



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

Εθνική Πανγαία Α.Ε.Ε.Α.Π.

Ενδιάμεση Συνοπτική Ενοποιημένη και Εταιρική
Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση
περιόδου από 1 Ιανουαρίου έως 31 Μαρτίου 2018

Μάιος 2018



Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.....	3
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.....	5
Κατάσταση Αποτελεσμάτων – 3 μηνών.....	6
Κατάσταση Συνολικών Εσόδων – 3 μηνών.....	7
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Όμιλος.....	8
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Εταιρεία.....	9
Κατάσταση Ταμειακών Ροών – Όμιλος.....	10
Κατάσταση Ταμειακών Ροών – Εταιρεία.....	11
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 1:Γενικές Πληροφορίες.....	12
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2:Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών	13
2.1. Βάση Παρουσίασης.....	13
2.2. Υιοθέτηση των Δ.Π.Χ.Α.....	13
2.3. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Αρχών	15
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 3:Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων	16
3.1. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου	16
3.2. Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού.....	16
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 4:Τομείς Δραστηριότητας.....	17
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: Επενδύσεις σε Ακίνητα.....	20
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: Συμμετοχή σε θυγατρικές.....	26
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις.....	27
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις	27
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα.....	29
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: Μετοχικό Κεφάλαιο & Διαφορά από Έκδοση Μετοχών Υπέρ το Άρτιο	29
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: Αποθεματικά.....	29
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: Δανειακές Υποχρεώσεις	30
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις.....	32
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα.....	33
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: Μερίσματα ανά Μετοχή.....	33
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: Φόροι.....	34
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 17: Κέρδη ανά Μετοχή	34
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 18: Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις.....	35
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 19: Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη	36
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 20: Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	40
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 21: Επίδραση του ΔΠΧΑ 9.....	40



Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας «Εθνική Πανγαία Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία»

Εισαγωγή

Επισκοπήσαμε τη συνημμένη ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας «Εθνική Πανγαία Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία», της 31^{ης} Μαρτίου 2018 και τις σχετικές ενοποιημένες και εταιρικές καταστάσεις αποτελεσμάτων και συνολικών εσόδων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της τρίμηνης περιόδου που έληξε αυτή την ημερομηνία, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις, που συνθέτουν την ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση. Η Διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και παρουσίαση αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόζονται στην Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Αναφορά (Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο «ΔΛΠ» 34). Δική μας ευθύνη είναι η έκφραση ενός συμπεράσματος επί αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης με βάση την επισκόπησή μας.

Εύρος Επισκόπησης

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

Συμπέρασμα

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



ΠράιςγουοτερχαουςΚούπερς
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές
Λεωφ. Κηφισίας 268
152 32 Χαλάνδρι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Αθήνα, 4 Μαΐου 2018

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Μάριος Ψάλτης
ΑΜ ΣΟΕΛ 38081



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

	Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
		31.03.2018	31.12.2017	31.03.2018	31.12.2017
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	1.590.958	1.580.698	1.309.535	1.309.775
Συμμετοχή σε θυγατρικές	6	-	-	178.824	178.824
Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία		2.019	2.058	2.177	2.216
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		123	130	123	130
Απαιτήσεις από αναβαλλόμενους φόρους		4	4	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	7	2.674	9.088	12.550	9.807
		1.595.778	1.591.978	1.503.209	1.500.752
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	8	54.548	57.931	49.993	55.097
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	85.603	49.335	59.240	36.308
		140.151	107.266	109.233	91.405
Σύνολο ενεργητικού		1.735.929	1.699.244	1.612.442	1.592.157
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Μετοχικό κεφάλαιο	10	766.484	766.484	766.484	766.484
Υπέρ το άρτιο	10	15.890	15.890	15.970	15.970
Αποθεματικά	11	339.191	339.152	338.894	338.894
Κέρδη εις νέον		114.840	106.327	125.857	117.788
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		1.236.405	1.227.853	1.247.205	1.239.136
ΠΑΘΗΤΙΚΟ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δανειακές υποχρεώσεις	12	415.898	344.668	292.323	234.979
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		195	197	195	197
Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους		327	223	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		3.556	3.477	3.382	3.302
		419.976	348.565	295.900	238.478
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	13	17.321	14.452	11.588	9.262
Δανειακές υποχρεώσεις	12	58.858	102.212	54.894	99.637
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα		497	480	-	-
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		2.872	5.682	2.855	5.644
		79.548	122.826	69.337	114.543
Σύνολο παθητικού		499.524	471.391	365.237	353.021
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και παθητικού		1.735.929	1.699.244	1.612.442	1.592.157

Αθήνα, 4 Μαΐου 2018

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Γενικός Διευθυντής
Οικονομικών & Εργασιών

Ο Αναπληρωτής
Οικονομικός Διευθυντής

Χρήστος Πρωτόπαπας

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Άννα Χαλκιαδάκη



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

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 31.03.2018	Από 01.01. έως 31.03.2017	Από 01.01. έως 31.03.2018	Από 01.01. έως 31.03.2017
Κύκλος εργασιών	30.486	28.709	26.582	25.406
	30.486	28.709	26.582	25.406
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5 (9.174)	-	(10.146)	-
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(3.176)	(3.090)	(2.629)	(2.548)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(538)	(542)	(538)	(542)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(6)	(6)	(6)	(6)
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	(7)	(7)	(7)	(7)
Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	76	365	-	302
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	26	-	26	-
Λοιπά έσοδα	87	79	2.578	3.536
Λοιπά έξοδα	(715)	(495)	(545)	(340)
Εταιρική Υπευθυνότητα	(29)	(27)	(29)	(27)
Λειτουργικά Κέρδη	17.030	24.986	15.286	25.774
Έσοδα από τόκους	29	6	126	5
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(5.334)	(5.198)	(4.239)	(4.167)
Κέρδη προ φόρων	11.725	19.794	11.173	21.612
Φόροι	16 (2.978)	(2.721)	(2.855)	(2.708)
Κέρδη περιόδου	8.747	17.073	8.318	18.904
Αναλογούντα σε:				
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	-	-	-
Μετόχους της Εταιρείας	8.747	17.073	8.318	18.904
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) - Βασικά και προσαρμοσμένα	17 0,03	0,07	0,03	0,07

Αθήνα, 4 Μαΐου 2018

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

Κατάσταση Συνολικών Εσόδων
για την περίοδο που έληξε 31 Μαρτίου 2018



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 31.03.2018	Από 01.01. έως 31.03.2017	Από 01.01. έως 31.03.2018	Από 01.01. έως 31.03.2017
Κέρδη περιόδου	8.747	17.073	8.318	18.904
Λοιπά συνολικά έσοδα / (έξοδα):				
Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα:				
Συναλλαγματικές διαφορές	(2)	13	-	-
Αντιστάθμιση ταμειακών ροών	41	41	-	-
Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα	39	54	-	-
Λοιπά συνολικά έσοδα / (έξοδα) περιόδου	39	54	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (έξοδα) περιόδου	8.786	17.127	8.318	18.904
Αναλογούνται σε:				
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	-	-	-
Μετόχους της Εταιρείας	8.786	17.127	8.318	18.904

Αθήνα, 4 Μαΐου 2018

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Γενικός Διευθυντής
Οικονομικών & Εργασιών

Ο Αναπληρωτής
Οικονομικός Διευθυντής

Χρήστος Πρωτόπαπας

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Άννα Χαλκιαδάκη

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Όμιλος
για την περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2018



