



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

Εθνική Πανγαία Α.Ε.Ε.Α.Π.

ΕΤΗΣΙΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
χρήσεως από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2018
Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Απρίλιος 2019



Δηλώσεις μελών του Διοικητικού Συμβουλίου	4
Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου	5
Επεξηγηματική Έκθεση	29
Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	33
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	40
Κατάσταση Αποτελεσμάτων	41
Κατάσταση Συνολικών Εσόδων	42
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων - Όμιλος	43
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων - Εταιρεία	44
Κατάσταση Ταμειακών Ροών - Όμιλος	45
Κατάσταση Ταμειακών Ροών - Εταιρεία	46
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 1: Γενικές Πληροφορίες	47
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2: Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών	48
2.1. Βάση Παρουσίασης	48
2.2. Υιοθέτηση των Δ.Π.Χ.Α.	49
2.3. Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις	53
2.4. Συνένωση Επιχειρήσεων	55
2.5. Συναλλαγές σε Ξένο Νόμισμα	56
2.6. Επενδύσεις σε Ακίνητα	57
2.7. Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία	58
2.8. Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία	59
2.9. Μισθώσεις	59
2.10. Συναλλαγές Πώλησης και Επαναμίσθωσης – Εταιρεία του Ομίλου είναι Εκμισθωτής	60
2.11. Απομείωση Αξίας Μη Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων	60
2.12. Εμπορικές Απαιτήσεις και Λοιπές Απαιτήσεις	60
2.13. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	61
2.14. Μετοχικό Κεφάλαιο	61
2.15. Διανομή Μερισμάτων	61
2.16. Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις	61
2.17. Δανειακές Υποχρεώσεις	61
2.18. Δαπάνες Δανεισμού	61
2.19. Παράγωγα Χρηματοπιστωτικά Μέσα	61
2.20. Αντιστάθμιση Ταμειακών Ροών	62
2.21. Τρέχουσες και Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις	62
2.22. Παροχές προς Εργαζομένους	63
2.23. Προβλέψεις	64
2.24. Αναγνώριση Εσόδων	64
2.25. Έσοδα και Έξοδα από Τόκους	64
2.26. Τομείς Δραστηριότητας	65
2.27. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη	65
2.28. Συμψηφισμός	65
2.29. Κέρδη ανά Μετοχή	65
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 3: Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων	65
3.1. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου	65
3.2. Διαχείριση Κεφαλαιουχικού Κινδύνου	68
3.3. Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού	68
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 4: Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Προτύπων	70
4.1. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές	70
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: Τομείς Δραστηριότητας	71
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: Επενδύσεις σε Ακίνητα	74
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: Ενσώματα Περιουσιακά Στοιχεία	81
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: Απόκτηση θυγατρικών (επιχειρηματικές συνενώσεις και απόκτηση περιουσιακών στοιχείων)	83
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: Συμμετοχή σε θυγατρικές	85
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις	86



ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις	86
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	88
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: Μετοχικό Κεφάλαιο & Διαφορά από Έκδοση Μετοχών Υπέρ το Άρτιο	89
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: Αποθεματικά	89
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: Δανειακές Υποχρεώσεις	89
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: Υποχρεώσεις Παροχών Προσωπικού λόγω Εξόδου από την Υπηρεσία	92
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 17: Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις	94
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 18: Απαιτήσεις και υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους	95
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 19: Κύκλος Εργασιών	96
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 20: Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα	96
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 21: Φόροι – Τέλη Ακίνητης Περιουσίας	97
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 22: Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού	97
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 23: Λοιπά Έσοδα	97
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 24: Λοιπά Έξοδα	97
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 25: Χρηματοοικονομικά Έξοδα	98
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 26: Μερίσματα ανά Μετοχή	98
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 27: Φόροι	98
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 28: Κέρδη ανά Μετοχή	99
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 29: Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις	99
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 30: Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη	101
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 31: Αμοιβές Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	105
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 32: Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	105
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 33: Επίδραση του ΔΠΑΧΑ 9	107



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

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

- (1) Οι Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσεως που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2018, καταρτίσθηκαν σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α όπως υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, στις Καταστάσεις Αποτελεσμάτων, Συνολικών Εσόδων, Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και Ταμειακών Ροών της Εταιρείας καθώς και αυτά των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο.
- (2) Η Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση της Εταιρείας και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο, συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν.

Αθήνα, 24 Απριλίου 2019

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Το Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.

Χρήστος Πρωτόπαπας

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη



**Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας
«ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»**
επί των Ενοποιημένων και Εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων χρήσεως 2018

ΓΕΝΙΚΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ

Η βελτιούμενη δημοσιονομική αξιοπιστία, η σταθεροποίηση της οικονομίας και η αποκατάσταση του κλίματος εμπιστοσύνης αποτέλεσαν σημαντικά βήματα για την ενεργοποίηση του επενδυτικού ενδιαφέροντος για εμπορικά ακίνητα με επενδυτικά χαρακτηριστικά ανάλογα με αυτά του χαρτοφυλακίου του Ομίλου μας (investment grade ακίνητα). Βάσει των παραπάνω εξελίξεων ο κλάδος των εμπορικών ακινήτων όπου δραστηριοποιείται ο Όμιλος μας εμφάνισε τάσεις ανάκαμψης, με τα ποιοτικά ακίνητα ωστόσο να βρίσκονται σε πλεονεκτικότερη θέση, γεγονός που αντικατοπτρίζεται στην αποτίμηση των ακινήτων επένδυσης του Ομίλου για την 31 Δεκεμβρίου 2018 (δείτε «Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία» κατωτέρω).

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

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

Η ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΔΟΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Ο Όμιλος εντός του 2018 υλοποίησε επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία ύψους €143.959 (συνολικές επενδύσεις €160.519) και προχώρησε σε υπογραφή δεσμευτικών συμφωνιών για την απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία ύψους €150.616, όπως παρουσιάζονται στα «ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΧΡΗΣΗΣ 2018», κατωτέρω, συνεχίζοντας την αυξημένη επενδυτική δραστηριότητα του. Οι επενδύσεις αυτές εντάσσονται πλήρως στην στρατηγική της Εταιρείας για ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου της με επιλεγμένες τοποθετήσεις σε ακίνητα με αξιόλογα επενδυτικά χαρακτηριστικά.

Την 31 Δεκεμβρίου 2018, το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου αποτελείτο συνολικά από 349 (31 Δεκεμβρίου 2017: 338) εμπορικά ακίνητα (κυρίως καταστήματα και γραφεία) συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 1.120 χιλ. τ.μ.. Τριακόσια είκοσι εννέα (329) από αυτά τα ακίνητα βρίσκονται στην Ελλάδα, εκ των οποίων τα περισσότερα από αυτά βρίσκονται σε περιοχές υψηλής προβολής και εμπορικότητας. Επίσης, δεκατέσσερα (14) ακίνητα βρίσκονται στην Ιταλία, δύο (2) ακίνητα στη Ρουμανία, δύο (2) ακίνητα στην Κύπρο και δύο (2) ακίνητα στη Βουλγαρία. Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου την 31 Δεκεμβρίου 2018 ανερχόταν σε €1.779.481 (31 Δεκεμβρίου 2017: €1.580.698) σύμφωνα με σχετική εκτίμηση των ανεξάρτητων τακτικών εκτιμητών, ήτοι την εταιρεία «Proprius Commercial Property Consultants Ε.Π.Ε.» (εκπρόσωπο της Cushman & Wakefield) και από κοινού τις εταιρείες «Π. Δανός & Συνεργάτες Α.Ε. Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων» (εκπρόσωπο της BNP Paribas) και «Αθηναϊκή Οικονομική Ε.Π.Ε.» (εκπρόσωπο της Jones Lang LaSalle) για τα ακίνητα εκτός Ιταλίας και Βουλγαρίας, την εταιρεία «Jones Lang LaSalle Spa» για τα ακίνητα στην Ιταλία και την εταιρεία «Advance Address Valuations Ltd» για τα ακίνητα στη Βουλγαρία.

Η Εταιρεία και ο Όμιλος κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018 δεν έχει στην κατοχή του ίδιες μετοχές και δεν διαθέτει υποκαταστήματα.

Κύκλος εργασιών: Το σύνολο του κύκλου εργασιών αφορά σε έσοδα από μισθώματα και ανήλθε σε €121.366 για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018, έναντι €117.949 το 2017, παρουσιάζοντας αύξηση 2,9%. Η συγκεκριμένη αύξηση των εσόδων από μισθώματα προήλθε κυρίως από τα μισθώματα των ακινήτων που αποκτήθηκαν από τον Όμιλο κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2017 και κατά τη διάρκεια της τρέχουσας χρήσης.



Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία: Κατά την τρέχουσα χρήση η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα εμφάνισε αύξηση ύψους €46.326 (έναντι αύξησης €17.166 την προηγούμενη χρήση).

Λειτουργικά Κέρδη / (Ζημίες): Τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου για τη χρήση 2018 ανήλθαν σε €147.130, έναντι λειτουργικών κερδών €117.149 της προηγούμενης χρήσης (αύξηση 25,6%). Μη λαμβανομένου υπ' όψιν του καθαρού κέρδους / (ζημιάς) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία (2018: καθαρό κέρδος €46.326, 2017: καθαρό κέρδος €17.166), της καθαρής μεταβολής στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων (2018: κέρδος €158, 2017: κέρδος €1.236), των εξόδων αναφορικά με την αρχική δημόσια πρόταση για την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών, η οποία ματαιώθηκε (2018: Μηδέν, 2017: €1.728), των εξόδων αναφορικά με τη συγχώνευση με απορρόφηση της εταιρείας Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ από τη θυγατρική της MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ (2018: €6, 2017: €1), των εξόδων αναφορικά με την έκδοση ομολογιακού δανείου τον Μάιο του 2018 η οποία ακυρώθηκε (2018: €2.314, 2017: Μηδέν) και του αντιλογισμού πρόβλεψης φόρων ακίνητης περιουσίας (ΕΕΤΑ του Ν. 4152/2013 και ΕΕΤΗΔΕ του Ν. 4021/2011) (2018: €1,388, 2017: Μηδέν), τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου για τη χρήση 2018 ανήλθαν σε ποσό €101.578 έναντι ποσού € 100.476 της προηγούμενης χρήσης (αύξηση 1,1%). Η αύξηση οφείλεται κυρίως στην αύξηση του κύκλου εργασιών του Ομίλου, όπως αναφέρεται παραπάνω.

Έσοδα από τόκους: Το σύνολο των εσόδων από τόκους του Ομίλου για τη χρήση 2018 ανήλθε σε €57 έναντι €41 της αντίστοιχης προηγούμενης χρήσης.

Χρηματοοικονομικά έξοδα: Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου για τη χρήση 2018 ανήλθαν σε €21.944 έναντι χρηματοοικονομικών εξόδων €22.231 της χρήσης 2017. Η μείωση του κατά 1,3% οφείλεται κατά κύριο λόγο στη μείωση των επιτοκίων των δανείων του Ομίλου και στη γενικότερη μείωση του Euribor.

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. Σύμφωνα με πρόσφατη τροποποίηση που επέφερε το άρθρο 46 παρ. 2 του ν. 4389/2016 στο άρθρο 31 παρ. 3 του ν.2778/1999, ο οφειλόμενος φόρος κάθε εξαμήνου δε μπορεί να είναι μικρότερος του 0,375% του μέσου όρου των επενδύσεων της, πλέον διαθεσίμων, σε τρέχουσες τιμές. Η Καρόλου Τουριστική Α.Ε., η Ήρινα Κτηματική Α.Ε. και η Ανάπτυξη Φραγκοκκλησιά Ακινήτων Α.Ε., θυγατρικές της Εταιρείας στην Ελλάδα, έχουν την ίδια φορολογική αντιμετώπιση.

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

Οι φόροι σε επίπεδο Ομίλου κατά τη χρήση 2018 ανήλθαν σε €12.232, έναντι €11.261 της προηγούμενης χρήσης. Η αύξηση κατά 8,6% οφείλεται κατά κύριο λόγο στην αύξηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα.

Κέρδη / (Ζημίες) περιόδου: Τη χρήση 2018 ο Όμιλος εμφάνισε κέρδη περιόδου ύψους €115.104 έναντι κερδών περιόδου ύψους €83.698 της προηγούμενης χρήσης (αύξηση 37,5%). Μη λαμβανομένου υπ' όψιν του καθαρού κέρδους / (ζημιάς) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία (2018: καθαρό κέρδος €46.326, 2017: καθαρό κέρδος €17.166), της καθαρής μεταβολής στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων (2018: κέρδος €158, 2017: κέρδος €1.236), των εξόδων αναφορικά με την αρχική δημόσια πρόταση για την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών, η οποία ματαιώθηκε (2018: Μηδέν, 2017: €1.728), των εξόδων αναφορικά με τη συγχώνευση με απορρόφηση της εταιρείας Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ από τη θυγατρική της MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ (2018: €6, 2017: €1), των εξόδων αναφορικά με την έκδοση ομολογιακού δανείου τον Μάιο του 2018 η οποία ακυρώθηκε (2018: €2.314, 2017: Μηδέν) και του αντιλογισμού πρόβλεψης φόρων ακίνητης περιουσίας (ΕΕΤΑ του Ν. 4152/2013 και



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

ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

ΕΕΤΗΔΕ του Ν. 4021/2011) (2018: €1,388, 2017: Μηδέν), τα κέρδη περιόδου του Ομίλου για το 2018 ανήλθαν σε €69.552 έναντι κερδών περιόδου ποσού €67.025 της προηγούμενης χρήσης (αύξηση 3,8%). Η αύξηση οφείλεται κυρίως στην αύξηση του κύκλου εργασιών όπως αναφέρεται ανωτέρω.

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΥΠΕΥΘΥΝΟΤΗΤΑΣ «ΔΟΜΕΣ ΕΥΘΥΝΗΣ»

Η Εταιρεία εντός του 2016 υιοθέτησε το πρόγραμμα εταιρικής υπευθυνότητας με τίτλο «Δομές Ευθύνης». Ως τομέας δράσης του προγράμματος και βασικό στοιχείο του προγραμματισμού επελέγη η βελτίωση υποδομών και η λειτουργική αναβάθμιση σημαντικών κοινωνικών δομών, χρησιμοποιώντας την εμπειρία και την τεχνογνωσία των στελεχών της Εταιρείας, με στόχο την ουσιαστική κοινωνική συμβολή και την αντιμετώπιση καίριων κοινωνικών προβλημάτων σε συνεργασία με καταξιωμένους φορείς σε εθνικό και τοπικό επίπεδο. Η Εταιρεία έχει επιλέξει και δεσμευθεί για ενέργειες που έχουν ολοκληρωθεί ή είναι σε εξέλιξη ύψους €730 (εκ των οποίων εντός του 2018 και του 2017 εκταμιεύθηκε ποσό €314 και €148 αντίστοιχα).

ΒΑΣΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΜΕΤΡΗΣΗΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑΣ

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

	31.12.2018	31.12.2017
Δείκτης Γενικής ή Άμεσης Ρευστότητας¹ (Κυκλοφορούν ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις)	0,20x	0,81x
Δείκτης Μόχλευσης (Δανεισμός / Σύνολο ενεργητικού)	29,7%	26,3%
LTV (Δάνεια προς Αξία χαρτοφυλακίου ακινήτων)	31,4%	28,2%
Net LTV [Καθαρά Δάνεια (Δάνεια μείον Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα) προς Αξία χαρτοφυλακίου ακινήτων]	28,8%	25,1%

¹ Η μείωση του δείκτη γενικής ή άμεσης ρευστότητας οφείλεται:

- στο γεγονός ότι δάνεια του Ομίλου, συνολικού ποσού €104.030 την 31 Δεκεμβρίου 2018, κατέστησαν στο σύνολό τους βραχυπρόθεσμα καθώς λήγουν την 30 Ιουνίου 2019. Σημειώνεται ότι ο Όμιλος σύμφωνα με τους όρους των υφιστάμενων δανειακών συμβάσεων έχει εξασφαλίσει την παράταση των εν λόγω δανείων για επιπλέον δύο έτη, και
- στο γεγονός ότι δάνειο της Εταιρείας ποσού €238.791 την 31 Δεκεμβρίου 2018, κατέστη στο σύνολο του βραχυπρόθεσμο καθώς λήγει την 15 Ιουλίου 2019. Σημειώνεται ότι η Εταιρεία έχει εξασφαλίσει νέα χρηματοδότηση από συστημικό χρηματοπιστωτικό ίδρυμα στην Ελλάδα, η οποία θα χρησιμοποιηθεί για την αναχρηματοδότηση του εν λόγω δανείου.

Ως Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV) η Διοίκηση της Εταιρείας ορίζει ως το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων των μετόχων λαμβανομένης υπ' όψιν της διαφοράς μεταξύ της εύλογης αξίας των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων και της αναπόσβεστης λογιστικής τους αξίας κάθε ημερομηνία αναφοράς (31.12.2018: €(62), 31.12.2017: €(214)).

Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV)	31.12.2018	31.12.2017
Εσωτερική Λογιστική Αξία	1.286.620	1.227.639
Αριθμός μετοχών τέλους χρήσης (σε χιλ.)	255.495	255.495
Εσωτερική Λογιστική Αξία (ανά μετοχή)	5,04	4,80

Ως Εσωτερική Λογιστική Αξία κατά τον EPRA (EPRA NAV), η Διοίκηση της Εταιρείας ορίζει την Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV), όπως προσδιορίζεται ανωτέρω, προσαρμοσμένης ώστε να περιλαμβάνονται οι επενδύσεις σε ακίνητα και οι λουπές επενδύσεις στην εύλογη αξία και να εξαιρούνται συγκεκριμένα κονδύλια τα οποία δεν αναμένεται να πραγματοποιηθούν μακροπρόθεσμα, όπως η εύλογη αξία των παράγωγων χρηματοοικονομικών μέσων (31.12.2018: €148, 31.12.2017: €480) και η αναβαλλόμενη φορολογία (31.12.2018: €4.586, 31.12.2017: €219), σύμφωνα με τις οδηγίες που έχουν εκδοθεί από το European Public Real Estate Association (EPRA) (Νοέμβριος 2016).

Εσωτερική Λογιστική Αξία κατά τον EPRA (EPRA NAV)	31.12.2018	31.12.2017
Εσωτερική Λογιστική Αξία	1.291.354	1.228.338
Αριθμός μετοχών τέλους χρήσης (σε χιλ.)	255.495	255.495
Εσωτερική Λογιστική Αξία (ανά μετοχή)	5,05	4,81



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

ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

	Από 01.01. έως 31.12.2018 31.12.2017		Μεταβολή %
Κέρδη περιόδου	115.104	83.698	
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	24	25	
Πλέον: Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	29	29	
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα	21.887	22.190	
Πλέον: Φόροι	12.232	11.261	
Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)	149.276	117.203	
Πλέον / (Μείον): Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(46.326)	(17.166)	
Μείον: Καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	(158)	(1.236)	
Πλέον: Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα (έσοδα) / έξοδα ²	(1.170)	1.729	
Αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ τόκων, φόρων, αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)	101.622	100.530	1,1%

² Τα καθαρά μη επαναλαμβανόμενα (έσοδα) / έξοδα περιλαμβάνουν έξοδα αναφορικά με την αρχική δημόσια πρόταση για την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών, η οποία ματαιώθηκε (2018: Μηδέν, 2017: €1.728), έξοδα αναφορικά με τη συγχώνευση με απορρόφηση της εταιρείας Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ από τη θυγατρική της MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ (2018: €6, 2017: €1), έξοδα αναφορικά με την έκδοση ομολογιακού δανείου τον Μάιο του 2018 η οποία ακυρώθηκε (2018: €2.314, 2017: Μηδέν), αρνητική υπεραξία από απόκτηση θυγατρικής (2018: €2.093, 2017: Μηδέν) και έσοδα από προβλέψεις φόρων ακίνητης περιουσίας (2018: €1.397, 2017: Μηδέν).

Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations – FFO)	Από 01.01. έως 31.12.2018 31.12.2017		Μεταβολή %
Κέρδη περιόδου	115.104	83.698	
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	24	25	
Πλέον: Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	29	29	
Πλέον: Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα (έσοδα) / έξοδα	(1.170)	1.729	
Μείον: Καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	(158)	(1.236)	
Πλέον / (Μείον): Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(46.326)	(17.166)	
FFO	67.503	67.079	0,6%

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΧΡΗΣΗΣ 2018

Α. ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

- Την 18 Δεκεμβρίου 2018 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε τη διανομή συνολικού ποσού €22.995 (ήτοι €0,09 ανά μετοχή – ποσό σε €), ως προσωρινό μέρισμα στους μετόχους της για τη χρήση 2018.
- Την 23 Απριλίου 2018 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη διανομή συνολικού ποσού ύψους €56.209 (ήτοι €0,22 ανά μετοχή – ποσό σε €), ως μέρισμα στους μετόχους της για τη χρήση 2017. Δεδομένης της διανομής προσωρινού μερίσματος συνολικού ποσού €22.995 (ήτοι €0,09 ανά μετοχή – ποσό σε €) σε συνέχεια της από 12 Δεκεμβρίου 2017 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, το υπόλοιπο προς διανομή μέρισμα ανερχόταν σε €33.214 (ήτοι €0,13 ανά μετοχή – ποσό σε €).



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

B. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ

1. Ο Όμιλος προχώρησε εντός του 2018 σε συνολικές επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία ύψους €143.959 (συνολικές επενδύσεις €160.469), οι οποίες συνέβαλαν στη διασπορά του χαρτοφυλακίου των ακινήτων του Ομίλου, ως κατωτέρω:
 - Την 28 Δεκεμβρίου 2018 η Εταιρεία απέκτησε το 100% των μετοχών της εταιρείας I&B Real Estate EAD, με έδρα τη Βουλγαρία. Η εν λόγω έχει στην ιδιοκτησία της ένα εξ' ολοκλήρου μισθωμένο κτήριο γραφείων συνολικής επιφάνειας περίπου 54 χιλ. τ.μ. στη Σόφια. Το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών της I&B Real Estate ανήλθε σε €40.152 (λαμβάνομένων υπ' όψιν των υποχρεώσεων και απαιτήσεων της I&B Real Estate EAD), εκ των οποίων ποσό €40.418 καταβλήθηκε σε μετρητά ενώ ποσό €266 αναγνωρίστηκε ως απαίτηση. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε €78.571 και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι τακτικοί εκτιμητές, ανερχόταν σε €84.600 (Σημείωση 8).
 - Την 19 Δεκεμβρίου 2018 ολοκληρώθηκε η απόκτηση συγκροτήματος τριών εμπορικών αποθηκών στον Ασπρόπυργο Αττικής, μέσω της απόκτησης του 100% των μετοχών της Εταιρείας «HPINNA ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.». Η συνολική τους επιφάνεια ανέρχεται σε 27,2 χιλ. τ.μ. και είναι εκμισθωμένες σε αξιόπιστους μισθωτές. Το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών της HPINNA ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε. ανήλθε σε €3.574 (λαμβάνομένων υπ' όψιν υποχρεώσεων και απαιτήσεων της HPINNA ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.), εκ των οποίων ποσό €3.564 καταβλήθηκε σε μετρητά, ποσό €50 αναγνωρίστηκε ως υποχρέωση και ποσό €40 αναγνωρίστηκε ως απαίτηση. Η αξία κτήσης και η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα κατά την ημερομηνία της εξαγοράς, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €13.057 (Σημείωση 8).
 - Την 2 Νοεμβρίου 2018, ολοκληρώθηκε η απόκτηση ενός εμπορικού ακινήτου υψηλής προβολής και εμπορικότητας συνολικής επιφάνειας 563 τ.μ. που βρίσκεται επί της οδού Ερμού 51, Αθήνα. Το τελικό τίμημα της απόκτησης ανήλθε σε €4.285.
 - Την 30 Οκτωβρίου 2018 η νεοσυσταθείσα εταιρεία Ανάπτυξη Φραγκοκκλησιάς Ακινήτων Α.Ε., θυγατρική της Εταιρείας, απέκτησε δύο όμορα οικοπέδα που βρίσκονται επί της οδού Φραγκοκκλησιάς στο Μαρούσι, για τα οποία η Εταιρεία είχε υπογράψει προσύμφωνο. Η συνολική επιφάνεια των οικοπέδων ανέρχεται σε περίπου 5,2 χιλ. τ.μ.. Το τελικό τίμημα της απόκτησης ανήλθε σε €4.200 από το οποίο ποσό €840 είχε ήδη καταβληθεί ως προκαταβολή. Στα οικοπέδα θα αναπτυχθεί σύγχρονο κτίριο γραφείων με ενεργειακή πιστοποίηση. Το ακίνητο που θα αναπτυχθεί θα περιλαμβάνει γραφειακούς χώρους σύγχρονων προδιαγραφών σύμφωνα με τα διεθνή πρότυπα αειφορίας συνολικής επιφάνειας 9,1 χιλ. τ.μ. (συμπεριλαμβανομένων των υπογείων θέσεων στάθμευσης και βοηθητικών χώρων). Η συγκεκριμένη επένδυση αναμένεται να ανέλθει συνολικά σε €13.560.
 - Την 26 Ιουνίου 2018 η Εταιρεία απέκτησε το 100% των μετοχών της εταιρείας Lasmane Properties Ltd στην Κύπρο, η οποία κατέχει ένα υπό ανάπτυξη ξενοδοχείο συνολικής επιφάνειας 13 χιλ. τ.μ. στη Λευκωσία. Το τίμημα ανήλθε σε €11.200 (λαμβάνομένων υπ' όψιν των υποχρεώσεων και απαιτήσεων της Lasmane Properties), εκ των οποίων ποσό €7.560 καταβλήθηκε σε μετρητά ενώ ποσό €3.640 αναγνωρίστηκε ως υποχρέωση. Το ακίνητο είναι εκμισθωμένο σε εταιρεία του ομίλου Zeus International. Η αξία κτήσης και η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €11.200 (Σημείωση 8). Η Lasmane Properties θα προβεί σε πλήρη αποκατάσταση του ακινήτου με το εκτιμώμενο κόστος της επιπλέον επένδυσης να είναι της τάξης των €5.900 (συνολικό ύψος επένδυσης €17.100).
 - Την 19 Ιουνίου 2018, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση δύο ακινήτων που βρίσκονται στις οδούς Μητροπόλεως 66-68 & Καπνικαρέας 5 και Αδριανού 66 & Αιόλου 4, αντίστοιχα, στην Αθήνα, έναντι συνολικού τελικού τιμήματος ποσού €7.200. Η συνολική επιφάνεια των ακινήτων ανέρχεται σε περίπου 2,3 χιλ. τ.μ..



- Την 21 Μαΐου 2018, η Εταιρεία απέκτησε ξενοδοχείο πόλης 5* στη Θεσσαλονίκη συνολικής επιφάνειας περίπου 7.892 τ.μ., έναντι συνολικού τιμήματος €6.996.
 - Την 8 Μαρτίου 2018, η Εταιρεία απέκτησε ένα εμπορικό ακίνητο υψηλής προβολής και εμπορικότητας, συνολικής επιφάνειας περίπου 2.526 τ.μ. που βρίσκεται επί των οδών Ερμού 66 και Αγίας Ειρήνης, στην Αθήνα, έναντι τιμήματος €5.700. Η Εταιρεία θα προβεί σε πλήρη αποκατάσταση του ακινήτου με το εκτιμώμενο κόστος της επιπλέον επένδυσης να είναι της τάξης των €1.250 (συνολικό ύψος επένδυσης €6.950).
 - Την 28 Φεβρουαρίου 2018, η Εταιρεία απέκτησε ένα διατηρητέο κτήριο, υψηλής προβολής και εμπορικότητας με χρήση καταστημάτων, συνολικής επιφάνειας περίπου 1.086 τ.μ. που βρίσκεται στη συμβολή των οδών Σόλωνος 1 και Κανάρη 17, στην Αθήνα, έναντι τιμήματος €3.750.
 - Η PNG Properties EAD, θυγατρική της Εταιρείας στη Βουλγαρία, συμμετείχε σε δημόσιο διαγωνισμό που διεξήχθη την περίοδο από την 27 Οκτωβρίου 2017 έως την 27 Νοεμβρίου 2017 αναφορικά με την απόκτηση 63 οριζόντιων ιδιοκτησιών και οικοπέδου που αποτελούν ένα, υπό ανάπτυξη, εμπορικό κέντρο στη Σόφια (το προαναφερθέν «ακίνητο»). Την 28 Νοεμβρίου 2017, η PNG Properties EAD ανακηρύχθηκε πλειοδότης και η μεταβίβαση του προαναφερθέντος ακινήτου ολοκληρώθηκε εντός του Μαρτίου 2018 με ημερομηνία ισχύος την 8 Ιανουαρίου 2018. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε € 9.000.
2. Επίσης ο Όμιλος προχώρησε εντός της χρήσης 2018 σε υπογραφή δεσμευτικών συμφωνιών για την απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία ύψους €150.616, ως κατωτέρω:
- Την 19 Νοεμβρίου 2018 η Εταιρεία υπέγραψε σύμβαση με την Τράπεζα Κύπρου Δημόσια Εταιρία Λτδ. για την απόκτηση χαρτοφυλακίου ακινήτων στην Ελλάδα και στην Κύπρο ως εξής:
 - 1) Αγορά του 100% των διαχειριστικών μετοχών (management shares) και του 88,2% των επενδυτικών μετοχών (investment shares) της CYREIT Variable Investment Company Plc ("CYREIT") με έδρα την Κύπρο, και
 - 2) Αγορά δύο όμορων εμπορικών ακινήτων στην Αθήνα, εκ των οποίων το ένα είναι συνολικής επιφάνειας 6,9 χιλ. τ.μ. περίπου και βρίσκεται επί της Λεωφόρου Συγγρού και Λαγουμιτζή και το δεύτερο είναι συνολικής επιφάνειας 2 χιλ. τ.μ. περίπου και βρίσκεται επί των οδών Ευρυδάμαντος και Λαγουμιτζή. Την 28 Μαρτίου 2019 η Εταιρεία υπέγραψε συμβολαιογραφικό προσύμφωνο για την απόκτηση των εν λόγω ακινήτων (Σημείωση 32).

