



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ Α.Ε.Ε.Α.Π.

(πρ. MIG Real Estate Α.Ε.Ε.Α.Π.)

Απρίλιος 2016

Η παρούσα παρουσίαση έχει συνταχθεί από την εταιρεία ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (πρώην MIG Real Estate A.E.E.A.Π. ή η **Εταιρεία**), μόνον για σκοπούς πληροφόρησης και δεν δύναται να χρησιμοποιηθεί για οποιονδήποτε άλλο σκοπό. Δεν επιτρέπεται κατά τούτο η δημοσιοποίηση, αποστολή ή αναπαραγωγή της από οποιοδήποτε πρόσωπο.

Η παρούσα δεν αποτελεί προσφορά προς αγορά ή πώληση ούτε πρόσκληση συμμετοχής σε προσφορά αγοράς ή πώλησης κινητών αξιών ή άλλων χρηματοπιστωτικών μέσων ή σε οποιαδήποτε άλλη επένδυση. Καμία πληροφορία ή τμήμα της παρούσας δεν δύναται να ερμηνευθεί ότι συνιστά επενδυτική συμβουλή ή σύσταση για τη σύναψη οποιασδήποτε συναλλαγής. Η Εταιρεία δεν παρέχει με την παρούσα οποιαδήποτε βεβαίωση ή εγγύηση για την ακρίβεια ή την πληρότητα της πληροφόρησης, και καμία δήλωση δεν γίνεται ότι οι όροι οποιασδήποτε μελλοντικής προσφοράς για συναλλαγή σε οποιοδήποτε χρηματοπιστωτικό μέσο έκδοσης της Εταιρείας ή που θα αναφέρεται σε τέτοιο χρηματοπιστωτικό μέσο θα συμμορφώνονται με τα διαλαμβανόμενα στην παρούσα. Οι επενδυτές οφείλουν κατά τούτο πριν πραγματοποιήσουν οποιαδήποτε συναλλαγή να καθορίσουν τυχόν οικονομικούς κινδύνους και οφέλη, οποιεσδήποτε νομικές, φορολογικές και λογιστικές συνέπειες αυτής, καθώς και την ικανότητά τους να αναλάβουν τέτοιους κινδύνους, χωρίς να βασίζονται στην πληροφόρηση που παρέχει η παρούσα.

ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ – ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ – ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΑΝΑΦΕΡΟΜΕΝΕΣ ΣΕ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Η παρούσα περιέχει πληροφόρηση που βασίστηκε σε ιστορικά οικονομικά στοιχεία ενώ ενδέχεται να περιέχει και προβλέψεις, εκτιμήσεις και δηλώσεις αναφερόμενες σε μελλοντικά γεγονότα.

Οποιαδήποτε τέτοια αναφορά αποτελεί δήλωση αναφερόμενη σε μελλοντικά γεγονότα και βασίζεται σε κάποιες παραδοχές που στο μέλλον ενδέχεται να αποδειχθούν εν τοις πράγμασι λάθος ή ανακριβείς. Οι εν λόγω παραδοχές ενδέχεται να επηρεαστούν από παράγοντες που μπορεί να ανήκουν ή να μην ανήκουν στη σφαίρα ελέγχου μας και τα αποτελέσματα ενδέχεται να είναι ουσιωδώς διαφορετικά από τις σχετικές δηλώσεις που περιέχονται στην παρούσα.

Η Εταιρεία δεν προτίθεται να τροποποιήσει ή να επικαιροποιήσει την παρούσα στην περίπτωση που οι εν λόγω προβλέψεις ή δηλώσεις που αναφέρονται σε μελλοντικά γεγονότα δεν πραγματοποιηθούν ή μεταβληθούν στο μέλλον.

Η μεγαλύτερη εισηγμένη Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (“ΑΕΕΑΠ”) στην Ελλάδα

Ιστορικό Εταιρείας

- Η Εταιρεία εισήχθη στο Χρηματιστήριο Αθηνών το 2009 και συνεπεία της συγχώνευσης δι’ απορρόφησης της μητρικής της Εταιρείας, Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ (η οποία κατείχε το 96,94% του μετοχικού κεφαλαίου της MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ) το 2015, η επωνυμία της Εταιρείας τροποποιήθηκε σε Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ.
- Συνεπεία της Συγχώνευσης, η Εταιρεία είναι η μεγαλύτερη Ελληνική Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας σε επίπεδο ενεργητικού.
- Η πρ. Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ ιδρύθηκε το 2010 από την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος («ΕΤΕ») μέσω εισφοράς 241 εμπορικών ακινήτων κυριότητας της ΕΤΕ.
- Η εταιρεία Invel Real Estate Netherlands II BV («Invel») απέκτησε το Δεκέμβριο του 2013 ποσοστό συμμετοχής 66% από την ΕΤΕ, η οποία διατήρησε το 34%.
- Η Εταιρεία, συμπεριλαμβανομένων και των θυγατρικών της (ο «Όμιλος»), είναι ένας όμιλος επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, με χαρτοφυλάκιο που περιλαμβάνει 316 εμπορικά ακίνητα που βρίσκονται κυρίως στην Ελλάδα.
- Τρέχουσα μετοχική σύνθεση της Εταιρείας: **ΕΤΕ**: 32,66% (ελέγχων μέτοχος βάσει συμφωνίας με την Invel), **Invel**: 65,49% ⁽¹⁾, **Λοιπό Επενδυτικό Κοινό (Free float)**: 1,85%.
- Το 2014 η πρ. Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ εξέδωσε ομολογιακό δάνειο ύψους €237 εκατ., το οποίο καλύφθηκε από έναν κορυφαίο διεθνή θεσμικό επενδυτή; μετά τη Συγχώνευση το δάνειο έχει αναληφθεί από την Εταιρεία.