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

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

	Αναλογούντα σε μετόχους της Εταιρείας				Σύνολο
	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Κέρδη / (Ζημίες) εις νέον	
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2017	766.484	15.890	336.119	76.448	1.194.941
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου	-	-	54	-	54
Κέρδη περιόδου	-	-	-	17.073	17.073
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	-	-	54	17.073	17.127
Υπόλοιπο την 31 Μαρτίου 2017	766.484	15.890	336.173	93.521	1.212.068
Κινήσεις μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2017	-	-	2.979	12.806	15.785
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2017	766.484	15.890	339.152	106.327	1.227.853
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2017	766.484	15.890	339.152	106.327	1.227.853
Προσαρμογές λόγω υιοθέτησης του ΔΠΧΑ 9 (Σημείωση 21)	-	-	-	(234)	(234)
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2018 όπως προσαρμόστηκε	766.484	15.890	339.152	106.093	1.227.619
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου	-	-	39	-	39
Κέρδη περιόδου	-	-	-	8.747	8.747
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	-	-	39	8.747	8.786
Υπόλοιπο την 31 Μαρτίου 2018	766.484	15.890	339.191	114.840	1.236.405

Αθήνα, 4 Μαΐου 2018

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Γενικός Διευθυντής
Οικονομικών & Εργασιών

Ο Αναπληρωτής
Οικονομικός Διευθυντής

Χρήστος Πρωτόπαπας

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Άννα Χαλκιαδάκη

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Εταιρεία
για την περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2018



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

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

	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Κέρδη εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2017	766.484	15.970	336.182	80.241	1.198.877
Κέρδη περιόδου	-	-	-	18.904	18.904
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	-	-	-	18.904	18.904
Υπόλοιπο την 31 Μαρτίου 2017	766.484	15.970	336.182	99.145	1.217.781
Κινήσεις μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2017	-	-	2.712	18.643	21.355
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2017	766.484	15.970	338.894	117.788	1.239.136
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2017	766.484	15.970	338.894	117.788	1.239.136
Προσαρμογές λόγω υιοθέτησης του ΔΠΧΑ 9 (Σημείωση 21)	-	-	-	(249)	(249)
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2018 όπως προσαρμόστηκε	766.484	15.970	338.894	117.539	1.238.887
Κέρδη περιόδου	-	-	-	8.318	8.318
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	-	-	-	8.318	8.318
Υπόλοιπο την 31 Μαρτίου 2018	766.484	15.970	338.894	125.857	1.247.205

Αθήνα, 4 Μαΐου 2018

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



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

	Από 01.01. έως	
	31.03.2018	31.03.2017
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες		
Κέρδη προ φόρων	11.725	19.794
<i>Προσαρμογές για:</i>		
- Προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό	(3)	4
- Λοιπές Προβλέψεις	9	-
- Αποσβέσεις ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	6	6
- Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	7	7
- Καθαρή ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	9.174	-
- Έσοδα από τόκους	(29)	(6)
- Χρηματοοικονομικά έξοδα	5.334	5.198
- Καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	(76)	(365)
- Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(26)	-
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης		
- (Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων	3.171	(4.273)
- Αύξηση υποχρεώσεων	2.828	1.009
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	32.120	21.374
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(4.119)	(3.816)
Καταβληθείς φόρος	(5.683)	(5.366)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	22.318	12.192
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
Αγορές επενδύσεων σε ακίνητα	(10.150)	-
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	(219)	(36)
Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με μελλοντική απόκτηση ακινήτων	(2.644)	(64)
Αγορές ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	-	(6)
Τόκοι εισπραχθέντες	32	6
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(12.981)	(100)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	75.000	-
Έξοδα έκδοσης ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	(1.096)	-
Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων	(46.973)	(1.011)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	26.931	(1.011)
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	36.268	11.081
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	49.335	54.732
Επίπτωση συναλλαγματικών διαφορών στο ταμείο και τα ταμειακά διαθέσιμα	-	(1)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους περιόδου	85.603	65.812

Αθήνα, 4 Μαΐου 2018

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



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

	Από 01.01. έως	
	31.03.2018	31.03.2017
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες		
Κέρδη προ φόρων	11.173	21.612
<i>Προσαρμογές για:</i>		
- Προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό	(3)	4
- Λοιπές Προβλέψεις	9	-
- Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	6	6
- Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	7	7
- Καθαρή ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	10.146	-
- Έσοδα από τόκους	(126)	(5)
- Χρηματοοικονομικά έξοδα	4.239	4.167
- Καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	-	(302)
- Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(26)	-
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης		
- (Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων	4.883	(4.001)
- Αύξηση υποχρεώσεων	2.286	15.420
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	32.594	36.908
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(4.002)	(3.791)
Καταβληθείς φόρος	(5.644)	(5.340)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	22.948	27.777
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
Αγορές επενδύσεων σε ακίνητα	(9.687)	-
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	(219)	(36)
Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με μελλοντική απόκτηση ακινήτων	(2.644)	(56)
Αγορές ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	-	(6)
Συμμετοχή σε αύξηση κεφαλαίου θυγατρικών	-	(14.400)
Τόκοι εισπραχθέντες	32	5
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(12.518)	(14.493)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	60.000	-
Έξοδα έκδοσης ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	(685)	-
Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων	(46.813)	(976)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	12.502	(976)
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	22.932	12.308
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	36.308	40.624
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους περιόδου	59.240	52.932

Αθήνα, 4 Μαΐου 2018

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



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

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

Την 31 Μαρτίου 2018 ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας ήταν 25 άτομα (31 Δεκεμβρίου 2017 και 31 Μαρτίου 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 Νικόλαος Ιατρού του Μιχαήλ Αθανάσιος Καραγιάννης του Δημητρίου Πρόδρομος Βλάμης του Γρηγορίου	Αντιπρόεδρος Β', Επιχειρηματίας Διευθύνων Σύμβουλος Γενικός Διευθυντής Οικονομικών και Εργασιών Στέλεχος Επιχειρήσεων Σύμβουλος Επενδύσεων Καθηγητής (Associate) στο Πανεπιστήμιο του Cambridge & Επισκέπτης καθηγητής στο Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών	Εκτελεστικό Μέλος Εκτελεστικό Μέλος Εκτελεστικό Μέλος Μη Εκτελεστικό Μέλος Μη Εκτελεστικό Μέλος
Σπυρίδων Μακριδάκης του Γεωργίου	Καθηγητής της Σχολής Διοίκησης INSEAD	Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος

Οι παρούσες συνοπτικές ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 4 Μαΐου 2018 και είναι αναρτημένες στη διαδικτυακή διεύθυνση <http://www.nbgpangaea.gr>.



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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2: Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών

2.1. Βάση Παρουσίασης

Η ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση του Ομίλου και της Εταιρείας για την τρίμηνη περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2018 (οι «Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις»), έχουν συνταχθεί σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 34 «Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση».

Οι Ενδιάμεσες αυτές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις περιλαμβάνουν επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις και όχι όλη την πληροφόρηση που απαιτείται στην περίπτωση σύνταξης πλήρων ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Συνεπώς, οι Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις θα πρέπει να αναγνωστούν σε συνδυασμό με τις ετήσιες ενοποιημένες και εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2017, οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «Δ.Π.Χ.Α.») όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (η «Ε.Ε.»).