Το τελικό τίμημα θα προσδιοριστεί την ημερομηνία μεταβίβασης των μετοχών του CYREIT λαμβάνοντας υπόψιν την οικονομική θέση του CYREIT την εν λόγω ημερομηνία και εκτιμάται ότι θα είναι της τάξης των €149.356. Η Εταιρεία έχει ήδη καταβάλει ποσό €1.000 ως προκαταβολή. Η CYREIT έχει στην κατοχή της, μέσω θυγατρικών εταιρειών, 21 εμπορικά ακίνητα με συνολική μεικτή επιφάνεια που ξεπερνά τα 120 χιλ. τ.μ. στην Κύπρο (Λευκωσία, Λεμεσό, Λάρνακα και Πάφο). Η υπογραφή της οριστικής σύμβασης υπόκειται σε συνήθεις αιρέσεις, ήτοι, ενδεικτικά, λήψη έγκρισης από τις αρμόδιες εποπτικές αρχές της Κύπρου, ολοκλήρωση της διαδικασίας χρηματοδότησης μέρους της συναλλαγής και επιβεβαίωση από την Εταιρεία της πλήρωσης προαπαιτούμενων αναφορικά με τα ακίνητα και τη CYREIT και την ολοκλήρωση του νομικού και τεχνικού ελέγχου των ακινήτων στην Ελλάδα. Η εν λόγω συναλλαγή αναμένεται να ολοκληρωθεί έως την 10 Μαΐου 2019 και θα χρηματοδοτηθεί από κεφάλαια που αντλήθηκαν / θα αντληθούν από τραπεζικό δανεισμό.
 - Την 4 Σεπτεμβρίου 2018, η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή προσυμφώνων για την απόκτηση ενός ακινήτου στη Θεσσαλονίκη, έναντι συνολικού τελικού τιμήματος ποσού €1.260. Από το ως άνω ποσό, η Εταιρεία κατέβαλε την ίδια ημέρα ποσό ύψους €126 ως προκαταβολή. Η συνολική επιφάνεια του ακινήτου ανέρχεται σε περίπου 4,3 χιλ. τ.μ..



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

ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Την 22 Φεβρουαρίου 2019 η Εταιρεία απέκτησε το 90% των μετοχών της εταιρείας Vibrana Holdings Ltd. στην Κύπρο. Η εταιρεία μέσω δημόσιας προσφοράς υπέβαλλε πρόταση για την απόκτηση κατ' ελάχιστον του 90% (και μέχρι το 100%) των μετοχών της κυπριακής εταιρείας «The Cyprus Tourism Development Public Company Limited» («CTDC»). Η CTDC είναι ιδιοκτήτρια του ξενοδοχείου Hilton Cyprus, του μοναδικού 5* στη Λευκωσία της Κύπρου. Την 18 Απριλίου 2019 το Διοικητικό Συμβούλιο της Vibrana Holdings Ltd. αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά €57.350, με έκδοση 100 επιπρόσθετων κοινών μετοχών ονομαστικής αξίας ενός (1) ευρώ εκάστη από το οποίο ποσό €57.349,9 αντιστοιχεί στην αξία υπέρ το άρτιο. Στο πλαίσιο της ως άνω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, η Εταιρεία κατέβαλε την ίδια ημέρα ποσό €51.615 (κατ' αναλογία της συμμετοχής της στη Vibrana), το οποίο χρηματοδοτήθηκε από κεφάλαια που αντλήθηκαν από τραπεζικό δανεισμό. Τέλος, την 18 Απριλίου 2019 η εταιρεία Vibrana Holdings Ltd., ολοκλήρωσε την απόκτηση του 97,93% της εταιρείας CTDC έναντι συνολικού τιμήματος €55.524. Η Vibrana προτίθεται να ασκήσει το δικαίωμά της για απόκτηση του 100% των μετοχών της CTDC. Η απόκτηση θα λογιστικοποιηθεί με τη μέθοδο της εξαγοράς. Έως την ημερομηνία έγκρισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων οι εύλογες αξίες των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού κατά την ημερομηνία της απόκτησης δεν έχουν οριστικοποιηθεί. Η εύλογη αξία του ακινήτου ιδιοκτησίας της CDTC όπως προσδιορίστηκε από τους ανεξάρτητους τακτικούς εκτιμητές της Εταιρείας ανέρχεται σε €63.600 και το υπόλοιπο των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων και των δανειακών υποχρεώσεων την 18 Απριλίου 2019 ανερχόταν σε €1.695 και €1.476, αντίστοιχα (μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες).

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

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

Την 28 Μαρτίου 2019 η Εταιρεία απέκτησε πλειοψηφική συμμετοχή (60%) στις εταιρείες Aphrodite Hills Resort Limited και Aphrodite Springs Public Limited στην Πάφο της Κύπρου. Το Aphrodite Hills Resort εκτείνεται σε έκταση γης 234 εκταρίων με βλάστηση που καλύπτει το μεγαλύτερο ποσοστό ολόκληρης της έκτασης. Διαθέτει το μοναδικό πιστοποιημένο PGA National Cyprus γήπεδο γκολφ, 500 χιλιάδες τετραγωνικά μέτρα, το οποίο και είναι ο πυρήνας του πολυβραβευμένου θέρετρου, στην Πάφο, με επιλογές διαμονής και δραστηριοτήτων που ξεχώρισαν σε όλη την Ευρώπη. Το Aphrodite Hills Resort διακρίθηκε πρόσφατα ως το «European Golf Resort of the Year 2018» και «European Golf Course of the Year 2018/2019». Στο χώρο του Resort βρίσκεται το ξενοδοχείο Aphrodite Hills Hotel by Atlantica με 290 δωμάτια & σουίτες. Οι επαύλεις και τα διαμερίσματα από την Holiday Residences, που λειτουργούν στη φιλοσοφία των self-catering διακοπών με καινοτόμες υπηρεσίες, κατατάσσονται στις κορυφαίες επαύλεις διακοπών σε όλη την Ευρώπη. Με εξαιρετικές συνεδριακές εγκαταστάσεις, ακαδημία τένις με 9 γήπεδα, Retreat Spa by Atlantica (Best Luxury Resort Spa Regional Winner), ακαδημία ποδοσφαίρου, μονοπάτια της φύσης για περπάτημα και τρέξιμο, ιππασία, τοξοβολία, ποδηλασία, παιδικό club, υδροπάρκο, σουπερμάρκετ, καφετερίες, φούρνο, φαρμακείο, καταστήματα, εκκλησάκι, beach club, 18 εστιατόρια και μπαρ by Atlantica και γυμναστήριο, το Aphrodite Hills Resort είναι προορισμός θεματικού τουρισμού και συλλογής εμπειριών. Σκοπός της Εταιρείας και των συνεταίρων της είναι το Resort να συνεχίσει να αναπτύσσεται καθώς υπάρχει σημαντικός υπολειπόμενος συντελεστής δόμησης για την ανάπτυξη επιπλέον κατοικιών.



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

Το τίμημα για την απόκτηση της εταιρείας Aphrodite Hills Resort Limited ανήλθε σε €12.291 (εκ των οποίων ποσό €1.800 είναι πληρωτέο την 31 Δεκεμβρίου 2019), ενώ η Εταιρεία κατέβαλε και ποσό €17.080 για την αποπληρωμή (κατά την αναλογία της συμμετοχής της) δανειακών υποχρεώσεων της εταιρείας υπέρ ιδιώτη δανειστή (συνολική επένδυση €29.371). Η απόκτηση θα λογιστικοποιηθεί με τη μέθοδο της εξαγοράς. Έως την ημερομηνία έγκρισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων οι εύλογες αξίες των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού κατά την ημερομηνία της απόκτησης δεν έχουν οριστικοποιηθεί. Στον παρακάτω πίνακα συνοψίζεται η προσωρινή εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της Aphrodite Hills Resort Limited την 28 Μαρτίου 2019 η οποία είναι η ημερομηνία απόκτησης:

28.03.2019

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	59.000
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	13.200
Αποθέματα	28.326
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	2.857
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	10.821
Σύνολο ενεργητικού	114.204
ΠΑΘΗΤΙΚΟ	
Δανεισμός	(69.874)
Αναβαλλόμενη φορολογία	(5.726)
Λοιπά στοιχεία παθητικού	(17.014)
Σύνολο παθητικού	(92.614)
Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων	21.590
Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων που αναλογεί σε μη ελέγχουσα συμμετοχή	(8.636)
Αρνητική Υπεραξία	(663)
Συνολικό τίμημα απόκτησης	12.291

Πηγή: Μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες

Το Aphrodite Springs εκτείνεται σε 150 εκτάρια γης, όμορης με το Aphrodite Hills Resort, και είναι αδειοδοτημένη για την ανάπτυξη γηπέδου γκολφ και 125 χιλ τ.μ. κατοικιών και ακινήτων συμπληρωματικών χρήσεων. Το τίμημα για την απόκτηση της εταιρείας Aphrodite Springs Public Limited ανήλθε σε €2.400 και η απόκτηση θα λογιστικοποιηθεί με τη μέθοδο της απόκτησης περιουσιακών στοιχείων.

Οι ως άνω αποκτήσεις χρηματοδοτήθηκαν από κεφάλαια που αντλήθηκαν από τραπεζικό δανεισμό.

Σε συνέχεια της από 19 Νοεμβρίου 2018 σύμβασης με την Τράπεζα Κύπρου Δημόσια Εταιρία Λτδ. (όπως παρουσιάζεται παραπάνω), την 28 Μαρτίου 2019, η Εταιρεία υπέγραψε συμβολαιογραφικό προσύμφωνο για την απόκτηση των δύο ακινήτων στην Αθήνα, έναντι τελικού τιμήματος €10.000. Η υπογραφή του οριστικού συμφωνητικού αναμένεται να λάβει χώρα έως την 10 Μαΐου 2019 υπό την αίρεση της ολοκλήρωσης έως την ως άνω ημερομηνία της μεταβίβασης των μετοχών της εταιρείας CYREIT.

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

Δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων που να αφορούν στον Όμιλο ή την Εταιρεία, για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως υιοθετήθηκαν από την Ε.Ε. (εφεξής Δ.Π.Χ.Α.).



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

ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων (κίνδυνος τιμών)

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

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

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

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

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

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

Επισφάλειες από μισθωτές (πιστωτικός κίνδυνος)

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

Δεν αναμένονται σημαντικές ζημίες καθώς οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες - μισθωτές με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα. Η μέγιστη έκθεση του Ομίλου σε πιστωτικό κίνδυνο προέρχεται κυρίως από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, καθώς το μεγαλύτερο μέρος του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου είναι μισθωμένο στην ΕΤΕ (2018: 54,9%, 2017: 57,3% του συνολικού κύκλου εργασιών).

Πληθωριστικός κίνδυνος

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

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.



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

Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική του θέση, καθώς και τις ταμειακές του ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημίες ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων. Για τη μείωση της έκθεσης του Ομίλου σε διακυμάνσεις των επιτοκίων λόγω των μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων, οι ημερομηνίες αναπροσαρμογής των επιτοκίων περιορίζονται βάσει σύμβασης στη μέγιστη περίοδο των έξι μηνών. Εάν το επιτόκιο αναφοράς μεταβληθεί κατά +/-1% η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν κατ' εκτίμηση μειωμένα κατά €3.502 και αυξημένα κατά €2.239, αντίστοιχα.

Κίνδυνος ρευστότητας

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

Η ρευστότητα του Ομίλου παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Παρατίθεται πίνακας με την ανάλυση της ληκτότητας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017:

Όμιλος:

	Κάτω από 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	12 μήνες - 2 έτη	2 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
31 Δεκεμβρίου 2018							
Υποχρεώσεις							
Δανειακές υποχρεώσεις	3.492	57.439	398.112	9.363	74.398	43.088	585.892
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	186	424	3.345	3.955
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	-	-	164	-	-	-	164
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	2.119	5.947	4.271	-	-	-	12.337
Σύνολο	5.611	63.386	402.547	9.549	74.822	46.433	602.348
	Κάτω από 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	12 μήνες - 2 έτη	2 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
31 Δεκεμβρίου 2017							
Υποχρεώσεις							
Δανειακές υποχρεώσεις	2.723	48.240	63.664	351.268	593	5.748	472.236
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	62	276	3.139	3.477
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	-	-	336	164	-	-	500
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.051	931	51	-	-	-	2.033
Σύνολο	3.774	49.171	64.051	351.494	869	8.887	478.246

Εταιρεία:

	Κάτω από 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	12 μήνες - 2 έτη	2 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
31 Δεκεμβρίου 2018							
Υποχρεώσεις							
Δανειακές υποχρεώσεις	2.756	56.997	288.905	4.353	58.088	-	411.099
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	59	157	3.210	3.426
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	-	-	-	-	-	-	-
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.004	3.367	3.747	-	-	-	8.118
Σύνολο	3.760	60.364	292.652	4.412	58.245	3.210	422.643



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

ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

31 Δεκεμβρίου 2017	Κάτω από 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	12 μήνες - 2 έτη	2 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Υποχρεώσεις							
Δανειακές υποχρεώσεις	2.706	47.730	58.459	245.384	-	-	354.279
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	27	137	3.139	3.303
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	-	-	-	-	-	-	-
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	776	763	26	-	-	-	1.565
Σύνολο	3.482	48.493	58.485	245.411	137	3.139	359.147

Τα ποσά που παρουσιάζονται στον παραπάνω πίνακα είναι οι συμβατικές μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές. Δεδομένου ότι το ποσό των συμβατικών μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών σχετίζεται με δάνεια κυμαινόμενου και όχι σταθερού επιτοκίου, το ποσό που παρουσιάζεται προσδιορίζεται σε συνάρτηση με τις συνθήκες που επικρατούν κατά την ημερομηνία αναφοράς - δηλαδή, για τον προσδιορισμό των μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών χρησιμοποιήθηκαν τα πραγματικά επιτόκια που ίσχυαν την 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017, αντίστοιχα.

Σημειώνεται ότι την 31 Δεκεμβρίου 2018, το διάστημα ληκτότητας 3-12 μηνών περιλαμβάνει δάνεια του Ομίλου συνολικού ποσού €104.030 την 31 Δεκεμβρίου 2018, τα οποία κατέστησαν στο σύνολό τους βραχυπρόθεσμα καθώς λήγουν την 30 Ιουνίου 2019 και δάνειο της Εταιρείας ποσού €238.791 την 31 Δεκεμβρίου 2018, το οποίο κατέστη στο σύνολό του βραχυπρόθεσμο καθώς λήγει την 15 Ιουλίου 2019. Σημειώνεται ότι ο Όμιλος έχει εξασφαλίσει την παράταση ή την αναχρηματοδότηση των εν λόγω δανείων όπως αναλυτικά περιγράφεται στη Σημείωση 15.

Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

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

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

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

Παρακάτω παρουσιάζεται ο δείκτης μόχλευσης κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Δανειακές υποχρεώσεις	560.139	446.880	393.759	334.616
Σύνολο ενεργητικού	1.885.865	1.699.244	1.686.057	1.592.157
Δείκτης μόχλευσης	29,7%	26,3%	23,4%	21,0%

Σύμφωνα με τους όρους των περισσότερων δανειακών συμβάσεων, ο Όμιλος απαιτείται να συμμορφώνεται με συγκεκριμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες. Σημειώνεται ότι καθ' όλη τη διάρκεια της χρήσης 2018 και 2017, ο Όμιλος συμμορφώθηκε με την εν λόγω υποχρέωση.



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

Εξωτερικοί παράγοντες και διεθνείς επενδύσεις

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

ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

α) Πολιτική διαφοροποίησης και ίσων ευκαιριών

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει Κώδικα Ηθικής Συμπεριφοράς και Δεοντολογίας με βάση τον οποίο προωθεί τις ίσες ευκαιρίες και προστατεύει την διαφορετικότητα. Με βάση των ανωτέρω κώδικα δεν επιτρέπεται η διακριτική συμπεριφορά βάσει φύλου, ηλικίας ή άλλου ιδιαίτερου γνωρίσματος. Η Διοίκηση της Εταιρείας δεν κάνει διακρίσεις στην πρόληψη, στις αποδοχές, στην εκπαίδευση, καθώς και στην ανάθεση εργασιακών καθηκόντων. Οι υποψήφιοι εργαζόμενοι και τα στελέχη της Εταιρείας αξιολογούνται αποκλειστικά με βάση την εμπειρία τους, τα προσόντα τους, την θεωρητική τους κατάρτιση, την ικανότητα και την αποδοτικότητά τους. Η Εταιρεία έχει ως αρχή την ισότητα και την παροχή ίσων ευκαιριών στην εργασία ενώ κατά τη διάρκεια της χρήσης 2018 απασχόλησε προσωπικό διαφορετικών φύλων και ηλικιών.

β) Ανθρώπινα δικαιώματα και συνδικαλιστική ελευθερία

Η Εταιρεία συμμορφώνεται πλήρως με τους κανόνες της εργατικής νομοθεσίας και σέβεται τα δικαιώματα των εργαζομένων. Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2018 δεν έχει δεχθεί κανένα πρόστιμο ή παρατήρηση για παράβαση της εργατικής νομοθεσίας από τις αρμόδιες αρχές. Στην Εταιρεία δεν υπάρχει σωματείο εργαζομένων.

γ) Υγεία και ασφάλεια

Η Εταιρεία παρέχει ασφαλείς και υγιεινές συνθήκες εργασίας καθώς η ασφάλεια των εργαζομένων αποτελεί κυρίαρχη προτεραιότητα της. Η Εταιρεία διαθέτει τεχνικό ασφαλείας, σύμφωνα με την ισχύουσα Νομοθεσία, και παρέχει στους εργαζομένους εκπαίδευση σε θέματα πρώτων βοηθειών και πυρασφάλειας.

δ) Κατάρτιση, Εκπαίδευση και Προαγωγές

Η Εταιρεία ενημερώνεται συνεχώς για τη διεξαγωγή επιμορφωτικών σεμιναρίων και συνεδρίων και ενθαρρύνει τη συμμετοχή των στελεχών της σε αυτά όπου κρίνεται σκόπιμο και επωφελές. Στην Εταιρεία λειτουργεί σύστημα αξιολόγησης του προσωπικού σε ετήσια βάση κατά το οποίο προχωράει αναλόγως σε προαγωγές ή σε άλλου είδους αναγνώριση. Η Εταιρεία διαθέτει Επιτροπή Ανθρωπίνου Δυναμικού και Αποδοχών η οποία είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση των υποψηφίων για πρόσληψη καθώς και για τις προαγωγές.

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Διοικητική προσέγγιση

Η Εταιρεία εφαρμόζοντας υπεύθυνη επιχειρηματική λειτουργία, βρίσκεται σε απόλυτη σύμπτωση με τους στόχους για τη βιώσιμη ανάπτυξη των Ηνωμένων Εθνών (Sustainable Development Goals – SDGs), αναγνωρίζοντας τον κρίσιμο ρόλο του ιδιωτικού τομέα προς την επίτευξη των στόχων για ένα καλύτερο μέλλον για όλους.

Η Εταιρεία υιοθετώντας μια φιλική προς το περιβάλλον πολιτική, που αποσκοπεί στη μείωση του περιβαλλοντικού της αποτυπώματος, υλοποιεί δράσεις που καλύπτουν τόσο το ευρύτερο φάσμα της επιχειρηματικής της δραστηριότητας όσο και τον ρόλο της ως χρήστη.

Βασικά μέτρα πολιτικής

Οι βασικοί άξονες για την εκπλήρωση των στόχων της πολιτικής της Εταιρείας, είναι η συνεχής βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της, η μείωση των εκπομπών των αερίων του θερμοκηπίου και η ορθολογική χρήση των φυσικών πόρων.

Βασικά μέτρα πολιτικής της Εταιρείας ως διαχειριστής ακινήτων αποτελούν:

- Η καταγραφή και παρακολούθηση των ενεργειακών καταναλώσεων των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της.
- Η εφαρμογή συγκριτικής αξιολόγησης μεταξύ των ακινήτων της Εταιρείας μέσω της έκδοσης ενεργειακών πιστοποιητικών.



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

- Η αναζήτηση τρόπων μείωσης της ενεργειακής κατανάλωσης των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της.
- Η ανάπτυξη συνεργασιών με εξωτερικούς συνεργάτες για συστηματική και ορθολογική διαχείριση των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της.
- Η υιοθέτηση ενεργειακών και περιβαλλοντικών κριτηρίων κατά την αγορά ακινήτων και η ανάθεση υπηρεσιών συντήρησης και αναβάθμισης.

Βασικά μέτρα πολιτικής της Εταιρείας ως επενδυτής ακινήτων αποτελούν:

- Η αναγνώριση των πολλαπλών ωφελειών των αειφόρων ακινήτων και η αυξημένη σημασία τους κατά την λήψη των επενδυτικών αποφάσεων της Εταιρείας.
- Η στόχευση στη συνεχή αύξηση των πιστοποιημένων ακινήτων του χαρτοφυλακίου της βάσει των προτύπων αειφορίας.

Βασικά μέτρα πολιτικής της Εταιρείας ως χρήστης ακινήτων αποτελούν:

- Η διενέργεια ενεργειακού ελέγχου στους υφιστάμενους γραφειακούς της χώρους.
- Η προώθηση της ανακύκλωσης χαρτιού και συσκευών.
- Η υιοθέτηση ενεργειακών και περιβαλλοντικών κριτηρίων κατά την αγορά αγαθών και η ανάθεση υπηρεσιών συντήρησης και λειτουργίας.
- Η ευαισθητοποίηση των εργαζομένων της για ορθολογικότερη χρήση της ενέργειας και των φυσικών πόρων.
- Η ανεύρεση ευκαιριών βελτίωσης της ενεργειακής απόδοσης του κτηρίου γραφείων της μέσω της διενέργειας ενεργειακού ελέγχου.

Η Εταιρεία με γνώμονα τη συνεχή βελτίωση του περιβαλλοντικού αντίκτυπου της επιχειρηματικής της λειτουργίας, παρακολουθεί συστηματικά τις εξελίξεις και το νομοθετικό πλαίσιο τόσο σε εθνικό όσο και σε ευρωπαϊκό επίπεδο, μέσω της συμμετοχής της σε συνέδρια και φορείς διεθνούς κύρους.

Γνωστοποίηση αποτελεσμάτων

Η Εταιρεία κατέχει το κτήριο ΚΑΡΕΛΑ, συνολικής επιφάνειας 62 χιλ. τ.μ., στην περιοχή Πούσι Λέδι της Παιανίας, το οποίο είναι πιστοποιημένο σύμφωνα με το περιβαλλοντικό πρότυπο αειφορίας LEED («Leadership in Energy and Environmental Design») σε επίπεδο Gold.

Υπό περιβαλλοντική πιστοποίηση κατά LEED βρίσκεται και το ακίνητο της εταιρείας στο κέντρο της Αθήνας επί της οδού Χρυσοσπηλιωτίσσης στο οποίο βρίσκονται σε εξέλιξη εργασίες ανακατασκευής προκειμένου να μεταστεγαστεί η έδρα της Εταιρείας. Πέραν της πιστοποίησης κατά LEED, το εν λόγω ακίνητο είναι στη διαδικασία διεθνούς πιστοποίησης κατά Well. Το Well Building Standard είναι το πρώτο πρότυπο κτηρίων που επικεντρώνεται στην υγεία και ευεξία των ανθρώπων στα κτήρια. Είναι αμερικάνικο σύστημα που ενσωματώνει τις βέλτιστες πρακτικές από την επιστημονική και ιατρική έρευνα στο σχεδιασμό, την κατασκευή και τη διαχείριση των κτηρίων. Με την ολοκλήρωση των εργασιών ανακατασκευής θα αποτελέσει το πρώτο πιστοποιημένο κατά WELL κτήριο στην Ελλάδα.

Πρόσφατα η Εταιρεία απέκτησε στη Σόφια της Βουλγαρίας ένα 20όροφο επαγγελματικό κτήριο επιφάνειας 54 χιλ. τ.μ. το οποίο βρίσκεται σε διαδικασία ολοκλήρωσης της διεθνούς περιβαλλοντικής πιστοποίησης κατά BREEAM.

Αναφορικά με τις νέες επενδύσεις η Εταιρεία υλοποιεί τη στρατηγική της σύμφωνα με τις αρχές της αειφόρας ανάπτυξης. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί το υπό ανάπτυξη ακίνητο σε πρόσφατα αποκτημένο οικόπεδο επί της οδού Φραγκοκλησιάς, για το οποίο βασική προδιαγραφή των μελετών που είναι σε εξέλιξη, αποτελεί η απαίτηση της Εταιρείας για περιβαλλοντική πιστοποίηση κατά το πρότυπο LEED τουλάχιστον σε επίπεδο Gold.



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

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν διενεργηθεί βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων (σύμφωνα με τους συνθήκες εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους). Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 24 «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών» («Δ.Λ.Π. 24»), περιγράφονται αναλυτικά στη Σημείωση 30 των Ετήσιων Ενοποιημένων και Εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2018.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2019

Η μείωση της αβεβαιότητας, η ανάκαμψη της οικονομίας και η βελτιούμενη δημοσιονομική αξιοπιστία που επέφερε η επιτυχής ολοκλήρωση του τρίτου προγράμματος δημοσιονομικής προσαρμογής τον Αύγουστο του 2018 οδήγησε στην ενεργοποίηση του επενδυτικού ενδιαφέροντος αναφορικά με την Ελληνική αγορά εμπορικών ακινήτων και ιδιαίτερα εκείνων με αξιόλογα επενδυτικά χαρακτηριστικά, γεγονός που αναμένεται να συνεχιστεί και το 2019.

Ο κύκλος εργασιών του Ομίλου το 2019 αναμένεται να παρουσιάσει περαιτέρω αύξηση κυρίως λόγω των νέων επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία του Ομίλου που πραγματοποιήθηκαν εντός του 2018 και των επενδύσεων που ήδη υλοποιήθηκαν και αναμένεται να υλοποιηθούν εντός του 2019.

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

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗ

Εισαγωγή

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

Α. Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας,

Β. Πρακτικές Εταιρικής Διακυβέρνησης,

Γ. Γενική Συνέλευση και Δικαιώματα των Μετόχων της Εταιρείας,

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

Ε. Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας και Διαχείριση Κινδύνων,

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

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



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

A. Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας

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

Σύμφωνα με τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης που έχει θεσπίσει και ακολουθεί η Εταιρεία, συμμορφούμενη με τις επιταγές του ν. 2778/1999 και του ν. 3873/2010, το Διοικητικό Συμβούλιο αξιολογεί τακτικά (και τουλάχιστον κάθε δύο χρόνια) την αποτελεσματικότητά του στην εκπλήρωση των καθηκόντων του, καθώς και εκείνη των επιτροπών του.

