοράσιμες μετοχές της Εταιρείας, έκαστος αυτών δήλωσε προς την Εταιρεία, την ETE και την Invel ότι δεν προτίθενται να ασκήσουν τα σχετικά δικαιώματα τους όπως αυτά προκύπτουν από τη Συμφωνία Πλαίσιο μέχρι και την 15η Σεπτεμβρίου 2015. Σε κάθε περίπτωση, οι συμβαλλόμενοι στη Συμφωνία Πλαίσιο μέτοχοι της Εταιρείας έχουν αναλάβει να πράξουν κάθε τι απαραίτητο ώστε η Εταιρεία να προβεί στην εξαγορά των εξαγοράσιμων μετοχών (ήτοι έναντι ποσού €23.976).

Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας την 12 Αυγούστου 2014 αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας α) κατά το ποσό των €13.395 λόγω εισφοράς σε είδος 6.734.011 μετοχών της εισηγμένης στο Χρηματιστήριο Αθηνών, ανώνυμης εταιρείας επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία με την επωνυμία «MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ», με έκδοση 3.348.651 κοινών εξαγοράσιμων μετοχών, ονομαστικής αξίας 4,0 Ευρώ εκάστη και τιμή διάθεσης 6,23 Ευρώ έκαστη (Σημείωση 5 και 23) και β) κατά το ποσό των €16.087, με καταβολή μετρητών ποσού €5.825, καθώς και με εισφορά σε είδος ενός ακινήτου ιδιοκτησίας της εταιρείας Ανθός Properties A.E., με έκδοση 4.021.678 κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας 4,0 Ευρώ εκάστη και τιμή διάθεσης 6,23 Ευρώ έκαστη (Σημείωση 5).

Η Εταιρεία δεν έχει στην κατοχή της ίδιες μετοχές.

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

12. Αποθεματικά

Τα αποθεματικά αναλύονται ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2015	31.12.2014	31.12.2014	31.12.2014
Τακτικό αποθεματικό	9.678	2.986	9.382	2.986
Ειδικό αποθεματικό	323.987	323.987	323.987	323.987
Προγράμματα καθορισμένων παροχών	(81)	(81)	(56)	(56)
Συναλλαγματικές διαφορές	47	61	-	-
	333.631	326.953	333.313	326.917

Το ειδικό αποθεματικό ύψους €323.987 αφορά στην απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας 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 σύσταση της Εταιρείας.

13. Δανειακές Υποχρεώσεις

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

Σημειώνεται ότι σύμφωνα με τους όρους ομολογιακού προγράμματος που έχει εκδώσει η θυγατρική ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. έχουν καταρτιστεί συμβάσεις αντιστάθμισης κινδύνων επιτοκίου (interest rate swaps) για σκοπούς αντιστάθμισης της έκθεσης του Ομίλου στη μεταβολή του κυμαινόμενου επιτοκίου (Σημείωση 15).

Την 22 Αυγούστου 2014 η Εταιρεία εξέδωσε ομόλογα συνολικού ύψους €237.500 βάσει της από 11 Αυγούστου 2014 σύμβασης ομολογιακού δανείου, όπως τροποποιήθηκε την 20 Αυγούστου 2014, μεταξύ της Εταιρείας και της Alpha Bank Α.Ε. ως εκπροσώπου των ομολογιούχων. Η έκδοση των ομολόγων καλύφθηκε από διεθνείς επενδυτές, μέσω δύο μη συνδεδεμένων εταιρειών οι οποίες συστάθηκαν για τους σκοπούς της ως άνω συναλλαγής. Σημειώνεται ότι τα ομόλογα φέρουν τόκο Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου 4,85% και τελική ημερομηνία αποπληρωμής έχουν την 15η Ιουλίου 2019.

Την 29 Ιουλίου 2014 η Εταιρεία σύναψε σύμβαση πίστωσης με ανοικτό αλληλόχρεο λογαριασμό (bridge loan) μέχρι ποσού €46.200 με την Alpha Bank Α.Ε. με επιτόκιο Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου 5,30% (Σημείωση 23). Την 30 Ιουνίου 2015 το υπόλοιπο του ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού ανερχόταν σε €10.400 (31 Δεκεμβρίου 2014: €6.000).