Ιστορικό Επενδύσεων

Την περίοδο από τον Ιανουάριο του 2013 μέχρι τον Δεκέμβριο του 2015 ο Όμιλος πραγματοποίησε επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία ύψους περίπου **€583 εκατ.** (εκ των οποίων περίπου **€415 εκατ. στην Ελλάδα**). Επιπλέον είναι σε ισχύ προκαταρκτικές δεσμευτικές συμφωνίες ύψους **€87 εκατ.**

- **2013:** € 119 εκατ. περίπου
- **2014:** € 378 εκατ. περίπου
- **2015:** € 86 εκατ. περίπου

Επιπλέον, η Εταιρεία ολοκλήρωσε εντός του Α’ τριμήνου 2016 την απόκτηση δύο εμπορικών ακινήτων στα Χανιά και στην Πάτρα, σε τοποθεσίες υψηλής προβολής και εμπορικότητας, μισθωμένα σε εξαιρετικά αξιόπιστους μισθωτές, έναντι συνολικού τιμήματος €4,4 εκατ. (διαφάνεια 11).

(1) Συμπεριλαμβάνεται ποσοστό 2,1% που κατέχει η Ανθός Properties Α.Κ.Ε., θυγατρική της Invel

1

Μία από τις κορυφαίες εταιρείες επενδύσεων σε εμπορικά ακίνητα η οποία δραστηριοποιείται κυρίως στην Ελλάδα και επιλεκτικά στην ευρύτερη γεωγραφική περιοχή

2

Υψηλής ποιότητας, υψηλής απόδοσης, διαφοροποιημένο χαρτοφυλάκιο σε υψηλής προβολής και εμπορικότητας αστικές περιοχές

3

Προβλέψιμες ταμειακές ροές λόγω των υψηλών επιπέδων πληρότητας, της ισχυρής βάσης μισθωτών και μακροχρόνιων μισθώσεων

4

Συντηρητική κεφαλαιακή διάρθρωση με σημαντικά περιθώρια για χρηματοδότηση νέων επενδύσεων

5

Εσωτερικά διοικούμενη εταιρεία από ιδιαίτερα έμπειρα στελέχη με αποδεδειγμένο ιστορικό αναφορικά με την εξεύρεση επενδυτικών ευκαιριών, υλοποίηση επενδύσεων και δημιουργίας αξίας για την εταιρεία και τους μετόχους της

6

Θεσμικό πλαίσιο εναρμονισμένο με τη διεθνή πρακτική για ανάλογες εταιρείες



Η Εθνική Πανγαία με μία ματιά



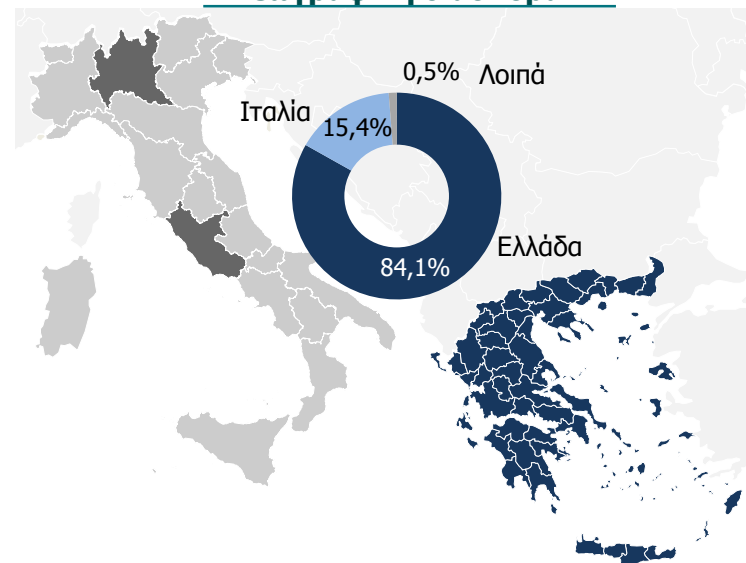
ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

Η μεγαλύτερη Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας («Α.Ε.Ε.Α.Π.») στην Ελλάδα

Πληροφορίες Χαρτοφυλακίου (31.12.2015)	Εκτιμηθείσα αξία ^{(α)(β)}	€1.473 εκατ.
	Αριθμός ακινήτων	316
	Μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια(τ.μ.)	879.974
	Ποσοστό πληρότητας	97,9%

Οικονομικά μεγέθη 31.12.2015	Σύνολο Ενεργητικού	€1.616 εκατ.
	Εσωτερική λογιστική αξία (NAV)	€1.194 εκατ.
	NAV ανά μετοχή	€4,67
	Δάνεια προς επενδύσεις (LTV)	27,0%
	Καθαρό LTV	20,8%

Γεωγραφική διασπορά (β)



Βασικοί Μισθωτές^(γ)



(α) Συμπεριλαμβανομένων των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων και του οικοπέδου στην περιοχή Romezia στην Ιταλία

(β) Εκτίμηση στις 31 Δεκεμβρίου 2015 από τους ανεξάρτητους τακτικούς εκτιμητές

(γ) Το ποσοστό αντιπροσωπεύει το % του ετησιοποιημένου μισθώματος ανά μισθωτή, ήτοι μίσθωμα την 31-Δεκ-2015 επί 12.

Πηγή: Πληροφορίες Εταιρείας για την 31 Δεκεμβρίου 2015

Χαρακτηριστικά των ακινήτων της Εθνική Πανγαία



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

Υψηλής ποιότητας εμπορικά ακίνητα

Υψηλής Ποιότητας Γραφεία

Αθήνα, Ελλάδα



Το πρώτο και μεγαλύτερο στην Ελλάδα συγκρότημα γραφείων πιστοποιημένο κατά LEED for New Construction: GOLD

Ακίνητο ΚΑΡΕΛΑ, Παιανία, Ελλάδα



Σύγχρονα συγκροτήματα γραφείων

Metro Complex Piazza Udine, Μιλάνο



Καταστήματα σε σημεία υψηλής εμπορικότητας (High Street Retail)

Πάτρα, Ελλάδα



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

Καταστήματα σε σημεία υψηλής εμπορικότητας (High Street Retail)