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

B. Πρακτικές Εταιρικής Διακυβέρνησης

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

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

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

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

Γ. Γενική Συνέλευση και Δικαιώματα των Μετόχων της Εταιρείας

Αρμοδιότητες της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας

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



Λειτουργία Γενικής Συνέλευσης – Δικαιώματα Μετόχων

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Σύνθεση και Λειτουργία του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας

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

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

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



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

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

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

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

Επιτροπές του Διοικητικού Συμβουλίου

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

- **Επενδυτική Επιτροπή**

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

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

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

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

Ονοματεπώνυμο	Ιδιότητα Μέλους
Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου του Νικολάου	Πρόεδρος
Αριστοτέλης Καρυτινός του Δημητρίου	Μέλος
Γεώργιος Κουντούρης του Ευάγγελου	Μέλος
Βασίλειος Μαστρόκαλος του Γερασίμου - Αναργύρου	Μέλος
Αθανάσιος Καραγιάννης του Δημητρίου*	Μέλος

**Μετά την παραίτηση του κ. Νικολάου Ιατρού του Γερασίμου, ο κ. Αθανάσιος Καραγιάννης του Δημητρίου εξελέγη μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής σύμφωνα με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου στη συνεδρίασή του την 12 Φεβρουαρίου 2019.*

- **Επιτροπή Ελέγχου**

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



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

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

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

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

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

Κύριες αρμοδιότητες της Επιτροπής Ελέγχου είναι οι ακόλουθες:

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



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

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

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

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

• **Επιτροπή Ανθρώπινου Δυναμικού και Αποδοχών**

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

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

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

Το ΔΣ προς τούτο έχει εκχωρήσει στην Επιτροπή Ανθρώπινου Δυναμικού και Αποδοχών αρμοδιότητες σχετικές με την εξέταση της επάρκειας, αποτελεσματικότητας και αποδοτικότητας των μελών του ΔΣ καθώς και την εισήγηση του διορισμού των βασικών διευθυντικών στελεχών του Ομίλου της Εταιρείας, την περιοδική εξέταση της πολιτικής παροχών του προσωπικού του Ομίλου της Εταιρείας, την προπαρασκευή των αποφάσεων που αφορούν στις αποδοχές, συμπεριλαμβανομένων εκείνων που έχουν επιπτώσεις για τους κινδύνους και τη διαχείριση κινδύνων της Εταιρείας, την παρακολούθηση εφαρμογής της πολιτικής αποδοχών.



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

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

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

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

• Επιτροπή Προμηθειών

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου – Εισαγωγή

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

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

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

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

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

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

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

Πλαίσιο Διαχείρισης Κινδύνων

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



Οι λειτουργίες διαχείρισης κινδύνων διαχωρίζονται λειτουργικά και ιεραρχικά από τις επιχειρησιακές μονάδες και τις λειτουργίες διαχείρισης χαρτοφυλακίου της Εταιρείας. Σε κάθε περίπτωση η Εταιρεία εφαρμόζει συστήματα διαχείρισης κινδύνων για την αναγνώριση, μέτρηση, διαχείριση και παρακολούθηση όλων των σχετικών κινδύνων ως προς την επενδυτική στρατηγική που έχει αποφασίσει η Εταιρεία να ακολουθήσει. Τα συστήματα διαχείρισης κινδύνων επανεξετάζονται από την Εταιρεία τουλάχιστον μία φορά ετησίως και αναπροσαρμόζονται, όποτε αυτό κρίνεται αναγκαίο. Η Εταιρεία εφαρμόζει κατάλληλη, τεκμηριωμένη και τακτικά επικαιροποιημένη διαδικασία δέουσας επιμέλειας κατά την ανεύρεση, επιλογή και εκτέλεση επενδύσεων. Περαιτέρω, εφαρμόζει κατάλληλες διαδικασίες μέτρησης κινδύνων σε ακραίες καταστάσεις (stress tests).

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

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

Κώδικας Δεοντολογίας

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

Πληροφοριακά συστήματα

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

Παρακολούθηση

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

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

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



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

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

Αθήνα, 24 Απριλίου 2019

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Αριστοτέλης Καρυτινός



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

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

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

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

Α) Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανήρχετο την 31 Δεκεμβρίου 2018 στο ποσό των €766.484 διαιρούμενο συνολικά σε 255.494.534 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας 3,00 ευρώ εκάστη.

Β) Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της Εταιρείας.

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

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

Σύμφωνα με τις TR-1 γνωστοποιήσεις που η Εταιρεία είχε λάβει μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2018, η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. κατείχε την 31 Δεκεμβρίου 2018 ποσοστό 32,66% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας και η Invel Real Estate (Netherlands) II B.V. κατείχε ποσοστό 65,49% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

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

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

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

Ε) Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου.

Δεν προβλέπονται στο καταστατικό της Εταιρείας περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου.

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

1. Σύμφωνα με την από 30 Δεκεμβρίου 2013 Σύμβαση Μετόχων (όπως τροποποιημένη ισχύει) που έχει συναφθεί μεταξύ των μετόχων Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. (στο εξής «ΕΤΕ») και Invel Real Estate (Netherlands) II B.V. (στο εξής «Invel», και από κοινού με την ΕΤΕ, οι «Μέτοχοι») υφίστανται οι εξής περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της Εταιρείας:



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

Σύμφωνα με το άρθρο 3.2. της ως άνω Σύμβασης Μετόχων, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, «δεν επιτρέπεται σε Μέτοχο να προβεί σε οποιαδήποτε Μεταβίβαση προς τρίτα μέρη της συμμετοχής ή των δικαιωμάτων ψήφων του και/ή των τυχόν μετατρέψιμων ομολογιών της Εταιρείας μέχρι την ολοκλήρωση της Δημόσιας Προσφοράς¹ (η «Περίοδος Lock – up»), χωρίς την προηγούμενη γραπτή συναίνεση του άλλου Μετόχου. Μετά την ολοκλήρωση της Δημόσιας Προσφοράς, οι Μέτοχοι θα διαπραγματευτούν καλόπιστα έτσι ώστε να συμφωνήσουν για τυχόν εύλογους περιορισμούς Μεταβίβασης, πέραν αυτών που προβλέπονται βάσει του Άρθρου 3.3 (Δικαίωμα Πρώτης Προτίμησης) και του Άρθρου 5 (Προσχώρηση στην παρούσα Σύμβαση) της παρούσας Σύμβασης. Οι Μέτοχοι συμφωνούν ότι τυχόν τέτοιοι περιορισμοί θα συμπεριληφθούν στην παρούσα Σύμβαση δυνάμει τροποποίησής της».

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

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

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

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

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

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



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

Την 4 Ιανουαρίου 2019, η ΕΤΕ και η Invel προέβησαν στη δεύτερη τροποποίηση της Συμφωνίας Μετόχων. Αντικείμενο της τροποποιητικής συμφωνίας υπήρξε η παράταση της διάρκειας της Συμφωνίας Μετόχων κατά ένα τρίμηνο, ήτοι από 31 Δεκεμβρίου 2018 μέχρι την 31 Μαρτίου 2019. Η ως άνω παράταση έχει ως αποτέλεσμα τη διατήρηση του ελέγχου της Εταιρείας από την ΕΤΕ για το ίδιο διάστημα.

Η ΕΤΕ ανακοίνωσε ότι την 29 Μαρτίου 2019 έλαβε από την Invel γραπτή ειδοποίηση περί άσκησης του δικαιώματος εξαγοράς του μετοχικού ποσοστού της ΕΤΕ στην Εταιρεία ("call option"), σύμφωνα με τους σχετικούς όρους της Συμφωνίας Μετόχων. Η προβλεφθείσα τιμή εξάσκησης είναι €4,684 ανά μετοχή, ενώ το συνολικό ποσό που θα καταβληθεί ως αντίτιμο για το μετοχικό ποσοστό της ΕΤΕ (το οποίο ποσοστό ισοδυναμεί με 83.438.113 μετοχές) ανέρχεται σε €390.824. Η ολοκλήρωση της συναλλαγής πώλησης και αγοράς του εν λόγω μετοχικού ποσοστού αναμένεται να ολοκληρωθεί έως τις 30 Μαΐου 2019. Μέχρι την ολοκλήρωση της συναλλαγής η ΕΤΕ θα εξακολουθεί να ασκεί τον έλεγχο στην Εταιρεία.

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

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

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

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

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

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



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

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

Δεν έχει συνάψει η Εταιρεία τέτοια συμφωνία.

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

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

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

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

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

Αθήνα, 24 Απριλίου 2019

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Αριστοτέλης Καρυτινός

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

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

Έκθεση ελέγχου επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας “Εθνική Πανγαία Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία” (Εταιρεία ή/και Όμιλος), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2018, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων, συνολικών εσόδων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν και περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την εταιρική και ενοποιημένη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου κατά την 31η Δεκεμβρίου 2018, την εταιρική και ενοποιημένη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις εταιρικές και ενοποιημένες ταμειακές τους ροές, για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και συνάδουν με τις κανονιστικές απαιτήσεις του Κωδ. Ν. 2190/1920.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ), που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στο τμήμα της έκθεσής μας «Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων».

Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Ανεξαρτησία του ελεγκτή

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

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

Οι μη ελεγκτικές υπηρεσίες που έχουμε παράσχει στην Εταιρεία και στις θυγατρικές της, κατά τη διάρκεια της χρήσεως που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018 γνωστοποιούνται στη Σημείωση 31 των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κύρια θέματα ελέγχου

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

Κύρια Θέματα Ελέγχου	Οι διαδικασίες που ακολουθήσαμε για την αντιμετώπιση των κύριων θεμάτων ελέγχου
<p>Αποτίμηση των Επενδύσεων σε Ακίνητα</p> <p><i>(Σημειώσεις 2.6, 4.1.α και 6 των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων)</i></p> <p>Η Εταιρεία και ο Όμιλος αποτιμούν τις επενδύσεις σε ακίνητα στην εύλογη αξία σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 40.</p> <p>Όπως αναφέρεται στη Σημείωση 6 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας και του Ομίλου ανέρχεται σε €1.360 εκατ. και €1.779 εκατ. αντίστοιχα, αντιπροσωπεύοντας το 81% και 94% του συνόλου της αξίας του ενεργητικού αυτών. Τα κέρδη από την αναπροσαρμογή της αξίας των προαναφερόμενων επενδύσεων σε ακίνητα, για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2018, ανήλθαν για την Εταιρεία σε €20 εκατ. και για τον Όμιλο σε €46 εκατ..</p> <p>Ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ενέχει υποκειμενικότητα, κυρίως γιατί εξαρτάται από παράγοντες όπως, μεταξύ άλλων, την ιδιαίτερη φύση και συγκεκριμένη τοποθεσία του εκάστοτε ακινήτου καθώς και τα προσδοκώμενα μελλοντικά αγοραία μισθώματα.</p> <p>Η αποτίμηση του συνόλου των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας και του Ομίλου, διενεργήθηκε από πιστοποιημένους εξωτερικούς εκτιμητές, οι οποίοι εκτέλεσαν την αποτίμηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Αποτίμησης.</p> <p>Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, οι πιστοποιημένοι εξωτερικοί εκτιμητές λαμβάνουν υπόψη τους</p>	<p>Πραγματοποιήσαμε τις παρακάτω διαδικασίες αναφορικά με την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα την 31 Δεκεμβρίου 2018:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Λάβαμε τις αποτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα που διεξήχθησαν από πιστοποιημένους εξωτερικούς εκτιμητές της Διοίκησης για τη χρήση που έληξε τη 31 Δεκεμβρίου 2018 και επαληθεύσαμε την εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων στα λογιστικά βιβλία της Εταιρείας και του Ομίλου. • Αξιολογήσαμε και επιβεβαιώσαμε την ανεξαρτησία και την αντικειμενικότητα των πιστοποιημένων εξωτερικών εκτιμητών της Εταιρείας και του Ομίλου. • Συγκρίναμε τις εύλογες αξίες κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018 με τις αντίστοιχες κατά την 31 Δεκεμβρίου 2017 προκειμένου να εκτιμήσουμε αν η μεταβολή τους ήταν σύμφωνη με τις τάσεις της αγοράς. Για τις σημαντικότερες αποκλίσεις, λάβαμε και αξιολογήσαμε τεκμηρίωση από τη Διοίκηση της Εταιρείας και του Ομίλου. • Με τη βοήθεια ειδικών ανεξάρτητων εξωτερικών εμπειρογνομόνων στην εκτίμηση ακινήτων, για τα επενδυτικά ακίνητα με τη μεγαλύτερη εύλογη αξία, τις νέες αποκτήσεις καθώς και για τα επενδυτικά ακίνητα που η ετήσια μεταβολή της εύλογης αξίας τους δεν ήταν εντός του αποδεκτού εύρους διακύμανσης με βάση τα δεδομένα της αγοράς, αξιολογήσαμε την καταλληλότητα των μεθοδολογιών που εφαρμόστηκαν και την καταλληλότητα των βασικών παραδοχών που υιοθετήθηκαν στις διενεργηθείσες αποτιμήσεις, όπως τα προεξοφλητικά επιτόκια, τα μισθώματα της

Κύρια Θέματα Ελέγχου	Οι διαδικασίες που ακολουθήσαμε για την αντιμετώπιση των κύριων θεμάτων ελέγχου
<p>παράγοντες που είναι άμεσα συνδεδεμένοι με το εκάστοτε ακίνητο όπως τα υπάρχοντα μισθωτήρια συμβόλαια, τα μισθώματα, καθώς και τυχόν περιορισμούς στη χρήση και στη δυνατότητα αξιοποίησης του ακινήτου. Εν συνεχεία, χρησιμοποιούν παραδοχές, βάσει διαθέσιμων πληροφοριών της αγοράς ακινήτων κατά την ημερομηνία κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, σχετικά με τα προσδοκώμενα μελλοντικά αγοραία μισθώματα, το προεξοφλητικό επιτόκιο και το συντελεστή κεφαλαιοποίησης προκειμένου να καταλήξουν σε κατάλληλες αποτιμήσεις.</p> <p>Επικεντρώσαμε την προσοχή μας στο θέμα αυτό λόγω:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Του σημαντικού μεγέθους των επενδύσεων σε ακίνητα στο σύνολο του ενεργητικού της Εταιρείας και του Ομίλου. • Των σημαντικών παραδοχών και εκτιμήσεων της Διοίκησης στα πλαίσια της αποτίμησης των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία. • Της ευαισθησίας που παρουσιάζουν οι σχετικές εκτιμήσεις σε τυχόν αλλαγές στις χρησιμοποιούμενες παραδοχές (όπως είναι τα προεξοφλητικά επιτόκια και τα μελλοντικά αγοραία μισθώματα στη λήξη των υφιστάμενων μισθωτικών συμβάσεων). 	<p>αγοράς και η απόδοση στην λήξη των επιμέρους μισθωτικών συμβάσεων.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ελέγξαμε, σε δειγματοληπτική βάση, την ακρίβεια και τη συνάφεια των δεδομένων που χρησιμοποιήθηκαν από τους πιστοποιημένους εξωτερικούς εκτιμητές της Διοίκησης για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας και του Ομίλου. Τα δεδομένα αυτά αφορούσαν κυρίως πληροφορίες αναφορικά με τις μισθώσεις των ακινήτων, τα μελλοντικά μισθώματα, το προεξοφλητικό επιτόκιο, καθώς και άλλα δεδομένα και παραδοχές που περιλαμβάνονται στις εκθέσεις αποτίμησης. Αναφορικά με τα μελλοντικά μισθώματα αντιπαραβάλλαμε σε δειγματοληπτική βάση τα εισοδήματα ενοικίου και το χρονοδιάγραμμα μίσθωσης με τα υφιστάμενα μισθωτήρια συμβόλαια. • Επισκοπήσαμε τις διαδικασίες που εφάρμοσε η Εταιρεία και τις αντίστοιχες αποφάσεις του Διοικητικού της Συμβουλίου σχετικά με την αγορά νέων επενδυτικών ακινήτων. Επιβεβαιώσαμε το τίμημα αγοράς των νέων επενδυτικών ακινήτων με τα αντίστοιχα συμβόλαια αγοράς και επισκοπήσαμε την εύλογη αξία τους όπως προέκυψε από τους πιστοποιημένους εκτιμητές κατά την ημερομηνία απόκτησής τους. Συγκρίναμε το τίμημα αγοράς με την εύλογη αξία των αποκτηθέντων επενδυτικών ακινήτων κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018, με σκοπό την αξιολόγηση της λογικότητας της μεταβολής. <p>Από τις ελεγκτικές μας διαδικασίες προέκυψε ότι οι διενεργηθείσες αποτιμήσεις βασίστηκαν σε εύλογες παραδοχές και σε κατάλληλα δεδομένα, τα οποία συνάδουν με τις υπάρχουσες συνθήκες της αγοράς.</p> <p>Επίσης, διαπιστώσαμε ότι οι γνωστοποιήσεις που περιλαμβάνονται στη Σημείωση 6 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι επαρκείς και σύμφωνες με τις απαιτήσεις του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 40.</p>

Κύρια Θέματα Ελέγχου	Οι διαδικασίες που ακολουθήσαμε για την αντιμετώπιση των κύριων θεμάτων ελέγχου
<p>Αναχρηματοδότηση βραχυπρόθεσμων δανείων</p> <p><i>(Σημειώσεις 2.1 και 15 των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων)</i></p> <p>Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018, η Εταιρεία και ο Όμιλος είχαν βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις ύψους περίπου €338 εκατ. και €448 εκατ. αντίστοιχα.</p> <p>Οι βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις αφορούν κυρίως σε ομολογιακό δάνειο της Εταιρείας (ύψους €239 εκατ.) και τοκοχρεολυτικό δάνειο της θυγατρικής εταιρείας Picasso Fund (ύψους €104 εκατ.) που είναι αποπληρωτέα εντός του έτους 2019 όπως παρουσιάζεται στην Σημείωση 15 των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.</p> <p>Την 31 Δεκεμβρίου 2018, η Διοίκηση βρισκόταν σε διαδικασία διαπραγματεύσεων με τους χρηματοοικονομικούς φορείς αναφορικά με την αναχρηματοδότηση των ανωτέρω βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων.</p> <p>Η Διοίκηση, μεταγενέστερα της 31 Δεκεμβρίου 2018, εξασφάλισε την αναχρηματοδότηση η παράταση των εν λόγω δανειακών υποχρεώσεων.</p> <p>Επικεντρωθήκαμε σε αυτή την περιοχή λόγω:</p> <ul style="list-style-type: none"> • του σημαντικού μεγέθους των βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων στο σύνολο των υποχρεώσεων της Εταιρείας και του Ομίλου και της επίδρασης αυτών των υποχρεώσεων στον αυξημένο κίνδυνο ρευστότητας της Εταιρείας και του Ομίλου, και • της ενδεχόμενης επίπτωσης στην αρχή συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας, βάση της οποίας έχουν καταρτιστεί οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις, από την χρονική έκβαση των διαπραγματεύσεων με τους χρηματοοικονομικούς φορείς. 	<p>Πραγματοποιήσαμε τις παρακάτω διαδικασίες αναφορικά με την αναχρηματοδότηση των βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας και του Ομίλου:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Αξιολογήσαμε και συζητήσαμε με τη Διοίκηση το σχέδιο της αναχρηματοδότησης και την εξέλιξη των διαπραγματεύσεων. • Επισκοπήσαμε την υπογεγραμμένη επιστολή δέσμευσης, με ημερομηνία 5 Φεβρουαρίου 2019, για την παροχή μακροπρόθεσμου ομολογιακού δανείου μέχρι του ποσού των €300 εκατ., που θα έχει σαν σκοπό την εν μέρη αποπληρωμή του βραχυπρόθεσμου ομολογιακού δανείου της Εταιρείας ποσού €239 εκατ. και κατά το υπόλοιπο ποσό την χρηματοδότηση του επενδυτικού σχεδίου της Εταιρείας και του Ομίλου. Επίσης, επισκοπήσαμε τους σχετικούς όρους δανειοδότησης που αναφέρονται στην επιστολή δέσμευσης. • Επισκοπήσαμε την δανειακή σύμβαση της θυγατρικής εταιρείας Picasso Fund με τους χρηματοοικονομικούς φορείς Banca IMI S.p.A. και Banca Intesa SanPaolo S.p.A. και επιβεβαιώσαμε ότι την 4η Δεκεμβρίου 2018, η θυγατρική εταιρεία κατέθεσε αίτημα προς τους χρηματοοικονομικούς φορείς για την πρόθεσή της να εξασκήσει το δικαίωμα παράτασης της ημερομηνίας λήξης των δανειακών υποχρεώσεων της κατά δύο χρόνια, μέχρι τον Ιούνιο του 2021. <p>Με βάση τις παραπάνω διαδικασίες, διαπιστώσαμε ότι οι ενέργειες της Διοίκησης αναφορικά με την αναχρηματοδότηση και η κρίση της σε σχέση με τη χρονική έκβαση αυτής υποστηρίζουν την παραδοχή της αρχής συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας.</p> <p>Επίσης, εξετάσαμε τις σχετικές γνωστοποιήσεις που περιλαμβάνονται στη Σημείωση 15 σε σχέση με την αναχρηματοδότηση των δανειακών υποχρεώσεων καθώς και την εξασφάλιση νέων χρηματοδοτήσεων και διαπιστώσαμε ότι οι γνωστοποιήσεις είναι επαρκείς.</p>

Άλλες Πληροφορίες

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

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

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

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

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

- Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018 αντιστοιχούν στις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις,
- Η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 43α και 107Α του Κωδ. Ν. 2190/1920,
- Η Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που αναφέρονται στις περιπτώσεις γ' και δ' της παραγράφου 1 του άρθρου 43ββ του Κωδ. Ν. 2190/1920.

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

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

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

Κατά την κατάρτιση των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας και του Ομίλου να συνεχίσουν τις δραστηριότητές τους, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν το Διοικητικό Συμβούλιο είτε προτιμάει να

ρευστοποιήσει την Εταιρεία και τον Όμιλο ή να διακόψει τις δραστηριότητες τους ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσει σ' αυτές τις ενέργειες.

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

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

- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.
- Συγκεντρώνουμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση των οντοτήτων ή των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων εντός του Ομίλου για την έκφραση γνώμης επί των εταιρικών και των ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, την επίβλεψη και την εκτέλεση του ελέγχου της Εταιρείας και του Ομίλου. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

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

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

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

Έκθεση επί άλλων νομικών και κανονιστικών απαιτήσεων

1. Συμπληρωματική Έκθεση προς την Επιτροπή Ελέγχου

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

2. Διορισμός Ελεγκτή

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



Πράιςγουοτερχαους Κούπερς
Ανώνυμος Ελεγκτική Εταιρεία
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές
Λ. Κηφισίας 268
152 32 Χαλάνδρι

Αθήνα, 24 Απριλίου 2019

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Α.Μ. ΣΟΕΛ 113

Μάριος Ψάλτης
Α.Μ. ΣΟΕΛ 38081



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

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό				
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	1.779.481	1.580.698	1.359.579
Συμμετοχή σε θυγατρικές	9	-	-	226.228
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	7	2.149	2.058	2.147
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		101	130	101
Απαιτήσεις από αναβαλλόμενους φόρους	18	-	4	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	10	9.733	16.731	19.181
		1.791.464	1.599.621	1.607.236
Κυκλοφορούν ενεργητικό				
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	11	47.525	50.288	45.605
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	12	46.876	49.335	33.216
		94.401	99.623	78.821
Σύνολο ενεργητικού		1.885.865	1.699.244	1.686.057
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ				
Μετοχικό κεφάλαιο	13	766.484	766.484	766.484
Υπέρ το άρτιο	13	15.890	15.890	15.970
Αποθεματικά	14	342.176	339.152	341.748
Κέρδη εις νέον		162.132	106.327	143.331
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		1.286.682	1.227.853	1.267.533
ΠΑΘΗΤΙΚΟ				
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Δανειακές υποχρεώσεις	15	111.859	344.668	55.862
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	16	218	197	218
Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους	18	4.586	223	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		3.955	3.477	3.426
		120.618	348.565	59.506
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	17	24.118	14.452	15.139
Δανειακές υποχρεώσεις	15	448.280	102.212	337.897
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα		148	480	-
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		6.019	5.682	5.982
		478.565	122.826	359.018
Σύνολο παθητικού		599.183	471.391	418.524
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και παθητικού		1.885.865	1.699.244	1.686.057

Αθήνα, 24 Απριλίου 2019

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Γενικός Διευθυντής
Οικονομικών & Εργασιών

Ο Αναπληρωτής
Οικονομικός Διευθυντής

Χρήστος Πρωτόπαπας

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Άννα Χαλκιαδάκη



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

		Όμιλος		Εταιρεία	
		Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	Σημείωση	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Κύκλος εργασιών	19	121.366	117.949	105.922	103.250
		121.366	117.949	105.922	103.250
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	46.326	17.166	20.050	25.657
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	20	(4.467)	(3.889)	(3.674)	(2.961)
Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	21	(9.378)	(8.941)	(7.700)	(7.291)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	22	(2.606)	(2.347)	(2.606)	(2.347)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	7	(24)	(25)	(24)	(25)
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων		(29)	(29)	(29)	(29)
Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων		158	1.236	-	1.218
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		(192)	-	(156)	-
Λοιπά έσοδα	23	2.072	527	7.298	6.985
Λοιπά έξοδα	24	(5.782)	(4.350)	(5.073)	(3.758)
Εταιρική Υπευθυνότητα		(314)	(148)	(314)	(148)
Λειτουργικά Κέρδη		147.130	117.149	113.694	120.551
Έσοδα από τόκους		57	41	446	74
Χρηματοοικονομικά έξοδα	25	(21.944)	(22.231)	(17.532)	(18.128)
Αρνητική υπεραξία από απόκτηση θυγατρικών	8	2.093	-	-	-
Κέρδη προ φόρων		127.336	94.959	96.608	102.497
Φόροι	27	(12.232)	(11.261)	(11.751)	(11.131)
Κέρδη περιόδου		115.104	83.698	84.857	91.366
Αναλογούνται σε:					
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών		-	-	-	-
Μετόχους της Εταιρείας		115.104	83.698	84.857	91.366
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) - Βασικά και προσαρμοσμένα	28	0,45	0,33	0,33	0,36

Αθήνα, 24 Απριλίου 2019

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Γενικός Διευθυντής
Οικονομικών & Εργασιών

Ο Αναπληρωτής
Οικονομικός Διευθυντής

Χρήστος Πρωτόπαπας

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Άννα Χαλκιαδάκη

Κατάσταση Συνολικών Εσόδων
για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2018



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΤΑΙΑ

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

	Όμιλος Από 01.01. έως 31.12.2018 31.12.2017		Εταιρεία Από 01.01. έως 31.12.2018 31.12.2017	
Κέρδη περιόδου	115.104	83.698	84.857	91.366
Λοιπά συνολικά έσοδα / (έξοδα):				
Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα δε μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα:				
Επανεκτίμηση καθαρής υποχρέωσης/περιουσιακού στοιχείου μετά από φόρους	(2)	(8)	(2)	(8)
Αποθεματικό αναπροσαρμογής		-	-	-
Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα δε μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα	(2)	(8)	(2)	(8)
Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα:				
Συναλλαγματικές διαφορές	4	155	-	-
Αντιστάθμιση ταμειακών ροών	166	166	-	-
Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα	170	321	-	-
Λοιπά συνολικά έσοδα / (έξοδα) περιόδου	168	313	(2)	(8)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	115.272	84.011	84.855	91.358
Αναλογούνται σε:				
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	-	-	-
Μετόχους της Εταιρείας	15.272	84.011	84.855	91.358

Αθήνα, 24 Απριλίου 2019

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Γενικός Διευθυντής
Οικονομικών & Εργασιών

Ο Αναπληρωτής
Οικονομικός Διευθυντής

Χρήστος Πρωτόπαπας

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Άννα Χαλκιαδάκη

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Όμιλος
για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΤΑΙΑ

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

		Αναλογούνται σε μετόχους της Εταιρείας			
Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Κέρδη / (Ζημίες) εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2017	766.484	15.890	336.119	76.448	1.194.941
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου	-	-	313	-	313
Κέρδη περιόδου	-	-	-	83.698	83.698
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	-	-	313	83.698	84.011
Μεταφορά σε αποθεματικά	-	-	2.720	(2.720)	-
Μερίσματα χρήσης 2016	-	-	-	(51.099)	(51.099)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2017	766.484	15.890	339.152	106.327	1.227.853
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2018	766.484	15.890	339.152	106.327	1.227.853
Προσαρμογές λόγω υιοθέτησης του ΔΠΧΑ 9 (Σημείωση 32)	-	-	-	(234)	(234)
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2018 όπως προσαρμόστηκε	766.484	15.890	339.152	106.093	1.227.619
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου	-	-	168	-	168
Κέρδη περιόδου	-	-	-	115.104	115.104
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	-	-	168	115.104	115.272
Μεταφορά σε αποθεματικά	-	-	2.856	(2.856)	-
Μερίσματα χρήσης 2017	-	-	-	(56.209)	(56.209)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018	766.484	15.890	342.176	162.132	1.286.682

