



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

Εθνική Πανγαία Α.Ε.Ε.Α.Π.

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
περιόδου από 1 Ιανουαρίου έως 30 Ιουνίου 2018

Σεπτέμβριος 2018



Δηλώσεις μελών του Διοικητικού Συμβουλίου	3
Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου	4
Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.....	12
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	14
Κατάσταση Αποτελεσμάτων – 6 μηνών	15
Κατάσταση Συνολικών Εσόδων – 6 μηνών	16
Κατάσταση Αποτελεσμάτων – 3 μηνών	17
Κατάσταση Συνολικών Εσόδων – 3 μηνών	18
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων - Όμιλος	19
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων - Εταιρεία.....	20
Κατάσταση Ταμειακών Ροών - Όμιλος	21
Κατάσταση Ταμειακών Ροών - Εταιρεία.....	22
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 1: Γενικές Πληροφορίες.....	23
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2: Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών	24
2.1. Βάση Παρουσίασης.....	24
2.2. Υιοθέτηση των Δ.Π.Χ.Α.	24
2.3. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Προτύπων.....	26
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 3: Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων	27
3.1. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου.....	27
3.2. Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού.....	27
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 4: Τομείς Δραστηριότητας.....	29
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: Επενδύσεις σε Ακίνητα.....	33
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: Απόκτηση θυγατρικών	38
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: Συμμετοχή σε θυγατρικές	39
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις	40
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις	40
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα.....	42
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: Μετοχικό Κεφάλαιο & Διαφορά από Έκδοση Μετοχών Υπέρ το Άρτιο	42
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: Αποθεματικά	42
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: Δανειακές Υποχρεώσεις	43
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις	45
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: Μερίσματα ανά Μετοχή.....	45
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: Φόροι – Τέλη Ακίνητης Περιουσίας	46
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 17: Χρηματοοικονομικά Έξοδα.....	46
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 18: Φόροι.....	46
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 19: Κέρδη ανά Μετοχή	47
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 20: Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις	47
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 21: Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη	48
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 22: Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία του Ισολογισμού	52
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 23: Επίδραση του ΔΠΧΑ 9.....	52



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

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

- (1) Η ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση της περιόδου που έληξε την 30 Ιουνίου 2018, καταρτίσθηκε σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 34 και τα Δ.Π.Χ.Α. όπως υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, στις Καταστάσεις Αποτελεσμάτων, Συνολικών Εσόδων, Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και Ταμειακών Ροών της Εταιρείας καθώς και αυτά των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο.
- (2) Η εξαμηνιαία έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τις πληροφορίες που απαιτούνται βάσει της παραγράφου 6 του άρθρου 5 του Ν.3556/2007.

Αθήνα, 14 Σεπτεμβρίου 2018

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Το Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.

Χρήστος Πρωτόπαπας

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη



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

**Εξαμηνιαία Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας
«ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»**

επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης
της εξαμηνιαίας περιόδου που έληξε την 30.06.2018

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3556/2007 και τις αποφάσεις 1/434/3.7.2007, 7/448/11.10.2007 και 8/754/14.4.2016 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, παραθέτουμε την Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας (στο εξής Διοικητικό Συμβούλιο ή Δ.Σ.) για την Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου 2018 έως 30 Ιουνίου 2018 (όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά).

ΓΕΝΙΚΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ

Η βελτιούμενη δημοσιονομική αξιοπιστία, η σταθεροποίηση της οικονομίας και η αποκατάσταση του κλίματος εμπιστοσύνης αποτέλεσαν σημαντικά βήματα για την ενεργοποίηση του επενδυτικού ενδιαφέροντος για εμπορικά ακίνητα με επενδυτικά χαρακτηριστικά ανάλογα με αυτά του χαρτοφυλακίου του Ομίλου μας (investment grade ακίνητα). Βάσει των παραπάνω εξελίξεων ο κλάδος των εμπορικών ακινήτων όπου δραστηριοποιείται ο Όμιλος μας εμφάνισε τάσεις ανάκαμψης, με τα ποιοτικά ακίνητα ωστόσο να βρίσκονται σε πλεονεκτικότερη θέση, γεγονός που αντικατοπτρίζεται στην αποτίμηση των ακινήτων επένδυσης του Ομίλου για την 30 Ιουνίου 2018 (δείτε «Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία» κατωτέρω).

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

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

Η ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΔΟΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Ο Όμιλος εντός του α' εξαμήνου 2018 υλοποίησε επενδύσεις ύψους €43.846 (συνολικές επενδύσεις €51.046) και προχώρησε σε υπογραφή δεσμευτικών συμφωνιών για την απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία ύψους €17.363, όπως παρουσιάζονται στα «ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ Α' ΕΞΑΜΗΝΟΥ 2018», κατωτέρω, συνεχίζοντας την αυξημένη επενδυτική δραστηριότητα του. Οι επενδύσεις αυτές εντάσσονται πλήρως στην στρατηγική της Εταιρείας για ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου της με επιλεγμένες τοποθετήσεις σε ακίνητα με αξιολογικά επενδυτικά χαρακτηριστικά.

Την 30 Ιουνίου 2018, το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου αποτελείτο συνολικά από 345 (31 Δεκεμβρίου 2017: 338) εμπορικά ακίνητα (κυρίως καταστήματα και γραφεία) συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 1.039 χιλ. τ.μ. Τριακόσια είκοσι έξι (326) από αυτά τα ακίνητα βρίσκονται στην Ελλάδα, εκ των οποίων τα περισσότερα από αυτά βρίσκονται σε περιοχές υψηλής προβολής και εμπορικότητας. Επίσης, δεκατέσσερα (14) ακίνητα βρίσκονται στην Ιταλία, δύο (2) ακίνητα στη Ρουμανία, δύο (2) ακίνητα στην Κύπρο και ένα (1) ακίνητο στη Βουλγαρία. Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου την 30 Ιουνίου 2018 ανερχόταν σε €1.655.707 (31 Δεκεμβρίου 2017: €1.580.698) σύμφωνα με σχετική εκτίμηση των ανεξάρτητων τακτικών εκτιμητών, ήτοι την εταιρεία «Proprius Commercial Property Consultants Ε.Π.Ε.» (εκπρόσωπο της Cushman & Wakefield) και από κοινού τις εταιρείες «Π. Δανός & Συνεργάτες Α.Ε. Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων» (εκπρόσωπο της BNP Paribas) και «Αθηναϊκή Οικονομική Ε.Π.Ε.» (εκπρόσωπο της Jones Lang LaSalle) για τα ακίνητα εκτός Ιταλίας και Βουλγαρίας, την εταιρεία «Jones Lang LaSalle Spa» για τα ακίνητα στην Ιταλία και την εταιρεία «Advance Address Valuations Ltd» για το ακίνητο στη Βουλγαρία.



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

Κύκλος εργασιών: Το σύνολο του κύκλου εργασιών αφορά σε έσοδα από μισθώματα και ανήλθε σε €60.704 για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2018, έναντι €57.907 για την αντίστοιχη περίοδο του 2017, παρουσιάζοντας αύξηση 4,8%. Η συγκεκριμένη αύξηση των εσόδων από μισθώματα προήλθε κυρίως από τα μισθώματα των ακινήτων που αποκτήθηκαν από τον Όμιλο κυρίως κατά τη διάρκεια του β' εξαμήνου του 2017 αλλά και κατά τη διάρκεια της τρέχουσας περιόδου.

Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία: Κατά το α' εξάμηνο 2018 η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα εμφάνισε αύξηση ύψους €29.675 (έναντι αύξησης €6.918 την προηγούμενη περίοδο).

Λειτουργικά Κέρδη / (Ζημίες): Τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου για το α' εξάμηνο 2018 ανήλθαν σε €81.327, έναντι λειτουργικών κερδών €57.345 της προηγούμενης περιόδου. Μη λαμβανομένου υπ' όψιν του καθαρού κέρδους / (ζημιάς) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία (α' εξάμηνο 2018: καθαρό κέρδος €29.675, α' εξάμηνο 2017: καθαρό κέρδος €6.918), τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου για το α' εξάμηνο 2018 ανήλθαν σε ποσό €51.652 έναντι ποσού €50.427 της προηγούμενης περιόδου (αύξηση 2,4%). Η αύξηση οφείλεται κυρίως στην αύξηση του κύκλου εργασιών του Ομίλου, όπως αναφέρεται παραπάνω.

Έσοδα από τόκους: Το σύνολο των εσόδων από τόκους του Ομίλου για το α' εξάμηνο 2018 ανήλθε σε €34 έναντι €23 της αντίστοιχης προηγούμενης περιόδου.

Χρηματοοικονομικά έξοδα: Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου για το α' εξάμηνο 2018 ανήλθαν σε €10.728 (α' εξάμηνο 2017: €10.586).

Φόροι: Ως Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία σύμφωνα με το άρθρο 31 παρ. 3 του ν.2778/1999 όπως ισχύει, η Εταιρεία δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος, αλλά φορολογείται βάσει των επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων της. Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (εφεξής «ΕΚΤ») προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Σύμφωνα με πρόσφατη τροποποίηση που επέφερε το άρθρο 46 παρ. 2 του ν. 4389/2016 στο άρθρο 31 παρ. 3 του ν.2778/1999, ο οφειλόμενος φόρος κάθε εξαμήνου δε μπορεί να είναι μικρότερος του 0,375% του μέσου όρου των επενδύσεων της, πλέον διαθεσίμων, σε τρέχουσες τιμές. Η ΚΑΡΟΛΟΥ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε., θυγατρική της Εταιρείας στην Ελλάδα, έχει την ίδια φορολογική αντιμετώπιση.