Την 30 Ιουνίου 2015 η θυγατρική Picasso Fund προέβη σε σύναψη δανείου με το τραπεζικό ίδρυμα, Banca IMI S.p.A., συνολικού ύψους €102.000 με επιτόκιο Euribor 6 μηνών πλέον περιθωρίου 2,65%. Ποσό €75.000 αφορά σε αναχρηματοδότηση (refinancing) δύο ακινήτων που είχε στην κατοχή της η θυγατρική στη Ρώμη και το Μιλάνο (και αποπληρωμή ποσού €33.572 υφιστάμενων δανείων από το τραπεζικό ίδρυμα Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.), καθώς και σε χρηματοδότηση της απόκτησης του ακινήτου που βρίσκεται στην οδό Cavour 6, στη Ρώμη, Ιταλία (το οποίο απέκτησε η θυγατρική την 11 Φεβρουαρίου 2015 (Σημείωση 5)). Επίσης, ποσό €27.000 αφορά σε χρηματοδότηση

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

της απόκτησης του ακινήτου που βρίσκεται στην οδό Canouir 5, στη Ρώμη, Ιταλία (το οποίο απέκτησε η θυγατρική την 20 Ιουλίου 2015 (Σημείωση 25)). Από το ποσό €102.000, η θυγατρική είχε εκταμιεύσει την 30 Ιουνίου 2015 ποσό €75.000.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014
Μακροπρόθεσμα				
Ομολογιακά δάνεια	284.398	284.276	230.868	230.054
Λοιπές δανειακές υποχρεώσεις	79.094	35.778	-	-
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	363.492	320.054	230.868	230.054
Βραχυπρόθεσμα				
Ομολογιακά δάνεια	4.895	5.137	2.327	2.500
Λοιπές δανειακές υποχρεώσεις	12.196	10.484	10.555	6.000
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	17.091	15.621	12.882	8.500
Σύνολο	380.583	335.675	243.750	238.554

Στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται την 30 Ιουνίου 2015 ποσό €3.451 και €2.482, αντίστοιχα, το οποίο αφορά κυρίως σε δεδουλευμένους τόκους ομολογιακών δανείων (31 Δεκεμβρίου 2014: ποσό €2.775 και €2.500, αντίστοιχα).

Η λήξη των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014
Έως 1 έτος	17.091	13.981	12.882	6.860
Από 1 έως 5 έτη	358.043	301.053	230.868	231.694
Πάνω από 5 έτη	5.449	20.641	-	-
Σύνολο	380.583	335.675	243.750	238.554

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

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

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

Οι δανειακές υποχρεώσεις είναι εξασφαλισμένες με ακίνητα. Πιο αναλυτικά:

- Επί του ακινήτου ιδιοκτησίας της θυγατρικής ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. (εκπρόσωπος των ομολογιούχων) για ποσό €106.000. Επιπρόσθετα, επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς, για όλα τα οφειλόμενα, δυνάμει του ομολογιακού προγράμματος, ποσά, και έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. όπως απορρέουν από το μισθωτήριο συμβόλαιο με την Cosmote.
- Εννέα ακίνητα στην Αττική (8 στην Αθήνα και 1 στο Πειραιά) της θυγατρικής MIG Real Estate Α.Ε.Α.Π. (συμπ. και του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου της) βαρύνονται με προσημείωση υποθήκης υπέρ της Alpha Bank Α.Ε., έκαστο για ποσό €9.880.

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

- Τα ακίνητα της θυγατρικής Picasso Fund βαρύνονται με υποθήκη πρώτης τάξης υπέρ της τράπεζας Banca IMI S.p.A. για ποσό €206.000 Τέλος, έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα του Picasso Fund όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.
- Σύμφωνα με τους όρους του από 11 Αυγούστου 2014 Προγράμματος Ομολογιακού Δανείου, όπως τροποποιήθηκε την 20 Αυγούστου 2014, για την έκδοση από την Εταιρεία ομολόγων συνολικού ύψους €237.500, η Εταιρεία προέβη στη σύσταση υποθήκης για 77 ακίνητά της στην Ελλάδα (συμπ. και του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου της) υπέρ της Alpha Bank A.E. (εκπρόσωπος των ομολογιούχων) ως εξασφάλιση των όλων υποχρεώσεων της Εταιρείας υπό τα χρηματοδοτικά έγγραφα έκαστο για ποσό €250.000.

14. Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2015	31.12.2014	31.12.2014	31.12.2014
Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις	3.160	3.162	319	319
Προκαταβολή έναντι μισθωμάτων	-	3.335	-	-
Σύνολο	3.160	6.497	319	319

15. Παράγωγα Χρηματοπιστωτικά Μέσα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014
Παράγωγα Χρηματοπιστωτικά Μέσα Παθητικού	2.722	3.042	-	-
Σύνολο	2.722	3.042	-	-

Τα παραπάνω παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα αφορούν σε συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων (interest rate swaps). Η διενέργεια των ως άνω πράξεων στοχεύει στην αποτελεσματική οικονομική αντιστάθμιση κινδύνων σύμφωνα με τις απόψεις της Διοίκησης και δεν εμπίπτουν στη λογιστική αντιστάθμισης συμβατή με τους συγκεκριμένους κανόνες του ΔΛΠ 39.

Το ονομαστικό κεφάλαιο των συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίων την 30 Ιουνίου 2015 ανερχόταν σε €47.872 (31.12.2014: €49.151). Τα κέρδη λόγω μεταβολής της εύλογης αξίας των παράγωγων χρηματοπιστωτικών μέσων για το α' εξάμηνο του 2015 ανέρχονται σε €595 (α' εξάμηνο 2014: ζημιές €599).

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

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

16. Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014
Προμηθευτές	1.821	2.804	1.264	2.221
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 24)	1.004	862	1.002	785
Φόροι – Τέλη	12.206	9.394	9.124	8.463
Έσοδα επόμενων χρήσεων	4.516	4.285	2.884	2.884
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	14.938	12.208	293	1.040
Σύνολο	34.485	29.553	14.567	15.393

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

Οι Φόροι – Τέλη αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014
Χαρτόσημο μισθωμάτων	4.061	2.624	3.978	2.570
Ενιαίος Φόρος Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	2.573	3.209	2.358	3.042
Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ακινήτων (ΕΕΤΑ) και Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ηλεκτροδοτούμενων Επιφανειών (ΕΕΤΗΔΕ)	2.590	2.594	2.549	2.549
Φόρος ακινήτων εξωτερικού	2.094	-	-	-
Λοιπά	888	967	239	302
Σύνολο	12.206	9.394	9.124	8.463

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

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

- ποσό €7.711 (31 Δεκεμβρίου 2014: €7.711), το οποίο αφορά σε ποσό που θα πρέπει ο Όμιλος να αποδώσει στον προηγούμενο μέτοχο της θυγατρικής ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. Πιο συγκεκριμένα, η θυγατρική ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. επέλεξε τη δυνατότητα υπαγωγής στο καθεστώς ΦΠΑ της υφιστάμενης επαγγελματικής μίσθωσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του αρ. 17 του ν.4110/23.1.2013. Σύμφωνα με τις ως άνω διατάξεις, η εταιρεία αιτήθηκε την έκπτωση του ΦΠΑ των εισροών με τον οποίο είχε επιβαρυνθεί η κατασκευή του ακινήτου, ύψους €7.711. Ο Όμιλος έχει την υποχρέωση απόδοσης στον προηγούμενο μέτοχο της ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. των επιμέρους ποσών επιστρεφόμενου ή συμψηφιζόμενου ΦΠΑ κατασκευαστικών εργασιών κατά τα ανωτέρω. Σημειώνεται ότι ο Όμιλος έχει λάβει το επιστρεφόμενο ποσό ΦΠΑ από την αρμόδια αρχή.
- ποσό €6.691 το οποίο αφορά σε προκαταβολή έναντι μισθωμάτων η οποία θα συμψηφιστεί εντός των επόμενων δώδεκα μηνών (31 Δεκεμβρίου 2014: €3.356).