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Εταιρεία
για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΤΑΙΑ

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

Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Κέρδη / (Ζημίες) εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2017	766.484	15.970	336.182	80.241	1.198.877
Λοιπά συνολικά έξοδα περιόδου	-	-	(8)	-	(8)
Κέρδη περιόδου	-	-	-	91.366	91.366
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (έξοδα) μετά από φόρους	-	-	(8)	91.366	91.358
Μεταφορά σε αποθεματικά	-	-	2.720	(2.720)	-
Μερίσματα χρήσης 2016	-	-	-	(51.099)	(51.099)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2017	766.484	15.970	338.894	117.788	1.239.136
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2018	766.484	15.970	338.894	117.788	1.239.136
Προσαρμογές λόγω υιοθέτησης του ΔΠΧΑ 9 (Σημείωση 32)	-	-	-	(249)	(249)
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2018 όπως προσαρμόστηκε	766.484	15.970	338.894	117.539	1.238.887
Λοιπά συνολικά έξοδα περιόδου	-	-	(2)	-	(2)
Κέρδη περιόδου	-	-	-	84.857	84.857
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (έξοδα) μετά από φόρους	-	-	(2)	84.857	84.855
Μεταφορά σε αποθεματικά	-	-	2.856	(2.856)	-
Μερίσματα χρήσης 2017	-	-	-	(56.209)	(56.209)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018	766.484	15.970	341.748	143.331	1.267.533



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

Σημείωση	Από 01.01. έως	
	31.12.2018	31.12.2017
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες		
Κέρδη προ φόρων	127.336	94.959
Προσαρμογές για:		
- Προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό	19	18
- Λοιπές προβλέψεις	12	-
- Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	7 24	25
- Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	29	29
- Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6 (46.326)	(17.166)
- Έσοδα από τόκους	(57)	(41)
- Χρηματοοικονομικά έξοδα	25 21.944	22.231
- Καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	(158)	(1.236)
- Λοιπά	(3.787)	76
- Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	192	-
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης		
- (Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων	3.306	6.501
- Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων	1.994	(923)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	104.528	104.473
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(19.540)	(19.095)
Καταβληθείς φόρος	(11.507)	(10.928)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	73.481	74.450
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
Αγορές επενδύσεων σε ακίνητα	6 (33.693)	(62.130)
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	6 (961)	(554)
Αγορές ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	7 (1)	(10)
Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με μελλοντική απόκτηση ακινήτων	(3.932)	(32)
Απόκτηση θυγατρικών (εκτός ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων που αποκτήθηκαν)	8 (49.860)	-
Τόκοι εισπραχθέντες	60	38
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(88.387)	(62.688)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	15 126.405	47.430
Έξοδα σχετιζόμενα με έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	(1.465)	-
Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων	(56.283)	(7.600)
Μερίσματα πληρωθέντα	26 (56.209)	(56.976)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	12.448	(17.146)
Καθαρή μείωση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(2.458)	(5.384)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	49.335	54.732
Επίπτωση συναλλαγματικών διαφορών στο ταμείο και τα ταμειακά διαθέσιμα	(1)	(13)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους περιόδου	46.876	49.335



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

Σημείωση	Από 01.01. έως	
	31.12.2018	31.12.2017
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες		
Κέρδη προ φόρων	96.608	102.497
Προσαρμογές για:		
- Προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό	19	18
- Λοιπές προβλέψεις	12	-
- Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	7 24	25
- Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	29	29
- Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6 (20.050)	(25.657)
- Έσοδα από τόκους	(446)	(74)
- Χρηματοοικονομικά έξοδα	25 17.532	18.128
- Καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	-	(1.218)
- Λοιπά	(1.397)	76
- Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	156	-
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης		
- (Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων	4.201	14.556
- Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων	2.122	(808)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	98.810	107.572
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(15.749)	(15.743)
Καταβληθείς φόρος	(11.413)	(10.827)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	71.648	81.002
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
Αγορές επενδύσεων σε ακίνητα	6 (28.813)	(47.828)
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	6 (901)	(552)
Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με μελλοντική απόκτηση ακινήτων	(3.932)	(31)
Αγορές ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	7 (1)	(10)
Συμμετοχή σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών	(360)	(14.400)
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών	9 14.300	2.009
Απόκτηση θυγατρικών	8 (51.542)	-
Σύσταση θυγατρικών	(4.470)	(26)
Δάνεια χορηγηθέντα σε θυγατρικές εξωτερικού για την απόκτηση ακινήτων	-	(9.750)
Τόκοι εισπραχθέντες	55	37
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(75.664)	(70.551)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	15 105.000	47.430
Έξοδα σχετιζόμενα με έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	(1.054)	-
Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων	15 (46.813)	(5.221)
Καταβληθέντα μερίσματα	26 (56.209)	(56.976)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	924	(14.767)
Καθαρή μείωση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(3.092)	(4.316)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	36.308	40.624
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους περιόδου	33.216	36.308



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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 1: Γενικές Πληροφορίες

Η «ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (πρώην «MIG REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ») δραστηριοποιείται στον κλάδο επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 22 του Ν. 2778/1999, όπως αυτό εκάστοτε ισχύει. Ως Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ), η εταιρεία εποπτεύεται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς. Επίσης σημειώνεται ότι η Εταιρεία έχει αδειοδοτηθεί σύμφωνα με τον νόμο 4209/2013 ως οργανισμός εναλλακτικών επενδύσεων με εσωτερική διαχείριση.

Η έδρα της βρίσκεται στην Ελλάδα, στο Δήμο Αθηναίων επί της οδού Καραγεώργη Σερβίας 6. Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών (Γ.Ε.Μ.Η.) με αριθμό 3546201000 και η διάρκεια της λήγει στις 31 Δεκεμβρίου του έτους δύο χιλιάδες εκατό δέκα (2110).

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

Την 31 Δεκεμβρίου 2018 ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας ήταν 30 άτομα (31 Δεκεμβρίου 2017: 27 άτομα για τον Όμιλο και την Εταιρεία).

Το τρέχον Διοικητικό Συμβούλιο έχει τριετή θητεία η οποία λήγει με την εκλογή νέου Διοικητικού Συμβουλίου από την Τακτική Γενική Συνέλευση που θα συγκληθεί εντός του έτους 2019. Το Διοικητικό Συμβούλιο εξελέγη από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε την 25 Σεπτεμβρίου 2015 και συγκροτήθηκε σε σώμα κατά τη συνεδρίασή του την ίδια ημέρα. Την 24 Φεβρουαρίου 2017, το Διοικητικό Συμβούλιο ανασυγκροτήθηκε σε σώμα και η τρέχουσα σύνθεσή του έχει ως εξής:

Χρήστος Πρωτόπαπας του Ιωάννη Ιωάννης Κυριακόπουλος του Πολυζώη	Πρόεδρος, Οικονομολόγος – Τραπεζικός Αντιπρόεδρος Α', Γενικός Διευθυντής Οικονομικών της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε. (εφεξής «ΕΤΕ») και του ομίλου της	Μη Εκτελεστικό Μέλος Μη Εκτελεστικό Μέλος
Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου του Νικολάου Αριστοτέλης Καρυτινός του Δημητρίου Θηρεσία Μεσσάρη του Γεράσιμου	Αντιπρόεδρος Β', Επιχειρηματίας Διευθύνων Σύμβουλος Γενικός Διευθυντής Οικονομικών και Εργασιών	Εκτελεστικό Μέλος Εκτελεστικό Μέλος Εκτελεστικό Μέλος
Νικόλαος Ιατρού του Μιχαήλ Αθανάσιος Καραγιάννης του Δημητρίου Πρόδρομος Βλάμης του Γρηγορίου	Στέλεχος Επιχειρήσεων Σύμβουλος Επενδύσεων Επίκουρος καθηγητής στο Πανεπιστήμιο Πειραιά & Καθηγητής (Associate) στο Πανεπιστήμιο του Cambridge	Μη Εκτελεστικό Μέλος Μη Εκτελεστικό Μέλος Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος
Σπυρίδων Μακριδάκης του Γεωργίου	Καθηγητής στο Πανεπιστήμιο της Λευκωσίας & Επίτιμος καθηγητής της Σχολής Διοίκησης INSEAD	Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος

Οι παρούσες ενοποιημένες και εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 24 Απριλίου 2019, είναι αναρτημένες μαζί με την έκθεση ελέγχου του ορκωτού ελεγκτή και την ετήσια έκθεση του Δ.Σ. στη διαδικτυακή διεύθυνση <http://www.nbgpangaea.gr> και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.



ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2: Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών

2.1. Βάση Παρουσίασης

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018 (εφεξής οι «Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις»), έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «Δ.Π.Χ.Α.») όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (εφεξής «Ε.Ε.»).

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν είναι συνεπείς με εκείνες της προηγούμενης χρήσης, με εξαίρεση την υιοθέτηση των νέων και τροποποιημένων προτύπων όπως παρατίθενται κατωτέρω.

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

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

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

Την 31 Δεκεμβρίου 2018 οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις υπερέβαιναν τα κυκλοφορούντα στοιχεία του ενεργητικού κατά €384.099 και €280.125 για τον Όμιλο και την Εταιρεία, αντίστοιχα, εξαιτίας της μεταφοράς μακροπρόθεσμων δανείων, τα οποία λήγουν εντός των επόμενων δώδεκα μηνών, από τις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις στις βραχυπρόθεσμες, όπως αναλυτικά περιγράφεται στη Σημείωση 15. Η Διοίκηση εκτιμά ότι είναι σκόπιμο να συντάξει τις παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας, καθώς έχει ήδη εξασφαλίσει την αναχρηματοδότηση ή την παράταση των εν λόγω δανείων, όπως αναλυτικά περιγράφεται στη Σημείωση 15.

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

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



2.2. Υιοθέτηση των Δ.Π.Χ.Α.

2.2.1. Νέα Δ.Π.Χ.Α., διερμηνείες και τροποποιήσεις που τέθηκαν σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2018:

- **Δ.Π.Χ.Α. 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα».** Την 1 Ιανουαρίου 2018, ο Όμιλος υιοθέτησε το ΔΠΧΑ 9 *Χρηματοοικονομικά Μέσα*, το οποίο αντικατέστησε το ΔΛΠ 39 *Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση*, και τροποποίησε τις απαιτήσεις αναφορικά με την απομείωση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου, συμπεριλαμβανομένων των μεμονωμένων πληρωμών βάσει λειτουργικών μισθώσεων που οφείλονται από τον μισθωτή. Το ΔΠΧΑ 9 εισάγει μια προσέγγιση αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς με βάση πληροφορίες που αφορούν το μέλλον, η οποία έχει σκοπό την προγενέστερη αναγνώριση πιστωτικών ζημιών σε σχέση με την προσέγγιση της πραγματοποιηθείσας ζημιάς απομείωσης σύμφωνα με το ΔΛΠ 39. Όπως επιτρέπεται από το ΔΠΧΑ 9, ο Όμιλος επέλεξε να μην αναμορφώσει τις πληροφορίες της προηγούμενης περιόδου. Το ΔΠΧΑ 9 συμπεριλαμβάνει την επιλογή μιας λογιστικής πολιτικής για τη συνέχιση της λογιστικής αντιστάθμισης σύμφωνα με το ΔΛΠ 39, την οποία ο Όμιλος ακολούθησε. Η επίδραση της υιοθέτησης του ΔΠΧΑ 9 στις Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας δεν ήταν ουσιώδης. Περισσότερες πληροφορίες για τη λογιστική πολιτική που ακολούθησε ο Όμιλος σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9 αναφορικά με την απομείωση, περιλαμβάνονται στη Σημείωση 2.12 Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις. Η επίδραση του ΔΠΧΑ 9 κατά τη μετάβαση παρέχεται στη Σημείωση 33.

- **Δ.Π.Χ.Α. 15 (νέο πρότυπο) «Έσοδα από συμβάσεις με Πελάτες».** Για τη λογιστική αντιμετώπιση των εσόδων που προέρχονται από συμβάσεις με πελάτες, το Δ.Π.Χ.Α. 15 εισάγει ένα μοναδικό συνολικό μοντέλο για τις επιχειρήσεις. Το Δ.Π.Χ.Α. 15, αντικατέστησε το τρέχον λογιστικό πλαίσιο για την αναγνώριση των εσόδων, το οποίο περιλαμβάνει το Δ.Λ.Π. 18 *Έσοδα*, το Δ.Λ.Π. 11 *Συμβάσεις Κατασκευής* και τις σχετικές με αυτά διερμηνείες. Η βασική αρχή του Δ.Π.Χ.Α. 15 είναι ότι μία επιχείρηση πρέπει να αναγνωρίζει έσοδα στο βαθμό που αντικατοπτρίζουν το τίμημα το οποίο η επιχείρηση δικαιούται από τη μεταβίβαση των αγαθών και των υπηρεσιών. Συγκεκριμένα, το Πρότυπο εισάγει μία προσέγγιση πέντε βημάτων για την αναγνώριση των εσόδων:

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

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

Δεν υπήρξε επίδραση από την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 15 στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας, καθώς τα έσοδα του Ομίλου προέρχονται από λειτουργικές μισθώσεις οι οποίες αναγνωρίζονται με βάση το Δ.Λ.Π. 17 «Μισθώσεις».

- **Δ.Π.Χ.Α. 15 (Τροποποίηση) «Διευκρινίσεις επί του Δ.Π.Χ.Α. 15 «Έσοδα από συμβάσεις με Πελάτες».** Η τροποποίηση διευκρινίζει τρεις περιοχές του προτύπου (αναγνώριση των όρων εκτέλεσης των συμβάσεων, θέματα διάκρισης μεταξύ εντολέα και εντολοδόχου και παραχώρησης άδειας χρήσης) και παρέχει απαλλαγές κατά την μετάβαση για τα συμβόλαια που μπορούν να τροποποιηθούν καθώς και στα ολοκληρωμένα συμβόλαια.

Δεν υπήρξε επίδραση από την τροποποίηση του Δ.Π.Χ.Α. 15 στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.



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

- **Διερμηνεία 22 «Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και προκαταβολές».** Η διερμηνεία παρέχει καθοδήγηση σχετικά με το πώς προσδιορίζεται η ημερομηνία της συναλλαγής όταν εφαρμόζεται το πρότυπο που αφορά τις συναλλαγές σε ξένο νόμισμα, Δ.Λ.Π. 21. Η διερμηνεία έχει εφαρμογή όταν μία οντότητα είτε καταβάλει είτε εισπράττει προκαταβολικά τίμημα για συμβάσεις που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα.

Δεν υπήρξε επίδραση από την ως άνω διερμηνεία στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

- **Δ.Λ.Π. 40 (Τροποποίηση) «Μεταφορές επενδυτικών ακινήτων».** Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι προκειμένου να μπορεί να πραγματοποιηθεί μεταφορά προς ή από τα επενδυτικά ακίνητα θα πρέπει να έχει πραγματοποιηθεί αλλαγή στη χρήση. Προκειμένου να θεωρηθεί ότι έχει επέλθει αλλαγή στη χρήση ενός ακινήτου, θα πρέπει να αξιολογηθεί κατά πόσο το ακίνητο πληροί τον ορισμό και η αλλαγή στη χρήση να μπορεί να τεκμηριωθεί.

Δεν υπήρξε επίδραση από την τροποποίηση του Δ.Λ.Π. 40 στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

- **«Ετήσιες Βελτιώσεις στα Δ.Π.Χ.Α. 2014-2016».** Οι τροποποιήσεις που έχουν εφαρμογή στον όμιλο αφορούν μόνο στο Δ.Λ.Π. 28 «Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις και κοινοπραξίες» και διευκρινίζουν ότι η επιλογή επιμέτρησης στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων μιας επένδυσης σε συγγενή εταιρεία ή κοινοπραξία από οργανισμό διαχείρισης επενδυτικών κεφαλαίων, ή από άλλη οντότητα, είναι διαθέσιμη για κάθε επένδυση σε συγγενή εταιρεία ή κοινοπραξία μία προς μία, κατά την αρχική αναγνώριση.

Δεν υπήρξε επίδραση από την ως άνω τροποποίηση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

2.2.2. Νέα Δ.Π.Χ.Α., διερμηνείες και τροποποιήσεις που θα τεθούν σε ισχύ μετά το 2018:

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

Αναγνώριση μίσθωσης

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

Λογιστική μισθώσεων για τους μισθωτές

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



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

Λογιστική μισθώσεων για τους εκμισθωτές

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

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

Συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης

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

Ο Όμιλος σκοπεύει να εφαρμόσει αυτό το Πρότυπο κατά την 1 Ιανουαρίου 2019 και αξιολογεί την επίδραση του επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων του Ομίλου και της Εταιρείας. Ωστόσο, δεδομένου ότι οι εταιρείες του Ομίλου λειτουργούν επί το πλείστον ως εκμισθωτές, δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση επί των ενοποιημένων και εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

- **Δ.Λ.Π. 19 (Τροποποίηση) «Τροποποίηση προγράμματος, περικοπή ή διακανονισμός»** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1^η Ιανουαρίου 2019 και μετά σύμφωνα με το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων). Οι τροποποιήσεις καθορίζουν τον τρόπο με τον οποίο οι οντότητες πρέπει να προσδιορίζουν τα συνταξιοδοτικά έξοδα όταν λαμβάνουν χώρα αλλαγές σε συνταξιοδοτικά προγράμματα καθορισμένων παροχών. Η τροποποίηση έχει υιοθετηθεί από την Ε.Ε. και δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.
- **Δ.Π.Χ.Α. 9 (Τροποποίηση) «Δικαιώματα πρόωρης αποπληρωμής με καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης»** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1^η Ιανουαρίου 2019 και μετά). Οι τροποποιήσεις του Δ.Π.Χ.Α. 9 παρέχουν τη δυνατότητα στις εταιρείες να επιμετρούν συγκεκριμένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα πρόωρης αποπληρωμής με καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων αν πληρείται συγκεκριμένος όρος, αντί στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Η τροποποίηση έχει υιοθετηθεί από την Ε.Ε. και δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.
- **Δ.Λ.Π. 28 (Τροποποίηση) «Μακροπρόθεσμες Συμμετοχές σε Συγγενείς Επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες»** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1^η Ιανουαρίου 2019 και μετά σύμφωνα με το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων). Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι οι οντότητες πρέπει να λογιστικοποιούν τις μακροπρόθεσμες συμμετοχές τους σε συγγενείς επιχειρήσεις ή κοινοπραξίες, στις οποίες δεν εφαρμόζεται η μέθοδος της καθαρής θέσης, με βάση το Δ.Π.Χ.Α. 9. Η τροποποίηση έχει υιοθετηθεί από την Ε.Ε. και δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.



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

- **Διερμηνεία 23 «Αβεβαιότητα σχετικά με τον χειρισμό θεμάτων φορολογίας εισοδήματος»** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1^η Ιανουαρίου 2019 και μετά, σύμφωνα με το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων). Η διερμηνεία παρέχει επεξηγήσεις ως προς την αναγνώριση και επιμέτρηση του αναβαλλόμενου και του τρέχοντος φόρου εισοδήματος όταν υπάρχει αβεβαιότητα σχετικά με την φορολογική αντιμετώπιση κάποιων στοιχείων. Η διερμηνεία 23 έχει εφαρμογή σε όλες τις πτυχές της λογιστικοποίησης του φόρου εισοδήματος όταν υπάρχει τέτοια αβεβαιότητα, συμπεριλαμβανομένου του φορολογητέου κέρδους/ζημιάς, της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, των φορολογικών κερδών και των φορολογικών ζημιών και των φορολογικών συντελεστών. Η διερμηνεία έχει υιοθετηθεί από την Ε.Ε. και δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.
- **«Ετήσιες βελτιώσεις στα Δ.Π.Χ.Α. 2015 – 2017»** σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1^η Ιανουαρίου 2019 και μετά σύμφωνα με το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων). Οι τροποποιήσεις επηρεάζουν τα ακόλουθα πρότυπα:
 - **Δ.Π.Χ.Α. 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων»** - Τροποποιήθηκε ώστε να διευκρινιστεί ότι η συμμετοχή μιας εταιρείας σε από κοινού ελεγχόμενη δραστηριότητα θα πρέπει να επαναπροσδιοριστεί όταν αυτή αποκτά τον έλεγχο της εν λόγω επιχείρησης.
 - **Δ.Π.Χ.Α. 11 «Από κοινού συμφωνίες»** - Τροποποιήθηκε ώστε να διευκρινιστεί ότι η συμμετοχή μιας εταιρείας σε από κοινού ελεγχόμενη δραστηριότητα δεν θα πρέπει να επαναπροσδιορίζεται όταν αυτή αποκτά κοινό έλεγχο της εν λόγω επιχείρησης.
 - **Δ.Λ.Π. 12 «Φόροι εισοδήματος»** - Παρέχεται η διευκρίνιση ότι μια εταιρεία λογιστικοποιεί όλες τις επιπτώσεις από τις πληρωμές μερισμάτων στο φόρο εισοδήματος με τον ίδιο τρόπο.
 - **Δ.Λ.Π. 23 «Κόστος δανεισμού»** - Διευκρινίζεται ότι μια εταιρεία συμπεριλαμβάνει στα κεφάλαια που προέρχονται από γενικό δανεισμό οποιοδήποτε δάνειο αναλήφθηκε αρχικά για την ανάπτυξη περιουσιακού στοιχείου, όταν το περιουσιακό στοιχείο είναι έτοιμο για την προοριζόμενη χρήση ή την πώλησή του.

Οι τροποποιήσεις δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

- **Διερμηνεία 22 «Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και προκαταβολές»** (σε ισχύ για χρήσεις με ημερομηνία έναρξης την 1^η Ιανουαρίου 2021 και μετά σύμφωνα με το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων). Η διερμηνεία καλύπτει τις συναλλαγές σε ξένο νόμισμα στις περιπτώσεις αναγνώρισης μη νομισματικού περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης λόγω πληρωμής ή είσπραξης προκαταβολής πριν την αναγνώριση του σχετικού περιουσιακού στοιχείου, εξόδου ή εσόδου. Δεν ισχύει στις περιπτώσεις επιμέτρησης του σχετικού περιουσιακού στοιχείου, εξόδου ή εσόδου κατά την αρχική αναγνώριση στην εύλογη αξία ή κατά την αρχική αναγνώριση στην εύλογη αξία της προκαταβολής όταν λαμβάνει χώρα σε διαφορετική ημερομηνία από αυτή της αρχικής αναγνώρισης του μη νομισματικού περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης. Δεν απαιτείται η εφαρμογή της διερμηνείας σε φόρους εισοδήματος, σε ασφαλιστήρια και αντασφαλιστήρια συμβόλαια.

Συμπέρασμα: Η συναλλαγματική ισοτιμία που θα χρησιμοποιηθεί στις περιπτώσεις συναλλαγών σε ξένο νόμισμα, είναι της ημέρας αρχικής αναγνώρισης του νομισματικού περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης λόγω πληρωμής ή είσπραξης προκαταβολής. Στις περιπτώσεις πολλαπλών προκαταβολών, θα χρησιμοποιηθεί η ισοτιμία της κάθε ημέρας που έλαβε χώρα.



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

- **Ορισμός Επιχειρηματικής Οντότητας – Τροποποίηση στο ΔΠΧΑ 3** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1 Ιανουαρίου 2020 και μετά, όπως εκδόθηκε από το IASB). Το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποιήσεις για την έννοια της επιχειρηματικής οντότητας στο ΔΠΧΑ 3 «Συνένωση Επιχειρήσεων» να βοηθήσει τις εταιρείες να καθορίσουν εάν ένα σύνολο αποκτώμενων δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων αποτελούν μία Επιχειρηματική Οντότητα ή όχι, στο πλαίσιο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 3. Καθορίζονται οι ελάχιστες απαιτήσεις για τον ορισμό της Επιχειρηματικής Οντότητας, αφαιρείται η απαίτηση της αξιολόγησης για το εάν οι αντισυμβαλλόμενοι στην αγορά είναι ικανοί να αντικαταστήσουν κάποια ελλιπή στοιχεία κατά την συνένωση επιχειρήσεων, ώστε η αποκτώμενη επιχείρηση ή το σύνολο δραστηριοτήτων να συνεχίζει να παράγει αγαθά και υπηρεσίες, εισάγει κριτήρια σύμφωνα με τα οποία οι εταιρείες μπορούν να αξιολογήσουν εάν οι αποκτώμενες δραστηριότητες είναι ουσιαστικές, περιορίζει τον ορισμό της επιχειρηματικής οντότητας και των παραγόμενων αγαθών ή υπηρεσιών και εισάγει ένα προαιρετικό τεστ συγκέντρωσης εύλογης αξίας περιουσιακών στοιχείων. Οι τροποποιήσεις πρέπει να εφαρμοστούν σε συναλλαγές που έχουν γίνει κατά την ή μεταγενέστερα της αρχής της πρώτης περιόδου αναφοράς της 1 Ιανουαρίου 2020. Συνεπώς, οι εταιρείες δεν πρέπει να επαναξιολογήσουν τις αντίστοιχες συναλλαγές που έχουν πραγματοποιήσει σε προηγούμενες περιόδους αναφοράς. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμα από την Ε.Ε..
- **Ορισμός του Ουσιώδους – Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 και στο ΔΛΠ 8** (σε ισχύ για τον Όμιλο από την 1 Ιανουαρίου 2020). Τον Οκτώβριο του 2018, το IASB έκδωσε τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων και ΔΛΠ 8 Λογιστικές Πολιτικές, Αλλαγές σε λογιστικές Εκτιμήσεις και Λάθη, για να εναρμονίσει τον ορισμό του «ουσιώδους» σε όλα τα πρότυπα και να αποσαφηνίσει συγκεκριμένες πτυχές του ορισμού. Ο νέος ορισμός αναφέρει ότι «η πληροφορία είναι ουσιώδης, εάν παραλείποντας, παραποιώντας ή παρεμποδίζοντας την, θα μπορούσε να επηρεαστούν οι αποφάσεις των γενικών χρηστών των Οικονομικών Καταστάσεων, με βάση αυτές τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις οι οποίες περιέχουν οικονομικές πληροφορίες για μία επιχείρηση. Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν ότι το ουσιώδες εξαρτάται από την φύση ή την σημαντικότητα της πληροφορίας ή και από τα δύο. Μία επιχείρηση θα πρέπει να αξιολογήσει εάν μία πληροφορία μεμονωμένα ή σε συνδυασμό με άλλες πληροφορίες είναι ουσιώδης στο πλαίσιο των Οικονομικών Καταστάσεων. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται μελλοντικά. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ε.Ε..

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

2.3. Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

2.3.1. Αρχές ενοποίησης

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

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

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

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



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

2.3.2. Μη ελέγχουσες συμμετοχές

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

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

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

2.3.4. Απώλεια ελέγχου

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

Η εύλογη αξία τυχόν συμμετοχής στη θυγατρική που εξακολουθεί να υφίσταται μετά την ημερομηνία της απώλειας του ελέγχου της, θεωρείται ως η εύλογη αξία κατά την αρχική αναγνώριση σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» ή ως το κόστος κτήσης σε περίπτωση που με τα ισχύοντα πρότυπα θα αναγνωριστεί ως συγγενής ή κοινοπραξία.

2.3.5. Δικαιώματα πώλησης μετοχών μη ελεγχουσών συμμετοχών

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

Σε αυτές τις περιπτώσεις ο Όμιλος εφαρμόζει το Δ.Λ.Π. 32.23 που απαιτεί σε επίπεδο ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, τα δικαιώματα πώλησης να παρουσιάζονται ως υποχρέωση. Η αναγνώριση της υποχρέωσης έχει ως αποτέλεσμα τον υπολογισμό του δικαιώματος πώλησης σαν να έχει ήδη ασκηθεί. Κατά συνέπεια δεν αναγνωρίζονται μη ελέγχουσες συμμετοχές για σκοπούς παρουσίασης αναφορικά με μετοχές που υπόκεινται σε δικαιώματα πώλησης ή δεσμεύσεις. Η υποχρέωση επιμετράται στην εύλογη αξία, με τη χρήση μεθόδων αποτίμησης βάσει των καλύτερων δυνατών εκτιμήσεων που βρίσκονται στη διάθεση της διοίκησης.