Ερμού 19 Αθήνα, Ελλάδα

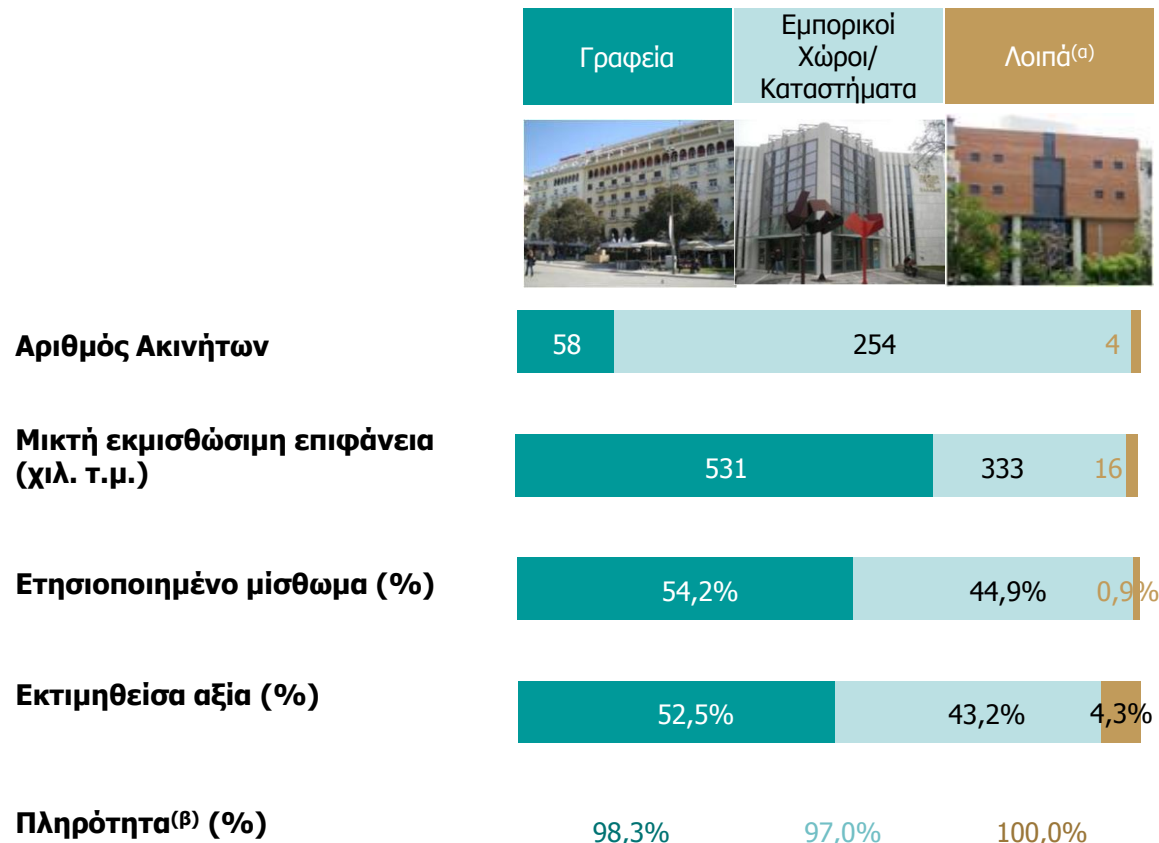


Υψηλής ποιότητας, υψηλής απόδοσης, διαφοροποιημένο χαρτοφυλάκιο σε υψηλής προβολής και εμπορικότητας αστικές περιοχές



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

Πληροφορίες Χαρτοφυλακίου (31.12.2015)	Εκτιμηθείσα αξία	€1.473 εκατ.
	Αριθμός ακινήτων	316
	Μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια(τ.μ.)	879.974
	Ποσοστό πληρότητας	97,9%



(α) Η κατηγορία «Λοιπά» περιλαμβάνει αποθήκες, χώρο αρχείων, πρατήρια υγρών καυσίμων και χώρους στάθμευσης και ένα οικόπεδο στην περιοχή Romezia στην Ιταλία
 (β) Εξαιρείται το οικόπεδο στην περιοχή Romezia στην Ιταλία και τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα

Υψηλής ποιότητας, υψηλής απόδοσης, διαφοροποιημένο χαρτοφυλάκιο σε υψηλής προβολής και εμπορικότητας αστικές περιοχές



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΡΑΙΑ

Ελλάδα - 309 ακίνητα σε όλη την ελληνική περιφέρεια

Ιταλία - 5 ακίνητα σε 2 πόλεις

Μακεδονία

Μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια (χιλ. τ.μ.)	87,8
Εκτιμηθείσα αξία (€ εκατ.)	119,7
Εκτιμηθείσα αξία (%)	9,7%

Ήπειρος

Μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια (χιλ. τ.μ.)	3,5
Εκτιμηθείσα αξία (€ εκατ.)	6,9
Εκτιμηθείσα αξία (%)	0,6%

Κεντρική Ελλάδα

Μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια (χιλ. τ.μ.)	19,1
Εκτιμηθείσα αξία (€ εκατ.)	27,3
Εκτιμηθείσα αξία (%)	2,2%

Πελοπόννησος

Μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια (χιλ. τ.μ.)	25,0
Εκτιμηθείσα αξία (€ εκατ.)	45,2
Εκτιμηθείσα αξία (%)	3,6%

Θράκη

Μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια (χιλ. τ.μ.)	9,8
Εκτιμηθείσα αξία (€ εκατ.)	11,9
Εκτιμηθείσα αξία (%)	1,0%

Θεσσαλία

Μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια (χιλ. τ.μ.)	26,1
Εκτιμηθείσα αξία (€ εκατ.)	44,2
Εκτιμηθείσα αξία (%)	3,6%

Αττική

Μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια (χιλ. τ.μ.)	618,4
Εκτιμηθείσα αξία (€ εκατ.)	924,6
Εκτιμηθείσα αξία (%)	74,6%

Νησιωτική Ελλάδα

Μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια (χιλ. τ.μ.)	22,1
Εκτιμηθείσα αξία (€ εκατ.)	59,2
Εκτιμηθείσα αξία (%)	4,8%

Μιλάνο

Μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια (χιλ. τ.μ.)	21,1
Εκτιμηθείσα αξία (€ εκατ.)	71,1
Εκτιμηθείσα αξία (%)	31,3%

Ρώμη^(α)

Μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια (χιλ. τ.μ.)	43,7
Εκτιμηθείσα αξία (€ εκατ.)	156,0
Εκτιμηθείσα αξία (%)	68,7%

ΙΤΑΛΙΑ

Ακίνητα	5
Μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια (χιλ. τ.μ.)	64,8
Εκτιμηθείσα αξία (€ εκατ.)	227,1
Εκτιμηθείσα αξία (%)	15,4%