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

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

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

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

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 αντικαθιστά το ΔΛΠ 39 *Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Επimέτρηση*, και αλλάζει 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 2.2.2. Η επίδραση του ΔΠΧΑ 9 κατά τη μετάβαση παρέχεται στη Σημείωση 21.
- **Δ.Π.Χ.Α. 15 (νέο πρότυπο) «Εσοδα από συμβάσεις με Πελάτες»** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1^η Ιανουαρίου 2018 και μετά σύμφωνα με το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων). Για τη λογιστική αντιμετώπιση των εσόδων που προέρχονται από συμβάσεις με πελάτες, το Δ.Π.Χ.Α. 15 εισάγει ένα μοναδικό συνολικό μοντέλο για τις επιχειρήσεις. Το Δ.Π.Χ.Α. 15, αντικατέστησε το τρέχον λογιστικό πλαίσιο για την



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

αναγνώριση των εσόδων, το οποίο περιλαμβάνει το Δ.Λ.Π. 18 Έσοδα, το Δ.Λ.Π. 11 Συμβάσεις Κατασκευής και τις σχετικές με αυτά διερμηνείες. Η βασική αρχή του Δ.Π.Χ.Α. 15 είναι ότι μία επιχείρηση πρέπει να αναγνωρίσει έσοδα στο βαθμό που αντικατοπτρίζουν το τίμημα το οποίο η επιχείρηση δικαιούται από τη μεταβίβαση των αγαθών και των υπηρεσιών. Συγκεκριμένα, το Πρότυπο εισάγει μία προσέγγιση πέντε βημάτων για την αναγνώριση των εσόδων:

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

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

Δεν υπήρξε επίδραση από την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 15 στις Ενδιάμεσες 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 2018 και μετά σύμφωνα με το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων). Η διερμηνεία καλύπτει τις συναλλαγές σε ξένο νόμισμα στις περιπτώσεις αναγνώρισης μη νομισματικού περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης λόγω πληρωμής ή είσπραξης προκαταβολής πριν την αναγνώριση του σχετικού περιουσιακού στοιχείου, εξόδου ή εσόδου. Δεν ισχύει στις περιπτώσεις επιμέτρησης του σχετικού περιουσιακού στοιχείου, εξόδου ή εσόδου κατά την αρχική αναγνώριση στην εύλογη αξία ή κατά την αρχική αναγνώριση στην εύλογη αξία της προκαταβολής όταν λαμβάνει χώρα σε διαφορετική ημερομηνία από αυτή της αρχικής αναγνώρισης του μη νομισματικού περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης. Δεν απαιτείται η εφαρμογή της διερμηνείας σε φόρους εισοδήματος, σε ασφαλιστήρια και αντασφαλιστήρια συμβόλαια. Συμπέρασμα: Η συναλλαγματική ισοτιμία που θα χρησιμοποιηθεί στις περιπτώσεις συναλλαγών σε ξένο νόμισμα, είναι της ημέρας αρχικής αναγνώρισης του νομισματικού περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης λόγω πληρωμής ή είσπραξης προκαταβολής. Στις περιπτώσεις πολλαπλών προκαταβολών, θα χρησιμοποιηθεί η ισοτιμία της κάθε ημέρας που έλαβε χώρα προκαταβολή.

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

- **Δ.Λ.Π. 40 (Τροποποίηση) «Αναταξινομήσεις σε Επενδύσεις σε ακίνητα»** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1^η Ιανουαρίου 2018 και μετά, σύμφωνα με το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων). Η τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 40 *Επενδύσεις σε Ακίνητα*:
 - τροποποιεί την παράγραφο 57 και ορίζει ότι μια οικονομική οντότητα θα πρέπει να αναταξινομήσει ένα ακίνητο προς ή από τις επενδύσεις σε ακίνητα, όταν, και μόνο όταν, υπάρχουν ενδείξεις αλλαγής της χρήσης. Μια αλλαγή της χρήσης προκύπτει, εάν το ακίνητο πληρεί ή παύει να πληρεί, τον ορισμό των επενδύσεων σε ακίνητα. Μια αλλαγή στις προθέσεις της διοίκησης για τη χρήση του ακινήτου από μόνη της δεν αποτελεί ένδειξη μιας αλλαγής στη χρήση.
 - Ο κατάλογος των παραδειγμάτων της παραγράφου 57 (α) - (δ) παρουσιάζεται τώρα ως μη εξαντλητικός των παραδειγμάτων, σε αντίθεση με τον προηγούμενο εξαντλητικό κατάλογο.

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



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

2.2.2 επικαιροποίηση σημαντικών λογιστικών πολιτικών που γνωστοποιούνται στη Σημείωση 2 των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ και σχετίζονται με το ΔΠΧΑ 9

Η υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 9 *Χρηματοοικονομικά Μέσα* οδήγησε σε αλλαγές στην πολιτική απομείωσης του Ομίλου με ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2018. Οι λογιστικές πολιτικές που ακολουθούν αντικαθιστούν τη Σημείωση 2.12 των ετήσιων ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2017. Όπως επιτρέπεται από τις διατάξεις μετάβασης του ΔΠΧΑ 9, ο Όμιλος επέλεξε να μην αναπροσαρμόσει τα συγκριτικά στοιχεία για τα οποία εξακολουθούν να ισχύουν οι λογιστικές πολιτικές που αναφέρονται στη Σημείωση 2 των ενοποιημένων και εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2017.

«Σημείωση 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, αντανακλώντας 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, αντανακλώντας 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.»

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

Κατά τη σύνταξη των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, οι σημαντικές εκτιμήσεις και παραδοχές που διενεργήθηκαν από τη Διοίκηση σε σχέση με την εφαρμογή των λογιστικών αρχών του Ομίλου και τις κύριες πηγές εκτίμησης των αβεβαιοτήτων ήταν παρόμοιες με αυτές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των ενοποιημένων και εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2017.



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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 3: Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων

3.1. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου

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

Οι Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις δεν περιλαμβάνουν όλες τις πληροφορίες σχετικά με τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων, καθώς και τις σχετικές γνωστοποιήσεις που απαιτούνται στις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και πρέπει να εξετάζονται σε συνάρτηση με τις δημοσιευμένες ενοποιημένες και εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2017.

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

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

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

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

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

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία επιμετρώνται στην εύλογη αξία

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

31 Μαρτίου 2018	Αποτίμηση με βάση			
Υποχρεώσεις	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	-	497	-	497
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.



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.

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία

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

31 Μαρτίου 2018	Αποτίμηση με βάση			
	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Υποχρεώσεις				
Δανειακές υποχρεώσεις	-	-	474.756	474.756
31 Δεκεμβρίου 2017	Αποτίμηση με βάση			
	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Υποχρεώσεις				
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.

Κατά την 31 Μαρτίου 2018 και 31 Δεκεμβρίου 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: Τομείς Δραστηριότητας

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

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

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης
Όμιλος και Εταιρεία



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

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

Από 01.01 έως 31.03.2018

Χώρα	Ελλάδα	Ελλάδα	Ελλάδα	Ιταλία	Ιταλία	Ιταλία	Ρουμανία	Ρουμανία	Κύπρος	Κύπρος	Βουλγαρία	Σύνολο
Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά	Γραφεία	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Λοιπά	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	
Κύκλος εργασιών	13.906	12.394	368	3.051	224	-	35	118	366	24	-	30.486
Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων	13.906	12.394	368	3.051	224	-	35	118	366	24	-	30.486
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των ακινήτων επένδυσης σε εύλογες αξίες	(7.231)	(2.915)	-	-	-	-	-	-	-	-	972	(9.174)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(1.026)	(1.492)	(120)	(408)	(20)	(80)	(3)	(8)	(11)	(1)	(7)	(3.176)
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	83	(59)	(1)	-	-	-	-	-	-	-	-	23
Σύνολο λειτουργικών κερδών / (ζημιών) τομέων	5.732	7.928	247	2.643	204	(80)	32	110	355	23	965	18.159
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα												90
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα												(1.219)
Λειτουργικά Κέρδη												17.030
Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους												29
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα												(4.828)
Κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα	-	(506)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(506)
Κέρδη προ φόρων												11.725
Φόροι												(2.978)
Κέρδη περιόδου												8.747
Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Μαρτίου 2018												
Ενεργητικό	709.450	601.760	20.881	183.727	14.522	41.932	1.237	5.237	22.765	1.759	10.500	1.613.770
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού												122.159
Σύνολο ενεργητικού												1.735.929
Παθητικό ανά τομέα την 31 Μαρτίου 2018												
Παθητικό	4.199	9.450	192	2.769	191	2.283	10	42	-	-	-	19.136
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις												480.388
Σύνολο παθητικού												499.524
Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 31 Μαρτίου 2018												
	9.694	212	-	-	-	-	-	-	-	-	9.528	19.434