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

17. Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2015	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2014
Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	3.698	1.814	2.440	1.471
Έξοδα εκτιμήσεων	326	52	288	50
Έξοδα δικηγόρων, συμβολαιογράφων, υποθηκοφυλάκων, τεχνικών και λοιπών συμβούλων	455	482	216	414
Συμβουλευτικές υπηρεσίες αναφορικά με την ανάπτυξη και λειτουργία του χαρτοφυλακίου ακινήτων	1.250	150	1.250	150
Έξοδα ασφάλισης	251	69	161	30
Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών	80	29	6	11
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	74	41	5	1
Λοιπά έξοδα	7	54	-	16
Σύνολο	6.141	2.691	4.366	2.143

18. Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2015	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2014
Μισθοί	850	173	676	173
Εργοδοτικές εισφορές	156	47	114	47
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	3	1	-	1
Λοιπά έξοδα	27	7	24	7
Σύνολο	1.036	228	814	228

Ο αριθμός του προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας την 30 Ιουνίου 2015 ήταν 25 και 17 άτομα, αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2014: 24 άτομα για τον Όμιλο και 16 για την Εταιρεία, 30 Ιουνίου 2014: 9 άτομα για Όμιλο και Εταιρεία).

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

19. Λοιπά Έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2015	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2014
Αμοιβές μελών Δ.Σ. και Επενδυτικής Επιτροπής	265	27	258	27
Αμοιβές τρίτων	568	147	246	70
Έξοδα προβολής, διαφήμισης, δημοσιεύσεων, κ.λπ.	18	3	18	3
Φόροι - τέλη	350	173	283	173
Λοιπά	281	75	104	56
Σύνολο	1.482	425	909	329

20. Μερίσματα ανά Μετοχή

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

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

21. Φόροι

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2015	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2014
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	762	716	632	635
Αναβαλλόμενος φόρος	(176)	-	-	-
Σύνολο	586	716	632	635

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. Η MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ και η ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε., θυγατρικές της Εταιρείας στην Ελλάδα, έχουν την ίδια φορολογική αντιμετώπιση. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρείας και των μετόχων της.

Οι θυγατρικές εξωτερικού της Εταιρείας, Nash S.r.L., Egnatia Properties S.A. και Plaza West A.D. φορολογούνται στο εισόδημά τους, βάσει φορολογικού συντελεστή 31,4% στην Ιταλία, 16,0% στη Ρουμανία και 10,0% στη Βουλγαρία, αντίστοιχα. Η θυγατρική της Εταιρείας, Picasso Fund, με έδρα την Ιταλία, δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος. Για τη εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2015, δεν έχουν προκύψει σημαντικοί φόροι εξωτερικού.



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

22. Κέρδη / (Ζημιές) ανά Μετοχή

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

Περίοδος που έληξε την 30 Ιουνίου	Όμιλος		Εταιρεία	
	2015	2014	2015	2014
Κέρδη / (ζημιές) που αναλογούν στους μετόχους	(20.915)	109.789	(10.319)	102.083
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών (χιλιάδες)	191.298	183.928	191.298	183.928
Κέρδη / (ζημιές) ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) – βασικά και απομειωμένα	(0,109)	0,597	(0,054)	0,555

23. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις

Οι εταιρείες του Ομίλου δεν έχουν ελεγχθεί φορολογικά για ορισμένες χρήσεις και επομένως, οι φορολογικές υποχρεώσεις τους για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Συνεπώς, ως αποτέλεσμα των ελέγχων αυτών, είναι πιθανόν να επιβληθούν επιπλέον πρόστιμα και φόροι, τα ποσά των οποίων δεν είναι δυνατόν να προσδιοριστούν με ακρίβεια επί του παρόντος. Ο Όμιλος κατά την 30 Ιουνίου 2015 δεν έχει διενεργήσει προβλέψεις για ανέλεγκτες χρήσεις (31 Δεκεμβρίου 2014: €45). Εκτιμάται ότι, τυχόν ποσά φόρων που πιθανόν να προκύψουν δε θα έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική θέση του Ομίλου και της Εταιρείας. Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2010. Οι χρήσεις 2011, 2012 και 2013 έχουν ελεγχθεί από την εταιρεία ορκωτών ελεγκτών λογιστών της Εταιρείας, Deloitte Χατζηπαύλου, Σοφιανός και Καμπάνης Α.Ε., σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994. Τα σχετικά πιστοποιητικά για το 2011, 2012 και 2013, τα οποία δεν είχαν παρατηρήσεις, εκδόθηκαν την 19 Ιουλίου 2012, 30 Σεπτεμβρίου 2013 και 10 Ιουλίου 2014, αντίστοιχα. Οι χρήσεις 2011 και 2012 θεωρούνται περαιωμένες, καθώς έχει παρέλθει η 18μηνη περίοδος από την ημερομηνία υποβολής της «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης» στο Υπουργείο Οικονομικών, περίοδο κατά την οποία οι φορολογικές αρχές μπορούν να επανέλθουν για έλεγχο, σύμφωνα με το αρ. 6 της ΠΟΛ 1159/22.7.2011. Η χρήση 2013 θα πρέπει να θεωρείται οριστική για σκοπούς φορολογικού ελέγχου μετά από 18 μήνες από την υποβολή της «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης» στο Υπουργείο Οικονομικών (εκτός και αν η εν λόγω προθεσμία παραταθεί στο μέλλον με νέα απόφαση του Υπουργείου Οικονομικών). Η χρήση 2014 βρίσκεται υπό έλεγχο από τους τακτικούς ορκωτούς ελεγκτές λογιστές της Εταιρείας. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις εκτιμάται ότι αυτές δεν θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις. Πληροφορίες σχετικά με τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις για τις θυγατρικές υπάρχουν στη Σημείωση 7.

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

Την 12 Αυγούστου 2014, η Εταιρεία συνήψε συμφωνία πλαίσιο (εφεξής η «Συμφωνία Πλαίσιο») με μετόχους της MIG Real Estate Α.Ε.Ε.Α.Π.. Στη Συμφωνία Πλαίσιο συμβαλλόμενα μέρη είναι και οι μέτοχοι της Εταιρείας, ήτοι η ΕΤΕ και η Invel. Δυνάμει της εν λόγω Συμφωνίας Πλαίσιο, οι μέτοχοι της MIG Real Estate Α.Ε.Ε.Α.Π. μεταβίβασαν μέσω εξωχρηματιστηριακών συναλλαγών στην Εταιρεία το σύνολο των μετοχών που κατείχαν στην MIG Real Estate Α.Ε.Ε.Α.Π. την 12 Αυγούστου 2014, ήτοι 6.734.011 μετοχές, οι οποίες αντιπροσωπεύουν το 47,85% του συνολικού μετοχικού κεφαλαίου και

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

των δικαιωμάτων ψήφου της MIG Real Estate A.E.E.A.Π. ως εισφορά εις είδος σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας ύψους €13.395, με έκδοση 3.348.651 νέων κοινών εξαγοράσιμων μετοχών, ονομαστικής αξίας 4,00 Ευρώ και τιμής διάθεσης 6,23 Ευρώ εκάστη, η οποία εγκρίθηκε με την από 12 Αυγούστου 2014 Έκτακτη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας. Τα μέρη έχουν δικαίωμα να καταγγείλουν τη Συμφωνία Πλαίσιο σε περίπτωση παραβίασης από οποιοδήποτε από τα άλλα μέρη όρου της Συμφωνίας Πλαίσιο, η οποία δεν έχει αποκατασταθεί εντός των τεθειμένων στη Συμφωνία Πλαίσιο προθεσμιών (Σημείωση 11).

Στο πλαίσιο της σύναψης της Εταιρείας με την Alpha Bank σύμβασης πίστωσης με ανοικτό αλληλόχρεο λογαριασμό (Σημείωση 13), η Εταιρεία παρείχε ειδική και ανέκκλητη πληρεξουσιότητα, εντολή και δικαίωμα σε δικηγόρους ενεργούντες για την Alpha Bank A.E. 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 (Σημείωση 7) υπέρ της Alpha A.E. για ποσό €55.440. Η ισχύς του πληρεξουσίου λήγει αυτόματα, είτε με την πλήρη και ολοκληρωτική εξόφληση του συνόλου των υποχρεώσεων της Εταιρείας υπό την σύμβαση πίστωσης, είτε τη στιγμή της εξ' ολοκλήρου κάλυψης από την Alpha Bank A.E. των ομολογιών ομολογιακού δανείου, όπως αυτό ενδεχομένως εκδοθεί από την Εταιρεία μελλοντικά, το προϊόν του οποίου θα άγεται σε πλήρη και ολοκληρωτική εξόφληση κάθε ποσού υπό την προαναφερόμενη σύμβαση πίστωσης.

