



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ



# ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ Α.Ε.Ε.Α.Π.

(πρ. MIG Real Estate Α.Ε.Ε.Α.Π.)

Ιανουάριος 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.

# ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ: Ιστορικό

## 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% <sup>(1)</sup>, **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 Σεπτέμβριο 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(9μηνο):** € 86 εκατ. περίπου

(1) Συμπεριλαμβάνεται ποσοστό 2,1% που κατέχει η Ανθός Properties A.K.E., 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



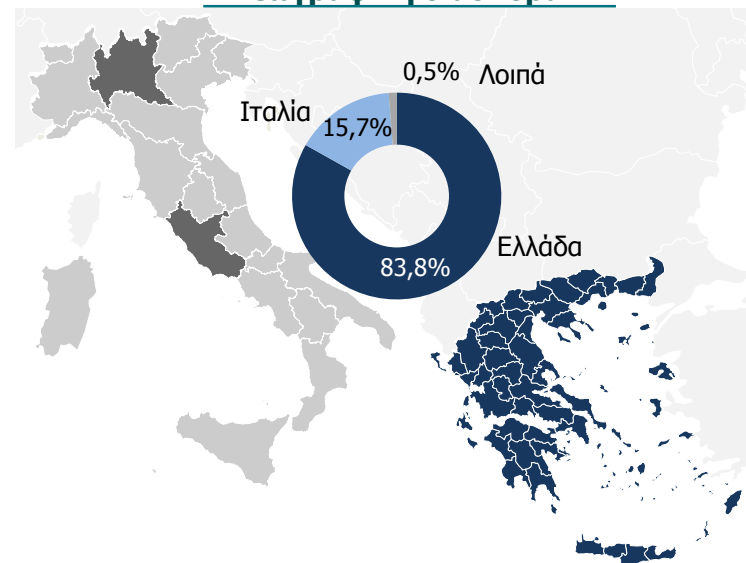
ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

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

Πληροφορίες Χαρτοφυλακίου (30.09.2015)	Εκτιμηθείσα αξία <sup>(α)(β)</sup>	€1.439 εκατ.
	Αριθμός ακινήτων	316
	Μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια(τ.μ.)	879.893
	Ποσοστό πληρότητας	97,8%

Οικονομικά μεγέθη Γ' τρίμηνο 2015	Σύνολο Ενεργητικού	€1.585 εκατ.
	Εσωτερική λογιστική αξία (NAV)	€1.148 εκατ.
	NAV ανά μετοχή	€4,49
	Δάνεια προς επενδύσεις (LTV)	27,7%
	Καθαρό LTV	21,6%

### Γεωγραφική διασπορά (β)



### Βασικοί Μισθωτές<sup>(γ)</sup>



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

(β) Εκτίμηση στις 30 Ιουνίου 2015 από τους ανεξάρτητους τακτικούς εκτιμητές, συμπεριλαμβανομένων εκτιμήσεων για τις αποκτήσεις που υλοποιήθηκαν μετά την 30 Ιουνίου 2015

(γ) Το ποσοστό αντιπροσωπεύει το % του ετησιοποιημένου μισθώματος ανά μισθωτή.