Οι θυγατρικές της Εταιρείας, Nash S.r.L., Egnatia Properties S.A., Quadratrix Ltd., Lasmane Properties 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 το α' εξάμηνο 2018, δεν έχουν προκύψει σημαντικοί φόροι εξωτερικού.

Οι φόροι σε επίπεδο Ομίλου κατά το α' εξάμηνο 2018 ανήλθαν σε €5.884, έναντι €5.540 της προηγούμενης περιόδου. Η αύξηση κατά 6,2% οφείλεται κατά κύριο λόγο στην αύξηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, καθώς και στην αύξηση του υπολοίπου των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων.

Κέρδη / (Ζημίες) περιόδου: Το α' εξάμηνο 2018 ο Όμιλος εμφάνισε κέρδη περιόδου ύψους €64.749 έναντι κερδών περιόδου ύψους €41.242 της αντίστοιχης προηγούμενης περιόδου. Μη λαμβανομένου υπ' όψιν του καθαρού κέρδους / (ζημιάς) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία (α' εξάμηνο 2018: καθαρό κέρδος €29.675, α' εξάμηνο 2017: καθαρό κέρδος €6.918), τα κέρδη περιόδου του Ομίλου για το α' εξάμηνο 2018 ανήλθαν σε €35.074, έναντι κερδών περιόδου ποσού €34.324 της προηγούμενης περιόδου. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στην αύξηση του κύκλου εργασιών του Ομίλου, όπως αναφέρεται παραπάνω.



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

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΥΠΕΥΘΥΝΟΤΗΤΑΣ «ΔΟΜΕΣ ΕΥΘΥΝΗΣ»

Η Εταιρεία εντός του 2016 υιοθέτησε το πρόγραμμα εταιρικής υπευθυνότητας με τίτλο «Δομές Ευθύνης». Ως τομέας δράσης του προγράμματος και βασικό στοιχείο του προγραμματισμού επελέγη η βελτίωση υποδομών και η λειτουργική αναβάθμιση σημαντικών κοινωνικών δομών, χρησιμοποιώντας την εμπειρία και την τεχνογνωσία των στελεχών της Εταιρείας, με στόχο την ουσιαστική κοινωνική συμβολή και την αντιμετώπιση καίριων κοινωνικών προβλημάτων. Η Εταιρεία έχει επιλέξει και δεσμευθεί για ενέργειες που έχουν ολοκληρωθεί ή είναι σε εξέλιξη ύψους €730 (εκ των οποίων εντός του 2017 και του α' εξαμήνου 2018 εκταμιεύθηκε ποσό €148 και €242 αντίστοιχα).

ΒΑΣΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΜΕΤΡΗΣΗΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑΣ

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

	30.06.2018	31.12.2017
Δείκτης Γενικής ή Άμεσης Ρευστότητας¹ (Κυκλοφορούν ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις)	0,43x	0,87x
Δείκτης Μόχλευσης (Δανεισμός / Σύνολο ενεργητικού)	27,2%	26,3%
LTV (Δάνεια προς Αξία χαρτοφυλακίου ακινήτων)	28,6%	28,2%
Net LTV [Καθαρά Δάνεια (Δάνεια μείον Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα) προς Αξία χαρτοφυλακίου ακινήτων]	25,5%	25,1%

¹ Η μείωση του δείκτη γενικής ή άμεσης ρευστότητας οφείλεται κυρίως στο γεγονός ότι δάνεια του Ομίλου, συνολικού ποσού €104.874 την 30 Ιουνίου 2018, κατέστησαν στο σύνολό τους βραχυπρόθεσμα την ως άνω ημερομηνία αναφοράς καθώς λήγουν την 30 Ιουνίου 2019. Σημειώνεται ότι ο Όμιλος μέχρι το τέλος του 2018 και σύμφωνα με τους όρους των υφιστάμενων δανειακών συμβάσεων, έχει την ευελιξία να αξιολογήσει διαθέσιμες επιλογές για αναχρηματοδότηση ή παράταση των εν λόγω δανείων για επιπλέον δύο έτη.

Ως Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV) η Διοίκηση της Εταιρείας ορίζει ως το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων των μετόχων λαμβανομένης υπ' όψιν της διαφοράς μεταξύ της εύλογης αξίας των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων και της αναπόσβεστης λογιστικής τους αξίας κάθε ημερομηνία αναφοράς (30.06.2018: €(173), 31.12.2017: €(214)).

Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV)	30.06.2018	31.12.2017
Εσωτερική Λογιστική Αξία	1.236.070	1.227.639
Αριθμός μετοχών τέλους χρήσης (σε χιλ.)	255.495	255.495
Εσωτερική Λογιστική Αξία (ανά μετοχή)	4,84	4,80

	Από 01.01. έως		Μεταβολή
	30.06.2018	30.06.2017	%
Κέρδη περιόδου	64.749	41.242	
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	12	12	
Πλέον: Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	14	14	
Πλέον / (Μείον): Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα / (έσοδα)	10.694	10.563	
Πλέον: Φόροι	5.884	5.540	
Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)	81.353	57.371	
Πλέον / (Μείον): Καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	(101)	(628)	
(Μείον) / Πλέον: Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(29.675)	(6.918)	
Αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ τόκων, φόρων, αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)	51.577	49.825	3,5%



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

Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations – FFO)	Από 01.01. έως		Μεταβολή %
	30.06.2018	30.06.2017	
Κέρδη περιόδου	64.749	41.242	
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	12	12	
Πλέον: Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	14	14	
Μείον: Καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων (Μείον) / Πλέον: Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(101)	(628)	
FFO	34.999	33.722	3,8%

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ Α' ΕΞΑΜΗΝΟΥ 2018

A. ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

1. 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 €).

B. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ

1. Ο Όμιλος προχώρησε εντός του α' εξαμήνου 2018 σε συνολικές επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία ύψους €43.846 (συνολικές επενδύσεις €51.046), οι οποίες συνέβαλαν στη διασπορά του χαρτοφυλακίου των ακινήτων του Ομίλου, ως κατωτέρω:
 - Την 26 Ιουνίου 2018, η Εταιρεία απέκτησε το 100% των μετοχών της εταιρείας Lasmane Properties Ltd. στην Κύπρο, η οποία κατέχει ένα υπό ανάπτυξη ξενοδοχείο συνολικής επιφάνειας 13 χιλ. τ.μ. στη Λευκωσία. Το τίμημα ανήλθε σε €11.200 (λαμβάνομένων υπ' όψιν υποχρεώσεων και απαιτήσεων της Lasmane Properties), εκ των οποίων ποσό €7.560 καταβλήθηκε σε μετρητά ενώ ποσό €3.640 αναγνωρίστηκε ως υποχρέωση. Η αξία κτήσης του ακινήτου ανέρχονταν σε €11.200. Η Lasmane Properties θα προβεί σε πλήρη αποκατάσταση του ακινήτου με το εκτιμώμενο κόστος της επιπλέον επένδυσης να είναι της τάξης των €5.900 (συνολικό ύψος επένδυσης €17.100).
 - Την 19 Ιουνίου 2018, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση δύο ακινήτων που βρίσκονται στις οδούς Μητροπόλεως 66-68 & Καπνικαρέας 5 και Αδριανού 66 & Αιόλου 4, αντίστοιχα, στην Αθήνα, έναντι συνολικού τελικού τιμήματος ποσού €7.200. Η συνολική επιφάνεια των ακινήτων ανέρχεται σε περίπου 2,3 χιλ. τ.μ..
 - Την 21 Μαΐου 2018, η Εταιρεία απέκτησε ξενοδοχείο πόλης 5* στη Θεσσαλονίκη συνολικής επιφάνειας περίπου 7.892 τ.μ., έναντι συνολικού τιμήματος €6.996.
 - Την 8 Μαρτίου 2018, η Εταιρεία απέκτησε ένα εμπορικό ακίνητο υψηλής προβολής και εμπορικότητας, συνολικής επιφάνειας περίπου 2.526 τ.μ. που βρίσκεται επί των οδών Ερμού 66 και Αγίας Ειρήνης, στην Αθήνα, έναντι τιμήματος €5.700. Η Εταιρεία θα προβεί σε πλήρη αποκατάσταση του ακινήτου με το εκτιμώμενο κόστος της επιπλέον επένδυσης να είναι της τάξης των €1.300 (συνολικό ύψος επένδυσης €7.000)
 - 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



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

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.

- Την 28 Φεβρουαρίου 2018, η Εταιρεία απέκτησε ένα διατηρητέο κτήριο, υψηλής προβολής και εμπορικότητας με χρήση καταστημάτων, συνολικής επιφάνειας περίπου 1.086 τ.μ. που βρίσκεται στη συμβολή των οδών Σόλωνος 1 και Κανάρη 17, στην Αθήνα, έναντι τιμήματος €3.750.
2. Επίσης ο Όμιλος προχώρησε εντός του α' εξαμήνου 2018 σε υπογραφή δεσμευτικών συμφωνιών για την απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία ύψους €17.363, ως κατωτέρω:
- 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. Το τελικό τίμημα της απόκτησης ανέρχεται σε €4.306. Από το ποσό αυτό η Εταιρεία έχει καταβάλει συνολικά ποσό €381 ως προκαταβολή. Η υπογραφή της οριστικής σύμβασης τελεί μεταξύ άλλων υπό την αίρεση της επιτυχούς ολοκλήρωσης του νομικού και τεχνικού ελέγχου.
 - 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. 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.

ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Την 4 Σεπτεμβρίου 2018, η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή προσυμφώνων για την απόκτηση ενός ακινήτου που βρίσκεται στη Θεσσαλονίκη, έναντι συνολικού τελικού τιμήματος ποσού €1.260. Από το ως άνω ποσό, η Εταιρεία κατέβαλε την ίδια ημέρα ποσό ύψους €126 ως προκαταβολή. Η συνολική επιφάνεια του ακινήτου ανέρχεται σε περίπου 6,3 χιλ. τ.μ..

Την 25 Ιουλίου 2018, η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή προσυμφώνου για την απόκτηση ενός οικοπέδου που βρίσκεται στο Μαρούσι, έναντι συνολικού τελικού τιμήματος ποσού €4.200. Από το ως άνω ποσό, η Εταιρεία κατέβαλε την ίδια ημέρα ποσό ύψους €840 ως προκαταβολή. Η συνολική επιφάνεια του οικοπέδου ανέρχεται σε περίπου 5,2 χιλ. τ.μ..

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



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

ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων (κίνδυνος τιμών)

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

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

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

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

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

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

Επισφάλειες από μισθωτές (πιστωτικός κίνδυνος)

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

Δεν αναμένονται σημαντικές ζημίες καθώς οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες - μισθωτές με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα. Η μέγιστη έκθεση του Ομίλου σε πιστωτικό κίνδυνο προέρχεται κυρίως από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, καθώς το μεγαλύτερο μέρος του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου είναι μισθωμένο στην ΕΤΕ (30.06.2018: 55,3%, 30.06.2017: 58,7% του συνολικού κύκλου εργασιών).

Πληθωριστικός κίνδυνος

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



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

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

Ο Όμιλος έχει στο ενεργητικό του σημαντικά έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως και βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις. Επίσης, ο Όμιλος έχει στο παθητικό του δανειακές υποχρεώσεις.

Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική του θέση, καθώς και τις ταμειακές του ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημιές ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων. Για τη μείωση της έκθεσης του Ομίλου σε διακυμάνσεις των επιτοκίων λόγω των μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων, οι ημερομηνίες αναπροσαρμογής των επιτοκίων περιορίζονται βάσει σύμβασης στη μέγιστη περίοδο των έξι μηνών.

Κίνδυνος ρευστότητας

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

Την 30 Ιουνίου 2018 οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις του Ομίλου περιλαμβάνουν δανειακές υποχρεώσεις ποσού €104.874 οι οποίες μεταφέρθηκαν από τις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις στις βραχυπρόθεσμες καθώς λήγουν την 30 Ιουνίου 2019. Σημειώνεται ότι ο Όμιλος μέχρι το τέλος του 2018 και σύμφωνα με τους όρους των υφιστάμενων δανειακών συμβάσεων, έχει την ευελιξία να αξιολογήσει διαθέσιμες επιλογές για αναχρηματοδότηση ή παράταση των εν λόγω δανείων για επιπλέον δύο έτη.

Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

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

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

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

Παρακάτω παρουσιάζεται ο δείκτης μόχλευσης κατά την 30 Ιουνίου 2018 και 31 Δεκεμβρίου 2017.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017
Δανειακές υποχρεώσεις	473.411	446.880	347.764	334.616
Σύνολο ενεργητικού	1.743.555	1.699.244	1.598.578	1.592.157
Δείκτης μόχλευσης	27,2%	26,3%	21,8%	21,0%

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



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

Εξωτερικοί παράγοντες και διεθνείς επενδύσεις

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

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν διενεργηθεί βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων (σύμφωνα με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους). Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 24 «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών» (Δ.Λ.Π. 24), περιγράφονται αναλυτικά στη Σημείωση 21 της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2018.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Η μείωση της αβεβαιότητας, η ανάκαμψη της οικονομίας και η βελτιούμενη δημοσιονομική αξιοπιστία που επέφερε η επιτυχής ολοκλήρωση της δεύτερης αξιολόγησης του Προγράμματος κατά το 2017 οδήγησε στην ενεργοποίηση του επενδυτικού ενδιαφέροντος αναφορικά με την Ελληνική αγορά εμπορικών ακινήτων και ιδιαίτερα εκείνων με αξιόλογα επενδυτικά χαρακτηριστικά, γεγονός που αναμένεται να συνεχιστεί και το 2018.

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

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

Αθήνα, 14 Σεπτεμβρίου 2018

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Αριστοτέλης Καρυτινός



Έκθεση επισκόπησης εξαμηνιαίας χρηματοοικονομικής έκθεσης

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

Εισαγωγή

Έχουμε επισκοπήσει τη συνημμένη ενδιάμεση συνοπτική εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας «Εθνική Πανγαία Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» της 30ης Ιουνίου 2018 και τις σχετικές συνοπτικές εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων, συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εξαμηνιαίας περιόδου που έληξε την ημερομηνία αυτή, με τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις που συνθέτουν την ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση, καθώς και τα λοιπά στοιχεία της εξαμηνιαίας χρηματοοικονομικής έκθεσης. Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση και παρουσίαση αυτής της ενδιάμεσης 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») και των λοιπών στοιχείων της εξαμηνιαίας χρηματοοικονομικής έκθεσης. Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε συμπέρασμα επί της εξαμηνιαίας χρηματοοικονομικής οικονομικής έκθεσης με βάση την επισκόπησή μας.

Εύρος επισκόπησης

Διενεργήσαμε την επισκόπησή μας σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Επισκόπησης (ΔΠΑΕ) 2410 «Επισκόπηση ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης που διενεργείται από τον ανεξάρτητο ελεγκτή της οντότητας». Η επισκόπηση της ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης συνίσταται στην υποβολή διερευνητικών ερωτημάτων, κυρίως σε πρόσωπα που είναι υπεύθυνα για χρηματοοικονομικά και λογιστικά θέματα, καθώς και στην εφαρμογή αναλυτικών και άλλων διαδικασιών επισκόπησης. Η επισκόπηση έχει ουσιαδώς μικρότερο εύρος από τον έλεγχο, ο οποίος διενεργείται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και συνεπώς δεν μας δίνει τη δυνατότητα να αποκτήσουμε τη διασφάλιση ότι έχουν περιέλθει στην αντίληψή μας όλα τα σημαντικά θέματα που θα μπορούσαν να εντοπιστούν σε έναν έλεγχο. Κατά συνέπεια δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου.

Συμπέρασμα

Με βάση την επισκόπησης μας, δεν έχει περιέλθει στην αντίληψή μας οτιδήποτε που θα μας έκανε να πιστεύουμε ότι η συνημμένη ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση δεν έχει καταρτιστεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με το ΔΛΠ 34 και τα λοιπά στοιχεία της εξαμηνιαίας χρηματοοικονομικής έκθεσης, σύμφωνα με το άρθρο 5 του Ν. 3556/2007.



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

Αθήνα, 14 Σεπτεμβρίου 2018

Ο Ορκωτός
Ελεγκτής Λογιστής

Μάριος Ψάλτης
ΑΜ ΣΟΕΛ 38081



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

	Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
		30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	1.655.707	1.580.698	1.341.518	1.309.775
Συμμετοχή σε θυγατρικές	7	-	-	175.781	178.824
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία		2.171	2.058	2.171	2.216
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		116	130	116	130
Απαιτήσεις από αναβαλλόμενους φόρους		26	4	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	8	2.894	9.088	12.868	9.807
		1.660.914	1.591.978	1.532.454	1.500.752
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	9	31.806	57.931	28.220	55.097
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	50.835	49.335	37.904	36.308
		82.641	107.266	66.124	91.405
Σύνολο ενεργητικού		1.743.555	1.699.244	1.598.578	1.592.157
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Μετοχικό κεφάλαιο	11	766.484	766.484	766.484	766.484
Υπέρ το άρτιο	11	15.890	15.890	15.970	15.970
Αποθεματικά	12	342.092	339.152	341.750	338.894
Κέρδη εις νέον		111.777	106.327	98.934	117.788
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		1.236.243	1.227.853	1.223.138	1.239.136
ΠΑΘΗΤΙΚΟ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δανειακές υποχρεώσεις	13	311.969	344.668	292.771	234.979
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		196	197	196	197
Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους		318	223	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		3.522	3.477	3.348	3.302
		316.005	348.565	296.315	238.478
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	14	23.768	14.452	18.363	9.262
Δανειακές υποχρεώσεις	13	161.442	102.212	54.993	99.637
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα		292	480	-	-
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		5.805	5.682	5.769	5.644
		191.307	122.826	79.125	114.543
Σύνολο παθητικού		507.312	471.391	375.440	353.021
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και παθητικού		1.743.555	1.699.244	1.598.578	1.592.157

Αθήνα, 14 Σεπτεμβρίου 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 Από 01.01. έως		Εταιρεία Από 01.01. έως	
	30.06.2018	30.06.2017	30.06.2018	30.06.2017
Κύκλος εργασιών	60.704	57.907	52.844	50.760
	60.704	57.907	52.844	50.760
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5	29.675	6.918	6.978
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα		(1.817)	(1.640)	(1.462)
Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	16	(4.609)	(4.345)	(3.529)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		(1.117)	(1.202)	(1.202)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων		(12)	(12)	(12)
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων		(14)	(14)	(14)
Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων		101	628	-
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		(123)	-	(92)
Λοιπά έσοδα		183	352	2.580
Λοιπά έξοδα		(1.402)	(1.206)	(1.068)
Εταιρική Υπευθυνότητα		(242)	(41)	(242)
Λειτουργικά Κέρδη		81.327	57.345	54.571
Έσοδα από τόκους		34	23	229
Χρηματοοικονομικά έξοδα	17	(10.728)	(10.586)	(8.571)
Κέρδη προ φόρων		70.633	46.782	46.229
Φόροι	18	(5.884)	(5.540)	(5.769)
Κέρδη περιόδου		64.749	41.242	40.460
Αναλογούντα σε:				
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών		-	-	-
Μετόχους της Εταιρείας		64.749	41.242	40.460
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) - Βασικά και προσαρμοσμένα	19	0,25	0,16	0,16