Ρουμανία - 2 ακίνητα σε 2 πόλεις

ΡΟΥΜΑΝΙΑ

Ακίνητα	2
Μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια (χιλ. τ.μ.)	3,3
Εκτιμηθείσα αξία (€ εκατ.)	6,8
Εκτιμηθείσα αξία (%)	0,5%

ΕΛΛΑΔΑ	
Ακίνητα	309
Μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια (χιλ. τ.μ.)	811,9
Εκτιμηθείσα αξία (€ εκατ.)	1.239,0
Εκτιμηθείσα αξία (%)	84,1%

Ακίνητα ανά περιοχή	Εκτιμηθείσα αξία ανά περιοχή
● Αριθμός	■ Πάνω από €100εκατ.
	■ €26εκατ. – €55εκατ.
	■ €0εκατ. – €25εκατ.

Σημείωση: Οι εκτιμηθείσες αξίες προκύπτουν από τις εκτιμήσεις των ανεξάρτητων τακτικών εκτιμητών την 31 Δεκεμβρίου 2015

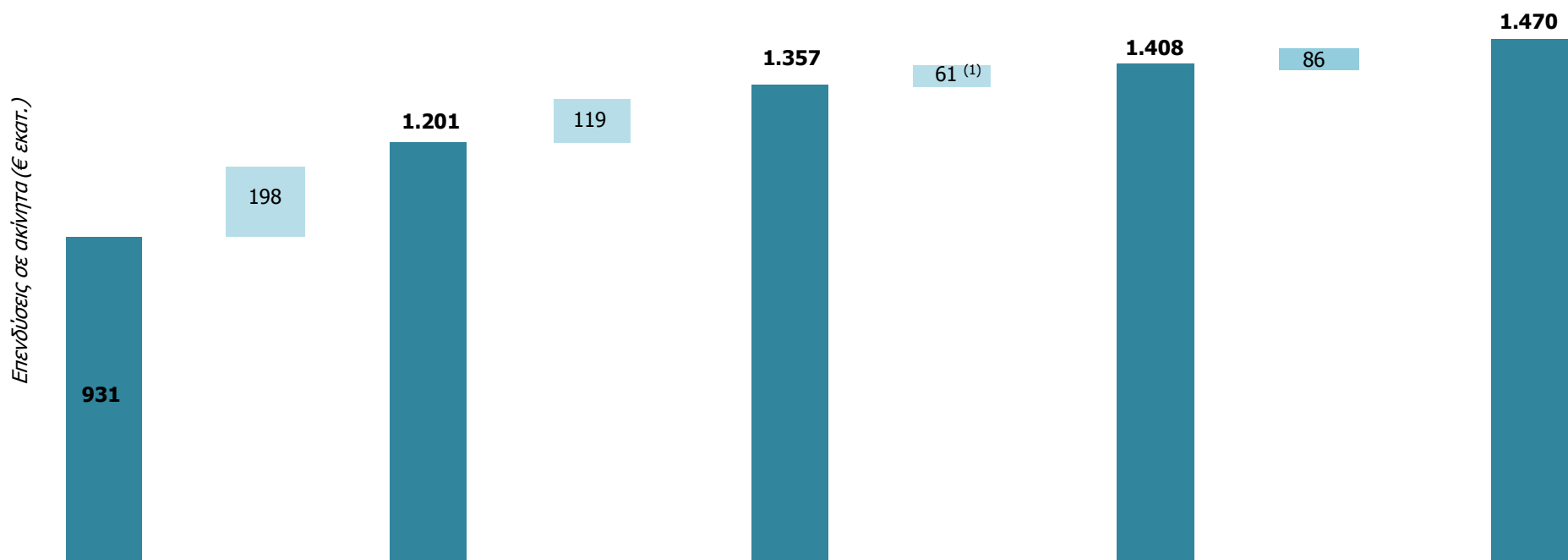
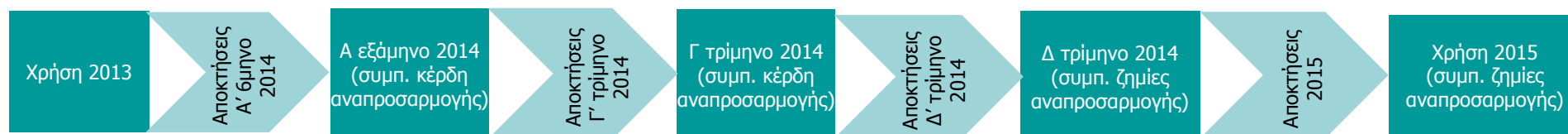
(α) Περιλαμβάνει οικόπεδο στην περιοχή Romezia στην Ιταλία

Πηγή: Πληροφορίες Εταιρείας για την 31 Δεκεμβρίου 2015

Σημαντική επενδυτική δραστηριότητα



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ



Εσωτερική λογιστική αξία	€1.036 εκατ.	€1.146 εκατ.	€1.225 εκατ.	€1.259 εκατ.	€1.194 εκατ.
Ταμειακά διαθέσιμα	€161 εκατ.	€36 εκατ.	€194 εκατ.	€126 εκατ.	€90 εκατ.
Δανεισμός	€54 εκατ.	€89 εκατ.	€335 εκατ.	€336 εκατ.	€397 εκατ.
Καθαρό LTV	(11,5)%	4,4%	10,4%	14,9%	20,8%

(1): Στις αποκτήσεις του Δ' τριμήνου 2014 περιλαμβάνεται και η εισφορά ακινήτου με εύλογη αξία, όπως προσδιορίστηκε από ανεξάρτητους εκτιμητές, ύψους €19.