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης
Όμιλος και Εταιρεία



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

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

Από 01.01 έως 31.03.2017

Χώρα	Ελλάδα	Ελλάδα	Ελλάδα	Ιταλία	Ιταλία	Ιταλία	Ρουμανία	Ρουμανία	Κύπρος	Κύπρος	
Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά	Γραφεία	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Λοιπά	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Σύνολο
Κύκλος εργασιών	12.886	12.241	279	2.923	221	9	34	116	-	-	28.709
Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων	12.886	12.241	279	2.923	221	9	34	116	-	-	28.709
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των ακινήτων επένδυσης σε εύλογες αξίες	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(956)	(1.456)	(140)	(417)	(20)	(80)	(4)	(17)	-	-	(3.090)
Σύνολο λειτουργικών κερδών / (ζημιών) τομέων	11.930	10.785	139	2.506	201	(71)	30	99	-	-	25.619
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα											79
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα											(712)
Λειτουργικά Κέρδη											24.986
Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους											6
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα											(4.220)
Κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα	-	(978)	-	-	-	-	-	-	-	-	(978)
Κέρδη προ φόρων											19.794
Φόροι											(2.721)
Κέρδη περιόδου											17.073
Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2017											
Ενεργητικό	711.509	605.083	18.167	182.273	14.375	41.931	1.230	5.228	22.768	1.759	1.604.323
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού											94.921
Σύνολο ενεργητικού											1.699.244
Παθητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2017											
Παθητικό	2.970	55.207	243	2.354	178	2.203	10	43	-	-	63.208
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις											408.183
Σύνολο παθητικού											471.391
Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 31 Δεκεμβρίου 2017											
	48.007	373	-	-	-	-	-	-	23.400	1.604	73.384



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

Σχετικά με τις παραπάνω αναλύσεις αναφέρουμε ότι:

- (α) Δεν υπάρχουν συναλλαγές μεταξύ των τομέων.
- (β) Τα στοιχεία ενεργητικού επιχειρηματικών τομέων αποτελούνται από επενδύσεις σε ακίνητα και απαιτήσεις από πελάτες.
- (γ) Τα μη κατανομημένα στοιχεία ενεργητικού αποτελούνται από ενσώματα περιουσιακά στοιχεία, άυλα περιουσιακά στοιχεία, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, απαιτήσεις από αναβαλλόμενους φόρους και λοιπές απαιτήσεις.
- (δ) Οι μη κατανομημένες υποχρεώσεις την 31 Μαρτίου 2018 και 31 Δεκεμβρίου 2017 αποτελούνται κυρίως από δανειακές υποχρεώσεις συνολικού ύψους €474.756 και €400.054, αντίστοιχα.

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

Συγκέντρωση σε πελάτες

Η ΕΤΕ, μισθωτής του Ομίλου, αντιπροσωπεύει άνω του 10% του κύκλου εργασιών του Ομίλου. Τα έσοδα από μισθώματα για την τρίμηνη περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2018 από την ΕΤΕ ανήλθαν σε €17.031, ήτοι 55,9% (τρίμηνο 2017: €17.088, ήτοι 59,5%).

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: Επενδύσεις σε Ακίνητα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2018	31.12.2017
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	1.580.698	1.490.000	1.309.775	1.235.590
Προσθήκες:				
- Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	19.215	72.830	9.687	47.828
- Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	219	554	219	552
- Μεταφορά από ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	-	148	-	148
Καθαρό κέρδος / (ζημία) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	(9.174)	17.166	(10.146)	25.657
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	1.590.958	1.580.698	1.309.535	1.309.775

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. Σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι τακτικοί εκτιμητές, η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου κατά την ημερομηνία της απόκτησης ανερχόταν σε €5.712.

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. και η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι τακτικοί εκτιμητές, ανερχόταν σε €10.500.

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. Το ακίνητο αφορά σε διατηρητέο κτήριο, υψηλής προβολής και εμπορικότητας και είναι εξ ολοκλήρου μισθωμένο σε εταιρείες λιανεμπορίου και εστίασης. Σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι τακτικοί εκτιμητές, η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου κατά την ημερομηνία της απόκτησης ανερχόταν σε €3.945.



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

Την 16 Φεβρουαρίου 2018, η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή προσυμφώνου για την απόκτηση τριών, υπό ανέγερση, εμπορικών αποθηκών σύγχρονων προδιαγραφών στον Ασπρόπυργο Αττικής, έναντι τελικού τιμήματος €13.057. Από το ως άνω ποσό η Εταιρεία κατέβαλε την ίδια ημέρα ποσό €2.611. ως προκαταβολή (Σημείωση 7). Η συνολική επιφάνεια των ακινήτων, με την ολοκλήρωση της κατασκευής, θα ανέρχεται σε 27,2 χιλ. τμ.. Τα ακίνητα είναι ήδη εκμισθωμένα σε αξιόπιστους μισθωτές και θα παραδοθούν προς χρήση σταδιακά από τα μέσα έως τα τέλη του 2018. Η υπογραφή του οριστικού συμφωνητικού αναμένεται να λάβει χώρα με την ολοκλήρωση της κατασκευής των ακινήτων και την παράδοσή τους προς χρήση στους μισθωτές, ήτοι στα τέλη του 2018.

Οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου οι οποίες είναι εξασφαλισμένες με επενδύσεις σε ακίνητα αναφέρονται στη Σημείωση 12.

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης
Όμιλος και Εταιρεία



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΤΑΓΙΑ

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

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

Χώρα Τομέας	Ελλάδα Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Ελλάδα Γραφεία	Ελλάδα Λοιπά ¹	Ιταλία Γραφεία	Ιταλία Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Ιταλία Λοιπά ^{2,3}	Ρουμανία Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Ρουμανία Γραφεία	Κύπρος Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Κύπρος Γραφεία	Βουλγαρία Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	31.03.2018 Σύνολο	31.12.2017 Σύνολο
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3		
Εύλογη αξία έναρξης περιόδου	697.233	600.129	16.723	179.790	14.210	41.768	1.230	5.218	22.646	1.751	-	1.580.698	1.490.000
Προσθήκες:													
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	9.687	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.528	19.215	72.830
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	7	212	-	-	-	-	-	-	-	-	-	219	554
Μεταφορά από ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	148
Καθαρό κέρδος / (ζημία) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	(7.231)	(2.915)	-	-	-	-	-	-	-	-	972	(9.174)	17.166
Εύλογη αξία λήξης περιόδου	699.696	597.426	16.723	179.790	14.210	41.768	1.230	5.218	22.646	1.751	10.500	1.590.958	1.580.698

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. Για την 31 Μαρτίου και 30 Σεπτεμβρίου κάθε έτους η Διοίκηση εκτιμά, με βάση τις συνθήκες της αγοράς και τυχόν πραγματικών γεγονότων σε σχέση με το χαρτοφυλάκιο ακινήτων, εάν έχει επέλθει μεταβολή στις αξίες αυτές. Εφόσον έχει επέλθει ουσιώδης μεταβολή, τη λαμβάνει υπόψη για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα. Με βάση τα ανωτέρω και συνεπεία, μεταξύ άλλων, των αποφάσεων της από 23 Μαρτίου 2018 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων (όπως αναφέρεται στη Σημείωση 31 των ετήσιων ενοποιημένων και εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2017), προέκυψε ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ύψους €9.174 για την τρίμηνη περίοδο που έληξε την 31.03.2018 (τρίμηνη περίοδος που έληξε την 31.03.2017: Μηδέν).