Αθήνα, 14 Σεπτεμβρίου 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 30 Ιουνίου 2018



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 30.06.2018	30.06.2017	Από 01.01. έως 30.06.2018	30.06.2017
Κέρδη περιόδου	64.749	41.242	40.460	50.602
Λοιπά συνολικά έσοδα / (έξοδα):				
Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα:				
Συναλλαγματικές διαφορές	1	16	-	-
Αντιστάθμιση ταμειακών ροών	83	83	-	-
Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα	84	99	-	-
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου	84	99	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	64.833	41.341	40.460	50.602
Αναλογούνται σε:				
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	-	-	-
Μετόχους της Εταιρείας	64.833	41.341	40.460	50.602

Αθήνα, 14 Σεπτεμβρίου 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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.04. έως 30.06.2018	Από 01.04. έως 30.06.2017	Από 01.04. έως 30.06.2018	Από 01.04. έως 30.06.2017
Κύκλος εργασιών	30.218	29.198	26.262	25.354
	30.218	29.198	26.262	25.354
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	38.849	6.918	17.124	16.531
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(898)	(733)	(714)	(514)
Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	(2.352)	(2.162)	(1.943)	(1.734)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(579)	(660)	(579)	(660)
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	25	263	-	313
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(149)	-	(118)	-
Λοιπά έσοδα	96	273	2	200
Λοιπά έξοδα	(687)	(711)	(523)	(566)
Εταιρική Υπευθυνότητα	(213)	(14)	(213)	(14)
Λειτουργικά Κέρδη	64.297	32.359	39.285	38.897
Έσοδα από τόκους	5	17	103	16
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(5.394)	(5.388)	(4.332)	(4.437)
Κέρδη προ φόρων	58.908	26.988	35.056	34.476
Φόροι	(2.906)	(2.819)	(2.914)	(2.778)
Κέρδη περιόδου	56.002	24.169	32.142	31.698
Αναλογούντα σε:				
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	-	-	-
Μετόχους της Εταιρείας	56.002	24.169	32.142	31.698
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) - Βασικά και προσαρμοσμένα	0,22	0,09	0,13	0,12

Αθήνα, 14 Σεπτεμβρίου 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 τρίμηνη περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 2018



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.04. έως 30.06.2018	Από 01.04. έως 30.06.2017	Από 01.04. έως 30.06.2018	Από 01.04. έως 30.06.2017
Κέρδη περιόδου	56.002	24.169	32.142	31.698
Λοιπά συνολικά έσοδα / (έξοδα):				
Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα:				
Συναλλαγματικές διαφορές	3	3	-	-
Αντιστάθμιση ταμειακών ροών	42	42	-	-
Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα	45	45	-	-
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου	45	45	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	56.047	24.214	32.142	31.698
Αναλογούντα σε:				
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	-	-	-
Μετόχους της Εταιρείας	56.047	24.214	32.142	31.698

Αθήνα, 14 Σεπτεμβρίου 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 30 Ιουνίου 2018



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

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

Σημείωση	Αναλογούνται σε μετόχους της Εταιρείας				
	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Κέρδη / (Ζημιές) εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2017	766.484	15.890	336.119	76.448	1.194.941
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου	-	-	99	-	99
Κέρδη περιόδου	-	-	-	41.242	41.242
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	-	-	99	41.242	41.341
Μεταφορά σε αποθεματικά	-	-	2.720	(2.720)	-
Μερίσματα χρήσης 2016	-	-	-	(51.099)	(51.099)
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2017	766.484	15.890	338.938	63.871	1.185.183
Κινήσεις μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2017	-	-	214	42.456	42.670
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2017	766.484	15.890	339.152	106.327	1.227.853
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2018	766.484	15.890	339.152	106.327	1.227.853
Προσαρμογές λόγω υιοθέτησης του ΔΠΧΑ 9 (Σημείωση 23)	-	-	-	(234)	(234)
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2018 όπως προσαρμόστηκε	766.484	15.890	339.152	106.093	1.227.619
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου	-	-	84	-	84
Κέρδη περιόδου	-	-	-	64.749	64.749
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	-	-	84	64.749	64.833
Μεταφορά σε αποθεματικά	-	-	2.856	(2.856)	-
Μερίσματα χρήσης 2017	-	-	-	(56.209)	(56.209)
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2018	766.484	15.890	342.092	111.777	1.236.243

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Εταιρεία
για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2018



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

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

	Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Κέρδη / (Ζημιές) εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2017		766.484	15.970	336.182	80.241	1.198.877
Κέρδη περιόδου		-	-	-	50.602	50.602
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους		-	-	-	50.602	50.602
Μεταφορά σε αποθεματικά		-	-	2.720	(2.720)	-
Μερίσματα χρήσης 2016	15	-	-	-	(51.099)	(51.099)
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2017		766.484	15.970	338.902	77.024	1.198.380
Κινήσεις μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2017		-	-	(8)	40.764	40.756
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2017		766.484	15.970	338.894	117.788	1.239.136
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2018		766.484	15.970	338.894	117.788	1.239.136
Προσαρμογές λόγω υιοθέτησης του ΔΠΧΑ 9 (Σημείωση 23)		-	-	-	(249)	(249)
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2018 όπως προσαρμόστηκε		766.484	15.970	338.894	117.539	1.238.887
Κέρδη περιόδου		-	-	-	40.460	40.460
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους		-	-	-	40.460	40.460
Μεταφορά σε αποθεματικά		-	-	2.856	(2.856)	-
Μερίσματα χρήσης 2017	15	-	-	-	(56.209)	(56.209)
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2018		766.484	15.970	341.750	98.934	1.223.138



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

	Από 01.01. έως	
	30.06.2018	30.06.2017
Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		
Κέρδη προ φόρων	70.633	46.782
<i>Προσαρμογές για:</i>		
- Προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό	(1)	9
- Λοιπές προβλέψεις	9	-
- Αποσβέσεις ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	12	12
- Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	14	14
- Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(29.675)	(6.918)
- Έσοδα από τόκους	(34)	(23)
- Χρηματοοικονομικά έξοδα	10.728	10.586
- Καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	(101)	(628)
- Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	123	-
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης		
- (Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων	2.741	18.706
- Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων	5.721	3.991
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	60.170	72.531
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(9.633)	(9.177)
Καταβληθείς φόρος	(5.683)	(5.368)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	44.854	57.986
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
Αγορές επενδύσεων σε ακίνητα	(24.782)	(72.831)
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	(418)	(65)
Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με μελλοντική απόκτηση ακινήτων	(2.859)	(1)
Αγορές ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	-	(7)
Απόκτησης θυγατρικών (εκτός ταμειακών διαθεσίμων)	(7.560)	-
Τόκοι εισπραχθέντες	37	23
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(35.582)	(72.881)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	75.000	47.430
Έξοδα έκδοσης ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	(1.242)	-
Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων	(48.316)	(5.538)
Μερίσματα πληρωθέντα	(33.214)	(33.981)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(7.772)	7.911
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.500	(6.984)
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	50.835	47.747



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

	Από 01.01. έως	
	30.06.2018	30.06.2017
Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		
Κέρδη προ φόρων	46.229	56.088
<i>Προσαρμογές για:</i>		
- Προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό	(1)	9
- Λοιπές προβλέψεις	9	-
- Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	12	12
- Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	14	14
- Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(6.978)	(16.531)
- Έσοδα από τόκους	(229)	(21)
- Χρηματοοικονομικά έξοδα	8.571	8.604
- Καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	-	(615)
- Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	92	-
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης		
- (Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων	3.518	7.841
- Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων	5.450	3.995
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	56.687	59.396
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(7.768)	(7.489)
Καταβληθείς φόρος	(5.644)	(5.340)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	43.275	46.567
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
Αγορές επενδύσεων σε ακίνητα	(24.320)	(47.829)
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	(418)	(65)
Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με μελλοντική απόκτηση ακινήτων	(2.859)	(1)
Αγορές ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	-	(7)
Απόκτηση θυγατρικών	(7.560)	-
Συμμετοχή σε αύξηση κεφαλαίου θυγατρικών	-	(14.400)
Εισπράξεις από μείωση κεφαλαίου θυγατρικών	14.300	-
Τόκοι εισπραχθέντες	36	21
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(20.821)	(62.281)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	60.000	47.430
Έξοδα έκδοσης ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	(831)	-
Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων	(46.813)	(4.348)
Μερίσματα πληρωθέντα	(33.214)	(33.981)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(20.858)	9.101
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.596	(6.613)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	36.308	40.624
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους περιόδου	37.904	34.011



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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 1: Γενικές Πληροφορίες

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

Η έδρα της βρίσκεται στην Ελλάδα, στο Δήμο Αθηναίων επί της οδού Καραγεώργη Σερβίας 6. Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο Αωνύμων Εταιρειών (Γ.Ε.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 30 Ιουνίου 2018 ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας ήταν 27 άτομα. (31 Δεκεμβρίου 2017 και 30 Ιουνίου 2017: 27 άτομα για τον Όμιλο και την Εταιρεία).