Περίληψη επενδύσεων που ολοκληρώθηκαν το 2014



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΡΑΙΑ

	Ερμού 19	Lamaro	Metro Complex	S&LB χαρτοφυλάκιου 14 ακινήτων	MIGRE Α.Ε.Ε.Α.Π.	S&LB χαρτοφυλάκιο 7 εμπορικών ακινήτων	Μητροπόλεως 23
Είδος	 Κατάστημα	 Κτήριο Γραφείων	 Συγκρότημα γραφείων	 Χαρτοφυλάκιο 14 ακινήτων	 Εισηγμένη Α.Ε.Ε.Α.Π. που κατέχει γραφεία και καταστήματα Ελλάδα (κυρίως στην Αττική) & Ρουμανία	 Χαρτοφυλάκιο 7 supermarkets	 Πολιτιστικό κέντρο
Τοποθεσία	Αθήνα	Ρώμη	Μιλάνο	Ανά την Ελλάδα	Αύγουστος 2014	Ανά την Ελλάδα	Αθήνα
Ημερομηνία Απόκτησης	Φεβρουάριος 2014	Μάρτιος 2014	Μάρτιος 2014	Μάιος 2014	Αύγουστος 2014	Σεπτέμβριος – Νοέμβριος 2014	Δεκέμβριος 2014
Αξία Απόκτησης	€5,9 εκατ.	€13,5 εκατ.	€62,6 εκατ.	€115,5 εκατ.	€54,0 εκατ.	€96,1 εκατ.	€11,0 εκατ.
Μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια	1 χιλ. τ.μ. περίπου	12 χιλ. τ.μ. περίπου	21 χιλ. τ.μ. περίπου	204 χιλ. τ.μ. περίπου	29 χιλ. τ.μ. περίπου	110 χιλ. τ.μ. περίπου	4 χιλ. τ.μ. περίπου
Μισθωτής	Folli Follie Group ^(α)	Telecom Italia	Cardif Assicurazioni, Adecco, Ubi, Total Erg, Ipsos, Dorma Italia	Ελληνικό Δημόσιο	Τράπεζα Πειραιώς, Marfin Bank Romania, Grant Thornton, BCG & λοιπά	Marinopoulos Group	1. CERVANTES Institute 2. Metropark
Λήξη μίσθωσης	2031	2022	2020 (Μ.Ο.)	2034	2021 (Μ.Ο.)	2039	1. 2033 2. 2022

(α) Το ακίνητο είχε αποκτηθεί κενό. Η Εταιρεία μίσθωσε το ακίνητο στην εταιρεία Folli Follie το Σεπτέμβριο του 2014

Πηγή: Πληροφορίες από Εταιρεία την 13 Απριλίου 2016

Περίληψη επενδύσεων που ολοκληρώθηκαν το 2015



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

	Κτήριο γραφείων	Κτήριο γραφείων και εμπορικών καταστημάτων
Τύπος	 Κτήριο γραφείων	 Κτήριο γραφείων και καταστημάτων
Τοποθεσία	Canour 6, Ρώμη, Ιταλία	Canour 5, Ρώμη, Ιταλία
Ημερομηνία απόκτησης	11 Φεβρουαρίου 2015	20 Ιουλίου 2015
Αξία απόκτησης	€38,7 εκατ.	€45,1 εκατ.
Μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια	14 χιλ. τ.μ. περίπου	18 χιλ. τ.μ. περίπου
Μισθωτής	Ιταλικό Δημόσιο	Γραφείο: Ιταλικό Δημόσιο (97%), Εμπορικοί χώροι/καταστήματα: Society No.G.A. SRL, Numismatica, Xu Guanshan, Jolly Srl
Λήξη μίσθωσης	2024 (επόμενη δυνατότητα λύσης το 2019)	2020 (Μ.Ο.) (επόμενη δυνατότητα λύσης το 2020 για το Ιταλικό δημόσιο)

Πηγή: Πληροφορίες από Εταιρεία την 13 Απριλίου 2016

Περίληψη επενδύσεων που ολοκληρώθηκαν μετά την 31 Δεκ 2015



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

	Κτήριο καταστημάτων	Κατάστημα
Τύπος	 Κτήριο καταστημάτων	 Κατάστημα
Τοποθεσία	Χατζημιχάλη Γιάνναρη 40-42, Χανιά	Αγίου Νικολάου 12, Πάτρα
Ημερομηνία απόκτησης	26 Φεβρουαρίου 2016	11 Μαρτίου 2016
Αξία απόκτησης	€1,8 εκατ.	€2,6 εκατ.
Μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια	1 χιλ. τ.μ. περίπου	1 χιλ. τ.μ. περίπου
Μισθωτής	Public	Massimo Dutti (Inditex Group)
Λήξη μίσθωσης	2021	2025

Πηγή: Πληροφορίες από Εταιρεία την 13 Απριλίου 2016

Προβλέψιμες ταμειακές ροές λόγω των υψηλών επιπέδων πληρότητας, της ισχυρής βάσης μισθωτών και μακροχρόνιων μισθώσεων



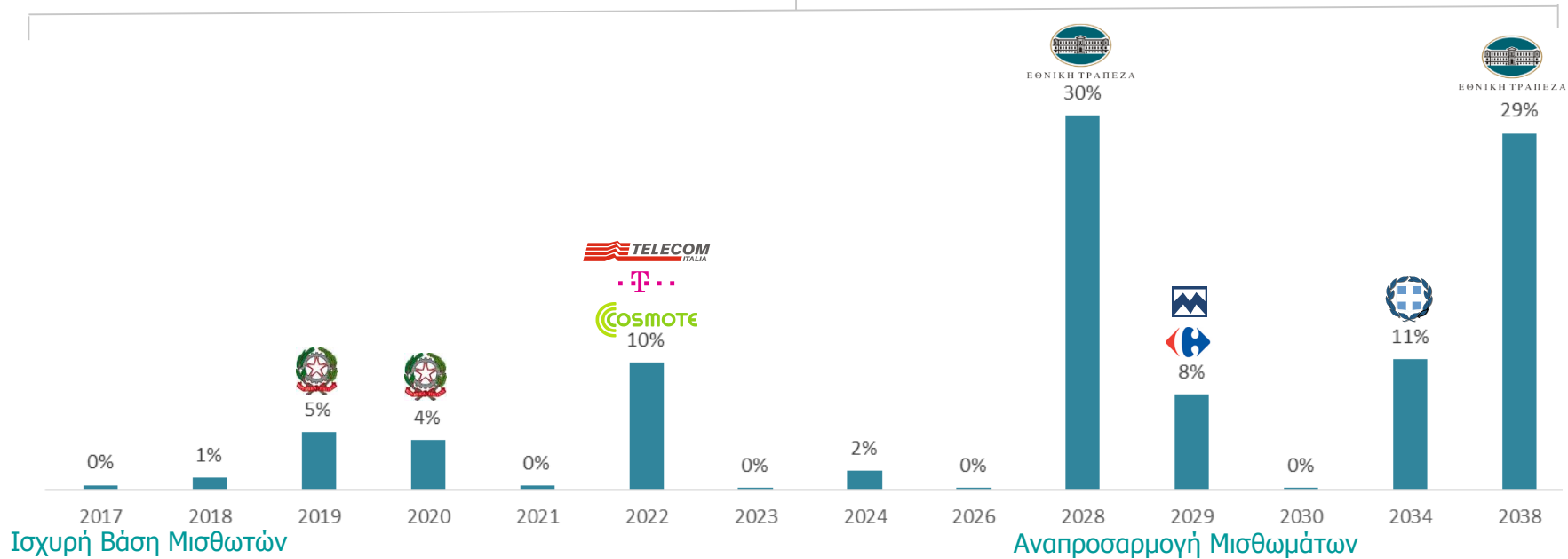
ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΤΑΙΑ