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

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

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

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης
Όμιλος και Εταιρεία



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

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

Πληροφορίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή για την 31.03.2018:

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Ελλάδα	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	699.696	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-85% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF)	3.629	7,67% - 11,65%	6,60% - 10,25%
Ελλάδα	Γραφεία	597.426	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-85% DCF	3.429	8,55% - 11,52%	7,25% - 10,00%
Ελλάδα	Λοιπά ¹	16.723	0%-15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-85%-100% DCF	53	9,67% - 12,23%	8,50% - 12,00%
Ιταλία	Γραφεία	179.790	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF (βλ. σημείωση κατωτέρω)	1.002	6,50% - 7,20%	4,66% - 5,35%
Ιταλία	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	14.210	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF (βλ. σημείωση κατωτέρω)	69	6,20% - 7,20%	4,22% - 5,30%
Ιταλία	Λοιπά ²	41.200	100% συγκριτική μέθοδος και 0% υπολειμματική μέθοδος (βλ. σημείωση κατωτέρω)	-	-	-
Ιταλία	Λοιπά ³	568	100% συγκριτική μέθοδος και 0% μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης (βλ. σημείωση κατωτέρω)	3	-	7,00%
Ρουμανία	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	1.230	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	10	9,85% - 12,12%	8,00% - 10,50%
Ρουμανία	Γραφεία	5.218	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	32	9,85%	8,00%
Κύπρος	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	22.646	15% συγκριτική μέθοδος και 85% DCF	126	8,33%	6,75%
Κύπρος	Γραφεία	1.751	15% συγκριτική μέθοδος και 85% DCF	8	8,33%	6,75%
Βουλγαρία	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	10.500	0% μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης και 100% DCF	135	9,80%	8,30%

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

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

Ειδικότερα για το ακίνητο στην περιοχή Torvaianica, στο Δήμο Pomezia, Ρώμη, το οποίο συνιστά οικόπεδο με δυνατότητα αξιοποίησης, χρησιμοποιήθηκε η συγκριτική μέθοδος και η υπολειμματική μέθοδος σύμφωνα με τα στοιχεία του παραπάνω πίνακα. Σύμφωνα με την έκθεση των εκτιμητών η εύλογη αξία του ακινήτου βασίζεται στη συγκριτική μέθοδο, καθώς, α) η υπολειμματική μέθοδος προϋποθέτει την υιοθέτηση του βέλτιστου σεναρίου αξιοποίησης του συνόλου του οικοπέδου, το οποίο είναι περισσότερο ευαίσθητο στις παραμέτρους που υιοθετούνται και β) η αξία που προκύπτει με την υπολειμματική μέθοδο είναι πολύ κοντά σε αυτή της συγκριτικής μεθόδου. Τονίζεται ότι σε περιπτώσεις ανάλογων ακινήτων (οικόπεδα με δυνατότητα αξιοποίησης), η επιλογή της μεθόδου εκτίμησης έγκειται ακόμα περισσότερο στην κρίση του εκτιμητή.

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

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης
Όμιλος και Εταιρεία



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΤΑΓΙΑ

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

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

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Ελλάδα	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	697.233	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-85% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF)	3.577	7,67% - 11,65%	6,60% - 10,25%
Ελλάδα	Γραφεία	600.129	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-85% DCF	3.446	8,55% - 11,52%	7,25% - 10,00%
Ελλάδα	Λοιπά ¹	16.723	0%-15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-85%-100% DCF	53	9,67% - 12,23%	8,50% - 12,00%
Ιταλία	Γραφεία	179.790	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF (βλ. σημείωση ανωτέρω)	1.002	6,50% - 7,20%	4,66% - 5,35%
Ιταλία	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	14.210	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF (βλ. σημείωση ανωτέρω)	69	6,20% - 7,20%	4,22% - 5,30%
Ιταλία	Λοιπά ²	41.200	100% συγκριτική μέθοδος και 0% υπολειμματική μέθοδος (βλ. σημείωση ανωτέρω)	-	-	-
Ιταλία	Λοιπά ³	568	100% συγκριτική μέθοδος και 0% μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης (βλ. σημείωση ανωτέρω)	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 καθαρή ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία ύψους €9.174 για τον Όμιλο και €10.146 για την Εταιρεία (31 Μαρτίου 2017: Μηδέν για τον Όμιλο και την Εταιρεία).

Εάν κατά την 31 Μαρτίου 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 €113.679 χαμηλότερη ή €135.906 υψηλότερη, αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2017: €112.555 χαμηλότερη ή €134.770 υψηλότερη, αντίστοιχα).

Εάν κατά την 31 Μαρτίου 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 €61.047 χαμηλότερη ή €74.160 υψηλότερη, αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2017: €59.729 χαμηλότερη ή €72.615 υψηλότερη, αντίστοιχα).

Εάν κατά την 31 Μαρτίου 2018 η τιμή πώλησης που χρησιμοποιείται στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας του οικοπέδου στην Ιταλία διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία της θα ήταν κατά εκτίμηση €4.120 υψηλότερη ή €4.120 χαμηλότερη, αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2017: €4.120 υψηλότερη ή €4.120 χαμηλότερη, αντίστοιχα).

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: Συμμετοχή σε θυγατρικές

Θυγατρικές	Έδρα	Κόστος Κτήσης Συμμετοχής	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	Όμιλος		Εταιρεία		Μέθοδος Ενοποίησης
				31.03.2018	31.12.2017	31.03.2018	31.12.2017	
Nash S.r.L.	Ιταλία	69.378	2013 – 2017	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	Ολική ενοποίηση
Picasso Fund	Ιταλία	80.752	2013 – 2017	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	Ολική ενοποίηση
Egnatia Properties S.A.	Ρουμανία	20	2012 – 2017	99,96%	99,96%	99,96%	99,96%	Ολική ενοποίηση
Quadratix Ltd.	Κύπρος	25.102	2016 – 2017	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	Ολική ενοποίηση
Καρόλου Τουριστική Α.Ε. ⁽¹⁾	Ελλάδα	3.546	2012 – 2017	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	Ολική ενοποίηση
PNG Properties EAD ⁽²⁾	Βουλγαρία	26	-	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	Ολική ενοποίηση

(1) Η Εταιρεία απέκτησε το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εν λόγω θυγατρικής την 21 Δεκεμβρίου 2016. Οι χρήσεις 2012 – 2014 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 και 2016 έχουν ελεγχθεί από τον εκλεγμένο κατά τον Κ.Ν. 2190/1920 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α Ν.4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχαν επιφυλάξεις. Σύμφωνα με τη ΠΟΛ.1006/05.01.2016 δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να επανέλθουν και να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση της εταιρείας ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δε θα έχουν σημαντική επίπτωση στη χρηματοοικονομική θέση της εταιρείας. Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, ο φορολογικός έλεγχος, από τον τακτικό ελεγκτή, της χρήσης 2017 δεν είχε ολοκληρωθεί.