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

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

Οι παρούσες ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 14 Σεπτεμβρίου 2018 και είναι αναρτημένες στη διαδικτυακή διεύθυνση <http://www.nbgpangaea.gr>.



ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2: Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών

2.1. Βάση Παρουσίασης

Η ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση του Ομίλου και της Εταιρείας για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2018 (οι «Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις») έχει 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 αναταξινόμησεις 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 Επιμέτρηση*, 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 23.



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

- **Δ.Π.Χ.Α. 15 (νέο πρότυπο) «Έσοδα 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 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, καθώς τα έσοδα του Ομίλου προέρχονται από λειτουργικές μισθώσεις οι οποίες αναγνωρίζονται με βάση το Δ.Π.Χ.Α. 16 «Μισθώσεις».

- **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.

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.



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.

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.

Την 30 Ιουνίου 2018 οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις του Ομίλου περιλαμβάνουν δανειακές υποχρεώσεις ποσού €104.874 οι οποίες μεταφέρθηκαν από τις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις στις βραχυπρόθεσμες καθώς λήγουν την 30 Ιουνίου 2019. Σημειώνεται ότι ο Όμιλος μέχρι το τέλος του 2018 και σύμφωνα με τους όρους των υφιστάμενων δανειακών συμβάσεων, έχει την ευελιξία να αξιολογήσει διαθέσιμες επιλογές για αναχρηματοδότηση ή παράταση των εν λόγω δανείων για επιπλέον δύο έτη.

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 30 Ιουνίου 2018 και 31 Δεκεμβρίου 2017, αντίστοιχα, ανά τεχνική αποτίμησης.



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

30 Ιουνίου 2018		Αποτίμηση με βάση			
Υποχρεώσεις	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο	
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	-	292	-	292	

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

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

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

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

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία

Οι ακόλουθοι πίνακες συνοψίζουν την εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού του Ομίλου, τα οποία δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 30 Ιουνίου 2018 και 31 Δεκεμβρίου 2017, αντίστοιχα:

30 Ιουνίου 2018		Αποτίμηση με βάση			
Υποχρεώσεις	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο	
Δανειακές υποχρεώσεις	-	-	473.411	473.411	

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

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

Κατά την 30 Ιουνίου 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,
- Κύπρος – Λοιπά (τα οποία αφορούν σε ξενοδοχεία πόλης),
- 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 30.06.2018

Χώρα	Ελλάδα	Ελλάδα	Ελλάδα	Ιταλία	Ιταλία	Ιταλία	Ρουμανία	Ρουμανία	Κύπρος	Κύπρος	Κύπρος	Βουλγαρία	
Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά	Γραφεία	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Λοιπά	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Σύνολο
Κύκλος εργασιών	27.828	24.396	790	6.155	449	-	70	236	731	49	-	-	60.704
Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων	27.828	24.396	790	6.155	449	-	70	236	731	49	-	-	60.704
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των ακινήτων επένδυσης σε εύλογες αξίες	3.796	2.986	419	6.284	296	13.822	116	39	986	359	-	572	29.675
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα (συμπ. φόρων – τελών ακίνητης περιουσίας)	(2.071)	(2.943)	(290)	(848)	(44)	(171)	(5)	(15)	(23)	(2)	-	(14)	(6.426)
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	63	(162)	(8)	(19)	(6)	(3)	-	-	-	-	-	-	(135)
Σύνολο λειτουργικών κερδών τομέων	29.616	24.277	911	11.572	695	13.648	181	260	1.694	406	-	558	83.818
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα													195
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα													(2.686)
Λειτουργικά Κέρδη													81.327
Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους													34
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα													(11.234)
Κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα	-	506	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	506
Κέρδη προ φόρων													70.633
Φόροι													(5.884)
Κέρδη περιόδου													64.749
Ενεργητικό ανά τομέα την 30 Ιουνίου 2018													
Ενεργητικό	727.738	608.973	28.591	189.011	14.659	55.716	1.350	5.270	23.761	2.119	11.200	10.100	1.678.488
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού													65.067
Σύνολο ενεργητικού													1.743.555
Παθητικό ανά τομέα την 30 Ιουνίου 2018													
Παθητικό	5.567	11.205	3.952	2.553	172	2.327	13	55	1	-	-	-	25.845
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις													481.467
Σύνολο παθητικού													507.312
Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 30 Ιουνίου 2018													
	16.427	1.105	7.233	-	-	-	-	-	-	-	11.200	9.528	45.493

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 30.06.2017

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	25.683	24.521	736	5.837	444	18	69	231	345	23	57.907
Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων	25.683	24.521	736	5.837	444	18	69	231	345	23	57.907
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των ακινήτων επένδυσης σε εύλογες αξίες	11.240	4.980	598	3.491	(251)	(12.282)	(211)	141	(922)	134	6.918
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα (συμπ. φόρων – τελών ακίνητης περιουσίας)	(1.887)	(2.734)	(182)	(915)	(54)	(160)	(7)	(35)	(10)	(1)	(5.985)
Σύνολο λειτουργικών κερδών / (ζημιών) τομέων	35.036	26.767	1.152	8.413	139	(12.424)	(149)	337	(587)	156	58.840
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα											352
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα											(1.847)
Λειτουργικά Κέρδη											57.345
Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους											23
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα											(8.643)
Κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα	-	(1.943)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.943)
Κέρδη προ φόρων											46.782
Φόροι											(5.540)
Κέρδη περιόδου											41.242
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



Σχετικά με τις παραπάνω αναλύσεις αναφέρουμε ότι:

- (α) Δεν υπάρχουν συναλλαγές μεταξύ των τομέων.
- (β) Τα στοιχεία ενεργητικού επιχειρηματικών τομέων αποτελούνται από επενδύσεις σε ακίνητα και απαιτήσεις από πελάτες.
- (γ) Τα μη κατανεμόμενα στοιχεία ενεργητικού αποτελούνται από ενσώματα περιουσιακά στοιχεία, άυλα περιουσιακά στοιχεία, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, απαιτήσεις από αναβαλλόμενους φόρους και λοιπές απαιτήσεις.
- (δ) Οι μη κατανεμημένες υποχρεώσεις την 30 Ιουνίου 2018 και 31 Δεκεμβρίου 2017 αποτελούνται κυρίως από δανειακές υποχρεώσεις συνολικού ύψους €473.411 και €400.054, αντίστοιχα

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

Συγκέντρωση σε πελάτες

Η ΕΤΕ και η εταιρεία Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτης, μισθωτές του Ομίλου, αντιπροσωπεύουν, ο καθένας ξεχωριστά, άνω του 10% του κύκλου εργασιών του Ομίλου. Τα έσοδα από μισθώματα για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2018 από την ΕΤΕ ανήλθαν σε €33.582, ήτοι 55,3% (α' εξάμηνο 2017: €33.992, ήτοι 58,7%), ενώ τα έσοδα από μισθώματα για την ως άνω περίοδο από την εταιρεία Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτης ανήλθαν σε €6.146, ήτοι 10,1% (α' εξάμηνο 2017: €4.247, ήτοι 7,3%).

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: Επενδύσεις σε Ακίνητα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	1.580.698	1.490.000	1.309.775	1.235.590
Προσθήκες:				
- Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	33.875	72.830	24.347	47.828
- Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων (Σημείωση 6)	11.200	-	-	-
- Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	418	554	418	552
- Μεταφορά από ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	-	148	-	148
- Μεταφορά σε ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	(159)	-	-	-
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	29.675	17.166	6.978	25.657
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	1.655.707	1.580.698	1.341.518	1.309.775

Την 26 Ιουνίου 2018 η Εταιρεία απέκτησε το 100% των μετοχών της εταιρείας Lasmane Properties Ltd στην Κύπρο, η οποία κατέχει ένα υπό ανάπτυξη ξενοδοχείο συνολικής επιφάνειας 13 χιλ. τ.μ. στη Λευκωσία. Το τίμημα ανήλθε σε €11.200 (λαμβανομένων υπ' όψιν υποχρεώσεων και απαιτήσεων της Lasmane Properties), εκ των οποίων ποσό €7.560 καταβλήθηκε σε μετρητά ενώ ποσό €3.640 αναγνωρίστηκε ως υποχρέωση. Το ακίνητο εκμισθώθηκε σε εταιρεία του ομίλου Zeus International (Σημείωση 6).

Την 19 Ιουνίου 2018, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση δύο ακινήτων που βρίσκονται στις οδούς Μητροπόλεως 66-68 & Καπνικαρέας 5 και Αδριανού 66 & Αιόλου 4 αντίστοιχα στην Αθήνα, έναντι συνολικού τιμήματος ποσού €7.200 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ύψους €206). Η συνολική επιφάνεια των ακινήτων ανέρχεται σε περίπου 2,3 χιλ. τ.μ...

Την 21 Μαΐου 2018, η Εταιρεία απέκτησε ξενοδοχείο πόλης στη Θεσσαλονίκη συνολικής επιφάνειας περίπου 7.892 τ.μ., έναντι συνολικού τιμήματος €6.996 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ύψους €237). Το ακίνητο είναι μισθωμένο σε εταιρεία του ομίλου Zeus International.



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. Το τελικό τίμημα της απόκτησης ανέρχεται σε €4.306. Από το ποσό αυτό η Εταιρεία έχει καταβάλει συνολικά ποσό €381 ως προκαταβολή. Η υπογραφή της οριστικής σύμβασης τελεί μεταξύ άλλων υπό την αίρεση της επιτυχούς ολοκλήρωσης του νομικού και τεχνικού ελέγχου.