# 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

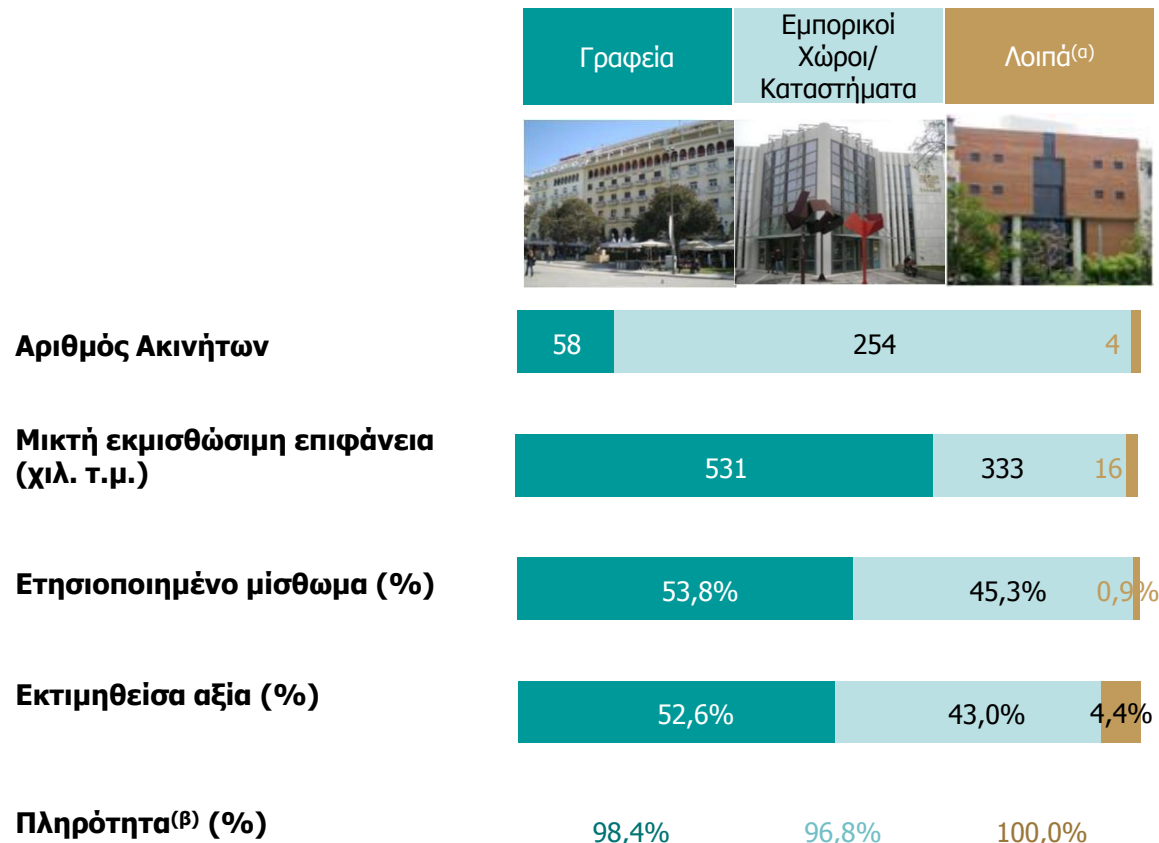


# Υψηλής ποιότητας, υψηλής απόδοσης, διαφοροποιημένο χαρτοφυλάκιο σε υψηλής προβολής και εμπορικότητας αστικές περιοχές



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

Πληροφορίες Χαρτοφυλακίου (30.09.2015)	Εκτιμηθείσα αξία	€1.439 εκατ.
	Αριθμός ακινήτων	316
	Μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια(τ.μ.)	879.893
	Ποσοστό πληρότητας	97,8%



(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.)	115,8
Εκτιμηθείσα αξία (%)	10%

## Ήπειρος

Μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια (χιλ. τ.μ.)	3,5
Εκτιμηθείσα αξία (€ εκατ.)	6,7
Εκτιμηθείσα αξία (%)	1%

## Κεντρική Ελλάδα

Μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια (χιλ. τ.μ.)	19,1
Εκτιμηθείσα αξία (€ εκατ.)	26,1
Εκτιμηθείσα αξία (%)	2%

## Πελοπόννησος

Μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια (χιλ. τ.μ.)	25,0
Εκτιμηθείσα αξία (€ εκατ.)	43,9
Εκτιμηθείσα αξία (%)	4%

## Θράκη

Μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια (χιλ. τ.μ.)	9,8
Εκτιμηθείσα αξία (€ εκατ.)	11,6
Εκτιμηθείσα αξία (%)	1%