Μακροχρόνιες Μισθώσεις

✓ Σταθμισμένη μέση διάρκεια μίσθωσης (WALT) 20 έτη περίπου λαμβ. υπ' όψιν τη διάρκεια των μισθωτηρίων

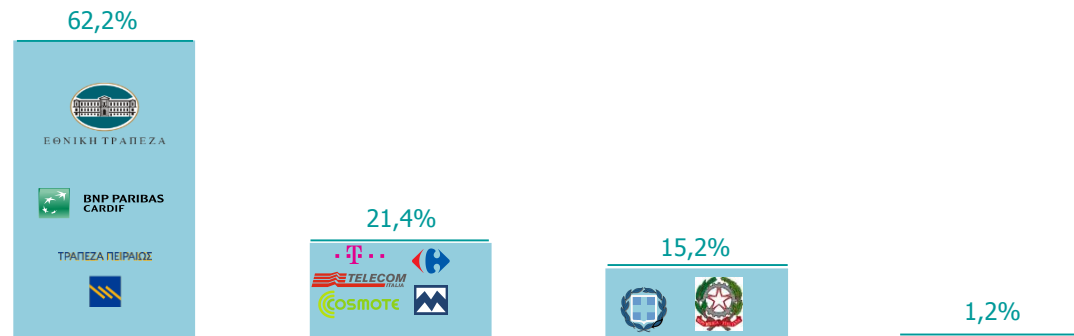
✓ WALT 14 έτη περίπου λαμβ. υπ' όψιν τις συμβατικά «κλειστές» περιόδους των μισθωτηρίων

95,4% του ετησιοποιημένου μισθώματος αφορά σε συμβάσεις στις οποίες ο μισθωτής έχει παραιτηθεί του δικαιώματος καταγγελίας της μίσθωσης ^(α)



Ισχυρή Βάση Μισθωτών

Χρηματοπιστωτικά Ιδρύματα Επιχειρήσεις Δημόσια Διοίκηση Λοιπά



Αναπροσαρμογή Μισθωμάτων

Το 97,3% του ετησιοποιημένου μισθώματος αναπροσαρμόζεται ετησίως κατ' ελάχιστον είτε με ΔΤΚ, είτε με ΕΗΙCΡ, είτε με ΙSTAT, είτε με 75% του ΙSTAT.

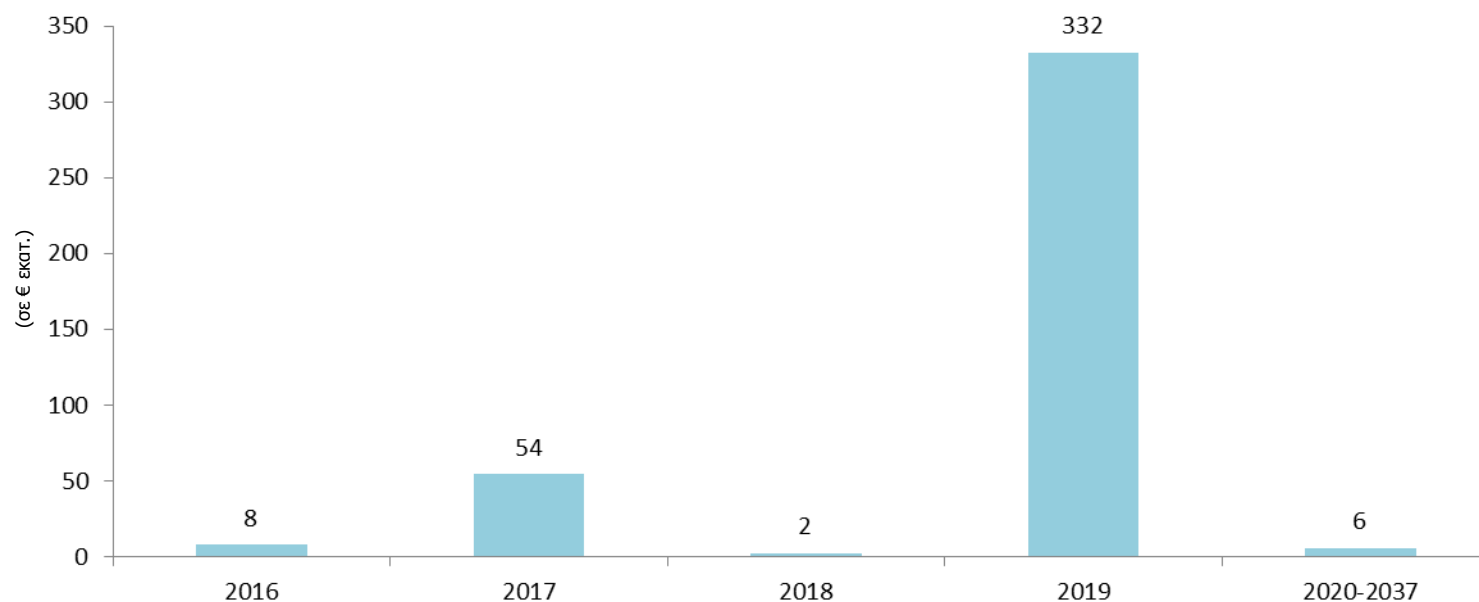
Σημείωση: Τα ποσοστά που παρουσιάζονται στη σελίδα αυτή είναι υπολογισμένα επί του ετησιοποιημένου μισθώματος την 31-Δεκ-2015.
(α) Τα ποσοστά για την ΕΤΕ και το Ελληνικό Δημόσιο δεν περιλαμβάνουν τον μηχανισμό ευελιξίας