Την 8 Μαρτίου 2018, η Εταιρεία απέκτησε ένα εμπορικό ακίνητο υψηλής προβολής και εμπορικότητας, συνολικής επιφάνειας περίπου 2.526 τ.μ. που βρίσκεται επί των οδών Ερμού 66 και Αγίας Ειρήνης, στην Αθήνα, έναντι τιμήματος €5.700 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ύψους €120).

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

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

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 8). 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 13.

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	Κύπρος Λοιπά ⁴	Βουλγαρία Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	30.06.2018 Σύνολο	31.12.2017 Σύνολο
Επίπεδο	3	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	16.292	822	7.233	-	-	-	-	-	-	-	-	9.528	33.875	72.830
Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.200	-	11.200	-
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	135	283	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	418	554
Μεταφορά από ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	148
Μεταφορά σε ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	-	(159)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(159)	-
Καθαρό κέρδος / (ζημία) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	3.796	2.986	419	6.284	296	13.822	116	39	986	359	-	572	29.675	17.166
Εύλογη αξία λήξης περιόδου	717.456	604.061	24.375	186.074	14.506	55.590	1.346	5.257	23.632	2.110	11.200	10.100	1.655.707	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.

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

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

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

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

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης Όμιλος και Εταιρεία



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΤΑΓΙΑ

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

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

Πληροφορίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή για την 30.06.2018:

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Ελλάδα	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	717.456	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-85% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF)	3.648	7,43% - 10,64%	6,00% - 9,25%
Ελλάδα	Γραφεία	604.061	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-85% DCF	3.251	8,04% - 10,65%	7,00% - 9,50%
Ελλάδα	Λοιπά ¹	24.375	0%-15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-85%-100% DCF	56	9,75% - 12,54%	8,25% - 12,00%
Ιταλία	Γραφεία	186.074	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF (βλ. σημείωση κατωτέρω)	1.028	5,86% - 7,98%	5,10% - 6,90%
Ιταλία	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	14.506	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF (βλ. σημείωση κατωτέρω)	77	5,45% - 6,75%	5,00% - 6,35%
Ιταλία	Λοιπά ²	55.100	100% υπολειμματική μέθοδος και 0% συγκριτική μέθοδος (βλ. σημείωση κατωτέρω)	-	-	-
Ιταλία	Λοιπά ³	490	0% συγκριτική μέθοδος και 100% μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης (βλ. σημείωση κατωτέρω)	2	-	4,50%
Ρουμανία	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	1.346	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	10	10,76% - 12,44%	8,25% - 9,75%
Ρουμανία	Γραφεία	5.257	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	37	10,76%	8,25%
Κύπρος	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	23.632	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	88	7,50%	6,25%
Κύπρος	Γραφεία	2.110	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	8	7,50%	6,25%
Κύπρος	Λοιπά ⁴	11.200	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	-	9,97%	7,50%
Βουλγαρία	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	10.100	0% μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης και 100% DCF	126	9,60%	8,10%

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

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

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

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



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

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων του Ομίλου πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 30 Ιουνίου 2018, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999, όπως ισχύει. Για το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου χρησιμοποιήθηκε η συγκριτική μέθοδος και η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών 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 Romezia, Ρώμη, το οποίο συνιστά οικόπεδο με δυνατότητα αξιοποίησης, χρησιμοποιήθηκε η υπολειμματική μέθοδος και η συγκριτική μέθοδος σύμφωνα με τα στοιχεία του παραπάνω πίνακα. Σύμφωνα με την έκθεση των εκτιμητών η εύλογη αξία του ακινήτου βασίζεται στην υπολειμματική μέθοδο λαμβάνοντας υπ' όψιν το τρέχον πλάνο ανάπτυξης και ότι η αξία που προκύπτει με τη συγκριτική μέθοδο είναι πολύ κοντά σε αυτή της υπολειμματικής μεθόδου. Βάσει των ανωτέρω, η εύλογη αξία του οικοπέδου την 30 Ιουνίου 2018 παρουσίασε αύξηση ποσού €13.900 σε σχέση με την εύλογη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2017.

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

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 καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία ύψους €29.675 (α' εξάμηνο 2017: καθαρό κέρδος €6.918).

Εάν κατά την 30 Ιουνίου 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 €101.145 χαμηλότερη ή €118.189 υψηλότερη, αντίστοιχα.

Εάν κατά την 30 Ιουνίου 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 €64.780 χαμηλότερη ή €78.298 υψηλότερη, αντίστοιχα.

Εάν κατά την 30 Ιουνίου 2018 η τιμή πώλησης/μίσθωσης της μελλοντικής ανάπτυξης που χρησιμοποιείται στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας του οικοπέδου στην Ιταλία διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία της θα ήταν κατά εκτίμηση €42.400 υψηλότερη ή €45.000 χαμηλότερη, αντίστοιχα.

Εάν κατά την 30 Ιουνίου 2018 το κόστος κατασκευής της μελλοντικής ανάπτυξης που χρησιμοποιείται στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας του οικοπέδου στην Ιταλία διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία της θα ήταν κατά εκτίμηση €54.760 χαμηλότερη ή €51.600 υψηλότερη, αντίστοιχα.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: Απόκτηση θυγατρικών

(α) Επιχειρηματικές συνενώσεις

Η Εταιρεία προέβη στην παρακάτω εξαγορά την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2018 στο πλαίσιο της επενδυτικής πολιτικής της, για να ενισχύσει τη θέση της στις αγορές ακινήτων που δραστηριοποιείται:

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

Η ως άνω απόκτηση λογιστικοποιήθηκε με τη μέθοδο της εξαγοράς. Ως εκ τούτου το σύνολο των μεταβιβασθέντων στοιχείων του ενεργητικού καθώς και το σύνολο των υποχρεώσεων της Lasmane Properties Ltd. αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία.

Στον παρακάτω πίνακα συνοψίζεται η εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της Lasmane Properties Ltd. την 26 Ιουνίου 2018 η οποία είναι η ημερομηνία απόκτησης:

	26.06.2018
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	
Επενδύσεις σε ακίνητα (Σημείωση 5)	11.200
Σύνολο ενεργητικού	11.200
Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων	11.200
Υπεραξία	-
Συνολικό τίμημα απόκτησης	11.200

Πηγή: Μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες

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



Η εξαγορασθείσα θυγατρική συνέφερε μηδενικά έσοδα από μισθώματα και μηδενικά κέρδη / ζημιές περιόδου από την ημερομηνία εξαγοράς μέχρι και την 30 Ιουνίου 2018. Εάν η ανωτέρω εξαγορά είχε πραγματοποιηθεί την 1 Ιανουαρίου 2018, με τις λοιπές μεταβλητές να παραμένουν σταθερές, ο κύκλος εργασιών του Ομίλου για το 2018 θα παρέμενε σταθερός (€60.704) και τα κέρδη περιόδου του Ομίλου για το α' εξάμηνο 2018 θα ανερχόταν σε €64.733.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: Συμμετοχή σε Θυγατρικές

Θυγατρικές	Έδρα	Κόστος Κτήσης Συμμετοχής	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	Όμιλος		Εταιρεία		Μέθοδος Ενοποίησης
				30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	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	10.802	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
Pangaea UK Finco Plc ⁽³⁾	Ηνωμένο Βασίλειο	57	-	100,00%	-	100,00%	-	Ολική ενοποίηση
Lasmane Properties Ltd. ⁽⁴⁾	Κύπρος	11.200	2016-2017	100,00%	-	100,00%	-	Ολική ενοποίηση
		175.781						

- (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 30 Ιουνίου 2018 και 31 Δεκεμβρίου 2017, το μετοχικό της κεφάλαιο ανερχόταν σε €26.
- (3) Την 9 Μαΐου 2018, η Εταιρεία προέβη, σύμφωνα με το άρθρο 26 Ν. 2778/1999, στη σύσταση θυγατρικής εταιρείας με έδρα το Ηνωμένο Βασίλειο και την επωνυμία Pangaea UK Finco Plc της οποίας κατέχει το 100% του μετοχικού της κεφαλαίου (ύψους €57). Σκοπός της Pangaea UK Finco Plc είναι η λήψη δανείου και η χρήση των δανειακών αυτών κεφαλαίων που θα αντλήσει για τη χρηματοδότηση της Εταιρείας ή/και των θυγατρικών της. Σημειώνεται ότι μέχρι και την 30 Ιουνίου 2018 η Pangaea UK Finco Plc δεν είχε ασκήσει κάποια δραστηριότητα.
- (4) Η Εταιρεία απέκτησε το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εν λόγω θυγατρικής την 26 Ιουνίου 2018.