## Θεσσαλία

Μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια (χιλ. τ.μ.)	26,1
Εκτιμηθείσα αξία (€ εκατ.)	43,1
Εκτιμηθείσα αξία (%)	3%

## Αττική

Μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια (χιλ. τ.μ.)	618,3
Εκτιμηθείσα αξία (€ εκατ.)	900,6
Εκτιμηθείσα αξία (%)	74%

## Νησιωτική Ελλάδα

Μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια (χιλ. τ.μ.)	22,1
Εκτιμηθείσα αξία (€ εκατ.)	57,9
Εκτιμηθείσα αξία (%)	5%

## Μιλάνο

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

## Ρώμη<sup>(α)</sup>

Μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια (χιλ. τ.μ.)	42,7
Εκτιμηθείσα αξία (€ εκατ.)	155,0
Εκτιμηθείσα αξία (%)	69%

## ΙΤΑΛΙΑ

Ακίνητα	5
Μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια (χιλ. τ.μ.)	63,8
Εκτιμηθείσα αξία (€ εκατ.)	226,1
Εκτιμηθείσα αξία (%)	15,7%

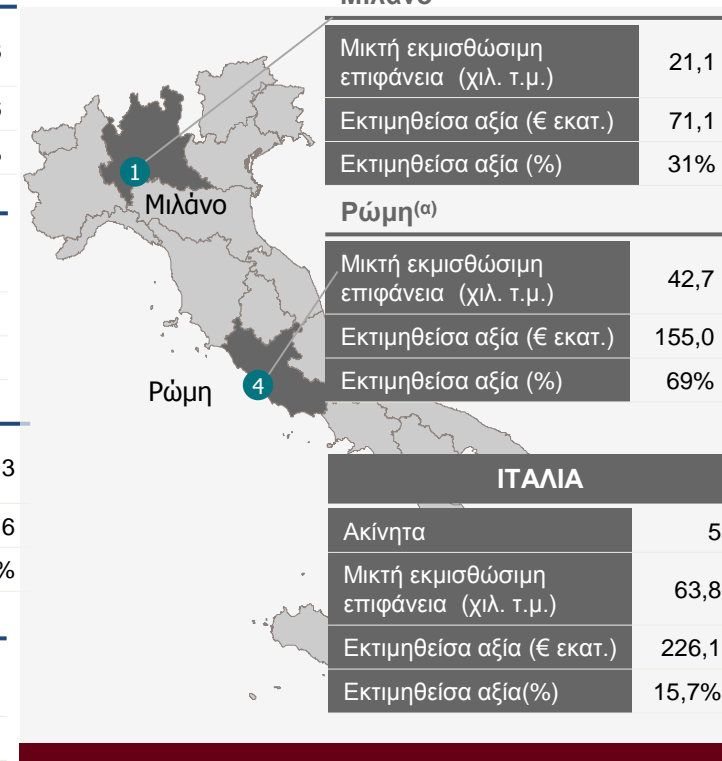
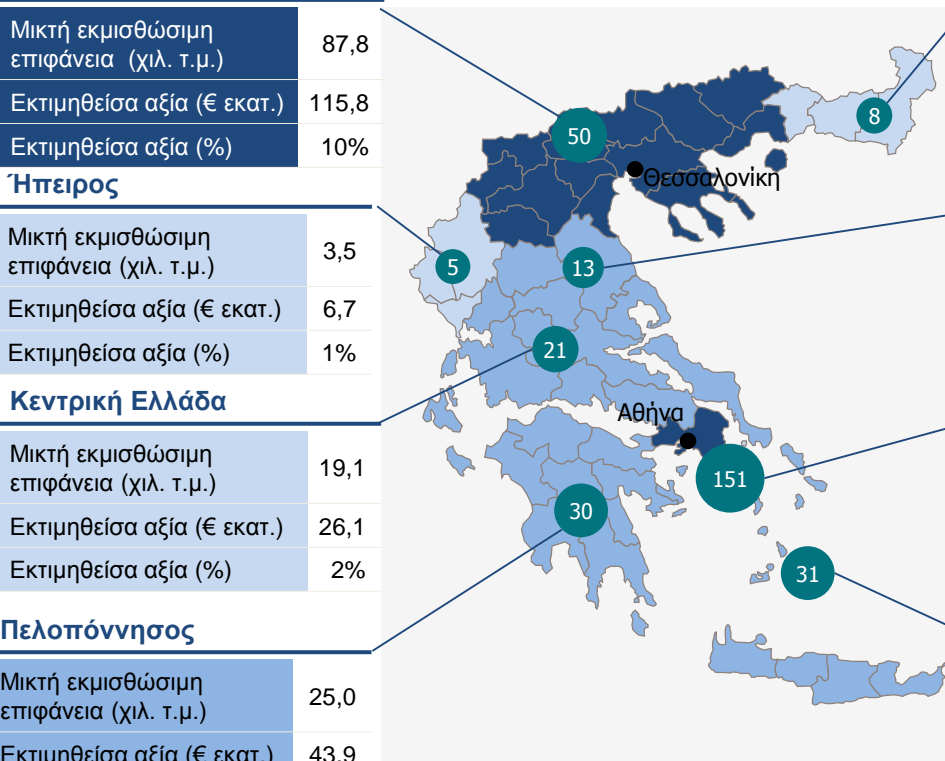
Ρουμανία - 2 ακίνητα σε 2 πόλεις