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

2.3.6. Επενδύσεις σε θυγατρικές στις εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

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



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

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

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

2.4. Συνένωση Επιχειρήσεων

2.4.1. Μέθοδος εξαγοράς

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

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

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

2.4.2. Υπεραξία

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

2.4.3. Ενδεχόμενο τίμημα

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



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

Μεταβολές στην εύλογη αξία του ενδεχόμενου τιμήματος οι οποίες δεν εντάσσονται στις προσαρμογές της περιόδου οριστικοποίησης εξαγοράς, λογιστικοποιούνται με βάση την ταξινόμηση του ενδεχόμενου τιμήματος. Όταν το ενδεχόμενο τίμημα ταξινομηθεί ως στοιχείο της καθαρής θέσης δεν επαναμετράται σε επόμενες περιόδους αναφοράς και η μετέπειτα εκκαθάρισή του αναγνωρίζεται στην καθαρή θέση. Εάν το ενδεχόμενο τίμημα ταξινομηθεί ως χρηματοοικονομικό μέσο του Δ.Π.Χ.Α. 9 ή μη χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση, σε επόμενες περιόδους αναφοράς επαναμετράται στην εύλογη αξία και το αποτέλεσμα της αποτίμησης (κέρδος ή ζημία) αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.4.4. Συνενώσεις επιχειρήσεων σε διαδοχικά στάδια

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

2.4.5. Προσωρινή λογιστικοποίηση

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

2.4.6. Απόκτηση περιουσιακών στοιχείων

Για απόκτηση θυγατρικών, οι οποίες δεν εμπίπτουν στον ορισμό της επιχειρηματικής συνένωσης, ο Όμιλος επιμερίζει το κόστος μεταξύ των επιμέρους αναγνωρίσιμων στοιχείων ενεργητικού και παθητικού της εξαγοραζόμενης επιχείρησης βάσει των εύλογων αξιών τους κατά την ημερομηνία της απόκτησης. Από τέτοιου είδους συναλλαγές δεν προκύπτει υπεραξία.

2.5. Συναλλαγές σε Ξένο Νόμισμα

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

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

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



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

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

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

2.6. Επενδύσεις σε Ακίνητα

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

2.7. Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία

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

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

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

Γήπεδα και Οικόπεδα: Δεν αποσβένονται

Κτήρια: 40 έτη

Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός: 3 – 5 έτη

Μεταφορικά μέσα: έως 10 έτη

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



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

2.8. Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν δαπάνες κτήσης λογισμικού.

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

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

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

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

2.9. Μισθώσεις

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

(α) Εταιρεία του Ομίλου είναι μισθωτής

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

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

(β) Εταιρεία του Ομίλου είναι εκμισθωτής

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

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



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

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

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

Για μια συναλλαγή που ταξινομείται ως λειτουργική μίσθωση:

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

2.11. Απομείωση Αξίας Μη Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων

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

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

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

2.12. Εμπορικές Απαιτήσεις και Λοιπές Απαιτήσεις

Οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου (εάν αυτές είναι απαιτητές σε διάστημα άνω του ενός έτους), εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν πρόβλεψη απομείωσης για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές. Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αντιπροσωπεύουν τη διαφορά μεταξύ των συμβατικών ταμειακών ρών και εκείνων που ο Όμιλος αναμένει να λάβει.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αναγνωρίζονται με βάση τα παρακάτω:

- αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές δωδεκαμήνου αναγνωρίζονται κατά την αρχική αναγνώριση, αντανakλώντας τμήμα των υστερήσεων ταμειακών ρών καθ' όλη τη διάρκεια ζωής που θα προκύψουν εάν υπάρξει αθέτηση κατά τους 12 μήνες μετά την ημερομηνία αναφοράς, σταθμισμένες με την πιθανότητα της αθέτησης. Οι απαιτήσεις αυτής της κατηγορίας αναφέρονται ως μέσα στο στάδιο 1.
- αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για όλη τη διάρκεια ζωής αναγνωρίζονται σε περίπτωση σημαντικής αύξησης του πιστωτικού κινδύνου που εντοπίζεται μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης του χρηματοοικονομικού μέσου, αντανakλώντας υστερήσεις ταμειακών ρών που θα προκύψουν από όλα τα πιθανά γεγονότα αθέτησης καθ' όλη την αναμενόμενη διάρκεια ζωής ενός χρηματοοικονομικού μέσου, σταθμισμένες με την πιθανότητα της αθέτησης. Οι απαιτήσεις αυτής της κατηγορίας αναφέρονται ως μέσα στο στάδιο 2.

Οι απαιτήσεις του Ομίλου (συμπεριλαμβανομένων εκείνων που προκύπτουν από λειτουργικές μισθώσεις) είναι βραχυπρόθεσμοι χαρακτήρα και σε γενικές γραμμές οφείλονται για περίοδο μικρότερη των 12 μηνών, επομένως οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθορίζονται, όπου είναι δυνατόν, για αυτή τη μικρότερη περίοδο, ανεξάρτητα από την κατηγοριοποίησή τους στο στάδιο 1 ή 2.

- αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για όλη τη διάρκεια της ζωής αναγνωρίζονται πάντα για εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις απομειωμένης πιστωτικής αξίας και αναφέρονται ως μέσα στο στάδιο 3. Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο θεωρείται απομειωμένης πιστωτικής αξίας όταν έχουν προκύψει ένα ή περισσότερα γεγονότα που έχουν επιζήμιες συνέπειες για τις εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές ροές του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.

2.13. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

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

2.14. Μετοχικό Κεφάλαιο

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

2.15. Διανομή Μερισμάτων

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

2.16. Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

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

2.17. Δανειακές Υποχρεώσεις

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

2.18. Δαπάνες Δανεισμού

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

2.19. Παράγωγα Χρηματοπιστωτικά Μέσα

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



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

Ένα παράγωγο μπορεί να είναι ενσωματωμένο σε ένα άλλο χρηματοοικονομικό μέσο, το οποίο ονομάζεται «κύριο συμβόλαιο». Σε αυτές τις περιπτώσεις, το παράγωγο διαχωρίζεται από το κύριο συμβόλαιο και καταχωρείται ως μεμονωμένο παράγωγο, υπό την προϋπόθεση ότι τα οικονομικά χαρακτηριστικά και τα χαρακτηριστικά κινδύνου του δεν συνδέονται άμεσα με τα αντίστοιχα οικονομικά χαρακτηριστικά του κυρίου συμβολαίου, ότι πληροί τον ορισμό ενός παράγωγου και ότι το κύριο συμβόλαιο δεν επιμετράται στην εύλογη αξία του, με τα μη πραγματοποιηθέντα κέρδη ή ζημιές να παρουσιάζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων (καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων). Η διενέργεια συγκεκριμένων πράξεων σε παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα στοχεύει στην αποτελεσματική οικονομική αντιστάθμιση κινδύνων σύμφωνα με τις απόψεις της Διοίκησης του Ομίλου και δεν εμπίπτουν στην λογιστική αντιστάθμισης συμβατή με τους συγκεκριμένους κανόνες του Δ.Π.Χ.Α. 9.

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

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

2.20. Αντιστάθμιση Ταμειακών Ροών

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

Όταν καταβληθούν οι ταμειακές ροές τις οποίες αντισταθμίζει το παράγωγο χρηματοπιστωτικό μέσο (στις οποίες περιλαμβάνονται και ταμειακές ροές από συναλλαγές που είχαν προβλεφθεί κατά το χρόνο δημιουργίας της αντισταθμιστικής σχέσης) και προκύπτουν κέρδη ή ζημιές, τότε τα κέρδη ή ζημιές που σχετίζονται με το παράγωγο αντιστάθμισης μεταφέρονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων από τα Λοιπά συνολικά έσοδα.

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

2.21. Τρέχουσες και Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις

Ως Α.Ε.Ε.Α.Π. σύμφωνα με το άρθρο 31 παρ. 3 του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει, η Εταιρεία δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος αλλά φορολογείται βάσει της εύλογης αξίας των επενδύσεών της πλέον των διαθεσίμων της. Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10,0% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα ($10,0\% * (\text{Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ} + 1,0\%)$), επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεών της πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρείας και των μετόχων της. Σημειώνεται ότι με την παρ. 2 του αρ. 45 του ν. 4389/2016 θεσπίστηκε κατώτατο όριο φόρου κάθε εξαμήνου 0,375% επί του μέσου όρου των επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων (ήτοι 0,75% σε ετήσια βάση). Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τον ανωτέρω πληρωτέο φόρο. Το παραπάνω πλαίσιο ισχύει και για τις θυγατρικές της Εταιρείας στην Ελλάδα.



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

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

Ο τρέχον φόρος εισοδήματος υπολογίζεται σύμφωνα με τους φορολογικούς νόμους όπως ισχύουν κατά την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης στις χώρες που λειτουργούν οι εταιρείες του Ομίλου και παράγουν φορολογητέο εισόδημα (Σημείωση 27). Η Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα αξιολογεί τη θέση της σε θέματα που σχετίζονται με τις φορολογικές αρχές και λογίζει προβλέψεις όπου είναι αναγκαίο για τα ποσά που αναμένονται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

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

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

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

2.22. Παροχές προς Εργαζομένους

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

Τα «Προγράμματα καθορισμένων παροχών» είναι προγράμματα παροχών στους εργαζομένους μετά την έξοδο από την υπηρεσία στα οποία οι παροχές καθορίζονται με βάση οικονομικές και δημογραφικές παραδοχές. Οι πιο σημαντικές παραδοχές, μεταξύ άλλων, είναι η ηλικία, τα έτη προϋπηρεσίας, ο μισθός, οι δείκτες προσδόκιμης ζωής, το επιτόκιο προεξόφλησης, ο ρυθμός αύξησης αποδοχών και συντάξεων. Η διαφορά με τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών είναι ότι ο εργοδότης φέρει την ευθύνη για την καταβολή των συμφωνημένων παροχών στον εργαζόμενο. Το μόνο πρόγραμμα καθορισμένων παροχών που υφίσταται στον Όμιλο αφορά στην καταβολή της νόμιμης αποζημίωσης του Ν. 2112/1920 για τις ελληνικές θυγατρικές. Το πρόγραμμα αυτό δεν είναι αυτοχρηματοδοτούμενο.

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

Η υποχρέωση καθορισμένων παροχών και το σχετικό έξοδο εκτιμάται ετησίως από ανεξάρτητους αναλογιστές με τη χρήση της μεθόδου της προβεβλημένης πιστωτικής μονάδας (projected unit credit method). Η παρούσα αξία της υποχρέωσης προσδιορίζεται από τις εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές ροές, προεξοφλημένες με το επιτόκιο υψηλής ποιότητας εταιρικών ομολόγων ή κρατικών ομολόγων στο ίδιο νόμισμα με εκείνο της υποχρέωσης και με διάρκεια ανάλογη της υποχρέωσης, ή με το επιτόκιο που λαμβάνει υπόψιν τον κίνδυνο και τη διάρκεια της υποχρέωσης, όπου το βάθος της αγοράς για τέτοια ομόλογα κρίνεται ανεπαρκές. Το κόστος υπηρεσίας (τρέχουσας και προϋπηρεσίας (συμπεριλαμβανομένων των περικοπών) και τα κέρδη ή οι ζημιές που προκύπτουν από διακανονισμούς) και το καθαρό χρηματοοικονομικό κόστος της καθαρής



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

υποχρέωσης/(απαίτησης) των καθορισμένων παροχών αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και περιλαμβάνονται στις «Αμοιβές και έξοδα προσωπικού». Η καθαρή υποχρέωση καθορισμένων παροχών (μετά την αφαίρεση των περιουσιακών στοιχείων) αναγνωρίζεται στην κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, με τις μεταβολές που προκύπτουν από την επαναμέτρηση (περιλαμβανομένων των αναλογιστικών κερδών και ζημιών, της επίδρασης της μεταβολής της οροφής των περιουσιακών στοιχείων (αν υφίσταται) και της αναμενόμενης απόδοσης των περιουσιακών στοιχείων (εξαιρούμενου του επιτοκίου)), να αναγνωρίζονται άμεσα στα Λοιπά συνολικά έσοδα, χωρίς να επιτρέπεται μεταγενέστερα η μεταφορά τους στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.23. Προβλέψεις

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

2.24. Αναγνώριση Εσόδων

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

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

2.25. Έσοδα και Έξοδα από Τόκους

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

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

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

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

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



2.26. Τομείς Δραστηριότητας

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

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

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

2.27. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Στα συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνονται οι δύο βασικοί μέτοχοι, ήτοι η μητρική Εταιρεία ΕΤΕ και η Invel που κατέχει το 65,49% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας (Σημείωση 30), καθώς και οι επιχειρήσεις, στις οποίες οι ως άνω μέτοχοι και η Εταιρεία διατηρούν τον έλεγχο ή ασκούν ουσιώδη επιρροή στη διαχείριση και οικονομική πολιτική τους. Επίσης, ως συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται τα μέλη της Διοίκησης της Εταιρείας, στενά συγγενικά με αυτά πρόσωπα, εταιρείες που κατέχονται από αυτά ή στις οποίες τα τελευταία έχουν ουσιώδη επιρροή στη διαχείριση και οικονομική πολιτική τους. Όλες οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, πραγματοποιούνται ουσιαστικά με όρους ίδιους με εκείνους που ισχύουν για παρόμοιες συναλλαγές με μη συνδεδεμένα μέρη, συμπεριλαμβανομένων επιτοκίων και εξασφαλίσεων και δεν εμπεριέχουν κίνδυνο υψηλότερο του κανονικού.

2.28. Συμψηφισμός

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

2.29. Κέρδη ανά Μετοχή

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

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 3: Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων

3.1. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου

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



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

α) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει λόγω των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα. Ο Όμιλος έχει διεθνή δραστηριότητα αλλά δεν είναι σημαντικά εκτεθειμένος σε κινδύνους από ξένο νόμισμα. Τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις του Ομίλου έχουν αρχικά αναγνωριστεί σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό του νόμισμα. Η έκθεση του Ομίλου σε συναλλαγματικό κίνδυνο κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018 και 31 Δεκεμβρίου 2017 δεν είναι σημαντική.

ii) Κίνδυνος τιμών

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική του θέση, καθώς και τις ταμειακές του ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημιές ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων. Για τη μείωση της έκθεσης του Ομίλου σε διακυμάνσεις των επιτοκίων λόγω των μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων, οι ημερομηνίες αναπροσαρμογής των επιτοκίων περιορίζονται βάσει σύμβασης στη μέγιστη περίοδο των έξι μηνών. Εάν το επιτόκιο αναφοράς μεταβληθεί κατά +/-1% η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν κατ' εκτίμηση μειωμένα κατά €3.502 και αυξημένα κατά €2.239, αντίστοιχα.



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

β) Πιστωτικός κίνδυνος

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

Δεν αναμένονται σημαντικές ζημίες καθώς οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες - μισθωτές με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα. Η μέγιστη έκθεση του Ομίλου σε πιστωτικό κίνδυνο προέρχεται κυρίως από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, καθώς το μεγαλύτερο μέρος του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου είναι μισθωμένο στην ΕΤΕ (2018: 54,9%, 2017: 57,3% του συνολικού κύκλου εργασιών) (Σημειώσεις 5 και 30).

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

Η ρευστότητα του Ομίλου παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Στη συνέχεια, παρατίθεται πίνακας με την ανάλυση της ληκτότητας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017 αντίστοιχα:

Όμιλος:

	Κάτω από 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	12 μήνες - 2 έτη	2 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
31 Δεκεμβρίου 2018							
Υποχρεώσεις							
Δανειακές υποχρεώσεις	3.492	57.439	398.112	9.363	74.398	43.088	585.892
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	186	424	3.345	3.955
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	-	-	164	-	-	-	164
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	2.119	5.947	4.271	-	-	-	12.337
Σύνολο	5.611	63.386	402.547	9.549	74.822	46.433	602.348

	Κάτω από 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	12 μήνες - 2 έτη	2 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
31 Δεκεμβρίου 2017							
Υποχρεώσεις							
Δανειακές υποχρεώσεις	2.723	48.240	63.664	351.268	593	5.748	472.236
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	62	276	3.139	3.477
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	-	-	336	164	-	-	500
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.051	931	51	-	-	-	2.033
Σύνολο	3.774	49.171	64.051	351.494	869	8.887	478.246

Εταιρεία

	Κάτω από 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	12 μήνες - 2 έτη	2 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
31 Δεκεμβρίου 2018							
Υποχρεώσεις							
Δανειακές υποχρεώσεις	2.756	56.997	288.905	4.353	58.088	-	411.099
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	59	157	3.210	3.426
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	-	-	-	-	-	-	-
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.004	3.367	3.747	-	-	-	8.118
Σύνολο	3.760	60.364	292.652	4.412	58.245	3.210	422.643



31 Δεκεμβρίου 2017	Κάτω από 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	12 μήνες - 2 έτη	2 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Υποχρεώσεις							
Δανειακές υποχρεώσεις	2.706	47.730	58.459	245.384	-	-	354.279
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	27	137	3.139	3.303
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	-	-	-	-	-	-	-
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	776	763	26	-	-	-	1.565
Σύνολο	3.482	48.493	58.485	245.411	137	3.139	359.147

Τα ποσά που παρουσιάζονται στον παραπάνω πίνακα είναι οι συμβατικές μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές. Δεδομένου ότι το ποσό των συμβατικών μη προεξοφλημένων ταμειακών ρών σχετίζεται με δάνεια κυμαινόμενου και όχι σταθερού επιτοκίου, το ποσό που παρουσιάζεται προσδιορίζεται σε συνάρτηση με τις συνθήκες που επικρατούν κατά την ημερομηνία αναφοράς - δηλαδή, για τον προσδιορισμό των μη προεξοφλημένων ταμειακών ρών χρησιμοποιήθηκαν τα πραγματικά επιτόκια που ίσχυαν την 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017, αντίστοιχα.

Σημειώνεται ότι την 31 Δεκεμβρίου 2018, το διάστημα ληκτότητας 3-12 μηνών περιλαμβάνει δάνεια του Ομίλου συνολικού ποσού €104.030 την 31 Δεκεμβρίου 2018, τα οποία κατέστησαν στο σύνολό τους βραχυπρόθεσμα καθώς λήγουν την 30 Ιουνίου 2019 και δάνειο της Εταιρείας ποσού €238.791 την 31 Δεκεμβρίου 2018, το οποίο κατέστη στο σύνολό του βραχυπρόθεσμο καθώς λήγει την 15 Ιουλίου 2019. Σημειώνεται ότι ο Όμιλος έχει εξασφαλίσει την παράταση ή την αναχρηματοδότηση των εν λόγω δανείων όπως αναλυτικά περιγράφεται στη Σημείωση 15.

3.2. Διαχείριση Κεφαλαιουχικού Κινδύνου

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

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

Παρακάτω παρουσιάζεται ο δείκτης μόχλευσης κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Δανειακές υποχρεώσεις	560.139	446.880	393.759	334.616
Σύνολο ενεργητικού	1.885.865	1.699.244	1.686.057	1.592.157
Δείκτης μόχλευσης	29,7%	26,3%	23,4%	21,0%

Σύμφωνα με τους όρους των περισσότερων δανειακών συμβάσεων, ο Όμιλος απαιτείται να συμμορφώνεται με συγκεκριμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες. Σημειώνεται ότι καθ' όλη τη διάρκεια της χρήσης 2018 και 2017, ο Όμιλος συμμορφώθηκε με την εν λόγω υποχρέωση.

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

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

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



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

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

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία επιμετρώνται στην εύλογη αξία

Στον κάτωθι πίνακα αναλύεται η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού του Ομίλου, που επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017, αντίστοιχα, ανά τεχνική αποτίμησης.

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

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

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

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

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

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία

Οι ακόλουθοι πίνακες συνοψίζουν την εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού του Ομίλου, τα οποία δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017, αντίστοιχα:

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

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

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



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

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017, η λογιστική αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων, των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, καθώς και των υποχρεώσεων προς προμηθευτές και λοιπών υποχρεώσεων, προσέγγιζε την εύλογη αξία τους.

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

Η σύνταξη των ενοποιημένων και εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. προϋποθέτει τη διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών από τη Διοίκηση, οι οποίες επηρεάζουν τόσο τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, όσο και τα έσοδα και έξοδα που αναγνωρίστηκαν στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου. Η Διοίκηση του Ομίλου πιστεύει ότι οι υποκειμενικές κρίσεις, εκτιμήσεις και παραδοχές που έχουν διενεργηθεί κατά τη σύνταξη των ενοποιημένων και εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων είναι οι κατάλληλες δεδομένων των γεγονότων που ίσχυαν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018 και ήταν παρόμοιες με αυτές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των ενοποιημένων και εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2017.

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

4.1. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές

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

Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου

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

- (i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές.
- (ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές, και
- (iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και τη χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

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



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

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: Τομείς Δραστηριότητας

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

- Ελλάδα – Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα,
- Ελλάδα – Γραφεία,
- Ελλάδα – Λοιπά (τα οποία περιλαμβάνουν ξενοδοχεία πόλης, αποθήκες, χώρο αρχείων, πρατήρια υγρών καυσίμων και χώρους στάθμευσης),
- Ιταλία – Γραφεία,
- Ιταλία – Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα,
- Ιταλία – Λοιπά (τα οποία αφορούν σε οικόπεδο και αποθηκευτικό χώρο),
- Λοιπές χώρες¹ – Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα,
- Λοιπές χώρες – Γραφεία,
- Λοιπές χώρες – Λοιπά (τα οποία αφορούν σε ξενοδοχεία πόλης).

¹ Στις Λοιπές χώρες την 31.12.2018 περιλαμβάνονται η Κύπρος, η Ρουμανία και η Βουλγαρία, ενώ την 31.12.2017 περιλαμβάνονται η Κύπρος και η Ρουμανία.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων
Όμιλος και Εταιρεία



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΤΑΙΑ

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

Από 01.01 έως 31.12.2018

Χώρα

Τομέας

Κύκλος εργασιών

Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων

Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των ακινήτων

επένδυσης σε εύλογες αξίες

Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα (συμπ.

φόρων – τελών ακίνητης περιουσίας)

Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από απομείωση

χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Σύνολο λειτουργικών κερδών τομέων

Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα

Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα

Λειτουργικά Κέρδη

Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους

Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα

Κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα

Αρνητική υπεραξία από απόκτηση θυγατρικών

Κέρδη προ φόρων

Φόροι

Κέρδη περιόδου

Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2018

Ενεργητικό

Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού

Σύνολο ενεργητικού

Υποχρεώσεις ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2018

Υποχρεώσεις

Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις

Σύνολο παθητικού

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

	Ελλάδα			Ιταλία			Λοιπές χώρες			Σύνολο
	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά	
Κύκλος εργασιών	55.911	48.588	1.803	878	11.968	-	1.603	615	-	121.366
Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων	55.911	48.588	1.803	878	11.968	-	1.603	615	-	121.366
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των ακινήτων	8.903	10.378	1.508	111	9.554	13.762	1.620	490	-	46.326
επένδυσης σε εύλογες αξίες										
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα (συμπ.	(4.612)	(5.948)	(854)	(82)	(1.776)	(416)	(110)	(39)	(8)	(13.845)
φόρων – τελών ακίνητης περιουσίας)										
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από απομείωση	41	(211)	(2)	(5)	(24)	(3)	-	-	-	(204)
χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων										
Σύνολο λειτουργικών κερδών τομέων	60.243	52.807	2.455	902	19.722	13.343	3.113	1.066	(8)	153.643
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα										2.230
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα										(8.743)
Λειτουργικά Κέρδη										147.130
Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους										57
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα										(21,427)
Κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα	-	(506)	-	-	-	-	-	(11)	-	(517)
Αρνητική υπεραξία από απόκτηση θυγατρικών										2.093
Κέρδη προ φόρων										127.336
Φόροι										(12.232)
Κέρδη περιόδου										115.104
Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2018										
Ενεργητικό	738.728	619.948	42.563	14.493	192.040	55.693	35.148	92.154	11.206	1.801.973
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού										83.892
Σύνολο ενεργητικού										1.885.865
Υποχρεώσεις ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2018										
Υποχρεώσεις	2.870	8.391	6.595	186	2.365	2.523	17	39.032	-	61.979
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις										537.204
Σύνολο παθητικού										599.183
Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 31 Δεκεμβρίου 2018	21.301	5.592	20.321	-	-	60	9.528	84.600	11.200	152.602

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων
Όμιλος και Εταιρεία



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΤΑΙΑ

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

Από 01.01 έως 31.12.2017									
Χώρα	Ελλάδα			Ιταλία			Λοιπές χώρες		
Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Σύνολο
Κύκλος εργασιών	53.062	49.078	1.462	890	11.692	18	1.214	533	117.949
Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων	53.062	49.078	1.462	890	11.692	18	1.214	533	117.949
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των ακινήτων επένδυσης σε εύλογες αξίες	18.071	7.347	476	(231)	4.391	(12.282)	(957)	351	17.166
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα (συμπ. φόρων – τελών ακίνητης περιουσίας)	(5.781)	(4.063)	(445)	(104)	(1.967)	(350)	(49)	(71)	(12.830)
Σύνολο λειτουργικών κερδών / (ζημιών) τομέων	65.352	52.362	1.493	555	14.116	(12.614)	208	813	122.285
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα									527
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα									(5.663)
Λειτουργικά Κέρδη									117.149
Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους									41
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα									(18.405)
Κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα	-	(3.826)	-	-	-	-	-	-	(3.826)
Κέρδη προ φόρων									94.959
Φόροι									(11.261)
Κέρδη περιόδου									83.698
Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2017									
Ενεργητικό	711.509	605.083	18.167	14.375	182.273	41.931	23.998	6.987	1.604.323
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού									94.921
Σύνολο ενεργητικού									1.699.244
Υποχρεώσεις ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2017									
Υποχρεώσεις	2.970	55.207	243	178	2.354	2.203	10	43	63.208
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις									408.183
Σύνολο παθητικού									471.391
Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 31 Δεκεμβρίου 2017	48.007	373	-	-	-	-	23.400	1.604	73.384



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 εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις.
- (γ) Τα μη κατανεμόμενα στοιχεία ενεργητικού αποτελούνται από ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία, άυλα περιουσιακά στοιχεία, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και λοιπές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις.
- (δ) Οι μη κατανεμώμενες υποχρεώσεις την 31 Δεκεμβρίου 2018 και 31 Δεκεμβρίου 2017 αποτελούνται κυρίως από δανειακές υποχρεώσεις συνολικού ύψους €521.504 και €400.054, αντίστοιχα

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

Συγκέντρωση σε πελάτες

Η ΕΤΕ και η εταιρεία Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτης, μισθωτές του Ομίλου, αντιπροσωπεύουν, ο καθένας ξεχωριστά, άνω του 10% του κύκλου εργασιών του Ομίλου. Τα έσοδα από μισθώματα για την τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018 από την ΕΤΕ ανήλθαν σε €66.688, ήτοι 54,9% (31 Δεκεμβρίου 2017: €67.616, ήτοι 57,3%), ενώ τα έσοδα από μισθώματα για την ως άνω περίοδο από την εταιρεία Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτης ανήλθαν σε €12.292, ήτοι 10,1% (31 Δεκεμβρίου 2017: €10.393, ήτοι 8,8%).

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: Επενδύσεις σε Ακίνητα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	1.580.698	1.490.000	1.309.775	1.235.590
Προσθήκες:				
- Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	42.784	72.830	28.840	47.828
- Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων (Σημείωση 8)	84.600	-	-	-
- Αγορές θυγατρικών πλην επιχειρηματικών συνενώσεων (Σημείωση 8)	24.257	-	-	-
- Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	961	554	901	552
- Μεταφορά από ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	13	148	13	148
- Μεταφορά σε ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	(158)	-	-	-
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	46.326	17.166	20.050	25.657
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	1.779.481	1.580.698	1.359.579	1.309.775

Την 28 Δεκεμβρίου 2018 η Εταιρεία απέκτησε το 100% των μετοχών της εταιρείας I&B Real Estate EAD, με έδρα τη Βουλγαρία. Η εν λόγω έχει στην ιδιοκτησία της ένα εξ' ολοκλήρου μισθωμένο κτήριο γραφείων συνολικής επιφάνειας περίπου 54 χιλ. τ.μ. στη Σόφια. Το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών της I&B Real Estate ανήλθε σε €40.152 (λαμβανομένων υπ' όψιν των υποχρεώσεων και απαιτήσεων της I&B Real Estate EAD), εκ των οποίων ποσό €40.418 καταβλήθηκε σε μετρητά ενώ ποσό €266 αναγνωρίστηκε ως απαίτηση. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε €78.571 και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι τακτικοί εκτιμητές, ανερχόταν σε €84.600 (Σημείωση 8).