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 8: Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις

Η μείωση του κονδυλίου «Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις» του Ομίλου την 30 Ιουνίου 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 κυρίως λόγω των κατωτέρω:

- Την προκαταβολή ποσού €2.611 για την απόκτηση τριών, υπό ανέγερση, εμπορικών αποθηκών σύγχρονων προδιαγραφών στον Ασπρόπυργο Αττικής, και
- Την προκαταβολή ποσού €175 για την απόκτηση ενός εμπορικού ακινήτου υψηλής προβολής και εμπορικότητας συνολικής επιφάνειας περίπου 562 τ.μ. που βρίσκεται επί της οδού Ερμού 51, Αθήνα,

όπως αναλυτικά περιγράφονται στη Σημείωση 5 ανωτέρω.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017
Εμπορικές απαιτήσεις	16.500	15.360	12.821	12.226
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 21)	2	2	2	2
Απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο	8.184	8.179	8.184	8.179
Προπληρωθέντα έξοδα	994	414	871	372
Καταβληθέν προσωρινό μέρισμα	-	22.995	-	22.995
Λοιπές απαιτήσεις	5.123	9.974	4.997	9.821
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 21)	1.003	1.007	1.345	1.502
Σύνολο	31.806	57.931	28.220	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 30 Ιουνίου 2018 και την 1 Ιανουαρίου 2018 παρατίθεται παρακάτω:

Όμιλος

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	Σύνολο
Μεικτή λογιστική αξία 30.06.2018	6.506	829	544	7.879
Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς	(38)	-	(319)	(357)
Καθαρή λογιστική αξία 30.06.2018	6.468	829	225	7.522
Μη Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία 30.06.2018				24.284
Σύνολο Εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 30.06.2018				31.806

Εταιρεία

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	Σύνολο
Μεικτή λογιστική αξία 30.06.2018	6.076	829	487	7.392
Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς	(44)	-	(291)	(335)
Καθαρή λογιστική αξία 30.06.2018	6.032	829	196	7.057
Μη Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία 30.06.2018				21.163
Σύνολο Εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 30.06.2018				28.220



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 23)					(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
Μη Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία 01.01.2018					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 23)					(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
Μη Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία 01.01.2018					39.916
Σύνολο Εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 01.01.2018					54.854

Οι εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας την 30 Ιουνίου 2018 περιλαμβάνουν ποσό ύψους €8.565 και €8.044 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 το οποίο κατέβαλε η Εθνική Πανγαία στις 14 Απριλίου 2010, 16 Σεπτεμβρίου 2014 και 17 Σεπτεμβρίου 2014. Κατά την καταβολή του εν λόγω φόρου, η Εθνική Πανγαία διατύπωσε ρητή επιφύλαξη περί της υποχρεώσεώς της για την καταβολή του φόρου αυτού ζητώντας ταυτόχρονα τη νομιμότοκη επιστροφή του ποσού αυτού ως αχρεωστήτως καταβληθέντος, καθώς λόγω της παρ. 1 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, «οι εκδιδόμενες από εταιρεία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία μετοχές, καθώς και η μεταβίβαση ακινήτων προς αυτή απαλλάσσονται παντός φόρου, τέλους, τέλους χαρτοσήμου, εισφοράς, δικαιώματος ή οποιασδήποτε άλλης επιβάρυνσης υπέρ του Δημοσίου, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου και γενικά τρίτων». Αναφορικά με την καταβολή του ως άνω φόρου, λόγω της σιωπής της Αρχής επί τρίμηνο, οπότε και απόρριψης σιωπηρώς της αίτησης επιστροφής φόρου, η Εθνική Πανγαία προέβη σε προσφυγές. Η Διοίκηση της Εταιρείας, στηριζόμενη στη γνώμη των νομικών της συμβούλων, εκτιμά ότι η επιστροφή των ως άνω ποσών είναι κατ' ουσίαν βέβαιη.

Η ανάλυση των λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017
Δεσμευμένες καταθέσεις	3.009	3.007	3.009	3.007
Απαιτήσεις από Ιταλικό Δημόσιο	70	105	-	-
Λοιπά	2.044	6.862	1.988	6.814
Σύνολο	5.123	9.974	4.997	9.821

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



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 10: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017
Ταμείο	1	-	1	-
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	50.834	49.335	37.903	36.308
Σύνολο	50.835	49.335	37.904	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 11: Μετοχικό Κεφάλαιο & Διαφορά από Έκδοση Μετοχών Υπέρ το Άρτιο

	Αρ. Μετοχών	Μετοχικό Κεφάλαιο	Όμιλος	Εταιρεία
			Υπέρ το άρτιο	
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017 & 30 Ιουνίου 2018	255.494.534	766.484	15.890	15.970

Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, κατά την 30 Ιουνίου 2018 και 31 Δεκεμβρίου 2017, ανερχόταν στο ποσό των €766.484 χιλ. διαιρούμενο συνολικά σε 255.494.534 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές ονομαστικής αξίας €3,0 εκάστη.

Η Εταιρεία δεν έχει στην κατοχή της ίδιες μετοχές.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: Αποθεματικά

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017
Τακτικό αποθεματικό	17.995	15.139	17.716	14.860
Ειδικό αποθεματικό	323.987	323.987	323.987	323.987
Λοιπά αποθεματικά	110	26	47	47
Σύνολο	342.092	339.152	341.750	338.894

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



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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: Δανειακές Υποχρεώσεις

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

Σημειώνεται ότι σύμφωνα με τους όρους 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 Quadratix 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	
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017
Μακροπρόθεσμα				
Ομολογιακά δάνεια	292.771	234.979	292.771	234.979
Λοιπές δανειακές υποχρεώσεις	19.198	109.689	-	-
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	311.969	344.668	292.771	234.979
Βραχυπρόθεσμα				
Ομολογιακά δάνεια	4.417	49.056	4.417	49.056
Λοιπές δανειακές υποχρεώσεις	157.025	53.156	50.576	50.581
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	161.442	102.212	54.993	99.637
Σύνολο	473.411	446.880	347.764	334.616



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

Η αύξηση των βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου την 30 Ιουνίου 2018 σε σχέση με την 31 Δεκεμβρίου 2017 οφείλεται κυρίως στο γεγονός ότι δάνεια του Ομίλου ποσού €104.874 μεταφέρθηκαν από τις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις στις βραχυπρόθεσμες, καθώς λήγουν την 30 Ιουνίου 2019. Σημειώνεται ότι ο Όμιλος μέχρι το τέλος του 2018 και σύμφωνα με τους όρους των υφιστάμενων δανειακών συμβάσεων, έχει την ευελιξία να αξιολογήσει διαθέσιμες επιλογές για αναχρηματοδότηση ή παράταση των εν λόγω δανείων για επιπλέον δύο έτη.

Στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται την 30 Ιουνίου 2018 ποσό €2.183 το οποίο αφορά σε δεδουλευμένους τόκους ομολογιακών δανείων (31 Δεκεμβρίου 2017: ποσό €2.242 για τον Όμιλο και την Εταιρεία) και επίσης ποσό €853 για τον Όμιλο και €576 για την Εταιρεία, που αφορά σε δεδουλευμένους τόκους λοιπών δανειακών υποχρεώσεων (31 Δεκεμβρίου 2017: ποσό €866 και €581, αντίστοιχα).

Η λήξη των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017
Έως 1 έτος	161.442	102.212	54.993	99.637
Από 1 έως 5 έτη	296.094	339.567	292.771	234.979
Πάνω από 5 έτη	15.875	5.101	-	-
Σύνολο	473.411	446.880	347.764	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 ακινήτα της στην Ελλάδα (συμπ. και του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου της επί της οδού Καραγεώργη Σερβίας 6, Αθήνα) υπέρ της Alpha Bank A.E. (εκπρόσωπος των ομολογιούχων) ως εξασφάλιση των όλων υποχρεώσεων της Εταιρείας υπό τα χρηματοδοτικά έγγραφα έκαστο για ποσό €250.000. Η εύλογη αξία των 77 ακινήτων την 30 Ιουνίου 2018 ανερχόταν σε €555.396.
- Επί ακινήτου της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. (εκπρόσωπος των ομολογιούχων) για ποσό €78.000. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2018 σε €60.000 και η εύλογη αξία του ακινήτου την 30 Ιουνίου 2018 ανερχόταν σε €125.276. 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. Το υπόλοιπο των δανείων ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2018 σε €95.880 και η εύλογη αξία των ως άνω ακινήτων την 30 Ιουνίου 2018 ανερχόταν σε €178.500. Τέλος, έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα του Picasso Fund όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.
- Εννέα ακίνητα της θυγατρικής Picasso Fund βαρύνονται με υποθήκη πρώτης τάξης υπέρ της τράπεζας Intesa SanPaolo S.p.A. για ποσό €19.700. Το υπόλοιπο των δανείων ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2018 σε €9.550 και η εύλογη αξία των ως άνω ακινήτων την 30 Ιουνίου 2018 ανερχόταν σε €22.570. Τέλος, έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα του Picasso Fund όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.



- Ένα ακίνητο της θυγατρικής Quadratix Ltd. βαρύνεται με υποθήκη υπέρ της Τράπεζας Κύπρου για ποσό €16.500. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της εταιρείας όπως απορρέουν από το μισθωτήριο συμβόλαιο με την Σκλαβενίτης Κύπρου Λίμιτεδ. Σημειώνεται επίσης ότι η Εταιρεία έχει δώσει εταιρική εγγύηση μέχρι του ποσού των €5.000 για υποχρεώσεις της Quadratix Ltd. που απορρέουν από την ως άνω δανειακή σύμβαση. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2018 σε €14.688 και η εύλογη αξία του ακινήτου την 30 Ιουνίου 2018 ανερχόταν σε €25.742.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017
Προμηθευτές	4.350	674	4.044	235
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 21)	195	468	195	466
Φόροι – Τέλη	12.481	7.172	9.904	4.756
Έσοδα επομένων χρήσεων	5.500	5.195	2.965	2.921
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	520	341	476	282
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 21)	722	602	779	602
Σύνολο	23.768	14.452	18.363	9.262

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

Οι Φόροι – Τέλη αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017
Χαρτόσημο μισθωμάτων	3.891	2.627	3.891	2.627
Ενιαίος Φόρος Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	3.764	6	3.749	-
Φόρος ακινήτων εξωτερικού	2.343	2.203	-	-
Λοιπά	2.483	2.336	2.264	2.129
Σύνολο	12.481	7.172	9.904	4.756

Η κατηγορία «Λοιπά» του κονδυλίου «Φόροι – Τέλη» την 30 Ιουνίου 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 ΕΝΦΙΑ από 1 Ιανουαρίου 2014 αντικατέστησε τον Φόρο Ακίνητης Περιουσίας του Ν.3842/2010 και το ΕΕΤΑ του Ν.4152/2013 (πρ. ΕΕΤΗΔΕ του Ν. 4021/2011).