## ΡΟΥΜΑΝΙΑ

Ακίνητα	2
Μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια (χιλ. τ.μ.)	3,3
Εκτιμηθείσα αξία (€ εκατ.)	6,7
Εκτιμηθείσα αξία (%)	0,5%

ΕΛΛΑΔΑ	
Ακίνητα	309
Μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια (χιλ. τ.μ.)	811,7
Εκτιμηθείσα αξία (€ εκατ.)	1.205,7
Εκτιμηθείσα αξία (%)	83,8%

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 30 Ιουνίου 2015, συμπεριλαμβανομένων εκτιμήσεων για τις αποκτήσεις που υλοποιήθηκαν μετά την 30 Ιουνίου 2015

(α) Περιλαμβάνει οικόπεδο στην περιοχή Pomezia στην Ιταλία

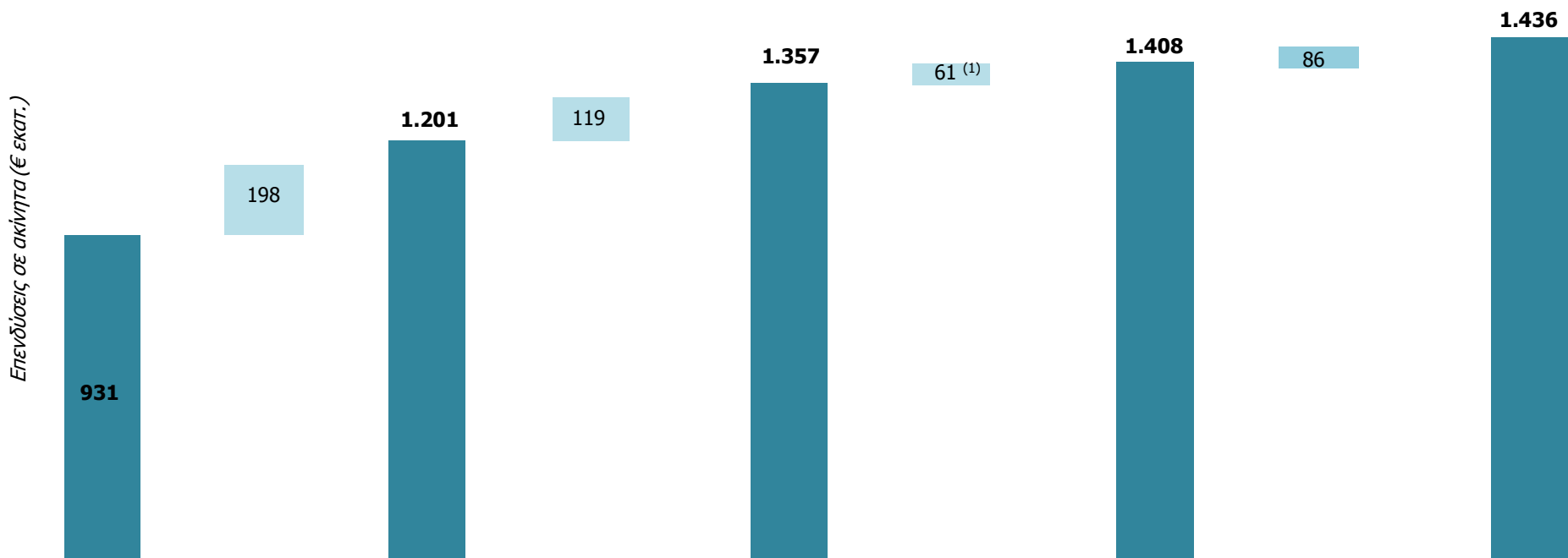
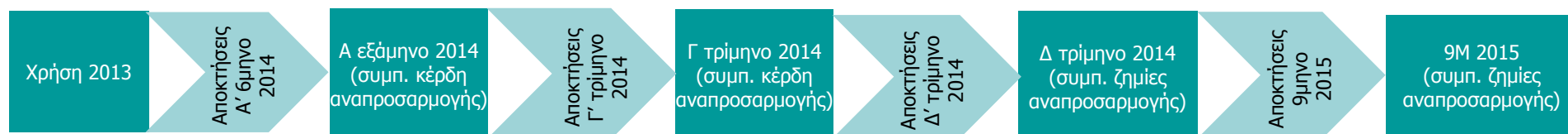
Πηγή: Πληροφορίες Εταιρείας για την 30 Σεπτεμβρίου 2015



# Σημαντική επενδυτική δραστηριότητα



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ



Εσωτερική λογιστική αξία	€1.036 εκατ.	€1.146 εκατ.	€1.225 εκατ.	€1.259 εκατ.	€1.148 εκατ.
Ταμειακά διαθέσιμα	€161 εκατ.	€36 εκατ.	€194 εκατ.	€126 εκατ.	€88 εκατ.
Δανεισμός	€54 εκατ.	€89 εκατ.	€335 εκατ.	€336 εκατ.	€399 εκατ.
Καθαρό LTV	(11,5)%	4,4%	10,4%	14,9%	21,6%

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

# Περιληψη επενδύσεων που ολοκληρώθηκαν το 2014



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

	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 <sup>(α)</sup>	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 20 Ιανουαρίου 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 20 Ιανουαρίου 2016