Την 19 Δεκεμβρίου 2018 ολοκληρώθηκε η απόκτηση συγκροτήματος τριών εμπορικών αποθηκών στον Ασπρόπυργο Αττικής, μέσω της απόκτησης του 100% των μετοχών της Εταιρείας «ΗΡΙΝΝΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.». Η συνολική τους επιφάνεια ανέρχεται σε 27,2 χιλ. τ.μ. και είναι εκμισθωμένες σε αξιόπιστους μισθωτές. Το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών της ΗΡΙΝΝΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε. ανήλθε σε €3.574 (λαμβανομένων υπ' όψιν υποχρεώσεων και απαιτήσεων της ΗΡΙΝΝΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.), εκ των οποίων ποσό €3.564 καταβλήθηκε σε μετρητά, ποσό €50 αναγνωρίστηκε ως υποχρέωση και ποσό €40 αναγνωρίστηκε ως απαίτηση. Η αξία κτήσης και η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα κατά την ημερομηνία της εξαγοράς, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €13.057 (Σημείωση 8).



Την 19 Νοεμβρίου 2018 η Εταιρεία υπέγραψε σύμβαση με την Τράπεζα Κύπρου Δημόσια Εταιρία Λτδ. για την απόκτηση χαρτοφυλακίου ακινήτων στην Ελλάδα και στην Κύπρο ως εξής:

- 1) Αγορά του 100% των διαχειριστικών μετοχών (management shares) και του 88,2% των επενδυτικών μετοχών (investment shares) της CYREIT Variable Investment Company Plc ("CYREIT") με έδρα την Κύπρο, και
- 2) Αγορά δύο όμορων εμπορικών ακινήτων στην Αθήνα, εκ των οποίων το ένα είναι συνολικής επιφάνειας 6,9 χιλ. τ.μ. περίπου και βρίσκεται επί της Λεωφόρου Συγγρού και Λαγουμιτζή και το δεύτερο είναι συνολικής επιφάνειας 2 χιλ. τ.μ. περίπου και βρίσκεται επί των οδών Ευρυδάμαντος και Λαγουμιτζή. Την 28 Μαρτίου 2019 η Εταιρεία υπέγραψε συμβολαιογραφικό προσύμφωνο για την απόκτηση των εν λόγω ακινήτων (Σημείωση 32).

Το τελικό τίμημα θα προσδιοριστεί την ημερομηνία μεταβίβασης των μετοχών του CYREIT λαμβάνοντας υπόψιν την οικονομική θέση του CYREIT την εν λόγω ημερομηνία και εκτιμάται ότι θα είναι της τάξης των €149.356. Η Εταιρεία έχει ήδη καταβάλει ποσό €1.000 ως προκαταβολή. Η CYREIT έχει στην κατοχή της, μέσω θυγατρικών εταιρειών, 21 εμπορικά ακίνητα με συνολική μεικτή επιφάνεια που ξεπερνά τα 120 χιλ. τ.μ. στην Κύπρο (Λευκωσία, Λεμεσό, Λάρνακα και Πάφο). Η υπογραφή της οριστικής σύμβασης υπόκειται σε συνήθεις αιρέσεις, ήτοι, ενδεικτικά, λήψη έγκρισης από τις αρμόδιες εποπτικές αρχές της Κύπρου, ολοκλήρωση της διαδικασίας χρηματοδότησης μέρους της συναλλαγής και επιβεβαίωση από την Εταιρεία της πλήρωσης προαπαιτούμενων αναφορικά με τα ακίνητα και τη CYREIT και την ολοκλήρωση του νομικού και τεχνικού ελέγχου των ακινήτων στην Ελλάδα. Η εν λόγω συναλλαγή αναμένεται να ολοκληρωθεί έως την 10 Μαΐου 2019 και θα χρηματοδοτηθεί από κεφάλαια που αντλήθηκαν / θα αντληθούν από τραπεζικό δανεισμό.

Την 2 Νοεμβρίου 2018, ολοκληρώθηκε η απόκτηση ενός εμπορικού ακινήτου υψηλής προβολής και εμπορικότητας συνολικής επιφάνειας 563 τ.μ. που βρίσκεται επί της οδού Ερμού 51, Αθήνα. Το τελικό τίμημα της απόκτησης ανήλθε σε €4.285 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ύψους €127). Από το ποσό αυτό η Εταιρεία είχε καταβάλει συνολικά ποσό €381 ως προκαταβολή.

Την 30 Οκτωβρίου 2018 η νεοσυσταθείσα εταιρεία Ανάπτυξη Φραγκοκκλησιά Ακινήτων Α.Ε., θυγατρική της Εταιρείας, απέκτησε δύο όμορα οικοπέδα που βρίσκονται επί της οδού Φραγκοκκλησιάς στο Μαρούσι, για τα οποία η Εταιρεία είχε υπογράψει προσύμφωνο. Η συνολική επιφάνεια των οικοπέδων ανέρχεται σε περίπου 5,2 χιλ. τ.μ.. Το τελικό τίμημα της απόκτησης ανήλθε σε €4.200 από το οποίο ποσό €840 είχε ήδη καταβληθεί ως προκαταβολή. Στα οικοπέδα θα αναπτυχθεί σύγχρονο κτίριο γραφείων με ενεργειακή πιστοποίηση. Το ακίνητο που θα αναπτυχθεί θα περιλαμβάνει γραφειακούς χώρους σύγχρονων προδιαγραφών σύμφωνα με τα διεθνή πρότυπα αειφορίας συνολικής επιφάνειας 9,1 χιλ. τ.μ. (συμπεριλαμβανομένων των υπογείων θέσεων στάθμευσης και βοηθητικών χώρων). Η συγκεκριμένη επένδυση αναμένεται να ανέλθει συνολικά σε €13.560.

Την 4 Σεπτεμβρίου 2018, η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή προσυμφώνων για την απόκτηση ενός ακινήτου στη Θεσσαλονίκη, έναντι συνολικού τελικού τιμήματος ποσού €1.260. Από το ως άνω ποσό, η Εταιρεία κατέβαλε την ίδια ημέρα ποσό ύψους €126 ως προκαταβολή. Η συνολική επιφάνεια του ακινήτου ανέρχεται σε περίπου 4,3 χιλ. τ.μ..

Την 26 Ιουνίου 2018 η Εταιρεία απέκτησε το 100% των μετοχών της εταιρείας Lasmane Properties Ltd στην Κύπρο, η οποία κατέχει ένα υπό ανάπτυξη ξενοδοχείο συνολικής επιφάνειας 13 χιλ. τ.μ. στη Λευκωσία. Το τίμημα ανήλθε σε €11.200 (λαμβανομένων υπ' όψιν των υποχρεώσεων και απαιτήσεων της Lasmane Properties), εκ των οποίων ποσό €7.560 καταβλήθηκε σε μετρητά ενώ ποσό €3.640 αναγνωρίστηκε ως υποχρέωση. Το ακίνητο είναι εκμισθωμένο σε εταιρεία του ομίλου Zeus International. Η αξία κτήσης και η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €11.200 (Σημείωση 8). Η Lasmane Properties θα προβεί σε πλήρη αποκατάσταση του ακινήτου με το εκτιμώμενο κόστος της επιπλέον επένδυσης να είναι της τάξης των €5.900 (συνολικό ύψος επένδυσης €17.100).

Την 19 Ιουνίου 2018, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση δύο ακινήτων που βρίσκονται στις οδούς Μητροπόλεως 66-68 & Καπνικαρέας 5 και Αδριανού 66 & Αιόλου 4 αντίστοιχα στην Αθήνα, έναντι συνολικού τιμήματος ποσού €7.200 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ύψους €249). Η συνολική επιφάνεια των ακινήτων ανέρχεται σε περίπου 2,3 χιλ. τ.μ..



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

Την 21 Μαΐου 2018, η Εταιρεία απέκτησε ξενοδοχείο πόλης στη Θεσσαλονίκη συνολικής επιφάνειας περίπου 7.892 τ.μ., έναντι συνολικού τιμήματος €6.996 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ύψους €257). Το ακίνητο είναι μισθωμένο σε εταιρεία του ομίλου Zeus International.

Την 8 Μαρτίου 2018, η Εταιρεία απέκτησε ένα εμπορικό ακίνητο υψηλής προβολής και εμπορικότητας, συνολικής επιφάνειας περίπου 2.526 τ.μ. που βρίσκεται επί των οδών Ερμού 66 και Αγίας Ειρήνης, στην Αθήνα, έναντι τιμήματος €5.700 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ύψους €138). Η Εταιρεία θα προβεί σε πλήρη αποκατάσταση του ακινήτου με το εκτιμώμενο κόστος της επιπλέον επένδυσης να είναι της τάξης των €1.250 (συνολικό ύψος επένδυσης €6.950).

Την 28 Φεβρουαρίου 2018, η Εταιρεία απέκτησε ένα κατάστημα, συνολικής επιφάνειας περίπου 1.086 τ.μ. που βρίσκεται στη συμβολή των οδών Σόλωνος 1 και Κανάρη 17, στην Αθήνα, έναντι τιμήματος €3.750 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ύψους €138). Το ακίνητο αφορά σε διατηρητέο κτήριο, υψηλής προβολής και εμπορικότητας και είναι εξ ολοκλήρου μισθωμένο σε εταιρείες λιανεμπορίου και εστίασης.

Η PNG Properties EAD, θυγατρική της Εταιρείας στη Βουλγαρία, συμμετείχε σε δημόσιο διαγωνισμό που διεξήχθη την περίοδο από την 27 Οκτωβρίου 2017 έως την 27 Νοεμβρίου 2017 αναφορικά με την απόκτηση 63 οριζόντιων ιδιοκτησιών και οικοπέδου που αποτελούν ένα, υπό ανάπτυξη, εμπορικό κέντρο στη Σόφια (το προαναφερθέν «ακίνητο»). Την 28 Νοεμβρίου 2017, η PNG Properties EAD ανακηρύχθηκε πλειοδότης και η μεταβίβαση του προαναφερθέντος ακινήτου ολοκληρώθηκε εντός του Μαρτίου 2018 με ημερομηνία ισχύος την 8 Ιανουαρίου 2018. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε € 9.000 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ύψους €65).

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

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

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

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων Όμιλος και Εταιρεία



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΤΑΙΑ

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

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

Χώρα	Ελλάδα			Ιταλία			Ρουμανία			Κύπρος			Βουλγαρία		31.12.2018	31.12.2017
Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά ¹	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά ^{2,3}	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά ⁴	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Σύνολο	Σύνολο	
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3			
Εύλογη αξία έναρξης περιόδου	697.233	600.129	16.723	14.210	179.790	41.768	1.230	5.218	22.646	1.751	-	-	-	1.580.698	1.490.000	
Προσθήκες:																
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	20.829	5.175	7.252	-	-	-	-	-	-	-	-	9.528	-	42.784	72.830	
Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	84.600	84.600	-	
Αποκτήσεις θυγατρικών πλην επιχειρηματικών συνενώσεων	-	-	13.057	-	-	-	-	-	-	-	11.200	-	-	24.257	-	
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	472	417	12	-	-	60	-	-	-	-	-	-	-	961	554	
Μεταφορά από ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13	148	
Μεταφορά σε ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	-	(158)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(158)	-	
Καθαρό κέρδος / (ζημία) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	6.753	10.378	3.658	111	9.554	13.762	(4)	126	1.042	364	-	582	-	46.326	17.166	
Εύλογη αξία λήξης περιόδου	725.300	615.941	40.702	14.321	189.344	55.590	1.226	5.344	23.688	2.115	11.200	10.110	84.600	1.779.481	1.580.698	

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

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

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

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



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.

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

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

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

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

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

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

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

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων Όμιλος και Εταιρεία

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

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

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

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

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

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

Ειδικότερα για το ακίνητο στην περιοχή Torvaianica, στο Δήμο Pomezia, Ρώμη, το οποίο συνιστά οικόπεδο με δυνατότητα αξιοποίησης, χρησιμοποιήθηκαν δύο μέθοδοι, η υπολειμματική μέθοδος και η συγκριτική μέθοδος σύμφωνα με τα στοιχεία του παραπάνω πίνακα. Για τη στάθμιση των δύο μεθόδων έχουν εφαρμοστεί συντελεστές 100% για την υπολειμματική μέθοδο και 0% για τη συγκριτική μέθοδο. Η αυξημένη στάθμιση στην περίπτωση της υπολειμματικής μεθόδου οφείλεται στο γεγονός ότι λαμβάνεται υπ' όψιν το τρέχον πλάνο ανάπτυξης, κάτι που είναι ιδιαίτερα δύσκολο να γίνει σε άλλη μέθοδο, ενώ σε κάθε περίπτωση η αξία που προκύπτει με τη συγκριτική μέθοδο είναι πολύ κοντά σε αυτή της υπολειμματικής μεθόδου. Βάσει των ανωτέρω, η εύλογη αξία του οικοπέδου την 31 Δεκεμβρίου 2018 παρουσίασε αύξηση ποσού €13.900 σε σχέση με την εύλογη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2017.

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

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων
Όμιλος και Εταιρεία



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΤΑΙΑ

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

Πληροφορίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή για την 31.12.2017:

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

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

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

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



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

Από την παραπάνω εκτίμηση προέκυψε καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία ύψους €46.326 για τον Όμιλο και €20.050 για την Εταιρεία (31 Δεκεμβρίου 2017: €17.166 για τον Όμιλο και €25.657 για την Εταιρεία).

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018 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 €108.300 χαμηλότερη ή €125.282 υψηλότερη, αντίστοιχα.

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018 ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφεραν κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν, κατά εκτίμηση €71.276 χαμηλότερη ή €85.792 υψηλότερη, αντίστοιχα.

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018 η τιμή πώλησης/μίσθωσης της μελλοντικής ανάπτυξης που χρησιμοποιείται στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας του οικοπέδου στην Ιταλία διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία της θα ήταν κατά εκτίμηση €42.400 υψηλότερη ή €45.000 χαμηλότερη, αντίστοιχα.

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018 το κόστος κατασκευής της μελλοντικής ανάπτυξης που χρησιμοποιείται στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας του οικοπέδου στην Ιταλία διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία της θα ήταν κατά εκτίμηση €54.760 χαμηλότερη ή €51.600 υψηλότερη, αντίστοιχα.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία

Όμιλος	Οικόπεδα και Κτήρια	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα & Λοιπός Εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση και προκαταβολές	Σύνολο
Αξία κτήσης					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2017	2.150	2	13	239	2.404
Προσθήκες	3	-	7	32	42
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	-	-	-	(148)	(148)
Λοιπές Μεταφορές	-	-	-	(76)	(76)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	2.153	2	20	47	2.222
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2017	(128)	(2)	(9)	-	(139)
Αποσβέσεις χρήσεως	(21)	-	(4)	-	(25)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	(149)	(2)	(13)	-	(164)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2017	2.004	-	7	47	2.058
Αξία κτήσης					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	2.153	2	20	47	2.222
Προσθήκες	-	-	2	-	2
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	-	-	-	(13)	(13)
Λοιπές Μεταφορές	282	7	291	(33)	547
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	2.435	9	313	1	2.758
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	(149)	(2)	(13)	-	(164)
Αποσβέσεις χρήσεως	(21)	-	(3)	-	(24)
Λοιπές Μεταφορές	(123)	(7)	(291)	-	(421)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	(293)	(9)	(307)	-	(609)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2018	2.142	-	6	1	2.149



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

Εταιρεία	Οικόπεδα και Κτήρια	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα & Λοιπός Εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση και προκαταβολές	Σύνολο
Αξία κτήσης					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2017	2.432	9	303	239	2.983
Προσθήκες	3	-	7	31	41
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	-	-	-	(148)	(148)
Λοιπές Μεταφορές	-	-	-	(76)	(76)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	2.435	9	310	46	2.800
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2017	(251)	(9)	(299)	-	(559)
Αποσβέσεις χρήσεως	(21)	-	(4)	-	(25)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	(272)	(9)	(303)	-	(584)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2017	2.163	-	7	46	2.216
Αξία κτήσης					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	2.435	9	310	46	2.800
Προσθήκες	-	-	1	-	1
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	-	-	-	(13)	(13)
Λοιπές Μεταφορές	-	-	-	(33)	(33)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	2.435	9	311	-	2.755
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	(272)	(9)	(303)	-	(584)
Αποσβέσεις χρήσεως	(21)	-	(3)	-	(24)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	(293)	(9)	(306)	-	(608)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2018	2.142	-	5	-	2.147

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

Δεν υπήρξε απομείωση της αξίας των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου και της Εταιρείας κατά τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017.

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



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

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

(α) Επιχειρηματικές συνενώσεις

Η Εταιρεία προέβη στην παρακάτω εξαγορά την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018 στο πλαίσιο της επενδυτικής πολιτικής της, για να ενισχύσει τη θέση της στις αγορές ακινήτων που δραστηριοποιείται:

- Την 28 Δεκεμβρίου 2018, η Εταιρεία απέκτησε το 100% των μετοχών της I&B Real Estate EAD, με έδρα τη Βουλγαρία. Η I&B Real Estate EAD έχει στην ιδιοκτησία της ένα εξ' ολοκλήρου μισθωμένο κτήριο γραφείων συνολικής επιφάνειας περίπου 54 χιλ. τ.μ. στη Σόφια (City Tower).

Η ως άνω απόκτηση λογιστικοποιήθηκε με τη μέθοδο της εξαγοράς. Ως εκ τούτου το σύνολο των μεταβιβασθέντων στοιχείων του ενεργητικού καθώς και το σύνολο των υποχρεώσεων της I&B Real Estate EAD αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία.

Στον παρακάτω πίνακα συνοψίζεται η εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της I&B Real Estate EAD την 28 Δεκεμβρίου 2018 η οποία είναι η ημερομηνία απόκτησης:

	28.12.2018
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	
Επενδύσεις σε ακίνητα (Σημείωση 6)	84.600
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.198
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	85
Σύνολο ενεργητικού	85.880
ΠΑΘΗΤΙΚΟ	
Δανεισμός (Σημείωση 15)	(38.624)
Αναβαλλόμενη φορολογία (Σημείωση 18)	(3.974)
Λοιπά στοιχεία παθητικού	(1.036)
Σύνολο παθητικού	(43.635)
Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων	42.244
Αρνητική Υπεραξία	(2.093)
Συνολικό τίμημα απόκτησης	40.152

Πηγή: Μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες

Το τίμημα για την απόκτηση της I&B Real Estate EAD ανήλθε σε €40.152, εκ των οποίων ποσό €40.418 καταβλήθηκε σε μετρητά ενώ ποσό €266 αναγνωρίστηκε ως απαίτηση. Το τίμημα ήταν χαμηλότερο από την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν και το κέρδος (αρνητική υπεραξία) ύψους €2.093 αναγνωρίστηκε απευθείας στα αποτελέσματα της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018, στο κονδύλι «Αρνητική υπεραξία από απόκτηση θυγατρικών».

Η εξαγορασθείσα θυγατρική συνέφερε €47 έσοδα από μισθώματα και €16 κέρδη περιόδου από την ημερομηνία εξαγοράς μέχρι και την 31 Δεκεμβρίου 2018. Εάν η ανωτέρω εξαγορά είχε πραγματοποιηθεί την 1 Ιανουαρίου 2018, με τις λοιπές μεταβλητές να παραμένουν σταθερές, ο κύκλος εργασιών του Ομίλου για το 2018 θα ανερχόταν σε €126.728 και τα κέρδη περιόδου του Ομίλου για το 2018 θα ανερχόταν σε €118.286.



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

(β) Απόκτηση περιουσιακών στοιχείων

- Την 19 Δεκεμβρίου 2018, η Εταιρεία απέκτησε το 100% των μετοχών της εταιρείας ΗΡΙΝΝΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.. Η ΗΡΙΝΝΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε. έχει στην ιδιοκτησία της ένα συγκρότημα τριών εμπορικών αποθηκών στον Ασπρόπυργο Αττικής. Η συνολική τους επιφάνεια ανέρχεται σε 27,2 χιλ. τ.μ. και είναι εκμισθωμένες σε αξιόπιστους μισθωτές.

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

	19.12.2018
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	
Επενδύσεις σε ακίνητα (Σημείωση 6)	13.057
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	484
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	1.289
Σύνολο ενεργητικού	14.830
ΠΑΘΗΤΙΚΟ	
Δανεισμός (Σημείωση 15)	(3.344)
Λοιπά στοιχεία παθητικού	(7.912)
Σύνολο παθητικού	(11.256)
Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων	3.574
Υπεραξία	-
Συνολικό τίμημα απόκτησης	3.574

Πηγή: Μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες

Το τίμημα για την απόκτηση της ΗΡΙΝΝΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε. ανήλθε σε €3.574 (λαμβανομένων υπ' όψιν των υποχρεώσεων και απαιτήσεων της ΗΡΙΝΝΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.). Η ως άνω απόκτηση λογιστικοποιήθηκε με τη μέθοδο της αγοράς περιουσιακών στοιχείων. Η αξία κτήσης και η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα κατά την ημερομηνία της απόκτησης ανερχόταν σε €13.057.

- Την 26 Ιουνίου 2018, η Εταιρεία απέκτησε το 100% των μετοχών της εταιρείας Lasmane Properties Ltd., με έδρα στην Κύπρο. Η Lasmane Properties Ltd. στην ιδιοκτησία της ένα υπό κατασκευή ξενοδοχείο συνολικής επιφάνειας 13 χιλ. τ.μ. στη Λευκωσία. Το ακίνητο είναι εκμισθωμένο σε εταιρεία του ομίλου Zeus International.

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

	26.06.2018
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	
Επενδύσεις σε ακίνητα (Σημείωση 6)	11.200
Σύνολο ενεργητικού	11.200
Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων	11.200
Υπεραξία	-
Συνολικό τίμημα απόκτησης	11.200

Πηγή: Μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες

Το τίμημα για την απόκτηση της Lasmane Properties Ltd. ήταν ίσο με την εύλογη αξία των καθαρών περιουσιακών της στοιχείων κατά την ημερομηνία της απόκτησης, ήτοι €11.200, εκ των οποίων ποσό €7.560 καταβλήθηκε σε μετρητά ενώ ποσό €3.640 αναγνωρίστηκε ως υποχρέωση.



ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: Συμμετοχή σε θυγατρικές

Θυγατρικές	Έδρα	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	Ποσοστό Συμμετοχής		Αξία Συμμετοχής	
			31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Nash S.r.L.	Ιταλία	2013 – 2018	100,00%	100,00%	69.428	69.378
Picasso Fund	Ιταλία	2013 – 2018	100,00%	100,00%	80.752	80.752
Egnatia Properties S.A.	Ρουμανία	2013 – 2018	99,96%	99,96%	20	20
Quadratix Ltd.	Κύπρος	2016 – 2018	100,00%	100,00%	10.802	25.102
Καρόλου Τουριστική Α.Ε.	Ελλάδα	2013 – 2018	100,00%	100,00%	4.007	3.546
PNG Properties EAD	Βουλγαρία	2017 – 2018	100,00%	100,00%	26	26
Pangaea UK Finco Plc	Ηνωμένο Βασίλειο	-	100,00%	-	57	-
Lasmane Properties Ltd.	Κύπρος	2016-2018	100,00%	-	11.410	-
Ανάπτυξη Φραγκοκκλησιά Ακινήτων Α.Ε.	Ελλάδα	2018	100,00%	-	6.000	-
Ήρινα Κτηματική Α.Ε.	Ελλάδα	2017 – 2018	100,00%	-	3.574	-
I & B Real Estate	Βουλγαρία	2016 - 2018	100,00%	-	40.152	-
					226.228	178.824

Οι θυγατρικές ενοποιούνται με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης

Οι χρήσεις 2012 – 2014 της εταιρείας Καρόλου Τουριστική Α.Ε. δεν έχουν ελεγχθεί φορολογικά από την Ελληνική φορολογική αρχή κι επομένως οι φορολογικές υποχρεώσεις για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Οι χρήσεις 2015, 2016 και 2017 έχουν ελεγχθεί από τον εκλεγμένο κατά τον Κ.Ν. 2190/1920 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α Ν.4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχαν επιφυλάξεις. Σύμφωνα με τη ΠΟΛ.1006/05.01.2016 δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να επανέλθουν και να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση της εταιρείας ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δε θα έχουν σημαντική επίπτωση στη χρηματοοικονομική θέση της εταιρείας. Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ο φορολογικός έλεγχος από τον τακτικό ελεγκτή για τη χρήση 2018 δεν έχει ολοκληρωθεί. Την 28 Σεπτεμβρίου 2018 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Καρόλου Τουριστική Α.Ε. αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά το ποσό των €461 με έκδοση 23.050 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €10 εκάστης και τιμή διάθεσης €20 ανά μετοχή.

Την 28 Δεκεμβρίου 2018 η Εταιρεία απέκτησε το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της θυγατρικής I&B Real Estate E.A.D. με έδρα τη Βουλγαρία (Σημείωση 8).

Την 27 Δεκεμβρίου 2018 η Εταιρεία εισέφερε κεφάλαιο ποσού €50 στη θυγατρική Nash S.r.L..

Την 19 Δεκεμβρίου 2018 η Εταιρεία απέκτησε το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της θυγατρικής Ήρινα Κτηματική Α.Ε. (Σημείωση 8).

Την 29 Οκτωβρίου 2018 συστάθηκε η θυγατρική Ανάπτυξη Φραγκοκκλησιά Ακινήτων Α.Ε., της οποίας κατέχει το 100% του μετοχικού της κεφαλαίου.



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

Την 26 Ιουνίου 2018 η Εταιρεία απέκτησε το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας Lasmane Properties Ltd. στην Κύπρο (Σημείωση 8). Την 27 Ιουλίου 2018 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Lasmane Properties Ltd. ενέκρινε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της κατά €50 με έκδοση 50.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €1 εκάστης. Την 21 Δεκεμβρίου 2018 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Lasmane Properties Ltd. ενέκρινε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της κατά €160 με έκδοση 157.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €1 εκάστης ενώ €3 χρησιμοποιήθηκαν για την κάλυψη του αρχικού οφειλόμενου μετοχικού κεφαλαίου.

Την 21 Μαΐου 2018 το Διοικητικό Συμβούλιο της Quadratix Ltd. αποφάσισε τη μείωση του υπέρ το άρτιο κεφαλαίου της εταιρείας με την επιστροφή ποσού €14.300 στην Εταιρεία.

Την 9 Μάϊου 2018, η Εταιρεία προέβη, σύμφωνα με το άρθρο 26 Ν. 2778/1999, στη σύσταση θυγατρικής εταιρείας με έδρα το Ηνωμένο Βασίλειο και την επωνυμία Pangaea UK Finco Plc της οποίας κατέχει το 100% του μετοχικού της κεφαλαίου (ύψους €57). Σκοπός της Pangaea UK Finco Plc είναι η λήψη δανείου και η χρήση των δανειακών αυτών κεφαλαίων που θα αντλήσει για τη χρηματοδότηση της Εταιρείας ή/και των θυγατρικών της. Σημειώνεται ότι μέχρι και την 31 Δεκεμβρίου 2018 η Pangaea UK Finco Plc δεν είχε ασκήσει κάποια δραστηριότητα και η εκκαθάριση της εταιρείας ολοκληρώθηκε την 8 Ιανουαρίου 2019.

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις

Η μείωση του κονδυλίου «Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις» του Ομίλου την 31 Δεκεμβρίου 2018 σε σχέση με την 31 Δεκεμβρίου 2017 οφείλεται κυρίως στη μεταφορά στις «Επενδύσεις σε ακίνητα» της προκαταβολής ποσού €9.000, πλέον σχετικών με την απόκτηση εξόδων ποσού €65, συνεπεία της ολοκλήρωσης της απόκτησης ακινήτου από τη θυγατρική εταιρεία PNG Properties EAD στη Βουλγαρία (Σημείωση 6).