Τα έσοδα επομένων χρήσεων αφορούν σε μη δεδουλευμένα έσοδα περιόδου μεταγενέστερης από την 30 Ιουνίου 2018 και 31 Δεκεμβρίου 2017 αντίστοιχα, βάσει σχετικών συμβάσεων μίσθωσης του Ομίλου και της Εταιρείας.

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 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 λουιτές απαιτήσεις. Ημερομηνία έναρξης καταβολής του μερίσματος ορίστηκε από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας η 17 Μαΐου 2017.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας

Την εξάμηνη περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 2018 οι φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας ανέρχονται σε ποσό €4.609 και €3.824 για τον Όμιλο και την Εταιρεία αντίστοιχα (α' εξάμηνο 2017: €4.345 και €3.529 αντίστοιχα) και περιλαμβάνουν ΕΝΦΙΑ ύψους €3.764 και €3.749 για τον Όμιλο και την Εταιρεία αντίστοιχα (α' εξάμηνο 2017: €3.434 και €3.430 αντίστοιχα). Η αύξηση του ΕΝΦΙΑ οφείλεται στα ακίνητα που απέκτησε η Εταιρεία εντός του 2017 δεδομένου ότι ο φόρος αυτός υπολογίζεται για τα ακίνητα που κατέχει κάθε νομικό πρόσωπο την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 17: Χρηματοοικονομικά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 30.06.2018	30.06.2017	Από 01.01. έως 30.06.2018	30.06.2017
Τόκοι	9.435	9.218	7.606	7.562
Χρηματοδοτικά και τραπεζικά έξοδα (συμπ. αποσβέσεων διαφοράς υπό το άρτιο δανείων)	1.287	1.344	962	1.042
Συναλλαγματικές διαφορές	6	24	3	-
Σύνολο	10.728	10.586	8.571	8.604

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 18: Φόροι

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 30.06.2018	30.06.2017	Από 01.01. έως 30.06.2018	30.06.2017
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	5.786	5.502	5.769	5.486
Λοιποί φόροι	26	37	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος	72	1	-	-
Σύνολο	5.884	5.540	5.769	5.486

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., Lasmane Properties Ltd. και PNG Properties EAD, φορολογούνται στο εισοδήμα 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 εξάμηνη περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 2018 και 2017, αντίστοιχα, δεν έχουν προκύψει σημαντικοί φόροι εξωτερικού.



ΣΗΜΕΙΩΣΗ 19: 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 30 Ιουνίου	Όμιλος		Εταιρεία	
	2018	2017	2018	2017
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους	64.749	41.242	40.460	50.602
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών (χιλιάδες)	255.495	255.495	255.495	255.495
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) – βασικά και προσαρμοσμένα	0,25	0,16	0,16	0,20

Τα προσαρμοσμένα Κέρδη ανά μετοχή είναι τα ίδια με τα βασικά Κέρδη ανά μετοχή για την εξάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2018 και 2017, διότι δεν υπήρχαν δυνητικές κοινές μετοχές οι οποίες θα επέφεραν απομείωση των κερδών ανά μετοχή.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 20: Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις

Οι εταιρείες του Ομίλου δεν έχουν ελεγχθεί φορολογικά για ορισμένες χρήσεις και επομένως, οι φορολογικές υποχρεώσεις τους για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Συνεπώς, ως αποτέλεσμα των ελέγχων αυτών, είναι πιθανό να επιβληθούν επιπλέον πρόστιμα και φόροι, τα ποσά των οποίων δεν είναι δυνατόν να προσδιοριστούν με ακρίβεια επί του παρόντος. Ο Όμιλος κατά την 30 Ιουνίου 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.



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

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

Μέχρι την 30 Ιουνίου 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.

Την 30 Ιουνίου 2018 για τον Όμιλο υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων ποσού €8.285 (μη συμπ. ΦΠΑ).

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

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά του Ομίλου, ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 30 Ιουνίου 2018 που θα επηρέαζαν την χρηματοοικονομική κατάστασή του.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 21: 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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017
Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη				
Μητρική εταιρεία	1	-	1	-
Λοιποί μέτοχοι	1	1	1	1
Εταιρείες συνδεδεμένες με λοιπούς μετόχους	-	1	-	1
Σύνολο	2	2	2	2
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη				
Ricasso Fund, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	-	150
Καρόλου Τουριστική Α.Ε., θυγατρική της Εταιρείας	-	-	355	361
Λοιποί μέτοχοι	1.003	1.007	990	991
Σύνολο	1.003	1.007	1.345	1.502
Καταβληθέν Προσωρινό Μέρισμα				
Μητρική εταιρεία	-	7.509	-	7.509
Λοιποί μέτοχοι	-	15.060	-	15.060
Σύνολο	-	22.569	-	22.569
Προπληρωθέντα έξοδα				
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	226	269	211	262
Σύνολο	226	269	211	262
Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα				
Μητρική εταιρεία	7.752	10.566	7.727	10.477
NBG Cyprus, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	1.087	1.042	-	-
Σύνολο	8.839	11.608	7.727	10.477
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις				
PNG Properties EAD, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	9.974	9.784
Σύνολο	-	-	9.974	9.784
Εμπορικές υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη				
Μητρική εταιρεία	-	319	-	319
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	195	145	195	143
Εθνική Leasing, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	-	4	-	4
Σύνολο	195	468	195	466



	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017
Λοιπές υποχρεώσεις				
Μητρική εταιρεία	58	1	58	1
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	8	-	8	-
Pangaea UK Finco Plc., θυγατρική της Εταιρείας	-		57	
Εταιρείες συνδεδεμένες με λοιπούς μετόχους	635	598	635	598
Σύνολο	701	599	758	599

ii. Έσοδα από μισθώματα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2018	30.06.2017	30.06.2018	30.06.2017
Μητρική εταιρεία	33.582	33.992	33.582	33.992
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	33.584	33.996	33.584	33.996

iii. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2018	30.06.2017	30.06.2018	30.06.2017
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	262	207	250	199
Εταιρείες συνδεδεμένες με λοιπούς μετόχους	731	706	731	706
Σύνολο	993	913	981	905

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2018	30.06.2017	30.06.2018	30.06.2017
Μητρική εταιρεία	-	109	-	109
Σύνολο	-	109	-	109

v. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2018	30.06.2017	30.06.2018	30.06.2017
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	17	17	17	17
Σύνολο	17	17	17	17

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.



vi. Λοιπά έσοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2018	30.06.2017	30.06.2018	30.06.2017
Picasso Fund, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	2.578	3.535
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	-	1	-	1
Σύνολο	-	1	2.578	3.536

vii. Λοιπά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2018	30.06.2017	30.06.2018	30.06.2017
Μητρική εταιρεία	58	28	58	28
Εθνική Leasing, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	25	22	25	22
Σύνολο	83	50	83	50

viii. Έσοδα από τόκους

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2018	30.06.2017	30.06.2018	30.06.2017
Μητρική εταιρεία	12	21	12	21
PNG Properties EAD, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	196	-
Σύνολο	12	21	208	21

ix. Χρηματοοικονομικά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2018	30.06.2017	30.06.2018	30.06.2017
Μητρική εταιρεία	5	342	5	342
NBG Cyprus, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	-	3	-	-
Σύνολο	5	345	5	342

x. Υποχρεώσεις προς τη Διοίκηση

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017
Πληρωτέες αμοιβές μελών Δ.Σ. και Επενδυτικής Επιτροπής	17	-	17	-
Λοιπές υποχρεώσεις προς μέλη Δ.Σ., επιτροπές και ανώτατα στελέχη	3	3	3	3
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	15	14	15	14
Σύνολο	35	17	35	17

xi. Αμοιβές και παροχές προς τη Διοίκηση

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2018	30.06.2017	30.06.2018	30.06.2017
Αμοιβές και παροχές μελών Δ.Σ. και επιτροπών του και ανώτατων στελεχών	736	744	735	744
Σύνολο	736	744	735	744



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

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 13), 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.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 22: Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία του Ισολογισμού

Την 4 Σεπτεμβρίου 2018, η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή προσυμφώνων για την απόκτηση ενός ακινήτου στη Θεσσαλονίκη, έναντι συνολικού τελικού τιμήματος ποσού €1.260. Από το ως άνω ποσό, η Εταιρεία κατέβαλε την ίδια ημέρα ποσό ύψους €126 ως προκαταβολή. Η συνολική επιφάνεια του ακινήτου ανέρχεται σε περίπου 6,3 χιλ. τ.μ..

Την 25 Ιουλίου 2018, η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή προσυμφώνου για την απόκτηση ενός οικοπέδου που βρίσκεται στο Μαρούσι, έναντι συνολικού τελικού τιμήματος ποσού €4.200. Από το ως άνω ποσό, η Εταιρεία κατέβαλε την ίδια ημέρα ποσό ύψους €840 ως προκαταβολή. Η συνολική επιφάνεια των ακινήτων ανέρχεται σε περίπου 5,2 χιλ. τ.μ..

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 23: Επίδραση του ΔΠΧΑ 9

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

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

	01.01.2018 Όπως προσαρμόστηκε (ΔΠΧΑ 9)	Όμιλος 31.12.2017 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)



	01.01.2018 Όπως προσαρμόστηκε (ΔΠΧΑ 9)	Εταιρεία 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)