(2) Η εν λόγω θυγατρική συστάθηκε την 10 Νοεμβρίου 2017 με σκοπό τις επενδύσεις σε ακίνητα. Την 31 Μαρτίου 2018 και 31 Δεκεμβρίου 2017, το μετοχικό της κεφάλαιο ανερχόταν σε €26.

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



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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις

Η μείωση του κονδυλίου «Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις» του Ομίλου την 31 Μαρτίου 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 5).

Η ως άνω μείωση αντισταθμίστηκε μερικώς από την προκαταβολή ποσού €2.611 για την απόκτηση τριών, υπό ανέγερση, εμπορικών αποθηκών σύγχρονων προδιαγραφών στον Ασπρόπυργο Αττικής, όπως αναλυτικά περιγράφεται στη Σημείωση 5 ανωτέρω.

Στην ως άνω προκαταβολή οφείλεται, κατά κύριο λόγο, και η αύξηση του κονδυλίου «Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις» της Εταιρείας την 31 Μαρτίου 2018 σε σχέση με την 31 Δεκεμβρίου 2017.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2018	31.12.2017
Εμπορικές απαιτήσεις	16.746	15.360	12.022	12.226
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 19)	1	2	1	2
Απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο	8.194	8.179	8.179	8.179
Προπληρωθέντα έξοδα	454	414	303	372
Καταβληθέν προσωρινό μέρισμα	22.995	22.995	22.995	22.995
Λοιπές απαιτήσεις	5.152	9.974	5.001	9.821
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 19)	1.006	1.007	1.492	1.502
Σύνολο	54.548	57.931	49.993	55.097

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

Όμιλος

	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	Σύνολο
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία				
Μεικτή λογιστική αξία 31.03.2018	11.219	361	2.104	13.684
Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς	(44)	-	(164)	(208)
Καθαρή λογιστική αξία 31.03.2018	11.175	361	1.940	13.476
Μη Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία 31.03.2018				41.072
Σύνολο Εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 31.03.2018				54.548

Εταιρεία

	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	Σύνολο
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία				
Μεικτή λογιστική αξία 31.03.2018	7.801	171	2.042	10.014
Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς	(53)	-	(164)	(217)
Καθαρή λογιστική αξία 31.03.2018	7.748	171	1.878	9.797
Μη Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία 31.03.2018				40.196
Σύνολο Εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 31.03.2018				49.993



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

Όμιλος

Σύνολο Εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 31.12.2017					57.931
Προσαρμογές λόγω υιοθέτησης του ΔΠΧΑ 9 (Σημείωση 21)					(234)
Σύνολο Εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 01.01.2018					57.697
<i>Εκ των οποίων:</i>					
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
<i>Μη Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία 01.01.2018</i>					40.596
Σύνολο Εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 01.01.2018					57.697

Εταιρεία

Σύνολο Εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 31.12.2017					55.097
Προσαρμογές λόγω υιοθέτησης του ΔΠΧΑ 9 (Σημείωση 21)					(243)
Σύνολο Εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 01.01.2018					54.854
<i>Εκ των οποίων:</i>					
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
<i>Μη Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία 01.01.2018</i>					39.916
Σύνολο Εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 01.01.2018					54.854

Οι εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας την 31 Μαρτίου 2018 περιλαμβάνουν ποσό ύψους €8.165 και €7.729 αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2017: €7.726 και €7.375 για τον Όμιλο και την Εταιρεία αντίστοιχα) 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 τον 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 νομιμότητα επιστροφή του ποσού αυτού ως αχρεωστήτως καταβληθέντος, καθώς λόγω της παρ. 1 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, «οι εκδιδόμενες από εταιρεία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία μετοχές, καθώς και η μεταβίβαση ακινήτων προς αυτή απαλλάσσονται παντός φόρου, τέλους, τέλους χαρτοσήμου, εισφοράς, δικαιώματος ή οποιασδήποτε άλλης επιβάρυνσης υπέρ του Δημοσίου, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου και γενικά τρίτων». Αναφορικά με την καταβολή του ως άνω φόρου, λόγω της σιωπής της Αρχής επί τρίμηνο, οπότε και απόρριψης σιωπηρώς της αίτησης επιστροφής φόρου, η Εθνική Πανγαία προέβη σε προσφυγές. Η Διοίκηση της Εταιρείας, στηριζόμενη στη γνώμη των νομικών της συμβούλων, εκτιμά ότι η επιστροφή των ως άνω ποσών είναι κατ' ουσίαν βέβαιη.

Η ανάλυση των λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2018	31.12.2017
Δεσμευμένες καταθέσεις	3.007	3.007	3.007	3.007
Απαιτήσεις από Ιταλικό Δημόσιο	104	105	-	-
Λοιπά	2.041	6.862	1.994	6.814
Σύνολο	5.152	9.974	5.001	9.821



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

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

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 9: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2018	31.12.2017
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	85.603	49.335	59.240	36.308
Σύνολο	85.603	49.335	59.240	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 €2.474 και €537, αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2017: €3.449 και €1.779, αντίστοιχα), σύμφωνα με τα οριζόμενα σε δανειακές συμβάσεις.

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

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

Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, κατά την 31 Μαρτίου 2018 και 31 Δεκεμβρίου 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 11: Αποθεματικά

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2018	31.12.2017
Τακτικό αποθεματικό	15.139	15.139	14.860	14.860
Ειδικό αποθεματικό	323.987	323.987	323.987	323.987
Λοιπά αποθεματικά	65	26	47	47
Σύνολο	339.191	339.152	338.894	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.



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

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 12: Δανειακές Υποχρεώσεις

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

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

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 χρησιμοποιηθεί για τη χρηματοδότηση επενδύσεων.

Σημειώνεται επίσης ότι σύμφωνα με τους όρους δανειακών συμβάσεων του Ομίλου, ο Όμιλος πρέπει να συμμορφώνεται, μεταξύ άλλων, με συγκεκριμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες.

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2018	31.12.2017
Μακροπρόθεσμα				
Ομολογιακά δάνεια	292.323	234.979	292.323	234.979
Λοιπές δανειακές υποχρεώσεις	123.575	109.689	-	-
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	415.898	344.668	292.323	234.979
Βραχυπρόθεσμα				
Ομολογιακά δάνεια	4.324	49.056	4.324	49.056
Λοιπές δανειακές υποχρεώσεις	54.534	53.156	50.570	50.581
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	58.858	102.212	54.894	99.637
Σύνολο	474.756	446.880	347.217	334.616

Στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται την 31 Μαρτίου 2018 ποσό €2.089 το οποίο αφορά σε δεδουλευμένους τόκους ομολογιακών δανείων (31 Δεκεμβρίου 2017: ποσό €2.242 για τον Όμιλο και την Εταιρεία) και επίσης ποσό €1.553 για τον Όμιλο και €571 για την Εταιρεία, που αφορά σε δεδουλευμένους τόκους λοιπών δανειακών υποχρεώσεων (31 Δεκεμβρίου 2017: ποσό €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	
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2018	31.12.2017
Έως 1 έτος	58.858	102.212	54.894	99.637
Από 1 έως 5 έτη	399.815	339.567	292.323	234.979
Πάνω από 5 έτη	16.083	5.101	-	-
Σύνολο	474.756	446.880	347.217	334.616

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

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

Οι δανειακές υποχρεώσεις είναι εξασφαλισμένες με ακίνητα. Πιο αναλυτικά:

- Σύμφωνα με τους όρους του από 11 Αυγούστου 2014 Προγράμματος Ομολογιακού Δανείου, όπως τροποποιήθηκε την 20 Αυγούστου 2014, για την έκδοση ομολόγων συνολικού ύψους €237.500, η Εταιρεία προέβη στη σύσταση υποθήκης για 77 ακίνητά της στην Ελλάδα (συμπ. και του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου της επί της οδού Καραγεώργη Σερβίας 6, Αθήνα) υπέρ της Alpha Bank A.E. (εκπρόσωπος των ομολογιούχων) ως εξασφάλιση των όλων υποχρεώσεων της Εταιρείας υπό τα χρηματοδοτικά έγγραφα έκαστο για ποσό €250.000.
- Επί ακινήτου της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. (εκπρόσωπος των ομολογιούχων) για ποσό €78.000. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από το μισθωτήριο συμβόλαιο με την Cosmote.
- Τέσσερα ακίνητα της θυγατρικής Picasso Fund βαρύνονται με υποθήκη πρώτης τάξης υπέρ της τράπεζας Banca IMI S.p.A. για ποσό €204.000. Τέλος, έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα του Picasso Fund όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.
- Εννέα ακίνητα της θυγατρικής Picasso Fund βαρύνονται με υποθήκη πρώτης τάξης υπέρ της τράπεζας Intesa SanPaolo S.p.A. για ποσό €19.700. Τέλος, έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα του Picasso Fund όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.
- Ένα ακίνητο της θυγατρικής Quadratrix Ltd. βαρύνεται με υποθήκη υπέρ της Τράπεζας Κύπρου 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 Quadratrix Ltd. που απορρέουν από την ως άνω δανειακή σύμβαση.



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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2018	31.12.2017
Προμηθευτές	536	674	187	235
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 19)	291	468	290	466
Φόροι – Τέλη	10.212	7.172	7.382	4.756
Έσοδα επομένων χρήσεων	5.442	5.195	2.938	2.921
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	514	341	467	282
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 19)	326	602	324	602
Σύνολο	17.321	14.452	11.588	9.262

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

Οι Φόροι – Τέλη αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2018	31.12.2017
Χαρτόσημο μισθωμάτων	3.266	2.627	3.266	2.627
Ενιαίος Φόρος Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	1.882	6	1.875	-
Φόρος ακινήτων εξωτερικού	2.580	2.203	-	-
Λοιπά	2.484	2.336	2.241	2.129
Σύνολο	10.212	7.172	7.382	4.756

Η κατηγορία «Λοιπά» του κονδυλίου «Φόροι – Τέλη» την 31 Μαρτίου 2018 και 31 Δεκεμβρίου 2017 περιλαμβάνουν πρόβλεψη για το ΕΕΤΑ του Ν. 4152/2013 και του ΕΕΤΗΔΕ του Ν. 4021/2011 συνολικού ποσού €1.388. Σημειώνεται ότι ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. από 1 Ιανουαρίου 2014 αντικατέστησε τον Φόρο Ακίνητης Περιουσίας του Ν.3842/2010 και το ΕΕΤΑ του Ν.4152/2013 (πρ. ΕΕΤΗΔΕ του Ν. 4021/2011).

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



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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 31.03.2018	31.03.2017	Από 01.01. έως 31.03.2018	31.03.2017
Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	2.257	2.183	1.881	1.795
Έξοδα εκτιμήσεων	151	182	143	176
Έξοδα δικηγόρων, συμβολαιογράφων, υποθηκοφυλάκων, τεχνικών και λοιπών συμβούλων	93	67	25	17
Συμβουλευτικές υπηρεσίες αναφορικά με τη λειτουργία του χαρτοφυλακίου ακινήτων	424	438	424	438
Έξοδα ασφάλισης	158	132	123	99
Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών	15	38	5	14
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	65	30	28	3
Μεσιτικά έξοδα	-	5	-	5
Λοιπά έξοδα	13	15	-	1
Σύνολο	3.176	3.090	2.629	2.548

Οι φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας την περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2018 περιλαμβάνουν τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. ύψους €1.882 και €1.875 για τον Όμιλο και την Εταιρεία αντίστοιχα (31 Μαρτίου 2017: €1.716 για τον Όμιλο και €1.715 για την Εταιρεία).

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 31.03.2018	31.03.2017	Από 01.01. έως 31.03.2018	31.03.2017
Μισθωμένα ακίνητα	2.811	2.755	2.351	2.293
Μη-μισθωμένα ακίνητα	365	335	278	255
Σύνολο	3.176	3.090	2.629	2.548

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: Μερίσματα ανά μετοχή

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

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 Μαρτίου 2018 και την 31 Δεκεμβρίου 2017 στις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις.

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



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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: Φόροι

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.03.2018	31.03.2017	31.03.2018	31.03.2017
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	2.863	2.714	2.855	2.708
Αναβαλλόμενος φόρος	103	7	-	-
Λοιποί φόροι	12	-	-	-
Σύνολο	2.978	2.721	2.855	2.708

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

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 17: Κέρδη ανά Μετοχή

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

Περίοδος που έληξε την 31 Μαρτίου	Όμιλος		Εταιρεία	
	2018	2017	2018	2017
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους	8.747	17.073	8.318	18.904
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών (χιλιάδες)	255.495	255.495	255.495	255.495
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) – βασικά και προσαρμοσμένα	0,03	0,07	0,03	0,07

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



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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 18: Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις

Οι εταιρείες του Ομίλου δεν έχουν ελεγχθεί φορολογικά για ορισμένες χρήσεις και επομένως, οι φορολογικές υποχρεώσεις τους για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Συνεπώς, ως αποτέλεσμα των ελέγχων αυτών, είναι πιθανό να επιβληθούν επιπλέον πρόστιμα και φόροι, τα ποσά των οποίων δεν είναι δυνατόν να προσδιοριστούν με ακρίβεια επί του παρόντος. Ο Όμιλος κατά την 31 Μαρτίου 2018 και 31 Δεκεμβρίου 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 - 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 2012 – 2016 της Εταιρείας έχουν ελεγχθεί από τον εκλεγμένο κατά τον Κ.Ν. 2190/1920 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α του Ν. 4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχαν επιφυλάξεις.

Οι φορολογικές αρχές δεν έχουν ελέγξει τα βιβλία και στοιχεία της απορροφηθείσας από την Εταιρεία, ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε., για τις χρήσεις 2012 - 2013 και επομένως οι φορολογικές υποχρεώσεις για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο, είναι πιθανόν να επιβληθούν επιπλέον φόροι και προσαυξήσεις, τα ποσά των οποίων δεν μπορούν να προσδιοριστούν με ακρίβεια επί του παρόντος. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση ότι δε θα έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας. Οι χρήσεις 2014 και 2015 έχουν ελεγχθεί από τον εκλεγμένο κατά τον Κ.Ν. 2190/1920 τακτικό ελεγκτή σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α Ν. 4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχαν επιφυλάξεις.

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

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

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



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

Στο πλαίσιο της απόκτησης του χαρτοφυλακίου των 14 ακινήτων από το ΤΑΙΠΕΔ, η Εταιρεία δεσμεύτηκε για τη διενέργεια βελτιώσεων. Την 31 Μαρτίου 2018, το υπολειπόμενο ποσό των συγκεκριμένων κεφαλαιουχικών δεσμεύσεων ανέρχεται σε €1.796 (συμπ. ΦΠΑ) (31 Δεκεμβρίου 2017: €1.796 (συμπ. ΦΠΑ)) σύμφωνα με εκτιμήσεις της Διοίκησης.