Η ως άνω μείωση αντισταθμίστηκε μερικώς κυρίως λόγω των κατωτέρω:

- Κίνητρα μισθώσεων βάσει ορισμένων μισθωτικών συμβάσεων ποσού €9.374 και €8.652 για τον Όμιλο και την Εταιρεία αντίστοιχα την 31 Δεκεμβρίου 2018 (31 Δεκεμβρίου 2017: €7.643 και €7.292, για τον Όμιλο και την Εταιρεία αντίστοιχα). Η λογιστική αντιμετώπιση των εν λόγω κινήτρων, σύμφωνα με τα σχετικά λογιστικά πρότυπα, προβλέπει την τμηματική απόσβεσή τους κατά τη διάρκεια της κάθε μίσθωσης. Σημειώνεται ότι ποσά ύψους €7.643 και €7.292 για τον Όμιλο και την Εταιρεία αντίστοιχα, μεταφέρθηκαν από τις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις στις λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις στις καταστάσεις χρηματοοικονομικής θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2017, έτσι ώστε να είναι συγκρίσιμες με τις καταστάσεις χρηματοοικονομικής θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2018 (Σημείωση 11).
- Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με μελλοντική απόκτηση ακινήτων ποσού €324.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Εμπορικές απαιτήσεις	6.839	7.717	3.775	4.934
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 30)	2	2	2	2
Απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο	9.522	8.179	8.248	8.179
Προπληρωθέντα έξοδα	763	414	709	372
Καταβληθέν προσωρινό μέρισμα	22.995	22.995	22.995	22.995
Λοιπές απαιτήσεις	6.401	9.974	6.278	9.821
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 30)	1.003	1.007	3.598	1.502
Σύνολο	47.525	50.288	45.605	47.805



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

Σημειώνεται ότι ποσά ύψους €7.643 και €7.292 για τον Όμιλο και την Εταιρεία αντίστοιχα, μεταφέρθηκαν από τις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις στις λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις στις καταστάσεις χρηματοοικονομικής θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2017, έτσι ώστε να είναι συγκρίσιμες με τις καταστάσεις χρηματοοικονομικής θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2018 (Σημείωση 10).

Η ταξινόμηση του κονδυλίου «Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις» του Ομίλου και της Εταιρείας σε χρηματοοικονομικά και μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία καθώς και η πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία την 31 Δεκεμβρίου 2018 και την 1 Ιανουαρίου 2018 παρατίθεται παρακάτω:

Όμιλος

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

Εταιρεία

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

Όμιλος

Σύνολο Εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 31.12.2017	50.288
Προσαρμογές λόγω υιοθέτησης του ΔΠΧΑ 9 (Σημείωση 33)	(234)
Σύνολο Εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 01.01.2018	50.054

ΕΚ ΤΩΝ ΟΠΟΙΩΝ:

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	Σύνολο
Μεικτή λογιστική αξία 01.01.2018	14.762	1.116	1.457	17.335
Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς	(136)	-	(98)	(234)
Καθαρή λογιστική αξία 01.01.2018	14.626	1.116	1.359	17.101
Μη Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία 01.01.2018				32.953
Σύνολο Εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 01.01.2018				50.054

Εταιρεία

Σύνολο Εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 31.12.2017	47.805
Προσαρμογές λόγω υιοθέτησης του ΔΠΧΑ 9 (Σημείωση 33)	(243)
Σύνολο Εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 01.01.2018	47.562

ΕΚ ΤΩΝ ΟΠΟΙΩΝ:

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	Σύνολο
Μεικτή λογιστική αξία 01.01.2018	12.740	1.077	1.364	15.181
Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς	(145)	-	(98)	(243)
Καθαρή λογιστική αξία 01.01.2018	12.595	1.077	1.266	14.938
Μη Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία 01.01.2018				32.624
Σύνολο Εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 01.01.2018				47.562



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

Οι εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2018 περιλαμβάνουν ποσό ύψους €103 (31 Δεκεμβρίου 2017: €83 για τον Όμιλο και την Εταιρεία) αναφορικά με κίνητρα μίσθωσης βάσει ορισμένων μισθωτικών συμβάσεων. Η λογιστική αντιμετώπιση των εν λόγω κινήτρων, σύμφωνα με τα σχετικά λογιστικά πρότυπα, προβλέπει την τμηματική απόσβεσή τους κατά τη διάρκεια της κάθε μίσθωσης.

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

Η ανάλυση των λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Απαιτήσεις από Ιταλικό Δημόσιο	48	105	-	-
Δεσμευμένες καταθέσεις	3.009	3.007	3.009	3.007
Λοιπά	3.344	6.862	3.269	6.814
Σύνολο	6.401	9.974	6.278	9.821

Οι δεσμευμένες καταθέσεις αφορούν κυρίως σε καταθέσεις οι οποίες έχουν δεσμευτεί σύμφωνα με τους όρους της από 11 Αυγούστου 2014 συμβάσεως ομολογιακού δανείου όπως τροποποιήθηκε την 20 Αυγούστου 2014 (Σημείωση 15).

Την 30 Σεπτεμβρίου 2015 η Εταιρεία συνήψε με την Stirling Properties Bulgaria EOOD και συνδεδεμένες με αυτή εταιρείες προσύμφωνο για την απόκτηση των εταιρειών «Plaza West A.D.» και «Plaza West 2 A.D.», οι οποίες κατείχαν περίπου 23 χιλ. τ.μ. του εμπορικού κέντρου West Plaza στη Σόφια, Βουλγαρία, έναντι τιμήματος €33.000 εκ του οποίου η Εταιρεία είχε καταβάλει ως προκαταβολή ποσό €6.600. Η υπογραφή της οριστικής σύμβασης τελούσε, μεταξύ άλλων, υπό την αίρεση της επιτυχούς και ακριβόχρονης ολοκλήρωσης της κατασκευής και έναρξης λειτουργίας του εμπορικού κέντρου. Ωστόσο, η Εταιρεία, λόγω μη εκπλήρωσης των υποχρεώσεων της πωλήτριας εταιρείας, Stirling Properties Bulgaria EOOD, έλυσε τη σχετική συμφωνία. Την 22 Μαρτίου 2018 η Εταιρεία εισέπραξε μέρος της ως άνω απαίτησης ποσού €4.776. Σημειώνεται, τέλος, ότι η Εταιρεία έχει λάβει εταιρική εγγύηση (ως συνοφειλέτης) από την Marinopoulos Holding Sarl, με έδρα το Λουξεμβούργο.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Ταμείο	2	-	1	-
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	46.874	49.335	33.215	36.308
Σύνολο	46.876	49.335	33.216	36.308

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

Στις καταθέσεις όψεως και προθεσμίας του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνονται δεσμευμένα ποσά ύψους €3.432 και €537 αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2017: €3.449 και €1.779, αντίστοιχα), σύμφωνα με τα οριζόμενα σε δανειακές συμβάσεις.



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

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

	Αρ. Μετοχών	Μετοχικό Κεφάλαιο	Όμιλος	Εταιρεία
			Υπέρ το άρτιο	
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017	255.494.534	766.484	15.890	15.970

Το καταβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017, ανερχόταν στο ποσό των €766.484 διαιρούμενο συνολικά σε 255.494.534 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές ονομαστικής αξίας €3,0 εκάστη.

Η Εταιρεία δεν έχει στην κατοχή της ίδιες μετοχές.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: Αποθεματικά

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Τακτικό αποθεματικό	17.995	15.139	17.716	14.860
Ειδικό αποθεματικό	323.987	323.987	323.987	323.987
Λοιπά αποθεματικά	194	26	45	47
Σύνολο	342.176	339.152	341.748	338.894

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

Το ειδικό αποθεματικό ύψους €323.987 αφορά στην απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της εταιρείας Εθνική Πανγαία που έλαβε χώρα την 3 Αυγούστου 2010 να καταχωρηθεί η διαφορά μεταξύ της εύλογης και της φορολογικής αξίας των εισφερθέντων από την ΕΤΕ ακινήτων κατά την 30 Σεπτεμβρίου 2009, η οποία (διαφορά) γεννήθηκε κατά τη σύστασή της.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: Δανειακές Υποχρεώσεις

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

Σημειώνεται ότι σύμφωνα με τους όρους δανείων, ποσού €104.310 την 31 Δεκεμβρίου 2018, έχουν καταρτιστεί συμβάσεις αντιστάθμισης κινδύνων επιτοκίου (interest rate swaps) για σκοπούς αντιστάθμισης της έκθεσης του Ομίλου στη μεταβολή του κυμαινόμενου επιτοκίου.

Την 13 Δεκεμβρίου 2018 η Εταιρεία προέβη στη σύναψη Προγράμματος εκδόσεως κοινού ομολογιακού δανείου πενταετούς διάρκειας και συνολικού ποσού ύψους €120.000 με την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.. Από το ως άνω ποσό, ποσό €55.000 θα χρησιμοποιηθεί για την εξόφληση υφιστάμενων βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων και το υπόλοιπο ποσό ύψους €65.000 θα χρησιμοποιηθεί για την πραγματοποίηση επενδύσεων και την εν γένει ανάπτυξη των εργασιών της Εταιρείας. Τα ομόλογα φέρουν τόκο Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου 3,20%. Σημειώνεται ότι μεταγενέστερα της 31 Δεκεμβρίου 2018 εκταμιεύθηκε το συνολικό ποσό του δανείου ύψους €120.000 εκ των οποίων ποσό €55.000 χρησιμοποιήθηκε για την αποπληρωμή υφιστάμενων βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων.



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

Την 2 Νοεμβρίου 2018 η Εταιρεία σύναψε σύμβαση πίστωσης με ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό μέχρι του ποσού των €55.000 με την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. με επιτόκιο Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου 3,25%.

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

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

Σύμφωνα με τους όρους των περισσότερων δανειακών συμβάσεων, ο Όμιλος απαιτείται να συμμορφώνεται με συγκεκριμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες. Σημειώνεται ότι καθ' όλη τη διάρκεια της χρήσης 2018 και 2017, ο Όμιλος συμμορφώθηκε με την εν λόγω υποχρέωση.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Μακροπρόθεσμα				
Ομολογιακά δάνεια	55.862	234.979	55.862	234.979
Λοιπές δανειακές υποχρεώσεις	55.997	109.689	-	-
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	111.859	344.668	55.862	234.979
Βραχυπρόθεσμα				
Ομολογιακά δάνεια	242.248	49.056	242.248	49.056
Λοιπές δανειακές υποχρεώσεις	206.032	53.156	95.649	50.581
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	448.280	102.212	337.897	99.637
Σύνολο	560.139	446.880	393.759	334.616

Η αύξηση των βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου την 31 Δεκεμβρίου 2018 σε σχέση με την 31 Δεκεμβρίου 2017 οφείλεται κυρίως στο γεγονός ότι:

- Δάνεια του Ομίλου ποσού €104.030 την 31 Δεκεμβρίου 2018 περιλαμβάνονται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, καθώς λήγουν την 30 Ιουνίου 2019. Σημειώνεται ότι ο Όμιλος, σύμφωνα με τους όρους των υφιστάμενων δανειακών συμβάσεων, έχει εξασφαλίσει την παράταση των εν λόγω δανείων για επιπλέον δύο έτη, και
- Δάνειο της Εταιρείας ποσού €238.791 την 31 Δεκεμβρίου 2018 περιλαμβάνεται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις καθώς λήγει την 15 Ιουλίου 2019. Σημειώνεται ότι η Εταιρεία έχει εξασφαλίσει νέα χρηματοδότηση από συστημικό χρηματοπιστωτικό ίδρυμα στην Ελλάδα, η οποία θα χρησιμοποιηθεί για την αναχρηματοδότηση της εν λόγω δανειακής υποχρέωσης.

Στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται την 31 Δεκεμβρίου 2018 ποσό €2.196 το οποίο αφορά σε δεδουλευμένους τόκους ομολογιακών δανείων (31 Δεκεμβρίου 2017: €2.242 για τον Όμιλο και την Εταιρεία) και επίσης ποσό €943 για τον Όμιλο και €649 για την Εταιρεία, που αφορά σε δεδουλευμένους τόκους λοιπών δανειακών υποχρεώσεων (31 Δεκεμβρίου 2017: €866 και €581, αντίστοιχα).



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

Η λήξη των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Έως 1 έτος	448.280	102.212	337.897	99.637
Από 1 έως 5 έτη	70.606	339.567	55.862	234.979
Πάνω από 5 έτη	41.253	5.101	-	-
Σύνολο	560.139	446.880	393.759	334.616

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

Το μέσο πραγματικό επιτόκιο των δανειακών υποχρεώσεων συμπεριλαμβανομένων των συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίων ανέρχεται σε 4,03% (2017: 5,05%), ενώ εάν δεν συμπεριληφθούν οι συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων το μέσο πραγματικό επιτόκιο ανέρχεται σε 3,98% (2017: 4,67%).

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

Οι δανειακές υποχρεώσεις είναι εξασφαλισμένες με ακίνητα. Πιο αναλυτικά:

- Σύμφωνα με τους όρους του από 11 Αυγούστου 2014 Προγράμματος Ομολογιακού Δανείου, όπως τροποποιήθηκε την 20 Αυγούστου 2014, για την έκδοση ομολόγων συνολικού ύψους €237.500, η Εταιρεία προέβη στη σύσταση υποθήκης για 77 ακινήτα της στην Ελλάδα (συμπ. και του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου της επί της οδού Καραγεώργη Σερβίας 6, Αθήνα) υπέρ της Alpha Bank A.E. (εκπρόσωπος των ομολογιούχων) ως εξασφάλιση των όλων υποχρεώσεων της Εταιρείας υπό τα χρηματοδοτικά έγγραφα έκαστο για ποσό €250.000. Η εύλογη αξία των 77 ακινήτων την 31 Δεκεμβρίου 2018 ανερχόταν σε €562.328 (31 Δεκεμβρίου 2017: €551.271).
- Επί ακινήτου της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. (εκπρόσωπος των ομολογιούχων) για ποσό €78.000. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου (μη συμπ. δεδουλευμένων τόκων ποσού €23) ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2018 σε €60.000 και η εύλογη αξία του ακινήτου την 31 Δεκεμβρίου 2018 ανερχόταν σε €125.006 (31 Δεκεμβρίου 2017: €125.186). Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από το μισθωτήριο συμβόλαιο με την Cosmote.
- Επί 35 ακινήτων της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. για ποσό €144.000. Η εύλογη αξία των ακινήτων την 31 Δεκεμβρίου 2018 ανερχόταν σε €199.010. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.
- Τέσσερα ακίνητα της θυγατρικής Picasso Fund βαρύνονται με υποθήκη πρώτης τάξης υπέρ της τράπεζας Banca IMI S.p.A. για ποσό €204.000. Το υπόλοιπο των δανείων ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2018 σε €94.860 και η εύλογη αξία των ως άνω ακινήτων την 31 Δεκεμβρίου 2018 ανερχόταν σε €181.800 (31 Δεκεμβρίου 2017: €173.400). Τέλος, έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα του Picasso Fund όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.
- Εννέα ακίνητα της θυγατρικής Picasso Fund βαρύνονται με υποθήκη πρώτης τάξης υπέρ της τράπεζας Intesa SanPaolo S.p.A. για ποσό €19.700. Το υπόλοιπο των δανείων ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2018 σε €9.450 και η εύλογη αξία των ως άνω ακινήτων την 31 Δεκεμβρίου 2018 ανερχόταν σε €22.355 (31 Δεκεμβρίου 2017: €21.168). Τέλος, έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα του Picasso Fund όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.



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

- Ένα ακίνητο της θυγατρικής Quadratix Ltd. βαρύνεται με υποθήκη υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. για ποσό €16.500. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της εταιρείας όπως απορρέουν από το μισθωτήριο συμβόλαιο με την Σκλαβενίτης Κύπρου Λίμιτεδ. Σημειώνεται επίσης ότι η Εταιρεία έχει δώσει εταιρική εγγύηση μέχρι του ποσού των €5.000 για υποχρεώσεις της Quadratix Ltd. που απορρέουν από την ως άνω δανειακή σύμβαση. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2018 σε €14.313 και η εύλογη αξία του ακινήτου την 31 Δεκεμβρίου 2018 ανερχόταν σε €25.803.
- Δύο ακίνητα της θυγατρικής Egnatia Properties S.A. βαρύνονται με υποθήκη υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. για ποσό €6.405. Το υπόλοιπο των δανείων ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2018 σε €6.405 και η εύλογη αξία των ως άνω ακινήτων την 31 Δεκεμβρίου 2018 ανερχόταν σε €6.570.
- Ένα ακίνητο της θυγατρικής Ήρινα Κτηματική Α.Ε. βαρύνεται με προσημείωση υποθήκης υπέρ της Alpha Bank Α.Ε. για ποσό €4.800. Το υπόλοιπο του δανείου (μη συμπ. δεδουλευμένων τόκων ποσού €55) ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2018 σε €3.295 και η εύλογη αξία του ακινήτου την 31 Δεκεμβρίου 2018 ανερχόταν σε €13.481.
- Ένα ακίνητο της θυγατρικής I&B Real Estate EAD βαρύνεται με υποθήκη υπέρ της Eurobank Bulgaria AD για ποσό €38.880. Το υπόλοιπο του δανείου (μη συμπ. δεδουλευμένων τόκων ποσού €238) ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2018 σε €38.880 και η εύλογη αξία του ακινήτου την 31 Δεκεμβρίου 2018 ανερχόταν σε €84.600.

Η μεταβολή στις υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες έχει ως εξής:

Όμιλος

	Δανειακές Υποχρεώσεις	Μερίσματα πληρωτέα
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 01.01.2018:	446.880	8
Ταμειακές εκροές	(60.364)	(56.210)
Προσθήκες	126.405	56.209
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	47.218	3
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 31.12.2018:	560.139	10

Εταιρεία

	Δανειακές Υποχρεώσεις	Μερίσματα πληρωτέα
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 01.01.2018:	334.616	8
Ταμειακές εκροές	(50.469)	(56.210)
Προσθήκες	105.000	56.209
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	4.612	3
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 31.12.2018:	393.759	10

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: Υποχρεώσεις Παροχών Προσωπικού λόγω Εξόδου από την Υπηρεσία

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

Καθαρή υποχρέωση στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Παρούσα αξία υποχρεώσεων	218	197	218	197
Εύλογη αξία περιουσιακών στοιχείων	-	-	-	-
Σύνολο	218	197	218	197



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

Κίνηση καθαρής υποχρέωσης

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2018	2017	2018	2017
Καθαρή υποχρέωση την 1 Ιανουαρίου	197	174	197	174
Συνολικό κόστος αναγνωρισθέν στην κατάσταση αποτελεσμάτων	19	47	19	47
Συνολικό κόστος αναγνωρισθέν στην κατάσταση συνολικών εσόδων	2	8	2	8
Παροχές καταβληθείσες	-	(32)	-	(32)
Καθαρή υποχρέωση την 31 Δεκεμβρίου	218	197	218	197

Έξοδα προγραμμάτων καθορισμένων παροχών

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2018	2017	2018	2017
Κόστος υπηρεσίας	16	15	16	15
Καθαρό χρηματοοικονομικό κόστος στην καθαρή υποχρέωση καθορισμένων παροχών	3	3	3	3
Ζημιές/(έσοδα) από περικοπές/διακανονισμούς και λοιπά έξοδα/(έσοδα)	-	29	-	29
Ποσό αναγνωρισμένο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	19	47	19	47

Προσαρμογές στην καθαρή υποχρέωση

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2018	2017	2018	2017
Υποχρέωση κέρδος / (ζημιά) από αλλαγή των υποθέσεων	(7)	-	(7)	-
Υποχρέωση κέρδος / (ζημιά) από εμπειρικές προσαρμογές	9	(8)	9	(8)
Ποσό αναγνωρισμένο στα Λοιπά Συνολικά Έσοδα	2	(8)	2	(8)

Κίνηση υποχρέωσης προγραμμάτων καθορισμένων παροχών

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2018	2017	2018	2017
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	197	174	197	174
Κόστος υπηρεσίας	16	15	16	15
Χρηματοοικονομικό κόστος	3	3	3	3
Παροχές καταβληθείσες	-	(32)	-	(32)
Ζημιές/(έσοδα) από περικοπές/διακανονισμούς και λοιπά έξοδα/(έσοδα)	-	29	-	29
<i>Προσαρμογές (κέρδη) / ζημιές:</i>				
Ζημιές / (κέρδη) από μεταβολές χρηματοοικονομικών παραδοχών	(7)	-	(7)	-
Ζημιές / (κέρδη) από μεταβολές εμπειρικών παραδοχών	9	8	9	8
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	218	197	218	197



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

Μέσες σταθμισμένες αναλογιστικές παραδοχές στο τέλος της περιόδου

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2018	2017	2018	2017
Προεξοφλητικό επιτόκιο	1,75%	1,60%	1,75%	1,60%
Πληθωρισμός	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Ρυθμός μεταβολής αποδοχών	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%

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

Ανάλυση ευαισθησίας σημαντικών αναλογιστικών παραδοχών – Όμιλος και Εταιρεία

Αναλογιστική παραδοχή	Μεταβολή στην παραδοχή	31.12.2018
		Αύξηση / (μείωση) στην υποχρέωση καθορισμένων παροχών
Προεξοφλητικό επιτόκιο	Αύξηση κατά 50 μονάδες βάσης	(8,3)%
	Μείωση κατά 50 μονάδες βάσης	9,2%
Πληθωρισμός	Αύξηση κατά 50 μονάδες βάσης	2,6%
	Μείωση κατά 50 μονάδες βάσης	(3,3)%
Ρυθμός μεταβολής αποδοχών	Αύξηση κατά 50 μονάδες βάσης	5,6%
	Μείωση κατά 50 μονάδες βάσης	(5,9)%

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 17: Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Προμηθευτές	9.910	674	4.758	235
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 30)	155	468	142	466
Φόροι – Τέλη	7.128	7.172	4.620	4.756
Έσοδα επομένων χρήσεων	5.243	5.195	2.976	2.921
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	1.020	341	395	282
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 30)	662	602	2.248	602
Σύνολο	24.118	14.452	15.139	9.262

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

Οι Φόροι – Τέλη αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Χαρτόσημο μισθωμάτων	2.520	2.627	2.520	2.627
Ενιαίος Φόρος Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	1.021	6	1.015	-
Φόρος ακινήτων εξωτερικού	2.523	2.203	-	-
Λοιπά	1.064	2.336	1.085	2.129
Σύνολο	7.128	7.172	4.620	4.756



Η κατηγορία «Λοιπά» του κονδυλίου «Φόροι – Τέλη» την Δεκεμβρίου 2017 περιλαμβάνουν πρόβλεψη για το ΕΕΤΑ του Ν. 4152/2013 και του ΕΕΤΗΔΕ του Ν. 4021/2011 συνολικού ποσού €1.388. Την 31 Δεκεμβρίου 2018 αντिलογίστηκε η πρόβλεψη ποσού €1.388 και το ποσό αναγνωρίστηκε στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στο κονδύλι «Λοιπά Έσοδα» (Σημείωση 23). Σημειώνεται ότι ο ΕΝΦΙΑ από 1 Ιανουαρίου 2014 αντικατέστησε τον Φόρο Ακίνητης Περιουσίας του Ν.3842/2010 και το ΕΕΤΑ του Ν.4152/2013 (πρ. ΕΕΤΗΔΕ του Ν. 4021/2011).

Τα έσοδα επομένων χρήσεων αφορούν σε μη δεδουλευμένα έσοδα περιόδου μεταγενέστερης από την 31 Δεκεμβρίου 2018 και 31 Δεκεμβρίου 2017 αντίστοιχα, βάσει σχετικών συμβάσεων μίσθωσης του Ομίλου και της Εταιρείας.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 18: Απαιτήσεις και υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους

	Όμιλος	
	31.12.2018	31.12.2017
Απαιτήσεις από αναβαλλόμενους φόρους		
Φορολογικές ζημιές	-	4
Σύνολο	-	4
	Όμιλος	
	31.12.2018	31.12.2017
Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους		
Επενδύσεις σε ακίνητα	4.586	223
Σύνολο	4.586	223
	Όμιλος	
	31.12.2018	31.12.2017
Έσοδα / (Δαπάνες) από αναβαλλόμενους φόρους		
Φορολογικές ζημιές	46	3
Επενδύσεις σε ακίνητα	(439)	(25)
Σύνολο	(393)	(22)

Κίνηση απαιτήσεων από αναβαλλόμενους φόρους:

	Όμιλος Φορολογικές ζημιές
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2017	1
Έσοδο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	3
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	4
Έσοδα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	46
Συμψηφισμός με υποχρέωση από αναβαλλόμενους φόρους	(50)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	-

Κίνηση υποχρεώσεων από αναβαλλόμενους φόρους:

	Όμιλος Επενδύσεις σε ακίνητα
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2017	198
Έξοδο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	25
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	223
Αναβαλλόμενος φόρος που αναγνωρίστηκε μετά από επιχειρηματικές συνενώσεις (Σημείωση 8)	3.974
Έξοδο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	439
Συμψηφισμός με απαίτηση από αναβαλλόμενους φόρους	(50)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	4.586



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

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

Οι θυγατρικές εξωτερικού της Εταιρείας, Nash S.r.L., Egnatia Properties S.A., Quadratrix Ltd., Lasmane Properties Ltd., PNG Properties EAD και I&B Real Estate EAD, φορολογούνται στο εισόδημά τους (Σημείωση 27), οπότε ενδέχεται να προκύπτουν προσωρινές διαφορές και επομένως να δημιουργούνται αντίστοιχα φορολογικές υποχρεώσεις ή/και απαιτήσεις.

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 19: Κύκλος Εργασιών

	Όμιλος Από 01.01. έως		Εταιρεία Από 01.01. έως	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Έσοδα από μισθώματα	121.363	117.943	105.919	103.244
Αποζημίωση λόγω πρόωρης λήξης μίσθωσης	3	6	3	6
Σύνολο	121.366	117.949	105.922	103.250

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

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Έως 1 έτος	115.734	117.702	101.549	102.953
Από 1 έως 5 έτη	416.956	443.987	392.767	412.062
Πάνω από 5 έτη	1.270.233	1.404.616	1.249.659	1.382.007
Σύνολο	1.802.923	1.966.305	1.743.975	1.897.022

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 20: Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως	31.12.2017	Από 01.01. έως	31.12.2017
Έξοδα εκτιμήσεων	662	471	626	447
Έξοδα δικηγόρων, συμβολαιογράφων, υποθηκοφυλάκων, τεχνικών και λοιπών συμβούλων	988	568	687	268
Συμβουλευτικές υπηρεσίες αναφορικά με τη λειτουργία του χαρτοφυλακίου ακινήτων	1.629	1.471	1.627	1.471
Έξοδα ασφάλισης	663	598	508	457
Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών	127	149	45	90
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	283	287	138	99
Μεσιτικά έξοδα	32	249	32	104
Λοιπά έξοδα	83	96	11	25
Σύνολο	4.467	3.889	3.674	2.961



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

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Μισθωμένα ακίνητα	3.365	3.449	2.625	2.497
Μη-μισθωμένα ακίνητα	1.102	474	1.049	465
Σύνολο	4.467	3.923	3.674	2.962

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 21: Φόροι – Τέλη ακίνητης περιουσίας

Την 31 Δεκεμβρίου 2018 οι φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας ανέρχονται σε ποσό €9.378 και €7.700 για τον Όμιλο και την Εταιρεία αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2017: €8.941 και €7.291 αντίστοιχα) και περιλαμβάνουν ΕΝΦΙΑ ύψους €7.449 και €7.418 για τον Όμιλο και την Εταιρεία αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2017: €6.949 και €6.919 αντίστοιχα). Η αύξηση του ΕΝΦΙΑ οφείλεται στα ακίνητα που απέκτησε η Εταιρεία εντός του 2017 δεδομένου ότι ο φόρος αυτός υπολογίζεται για τα ακίνητα που κατέχει κάθε νομικό πρόσωπο την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 22: Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Μισθοί	1.970	1.799	1.970	1.799
Εργοδοτικές εισφορές	443	419	443	419
Έξοδα προγραμμάτων καθορισμένων παροχών (Σημείωση 16)	19	47	19	47
Λοιπά έξοδα	174	82	174	82
Σύνολο	2.606	2.347	2.606	2.347

Ο αριθμός προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2018 ήταν 30 άτομα (31 Δεκεμβρίου 2017: 27 άτομα για τον Όμιλο και την Εταιρεία).

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 23: Λοιπά Έσοδα

Κατά τη διάρκεια της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018, η Εταιρεία εισέπραξε μέρος από τη θυγατρική της Picasso Fund συνολικού ποσού €5.874 (31 Δεκεμβρίου 2017: €6.769).

Επιπλέον την 31 Δεκεμβρίου 2018 στα λοιπά έσοδα του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται ποσό €1.388 το οποίο αφορά σε αντιλογισμό πρόβλεψης για το ΕΕΤΑ του Ν. 4152/2013 και του ΕΕΤΗΔΕ του Ν. 4021/2011 (Σημείωση 17).