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

24. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. (μητρική εταιρεία), η οποία κατέχει το 32,69% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, ελέγχει, βάσει συμβάσεως, την Εταιρεία (Σημείωση 1). Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη είναι αντικειμενικές και διενεργούνται βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους.

Οι παρακάτω συναλλαγές πραγματοποιήθηκαν με συνδεδεμένα μέρη:

i. Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014
Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη				
Εθνική Leasing, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	3	-	3	-
Λοιποί μέτοχοι	1	-	1	-
Εταιρείες συνδεδεμένες με λοιπούς μετόχους	1	2	1	2
	5	2	5	2



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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη				
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	-	47	-	-
Picasso Fund, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	29.000	100.000
Plaza West, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	10	-
Λοιποί μέτοχοι	1.650	-	1.650	-
	1.650	47	30.660	100.000
Προπληρωθέντα έξοδα				
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	234	-	210	-
Εθνική Χρηματοπιστηριακή, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	75	75	75	75
	309	75	285	75
Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα				
Μητρική εταιρεία	10.525	7.192	10.525	7.192
	10.525	7.192	10.525	7.192
Εμπορικές υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη				
Μητρική εταιρεία	18	149	18	149
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	263	379	261	302
Εθνική Χρηματοπιστηριακή, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	-	215	-	215
Εθνική Leasing, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	1	-	1	-
Εθνική Factors, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	3	-	3	-
Εταιρείες συνδεδεμένες με λοιπούς μετόχους	719	119	719	119
	1.004	862	1.002	785
Λοιπές υποχρεώσεις				
Μητρική εταιρεία	2	-	2	-
Εταιρείες συνδεδεμένες με λοιπούς μετόχους	525	-	525	-
	527	-	527	-
Δανειακές υποχρεώσεις				
Μητρική εταιρεία	9.567	9.549	-	-
	9.567	9.549	-	-
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα – Υποχρεώσεις				
Μητρική εταιρεία	475	536	-	-
	475	536	-	-



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

ii. Έσοδα από μισθώματα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 30.06.2015	30.06.2014	Από 01.01. έως 30.06.2015	30.06.2014
Μητρική εταιρεία	34.203	34.416	34.203	34.416
Λοιπές εταιρείες του Ομίλου της ΕΤΕ ⁵	79	133	79	133
Λοιποί μέτοχοι	1	-	1	-
Εταιρείες συνδεδεμένες με λοιπούς μετόχους	1	1	1	1
Σύνολο	34.284	34.550	34.284	34.550

iii. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 30.06.2015	30.06.2014	Από 01.01. έως 30.06.2015	30.06.2014
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	211	41	161	30
Εταιρείες συνδεδεμένες με λοιπούς μετόχους	1.012	150	1.012	150
Σύνολο	1.223	191	1.173	180

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 30.06.2015	30.06.2014	Από 01.01. έως 30.06.2015	30.06.2014
Μητρική εταιρεία	109	(116)	-	-
Σύνολο	109	(116)	-	-

v. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 30.06.2015	30.06.2014	Από 01.01. έως 30.06.2015	30.06.2014
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	5	-	4	-
Σύνολο	5	-	4	-

vi. Λοιπά έσοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 30.06.2015	30.06.2014	Από 01.01. έως 30.06.2015	30.06.2014
Λοιποί μέτοχοι	-	-	1.650	-
Σύνολο	-	-	1.650	-

⁵ Εθνική Factors, Εθνική Κεφαλαίου (απορροφήθηκε από την ΕΤΕ την 31 Μαΐου 2014), Εθνική Leasing, National Μεσιτική Ασφαλίσεων.