Στο πλαίσιο της σύναψης της εταιρείας Εθνική Πανγαία με την Alpha Bank A.E. σύμβασης πίστωσης με ανοικτό αλληλόχροο λογαριασμό, η Εθνική Πανγαία παρείχε ειδική και ανέκκλητη πληρεξουσιότητα, εντολή και δικαίωμα σε δικηγόρους ενεργούντες για την Alpha Bank A.E. ώστε αυτοί να δύνανται να παρίστανται και να εκπροσωπούν την Εταιρεία ενώπιον παντός αρμόδιου δικαστηρίου προς το σκοπό εγγραφής συναινετικής προσημείωσης υποθήκης σε δέκα τέσσερα (14) ακίνητα της Εταιρείας στην Ελλάδα, που αποτελούσαν αντικείμενο του διαγωνισμού «sale and leaseback» από το ΤΑΙΠΕΔ υπέρ της Alpha Bank A.E. 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 A.E. των ομολογιών ομολογιακού δανείου, όπως αυτό ενδεχομένως εκδοθεί από την Εταιρεία μελλοντικά, το προϊόν του οποίου θα άγεται σε πλήρη και ολοκληρωτική εξόφληση κάθε ποσού υπό την προαναφερόμενη σύμβαση πίστωσης.

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 12), η Εταιρεία έχει δώσει εταιρική εγγύηση μέχρι του ποσού των €5.000 χιλ. για υποχρεώσεις της Quadratix Ltd. που απορρέουν από την ως άνω δανειακή σύμβαση.

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 19: Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

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

Η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας είναι η ακόλουθη:

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

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

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

ι. Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2018	31.12.2017
Λοιποί μέτοχοι	1	1	1	1
Εταιρείες συνδεδεμένες με λοιπούς μετόχους	-	1	-	1
Σύνολο	1	2	1	2



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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2018	31.12.2017
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη				
Picasso Fund, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	147	150
Καρόλου Τουριστική Α.Ε., θυγατρική της Εταιρείας	-	-	355	361
Λοιποί μέτοχοι	1.006	1.007	990	991
Σύνολο	1.006	1.007	1.492	1.502
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
Προπληρωθέντα έξοδα				
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	141	269	139	262
Σύνολο	141	269	139	262
Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα				
Μητρική εταιρεία	18.387	10.566	18.342	10.477
NBG Cyrgus, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	1.126	1.042	-	-
Σύνολο	19.513	11.608	18.342	10.477
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις				
PNG Properties EAD, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	9.876	9.784
Σύνολο	-	-	9.876	9.784
Εμπορικές υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη				
Μητρική εταιρεία	173	319	173	319
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	118	145	117	143
Εθνική Leasing, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	-	4	-	4
Σύνολο	291	468	290	466
Λοιπές υποχρεώσεις				
Μητρική εταιρεία	28	1	28	1
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	2	-	-	-
Εταιρείες συνδεδεμένες με λοιπούς μετόχους	291	598	291	598
Σύνολο	321	599	319	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	
	31.03.2018	31.03.2017	31.03.2018	31.03.2017
Μητρική εταιρεία	17.031	17.088	17.031	17.088
National Μεσιτική Ασφαλίσεων, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ ¹	-	2	-	2
Λοιποί μέτοχοι	1	1	1	1
Εταιρείες συνδεδεμένες με λοιπούς μετόχους	1	1	1	1
Σύνολο	17.033	17.092	17.033	17.092

iii. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.03.2018	31.03.2017	31.03.2018	31.03.2017
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	129	102	123	99
Εταιρείες συνδεδεμένες με λοιπούς μετόχους	421	424	421	424
Σύνολο	550	526	544	523

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	
	31.03.2018	31.03.2017	31.03.2018	31.03.2017
Μητρική εταιρεία	-	54	-	54
Σύνολο	-	54	-	54

v. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.03.2018	31.03.2017	31.03.2018	31.03.2017
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	8	8	8	8
Σύνολο	8	8	8	8

vi. Λοιπά έσοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.03.2018	31.03.2017	31.03.2018	31.03.2017
Picasso Fund, θυγατρική	-	-	2.578	3.535
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	-	1	-	1
Σύνολο	-	1	2.578	3.536

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



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

vii. Λοιπά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.03.2018	31.03.2017	31.03.2018	31.03.2017
Μητρική εταιρεία	28	14	28	14
Εθνική Leasing, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	12	9	12	9
Σύνολο	40	23	40	23

viii. Έσοδα από τόκους

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.03.2018	31.03.2017	31.03.2018	31.03.2017
Μητρική εταιρεία	10	6	10	6
PNG Properties EAD, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	97	-
Σύνολο	10	6	107	6

ix. Χρηματοοικονομικά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.03.2018	31.03.2017	31.03.2018	31.03.2017
Μητρική εταιρεία	2	172	2	172
Σύνολο	2	172	2	172

x. Υποχρεώσεις προς τη Διοίκηση

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2018	31.12.2017
	Λοιπές υποχρεώσεις προς μέλη Δ.Σ., επιτροπές και ανώτατα στελέχη	5	3	5
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	14	14	14	14
Σύνολο	19	17	19	17

xi. Αμοιβές και παροχές προς τη Διοίκηση

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.03.2018	31.03.2017	31.03.2018	31.03.2017
Αμοιβές και παροχές μελών Δ.Σ. και επιτροπών του και ανώτατων στελεχών	364	312	363	312
Σύνολο	364	312	363	312

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 12), 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.



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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 20: Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Την 26 Απριλίου 2018, η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή προσυμφώνου για την απόκτηση δύο ακινήτων που βρίσκονται στις οδούς Μητροπόλεως 66-68 & Καπνικαρέας και Αδριανού 66 & Αιόλου αντίστοιχα στην Αθήνα, έναντι συνολικού τελικού τιμήματος ποσού €7.200. Από το ως άνω ποσό, η Εταιρεία κατέβαλε την ίδια ημέρα ποσό ύψους €2.620 ως προκαταβολή. Η συνολική επιφάνεια των ακινήτων ανέρχεται σε περίπου 2,3 χιλ. τ.μ.. Η υπογραφή της οριστικής σύμβασης τελεί μεταξύ άλλων υπό την αίρεση της επιτυχούς ολοκλήρωσης του νομικού και τεχνικού ελέγχου.

Την 24 Απριλίου 2018, η Εταιρεία συμφώνησε την απόκτηση ενός εμπορικού ακινήτου υψηλής προβολής και εμπορικότητας συνολικής επιφάνειας περίπου 562 τ.μ. που βρίσκεται επί της οδού Ερμού 51, Αθήνα, έναντι τελικού τιμήματος €4.100. Η υπογραφή της οριστικής σύμβασης τελεί μεταξύ άλλων υπό την αίρεση της επιτυχούς ολοκλήρωσης του νομικού και τεχνικού ελέγχου.

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 €).

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 21: 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 επανυπολογιστούν με βάση τα ποσά που παρέχονται.



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

	01.01.2018 Όπως προσαρμόστηκε (ΔΠΧΑ 9)	Όμιλος 31.12.2017 Όπως δημοσιεύθηκε (ΔΛΠ 39)	Επίδραση IFRS 9
ΕΝΕΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	9.088	9.088	-
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	1.591.978	1.591.978	-
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	57.697	57.931	(234)
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	107.032	107.266	(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)
Εταιρεία			
	01.01.2018 Όπως προσαρμόστηκε (ΔΠΧΑ 9)	31.12.2017 Όπως δημοσιεύθηκε (ΔΛΠ 39)	Επίδραση IFRS 9
ΕΝΕΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	9.801	9.807	(6)
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	1.500.746	1.500.752	(6)
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	54.854	55.097	(243)
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	91.162	91.405	(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)