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 24: Λοιπά Έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Αμοιβές μελών Δ.Σ. και Επενδυτικής Επιτροπής	609	597	607	595
Αμοιβές τρίτων	3.321	1.269	2.634	692
Έξοδα προβολής, διαφήμισης, δημοσιεύσεων, κ.λπ.	419	122	419	122
Φόροι – τέλη	1.071	400	1.056	393
Λοιπά	362	1.962	357	1.956
Σύνολο	5.782	4.350	5.073	3.758



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

Σημειώνεται ότι την 31 Δεκεμβρίου 2018 στα λοιπά έξοδα περιλαμβάνεται ποσό €2.314 το οποίο αφορά σε έξοδα σχετιζόμενα με έκδοση ομολογιακού δανείου τον Μάιο του 2018, η οποία ακυρώθηκε (2017: Μηδέν), ενώ την 31 Δεκεμβρίου 2017 στα λοιπά έξοδα περιλαμβάνεται €1.728 το οποίο αφορά σε προπληρωθέντα έξοδα στο πλαίσιο της προετοιμασίας της Εταιρείας για αρχική δημόσια πρόταση αναφορικά με την εισαγωγή των μετοχών της στο Χρηματιστήριο Αθηνών η οποία ματαιώθηκε (2018: Μηδέν).

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 25: Χρηματοοικονομικά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Τόκοι	19.160	19.375	15.409	16.059
Χρηματοδοτικά και τραπεζικά έξοδα (συμπ. αποσβέσεων διαφοράς υπό το άρτιο δανείων)	2.774	2.679	2.120	2.069
Συναλλαγματικές διαφορές	10	177	3	-
Σύνολο	21.944	22.231	17.532	18.128

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 26: Μερίσματα ανά μετοχή

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

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

Την 23 Απριλίου 2018 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη διανομή συνολικού ποσού ύψους €56.209 (ήτοι €0,22 ανά μετοχή – ποσό σε €), ως μέρισμα στους μετόχους της για τη χρήση 2017. Δεδομένης της διανομής προσωρινού μερίσματος συνολικού ποσού €22.995 (ήτοι €0,09 ανά μετοχή – ποσό σε €) σε συνέχεια της από 12 Δεκεμβρίου 2017 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, το υπόλοιπο προς διανομή μέρισμα ανερχόταν σε €33.214 (ήτοι €0,13 ανά μετοχή – ποσό σε €). Το ποσό του προσωρινού μερίσματος εμφανίζεται την 31 Δεκεμβρίου 2017 στις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 27: Φόροι

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	11.800	11.163	11.751	11.131
Λοιποί φόροι	39	76	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος	393	22	-	-
Σύνολο	12.232	11.261	11.751	11.131

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



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

Οι θυγατρικές εξωτερικού της Εταιρείας, Nash S.r.L., Egnatia Properties S.A., Quadratrix Ltd., Lasmane Properties Ltd., PNG Properties EAD και I&B Real Estate EAD, φορολογούνται στο εισόδημά τους, βάσει φορολογικού συντελεστή 27,9% στην Ιταλία, 16,0% στη Ρουμανία, 12,5% στην Κύπρο και 10,0% στη Βουλγαρία, αντίστοιχα. Η θυγατρική της Εταιρείας, Picasso Fund, με έδρα την Ιταλία, δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος. Για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017, αντίστοιχα, δεν έχουν προκύψει σημαντικοί φόροι εξωτερικού.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 28: Κέρδη ανά Μετοχή

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

Περίοδος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	Όμιλος		Εταιρεία	
	2018	2017	2018	2017
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους	115.104	83.698	84.857	91.366
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών (χιλιάδες)	255.495	255.495	255.495	255.495
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) – βασικά και προσαρμοσμένα	0,45	0,33	0,33	0,36

Τα προσαρμοσμένα Κέρδη ανά μετοχή είναι τα ίδια με τα βασικά Κέρδη ανά μετοχή για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017, διότι δεν υπήρχαν δυνητικές κοινές μετοχές οι οποίες θα επέφεραν απομείωση των κερδών ανά μετοχή.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 29: Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις

Οι εταιρείες του Ομίλου δεν έχουν ελεγχθεί φορολογικά για ορισμένες χρήσεις και επομένως, οι φορολογικές υποχρεώσεις τους για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Συνεπώς, ως αποτέλεσμα των ελέγχων αυτών, είναι πιθανό να επιβληθούν επιπλέον πρόστιμα και φόροι, τα ποσά των οποίων δεν είναι δυνατόν να προσδιοριστούν με ακρίβεια επί του παρόντος. Ο Όμιλος κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017 δεν έχει διενεργήσει προβλέψεις για ανέλεγκτες χρήσεις. Εκτιμάται ότι, τυχόν ποσά φόρων που πιθανόν να προκύψουν δε θα έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου και της Εταιρείας.

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

Οι χρήσεις 2013 – 2017 της Εταιρείας έχουν ελεγχθεί από τον εκλεγμένο, κατά τον Κ.Ν. 2190/1920, τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α του Ν. 4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχαν επιφυλάξεις.

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



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

Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α Ν. 4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχαν επιφυλάξεις.

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

Μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2018 δεν έχει κοινοποιηθεί από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οποιαδήποτε εντολή ελέγχου για την Εταιρεία και για την απορροφηθείσα από την Εταιρεία ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. για τις χρήσεις 2010, 2011 και 2012. Ως εκ τούτου το δικαίωμα του Δημοσίου να κοινοποιεί φύλλα ελέγχου και πράξεις προσδιορισμού φόρου, τελών, εισφορών και προστίμων με σκοπό την επιβολή φόρου, έχει παραγραφεί για τις ως άνω, ανά εταιρεία, αναφερόμενες χρήσεις κατ' εφαρμογή των διατάξεων: α) της παρ. 1 του άρθρου 84 του ν. 2238/1994 (ανέλεγκτες υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), β) της παρ. 1 του άρθρου 57 του ν. 2859/2000 (ανέλεγκτες υποθέσεις Φ.Π.Α.) και γ) της παρ. 5 του άρθρου 9 του ν. 2523/1997 (επιβολή προστίμων για υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος). Η Διοίκηση θεωρεί ότι δε συντρέχουν οι περιοριστικά αναφερόμενες στους ανωτέρω νόμους περιστάσεις οι οποίες θα μπορούσαν να παρατείνουν την πενταετή παραγραφή σε δεκαετή.

Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ο φορολογικός έλεγχος από τον τακτικό ελεγκτή της Εταιρείας για τη χρήση 2018 δεν έχει ολοκληρωθεί.

Την 31 Δεκεμβρίου 2018 για τον Όμιλο υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων ποσού €17.444 (μη συμπ. ΦΠΑ).

Στο πλαίσιο της σύναψης της εταιρείας Εθνική Πανγαία με την Alpha Bank Α.Ε. σύμβασης πίστωσης με ανοικτό αλληλόχρεο λογαριασμό, η Εθνική Πανγαία παρείχε ειδική και ανέκκλητη πληρεξουσιότητα, εντολή και δικαίωμα σε δικηγόρους ενεργούντες για την Alpha Bank Α.Ε. ώστε αυτοί να δύνανται να παρίστανται και να εκπροσωπούν την Εταιρεία ενώπιον παντός αρμόδιου δικαστηρίου προς το σκοπό εγγραφής συναινετικής προσημείωσης υποθήκης σε δέκα τέσσερα (14) ακίνητα της Εταιρείας στην Ελλάδα, που αποτελούσαν αντικείμενο του διαγωνισμού «sale and leaseback» από το ΤΑΙΠΕΔ, υπέρ της Alpha Bank Α.Ε. για ποσό €65.000. Η ισχύς του πληρεξουσίου λήγει αυτόματα, είτε με την πλήρη και ολοκληρωτική εξόφληση του συνόλου των υποχρεώσεων της Εταιρείας υπό την σύμβαση πίστωσης, είτε τη στιγμή της εξ' ολοκλήρου κάλυψης από την Alpha Bank Α.Ε. των ομολογιών ομολογιακού δανείου, όπως αυτό ενδεχομένως εκδοθεί από την Εταιρεία μελλοντικά, το προϊόν του οποίου θα άγεται σε πλήρη και ολοκληρωτική εξόφληση κάθε ποσού υπό την προαναφερόμενη σύμβαση πίστωσης.

Στο πλαίσιο της σύναψης της Εταιρείας με την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. σύμβασης πίστωσης με ανοικτό αλληλόχρεο λογαριασμό, η Εταιρεία παρείχε ειδική και ανέκκλητη πληρεξουσιότητα, εντολή και δικαίωμα σε δικηγόρους ενεργούντες για την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. ώστε αυτοί να δύνανται να παρίστανται και να εκπροσωπούν την Εταιρεία ενώπιον παντός αρμόδιου δικαστηρίου προς το σκοπό εγγραφής συναινετικής προσημείωσης υποθήκης σε τρία (3) ακίνητα της Εταιρείας στην Ελλάδα υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. για ποσό €66.000. 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 Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. των ομολογιών ομολογιακού δανείου, όπως αυτό ενδεχομένως εκδοθεί από την Εταιρεία μελλοντικά, το προϊόν του οποίου θα άγεται σε πλήρη και ολοκληρωτική εξόφληση κάθε ποσού υπό την προαναφερόμενη σύμβαση πίστωσης. Σημειώνεται ότι η Εταιρεία εξόφλησε, μεταγενέστερα της 31 Δεκεμβρίου 2018, τις εν λόγω υποχρεώσεις στο πλαίσιο έκδοσης κοινού ομολογιακού δανείου με την Τράπεζα Πειραιώς (Σημείωση 15).

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά του Ομίλου, ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 31 Δεκεμβρίου 2018 που θα επηρέαζαν σημαντικά την χρηματοοικονομική κατάστασή του.



ΣΗΜΕΙΩΣΗ 30: Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος (μητρική εταιρεία) ελέγχει, βάσει συμβάσεως, την Εταιρεία. Πιο αναλυτικά, βάσει Συμφωνίας Μετόχων η ΕΤΕ ορίζει την πλειοψηφία των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και της Επενδυτικής Επιτροπής και παρέχονται εγγυήσεις στην ΕΤΕ για ορισμένα άλλα συμβατικά δικαιώματα. Ως αποτέλεσμα αυτής της συμφωνίας η ΕΤΕ είναι ο ελέγχων μέτοχος της Εταιρείας σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α.. Η ισχύς της Συμφωνίας Μετόχων λήγει αυτομάτως σε περίπτωση που (i) η ΕΤΕ ή η Invel κατέχουν λιγότερο από 20% στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, (ii) η Εταιρεία τεθεί σε εκκαθάριση, (iii) με αμοιβαία συμφωνία των μερών (ΕΤΕ και Invel) (iv) αν η ΕΤΕ σταματήσει να ενοποιεί την Εταιρεία στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις για περίοδο που ξεπερνά τους 12 μήνες (μέσα στη διάρκεια μιας πενταετίας με έναρξη στις 30.12.2013), (v) παρέλθουν πέντε χρόνια από την 30η Δεκεμβρίου 2013.

Την 4 Ιανουαρίου 2019, η ΕΤΕ και η Invel προέβησαν στη δεύτερη τροποποίηση της Συμφωνίας Μετόχων. Αντικείμενο της τροποποιητικής συμφωνίας υπήρξε η παράταση της διάρκειας της Συμφωνίας Μετόχων κατά ένα τρίμηνο, ήτοι από 31 Δεκεμβρίου 2018 μέχρι την 31 Μαρτίου 2019. Η ως άνω παράταση έχει ως αποτέλεσμα τη διατήρηση του ελέγχου της Εταιρείας από την ΕΤΕ για το ίδιο διάστημα.

Η ΕΤΕ ανακοίνωσε ότι έλαβε από την Invel την 29 Μαρτίου 2019 γραπτή ειδοποίηση περί άσκησης του δικαιώματος εξαγοράς του μετοχικού ποσοστού της ΕΤΕ στην Εταιρεία ("call option"), σύμφωνα με τους σχετικούς όρους της Συμφωνίας Μετόχων. Η ολοκλήρωση της συναλλαγής πώλησης και αγοράς του εν λόγω μετοχικού ποσοστού αναμένεται να ολοκληρωθεί έως τις 30 Μαΐου 2019. Μέχρι την ολοκλήρωση της συναλλαγής η ΕΤΕ θα εξακολουθεί να ασκεί τον έλεγχο στην Εταιρεία.

Η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας είναι η ακόλουθη:

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

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

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

ι. Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Λοιποί μέτοχοι	1	1	1	1
Εταιρείες συνδεδεμένες με λοιπούς μετόχους	1	1	1	1
Σύνολο	2	2	2	2

Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Picasso Fund, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	-	150
Καρόλου Τουριστική Α.Ε., θυγατρική της Εταιρείας	-	-	-	361
Λοιποί μέτοχοι	1.003	1.007	3.598	991
Σύνολο	1.003	1.007	3.598	1.502



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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Καταβληθέν Προσωρινό Μέρισμα				
Μητρική εταιρεία	7.509	7.509	7.509	7.509
Λοιποί μέτοχοι	15.060	15.060	15.060	15.060
Σύνολο	22.569	22.569	22.569	22.569
	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Προπληρωθέντα έξοδα				
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	428	269	403	262
Σύνολο	428	269	403	262
	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα				
Μητρική εταιρεία	5.603	10.566	5.531	10.477
NBG Cyrgus, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	1.056	1.042	-	-
Σύνολο	6.659	11.608	5.531	10.477
	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις				
PNG Properties EAD, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	10.179	9.784
Σύνολο	-	-	10.179	9.784
	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Εμπορικές υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη				
Μητρική εταιρεία	80	319	80	319
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	69	145	56	143
Εθνική Leasing, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	6	4	6	4
Σύνολο	155	468	142	466
	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Λοιπές υποχρεώσεις				
Μητρική εταιρεία	1	1	1	1
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	1	-	-	-
Pangaea UK Finco Plc., θυγατρική της Εταιρείας	-	-	57	-
Ανάπτυξη Φραγκοκκλησιά Ακινήτων Α.Ε., θυγατρική της Εταιρείας	-	-	1.530	-
Εταιρείες συνδεδεμένες με λοιπούς μετόχους	653	598	653	598
Σύνολο	655	599	2.241	599



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

ii. Έσοδα από μισθώματα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Μητρική εταιρεία	66.688	67.616	66.688	67.616
National Μεσιτική Ασφαλίσεων, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ ¹	-	2	-	2
Λοιποί μέτοχοι	3	2	3	2
Εταιρείες συνδεδεμένες με λοιπούς μετόχους	2	2	2	2
Σύνολο	66.693	67.622	66.693	67.622

iii. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	541	476	508	457
Εταιρείες συνδεδεμένες με λοιπούς μετόχους	1.559	1.428	1.559	1.428
Σύνολο	2.100	1.904	2.067	1.885

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Μητρική εταιρεία	-	216	-	216
Σύνολο	-	216	-	216

v. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	34	35	34	35
Σύνολο	34	35	34	35

vi. Λοιπά έσοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Picasso Fund, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	5.874	6.769
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	2	16	2	16
Σύνολο	2	16	5.876	6.785

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



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

vii. Λοιπά έξοδα

	Όμιλος Από 01.01. έως		Εταιρεία Από 01.01. έως	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Μητρική εταιρεία	122	273	122	273
Εθνική Leasing, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	52	50	52	50
Σύνολο	174	323	174	323

viii. Έσοδα από τόκους

	Όμιλος Από 01.01. έως		Εταιρεία Από 01.01. έως	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Μητρική εταιρεία	25	36	25	36
PNG Properties EAD, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	395	34
NBG Cyprus, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	1	-	-	-
Σύνολο	26	36	420	70

ix. Χρηματοοικονομικά έξοδα

	Όμιλος Από 01.01. έως		Εταιρεία Από 01.01. έως	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Μητρική εταιρεία	16	665	15	665
NBG Cyprus, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	-	3	-	-
Σύνολο	16	668	15	665

x. Υποχρεώσεις προς τη Διοίκηση

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Λοιπές υποχρεώσεις προς μέλη Δ.Σ., επιτροπές και ανώτατα στελέχη	7	3	7	3
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	16	14	16	14
Σύνολο	23	17	23	17

xi. Αμοιβές και παροχές προς τη Διοίκηση

	Όμιλος Από 01.01. έως		Εταιρεία Από 01.01. έως	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Αμοιβές και παροχές μελών Δ.Σ. και επιτροπών του και ανώτατων στελεχών	1.559	1.478	1.557	1.476
Σύνολο	1.559	1.478	1.557	1.476

xii. Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

Στο πλαίσιο της από 31 Ιανουαρίου 2018 δανειακής σύμβασης που υπεγράφη μεταξύ της θυγατρικής εταιρείας Quadratix Ltd και της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. (Σημείωση 15), η Εταιρεία έχει δώσει εταιρική εγγύηση μέχρι του ποσού των €5.000 για υποχρεώσεις της Quadratix Ltd. που απορρέουν από την ως άνω δανειακή σύμβαση. Η Διοίκηση δεν αναμένει να υποστεί οποιαδήποτε οικονομική ζημιά από το δάνειο της θυγατρικής.



ΣΗΜΕΙΩΣΗ 31: Αμοιβές Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Το ελεγκτικό γραφείο ΠράιςγουοτερχαουςΚούπερς ήταν ο νόμιμος ανεξάρτητος ορκωτός ελεγκτής λογιστής για τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017.

Στον παρακάτω πίνακα απεικονίζονται οι συνολικές αμοιβές για τις ελεγκτικές και λοιπές επαγγελματικές υπηρεσίες που παρασχέθηκαν στον Όμιλο από το δίκτυο της ΠράιςγουοτερχαουςΚούπερς για τις χρήσεις 2018 και 2017.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 31.12.2018	31.12.2017	Από 01.01. έως 31.12.2018	31.12.2017
Αμοιβές για ελεγκτικές υπηρεσίες	268	112	168	60
Αμοιβές για την έκδοση Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης	29	19	15	15
Λοιπές επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες	328	18	315	-
Σύνολο	625	149	498	75

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 32: Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Την 22 Φεβρουαρίου 2019 η Εταιρεία απέκτησε το 90% των μετοχών της εταιρείας Vibrana Holdings Ltd. στην Κύπρο. Η εταιρεία μέσω δημόσιας προσφοράς υπέβαλλε πρόταση για την απόκτηση κατ' ελάχιστον του 90% (και μέχρι το 100%) των μετοχών της κυπριακής εταιρείας «The Cyprus Tourism Development Public Company Limited» («CTDC»). Η CTDC είναι ιδιοκτήτρια του ξενοδοχείου Hilton Cyprus, του μοναδικού 5* στη Λευκωσία της Κύπρου. Την 18 Απριλίου 2019 το Διοικητικό Συμβούλιο της Vibrana Holdings Ltd. αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά €57.350, με έκδοση 100 επιπρόσθετων κοινών μετοχών ονομαστικής αξίας ενός (1) ευρώ εκάστη από το οποίο ποσό €57.349,9 αντιστοιχεί στην αξία υπέρ το άρτιο. Στο πλαίσιο της ως άνω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, η Εταιρεία κατέβαλε την ίδια ημέρα ποσό €51.615 (κατ' αναλογία της συμμετοχής της στη Vibrana), το οποίο χρηματοδοτήθηκε από κεφάλαια που αντλήθηκαν από τραπεζικό δανεισμό. Τέλος, την 18 Απριλίου 2019 η εταιρεία Vibrana Holdings Ltd., ολοκλήρωσε την απόκτηση του 97,93% της εταιρείας CTDC έναντι συνολικού τιμήματος €55.524. Η Vibrana προτίθεται να ασκήσει το δικαίωμά της για απόκτηση του 100% των μετοχών της CTDC. Η απόκτηση θα λογιστικοποιηθεί με τη μέθοδο της εξαγοράς. Έως την ημερομηνία έγκρισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων οι εύλογες αξίες των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού κατά την ημερομηνία της απόκτησης δεν έχουν οριστικοποιηθεί. Η εύλογη αξία του ακινήτου ιδιοκτησίας της CTDC όπως προσδιορίστηκε από τους ανεξάρτητους τακτικούς εκτιμητές της Εταιρείας ανέρχεται σε €63.600 και το υπόλοιπο των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων και των δανειακών υποχρεώσεων την 18 Απριλίου 2019 ανερχόταν σε €1.695 και €1.476, αντίστοιχα (μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες).

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

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

Την 28 Μαρτίου 2019 η Εταιρεία απέκτησε πλειοψηφική συμμετοχή (60%) στις εταιρείες Aphrodite Hills Resort Limited και Aphrodite Springs Public Limited στην Πάφο της Κύπρου. Το Aphrodite Hills Resort εκτείνεται σε έκταση γης 234 εκταρίων με βλάστηση που καλύπτει το μεγαλύτερο ποσοστό ολόκληρης της έκτασης. Διαθέτει



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

το μοναδικό πιστοποιημένο PGA National Cyprus γήπεδο γκολφ, 500 χιλιάδες τετραγωνικά μέτρα, το οποίο και είναι ο πυρήνας του πολυβραβευμένου θέρετρου, στην Πάφο, με επιλογές διαμονής και δραστηριοτήτων που ξεχώρισαν σε όλη την Ευρώπη. Το Aphrodite Hills Resort διακρίθηκε πρόσφατα ως το «European Golf Resort of the Year 2018» και «European Golf Course of the Year 2018/2019». Στο χώρο του Resort βρίσκεται το ξενοδοχείο Aphrodite Hills Hotel by Atlantica με 290 δωμάτια & σουίτες. Οι επαύλεις και τα διαμερίσματα από την Holiday Residences, που λειτουργούν στη φιλοσοφία των self-catering διακοπών με καινοτόμες υπηρεσίες, κατατάσσονται στις κορυφαίες επαύλεις διακοπών σε όλη την Ευρώπη. Με εξαιρετικές συνεδριακές εγκαταστάσεις, ακαδημία τένις με 9 γήπεδα, Retreat Spa by Atlantica (Best Luxury Resort Spa Regional Winner), ακαδημία ποδοσφαίρου, μονοπάτια της φύσης για περπάτημα και τρέξιμο, ιππασία, τοξοβολία, ποδηλασία, παιδικό club, υδροπάρκο, σουπερμάρκετ, καφετερίες, φούρνο, φαρμακείο, καταστήματα, εκκλησάκι, beach club, 18 εστιατόρια και μπαρ by Atlantica και γυμναστήριο, το Aphrodite Hills Resort είναι προορισμός θεματικού τουρισμού και συλλογής εμπειριών. Σκοπός της Εταιρείας και των συνεταίρων της είναι το Resort να συνεχίσει να αναπτύσσεται καθώς υπάρχει σημαντικός υπολειπόμενος συντελεστής δόμησης για την ανάπτυξη επιπλέον κατοικιών.

Το τίμημα για την απόκτηση της εταιρείας Aphrodite Hills Resort Limited ανήλθε σε €12.291 (εκ των οποίων ποσό €1.800 είναι πληρωτέο της 31 Δεκεμβρίου 2019), ενώ η Εταιρεία κατέβαλε και ποσό €17.080 για την αποπληρωμή (κατά την αναλογία της συμμετοχής της) δανειακών υποχρεώσεων της εταιρείας υπέρ ιδιώτη δανειστή (συνολική επένδυση €29.371). Η απόκτηση θα λογιστικοποιηθεί με τη μέθοδο της εξαγοράς. Έως την ημερομηνία έγκρισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων οι εύλογες αξίες των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού κατά την ημερομηνία της απόκτησης δεν έχουν οριστικοποιηθεί.

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

	28.03.2019
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	59.000
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	13.200
Αποθέματα	28.326
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	2.857
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	10.821
Σύνολο ενεργητικού	114.204
ΠΑΘΗΤΙΚΟ	
Δανεισμός	(69.874)
Αναβαλλόμενη φορολογία	(5.726)
Λοιπά στοιχεία παθητικού	(17.014)
Σύνολο παθητικού	(92.614)
Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων	21.590
Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων που αναλογεί σε μη ελέγχουσα συμμετοχή	(8.636)
Αρνητική Υπεραξία	(663)
Συνολικό τίμημα απόκτησης	12.291

Πηγή: Μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες

Το Aphrodite Springs εκτείνεται σε 150 εκτάρια γης, όμορης με το Aphrodite Hills Resort, και είναι αδειοδοτημένη για την ανάπτυξη γηπέδου γκολφ και 125 χιλ τ.μ. κατοικιών και ακινήτων συμπληρωματικών χρήσεων. Το τίμημα για την απόκτηση της εταιρείας Aphrodite Springs Public Limited ανήλθε σε €2.400 και η απόκτηση θα λογιστικοποιηθεί με τη μέθοδο της απόκτησης περιουσιακών στοιχείων.

Οι ως άνω αποκτήσεις χρηματοδοτήθηκαν από κεφάλαια που αντλήθηκαν από τραπεζικό δανεισμό.



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

Σε συνέχεια της από 19 Νοεμβρίου 2018 σύμβασης με την Τράπεζα Κύπρου Δημόσια Εταιρία Λτδ. (Σημείωση 6), την 28 Μαρτίου 2019, η Εταιρεία υπέγραψε συμβολαιογραφικό προσύμφωνο για την απόκτηση των δύο όμορων εμπορικών ακινήτων στην Αθήνα (εκ των οποίων το ένα είναι συνολικής επιφάνειας 6,9 χιλ. τ.μ. περίπου και βρίσκεται επί της Λεωφόρου Συγγρού και Λαγουμιτζή και το δεύτερο είναι συνολικής επιφάνειας 2 χιλ. τ.μ. περίπου και βρίσκεται επί των οδών Ευρυδάμαντος και Λαγουμιτζή) έναντι τελικού τιμήματος €10.000. Η υπογραφή του οριστικού συμφωνητικού αναμένεται να λάβει χώρα έως την 10 Μαΐου 2019 υπό την αίρεση της ολοκλήρωσης έως την ως άνω ημερομηνία της μεταβίβασης των μετοχών της εταιρείας CYREIT.

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

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 33: Επίδραση του ΔΠΧΑ 9

Η υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 9 την 1 Ιανουαρίου 2018, είχε αρνητική επίδραση στα ίδια κεφάλαια του Ομίλου και της Εταιρείας λόγω αλλαγών των απαιτήσεων απομείωσης κατά €234 και €249 αντίστοιχα. Ο Όμιλος επέλεξε να μην αναπροσαρμόσει τα συγκριτικά στοιχεία και να αναγνωρίσει τυχόν διαφορές ανάμεσα στην προηγούμενη λογιστική αξία και τη νέα λογιστική αξία στο υπόλοιπο έναρξης των κερδών εις νέον κατά την 1 Ιανουαρίου 2018. Επομένως, οι προσαρμογές που προκύπτουν από τις νέες διατάξεις για την απομείωση δεν περιλαμβάνονται στην αναθεωρημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2017 και αναγνωρίζονται στον ισολογισμό έναρξης της 1 Ιανουαρίου 2018.

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει τις αναπροσαρμογές που αναγνωρίστηκαν ξεχωριστά σε κάθε κονδύλι την 1 Ιανουαρίου 2018. Τα κονδύλια που δεν επηρεάστηκαν από τις απαιτήσεις απομείωσης του ΔΠΧΑ 9 δε συμπεριλαμβάνονται. Ως αποτέλεσμα, τα σύνολα και τα υποσύνολα που παρουσιάζονται δε μπορούν να επαναυπολογιστούν με βάση τα ποσά που παρέχονται.

	01.01.2018 Όπως προσαρμόστηκε (ΔΠΧΑ 9)	Όμιλος 31.12.2017 (ΔΛΠ 39)	Επίδραση IFRS 9
ΕΝΕΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	16.731	16.731	-
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	1.599.621	1.599.621	-
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	50.054	50.288	(234)
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	99.389	99.623	(234)
Σύνολο ενεργητικού	1.699.010	1.699.244	(234)
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Κέρδη εις νέον	106.093	106.327	(234)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	1.227.619	1.227.853	(234)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και παθητικού	1.699.010	1.699.244	(234)



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

	01.01.2018 Όπως προσαρμόστηκε (ΔΠΧΑ 9)	Εταιρεία 31.12.2017 (ΔΛΠ 39)	Επίδραση IFRS 9
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	17.093	17.099	(6)
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	1.508.038	1.508.044	(6)
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	47.562	47.805	(243)
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	83.870	84.113	(243)
Σύνολο ενεργητικού	1.591.908	1.592.157	(249)
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Κέρδη εις νέον	117.539	117.788	(249)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	1.238.887	1.239.136	(249)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και παθητικού	1.591.908	1.592.157	(249)