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

vii. Λοιπά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 30.06.2015	30.06.2014	Από 01.01. έως 30.06.2015	30.06.2014
Μητρική εταιρεία	19	15	19	15
Εθνodata, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	-	1	-	1
Εθνική Leasing, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	2	4	2	4
Σύνολο	21	20	21	20

viii. Έσοδα από τόκους

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 30.06.2015	30.06.2014	Από 01.01. έως 30.06.2015	30.06.2014
Μητρική εταιρεία	107	1.806	107	1.806
Σύνολο	107	1.806	107	1.806

ix. Χρηματοοικονομικά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 30.06.2015	30.06.2014	Από 01.01. έως 30.06.2015	30.06.2014
Μητρική εταιρεία	366	445	7	67
UBB, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	22	-	22	-
Σύνολο	388	445	29	67

x. Υποχρεώσεις προς τη Διοίκηση

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014
Πληρωτέες αμοιβές μελών Δ.Σ. και επιτροπών του και ανώτατων στελεχών	17	35	11	35
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	15	-	-	-
Σύνολο	32	35	11	35

xi. Αμοιβές και παροχές προς τη Διοίκηση

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 30.06.2015	30.06.2014	Από 01.01. έως 30.06.2015	30.06.2014
Αμοιβές και παροχές μελών Δ.Σ. και επιτροπών του και ανώτατων στελεχών	654	27	534	27
Σύνολο	654	27	534	27

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

xii. Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

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

25. Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Οικονομικών Καταστάσεων

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

Τα από 6 Αυγούστου 2015 Διοικητικά Συμβούλια της Εταιρείας (εφεξής «Απορροφώμενη») και MIGRE (εφεξής «Απορροφώσα»), ενέκριναν το σχέδιο σύμβασης συγχώνευσης (εφεξής το «Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης») δι' απορρόφησης της Εταιρείας (εφεξής η «Συγχώνευση») από την MIGRE σύμφωνα με τα άρθρα 69 επ. του κ.ν. 2190/1920 και τα αρ. 1-5 του Ν. 2166/1993, έκαστος όπως ισχύει (Σημείωση 1).

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

- Κάθε μέτοχος της Απορροφώσας (εκτός της Εταιρείας) θα ανταλλάσσει 1 κοινή ονομαστική μετά ψήφου μετοχή ονομαστικής αξίας 3,00 Ευρώ εκάστη που κατέχει στην Απορροφώσα, με 0,591602815 νέες κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές της Απορροφώσας (όπως θα έχει προκύψει από τη Συγχώνευση) νέας ονομαστικής αξίας 3,00 Ευρώ έκαστη.
- Κάθε μέτοχος της Απορροφώμενης θα ανταλλάσσει 1 κοινή ονομαστική μετά ψήφου μετοχή ονομαστικής αξίας 4,00 Ευρώ εκάστη που κατέχει στην Απορροφώμενη, με 1,334251532 νέες κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές της Απορροφώσας (όπως θα έχει προκύψει από τη Συγχώνευση) νέας ονομαστικής αξίας 3,00 Ευρώ έκαστη.
- Κάθε μέτοχος της Απορροφώμενης θα ανταλλάσσει 1 κοινή εξαγοράσιμη μετά ψήφου μετοχή ονομαστικής αξίας 4,00 Ευρώ εκάστη που κατέχει στην Απορροφώμενη, με 1,334251532 νέες κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές της Απορροφώσας (όπως θα έχει προκύψει από τη Συγχώνευση) νέας ονομαστικής αξίας 3,00 Ευρώ η κάθε μία.

Μετά τη Συγχώνευση, το μετοχικό κεφάλαιο της νέας εταιρείας θα ανέρχεται πλέον σε €766.484 και θα διαιρείται σε 255.494.534 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας 3,00 Ευρώ έκαστη.

Τα ανωτέρω τελούν υπό την έγκριση των Γενικών Συνελεύσεων των συγχωνευόμενων εταιρειών και υπό την έγκριση του Υπουργείου Οικονομίας Υποδομών, Ναυτιλίας & Τουρισμού (Δ/ση Ανωνύμων Εταιρειών και Πίστεως) σύμφωνα με το άρθρο 74 του Κ.Ν. 2190/1920 και της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς ως προς το σκέλος της τροποποίησης του καταστατικού της MIGRE, μετά την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της MIGRE συνεπεία της Συγχώνευσης.

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