	31.12.2015	31.12.2014
Δείκτης Μόχλευσης (Δανεισμός / Σύνολο ενεργητικού)	24,6%	20,5%
LTV (Δανεισμός / Αξία Χαρτοφυλακίου Ακινήτων ⁽¹⁾)	27,0%	23,8%
Net LTV (Καθαρός Δανεισμός ⁽²⁾ / Αξία Χαρτοφυλακίου Ακινήτων ⁽¹⁾)	20,8%	14,9%

(1) Εκτίμηση την 31 Δεκεμβρίου 2015 και την 31 Δεκεμβρίου 2014 από τους ανεξάρτητους τακτικούς εκτιμητές, συμπεριλαμβανομένων των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων.

(2) Καθαρός Δανεισμός: Δανεισμός μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

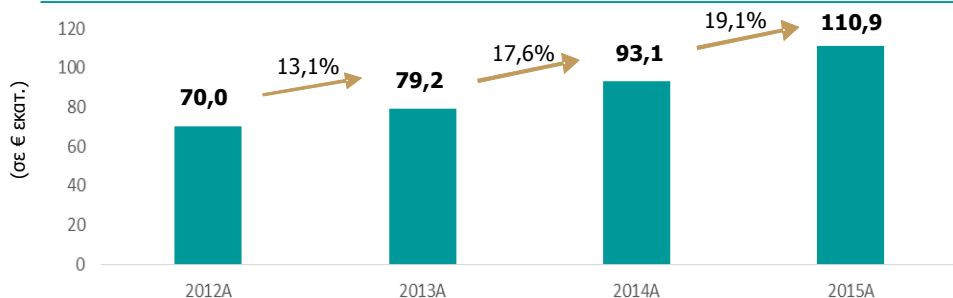
Ληκτότητα δανείων (χρεωλύσια) την 31.12.2015



Συνοπτική Ενοποιημένη Κατάσταση Οικονομικής Θέσης

σε € εκατ.	Δεκ-2012	Δεκ-2013	Δεκ-2014	Δεκ-2015
Επενδύσεις σε ακίνητα	770,6	930,9	1.407,7	1.470,0
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	9,2	18,6	103,4	55,9
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	165,4	161,0	125,6	90,4
Σύνολο Ενεργητικού	945,2	1.110,5	1.636,7	1.616,4
Ίδια κεφάλαια	939,5	1.036,2	1.260,4	1.193,7
Δανειακές Υποχρεώσεις	-	53,7	335,7	397,1
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	-	2,8	3,0	2,8
Λοιπά στοιχεία παθητικού	5,8	17,9	37,6	22,8
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων και Παθητικού	945,2	1.110,5	1.636,7	1.616,4

Έσοδα από μισθώματα



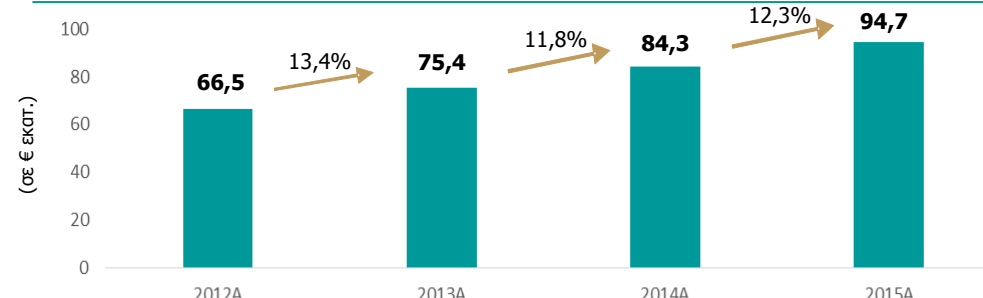
12μηνιαία περίοδος

Συνοπτική Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων

12μηνιαία περίοδος που έληξε

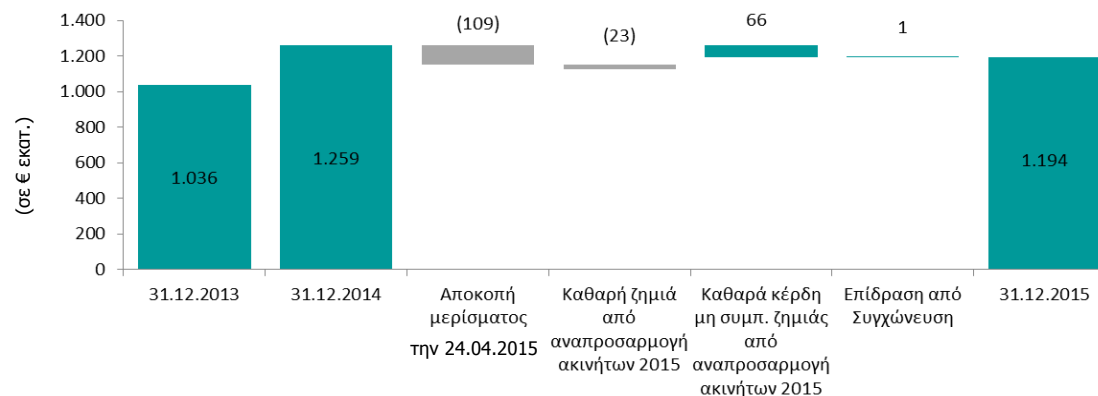
σε € εκατ.	Δεκ-2012	Δεκ-2013	Δεκ-2014	Δεκ-2015
Έσοδα από μισθώματα	70,0	79,2	93,1	110,9
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα (Επαναλαμβανόμενα)	(2,7)	(2,9)	(6,7)	(11,3)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(0,5)	(0,5)	(1,3)	(2,2)
Λοιπά Έσοδα / Έξοδα (Επαναλαμβανόμενα)	(0,4)	(0,4)	(0,8)	(2,7)
Προσαρμοσμένο EBITDA	66,5	75,4	84,3	94,7
Καθαρό αποτέλεσμα από τόκους	5,5	1,5	(7,4)	(20,6)
Φόρος	(1,7)	(1,7)	(1,5)	(1,4)
Καθαρό Κέρδος / (Ζημία) από αναπ. των επενδ. σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(50,4)	(102,0)	98,0	(23,7)
Καθαρό Κέρδος / (Ζημία) χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων σε εύλογη αξία	-	0,3	(0,1)	0,4
Αποσβέσεις	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,1)
Λοιπά έσοδα/ (έξοδα) (μη επαναλαμβανόμενα)	-	0,9	3,8	(6,6)
Κέρδη / (Ζημίες) περιόδου	19,8	(25,6)	177,6	42,7

Προσαρμοσμένο EBITDA



12μηνιαία περίοδος

Εσωτερική Λογιστική αξία (NAV)





Παράρτημα

Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων – ΔΠΧΑ



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΤΑΙΑ

Ποσά σε χιλ. €	12μηνη περίοδος που έληξε			
	Δεκ-2012	Δεκ-2013	Δεκ-2014	Δεκ-2015
Κύκλος Εργασιών				
Έσοδα από μισθώματα	70.024	79.166	93.054	110.861
	70.024	79.166	93.054	110.861
Καθαρό κέρδος/ (ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(50.416)	(101.988)	98.651	(23.723)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(2.654)	(2.850)	(6.718)	(12.576)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(510)	(484)	(1.287)	(2.175)
Αποσβέσεις ενσωμάτων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(12)	(14)	(23)	(40)
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	(29)	(29)	(29)	(29)
Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	-	293	(125)	416
Λοιπά έσοδα	-	921	4.472	1.686
Λοιπά έξοδα	(393)	(435)	(1.435)	(9.716)
Λειτουργικά Κέρδη/ (Ζημίες)	16.010	(25.420)	186.560	64.704
Έσοδα από τόκους	5.522	5.510	3.233	182
Χρηματοοικονομικά έξοδα	-	(4.032)	(10.693)	(20.814)
Έσοδα από τόκους – καθαρά	5.522	1.478	(7.460)	(20.632)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	21.532	(23.942)	179.100	44.072
Φόροι	(1.747)	(1.666)	(1.482)	(1.392)
Κέρδη / (Ζημίες) περιόδου	19.785	(25.608)	177.618	42.680

Πηγή: Ελεγμένες Οικονομικές Καταστάσεις για Δεκ-2012, Δεκ-2013, Δεκ-2014 και Δεκ-2015

Ενοποιημένη Κατάσταση Οικονομικής Θέσης – ΔΠΧΑ



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

Ποσά σε χιλ. €	Δεκ-2012	Δεκ-2013	Δεκ-2014	Δεκ-2015
Ενεργητικό				
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό				
Επενδύσεις σε ακίνητα	770.609	930.879	1.407.659	1.470.079
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	1.385	1.433	4.334	3.348
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	274	245	216	187
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	-	-	11.737	17.314
	772.268	932.557	1.423.946	1.490.928
Κυκλοφορούν ενεργητικό				
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	7.550	17.026	87.118	35.074
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	165.408	160.963	125.638	90.433
	172.958	177.989	212.756	125.507
Σύνολο Ενεργητικού	945.226	1.110.546	1.636.702	1.616.435
Ίδια κεφάλαια και Παθητικό				
Κεφάλαιο και Αποθεματικά				
Μετοχικό Κεφάλαιο	590.000	735.712	765.193	766.484
Υπέρ το άρτιο	-	-	15.890	15.890
Αποθεματικά	325.984	326.973	326.953	333.615
Κέρδη / (Ζημίες) εις νέον	23.467	(26.502)	151.038	77.719
Ίδια κεφάλαια μετόχων εταιρείας	939.451	1.036.183	1.259.074	1.193.708
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	-	-	1.362	-
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	939.451	1.036.183	1.260.436	1.193.708
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις				
Δανειακές Υποχρεώσεις	-	51.390	320.054	387.284
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	22	26	251	213
Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους	-	-	382	226
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	9.183	6.497	3.320
	22	60.599	327.184	391.043
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις	4.918	7.932	29.553	18.319
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	835	782	866	756
Δανειακές Υποχρεώσεις	-	2.267	15.621	9.830
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	-	2.783	3.042	2.779
	5.753	13.764	49.082	31.684
Σύνολο Παθητικού	5.775	74.363	376.266	422.727
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Παθητικού	945.226	1.110.546	1.636.702	1.616.435

Απαιτήσεις στοιχείων ενεργητικού

- Τουλάχιστον **80%** των στοιχείων του ενεργητικού πρέπει να επενδύονται σε ακίνητα
- Το κόστος ανάπτυξης δεν πρέπει να υπερβαίνει το **40%** των επενδύσεων σε ακίνητα της Α.Ε.Ε.Α.Π.
- Η αξία κάθε ακινήτου δεν πρέπει να υπερβαίνει το **25%** της αξίας του συνόλου των επενδύσεων της Α.Ε.Ε.Α.Π.
- Κινητά και ακίνητα που εξυπηρετούν λειτουργικές ανάγκες της Α.Ε.Ε.Α.Π. δεν πρέπει να υπερβαίνουν το **10%** του ενεργητικού της

Διανομή κερδών / Δανεισμός

- Τουλάχιστον το **50%** των ετήσιων καθαρών προς διανομή κερδών
- Τα κέρδη που σχετίζονται με την υπεραξία από την πώληση ακινήτων **δεν** απαιτείται να συμπεριλαμβάνονται στη διανομή
- Ο συνολικός δανεισμός δεν πρέπει να υπερβαίνει το **75%** του ενεργητικού της Α.Ε.Ε.Α.Π.

Νομικές απαιτήσεις

- Σύσταση ως "Ανώνυμη Εταιρεία" με ελάχιστο κεφάλαιο ύψους **€25 εκατ.**
- Υποχρεωτική εισαγωγή των μετοχών σε οργανωμένη αγορά που λειτουργεί στην Ελλάδα
- Η καταστατική έδρα πρέπει να είναι στην Ελλάδα