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



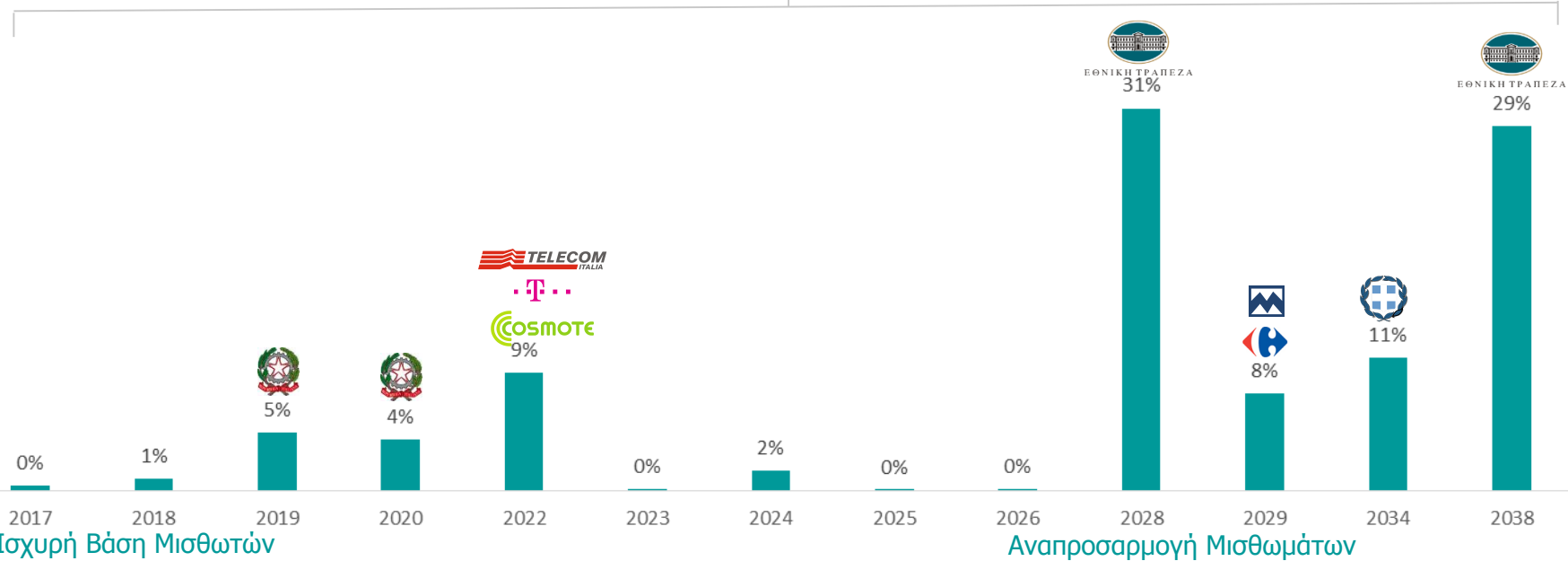
ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΤΑΙΑ

## 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

95,3% του ετησιοποιημένου μισθώματος αφορά σε συμβάσεις στις οποίες ο μισθωτής έχει παραιτηθεί του δικαιώματος καταγγελίας της μίσθωσης (α)

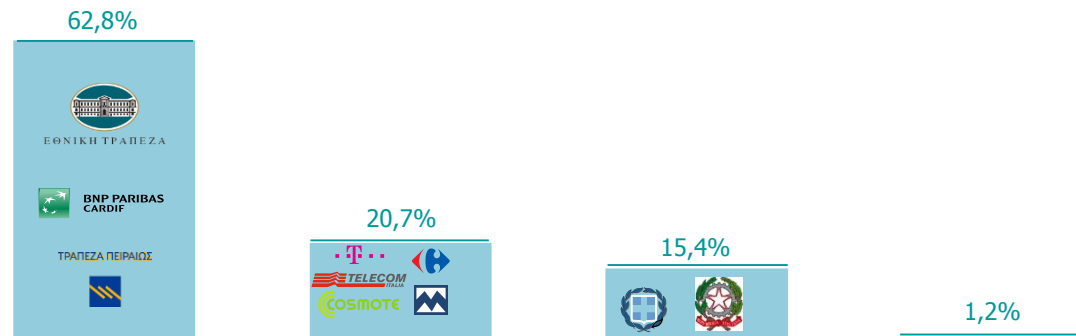


Χρηματοπιστωτικά  
Ιδρύματα

Επιχειρήσεις

Δημόσια Διοίκηση

Λοιπά



Το 97,2% του ετησιοποιημένου μισθώματος αναπροσαρμόζεται ετησίως κατ' ελάχιστον είτε με ΔΤΚ, είτε με ΕΗΙCΡ, είτε με ΙSΤΑΤ.

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

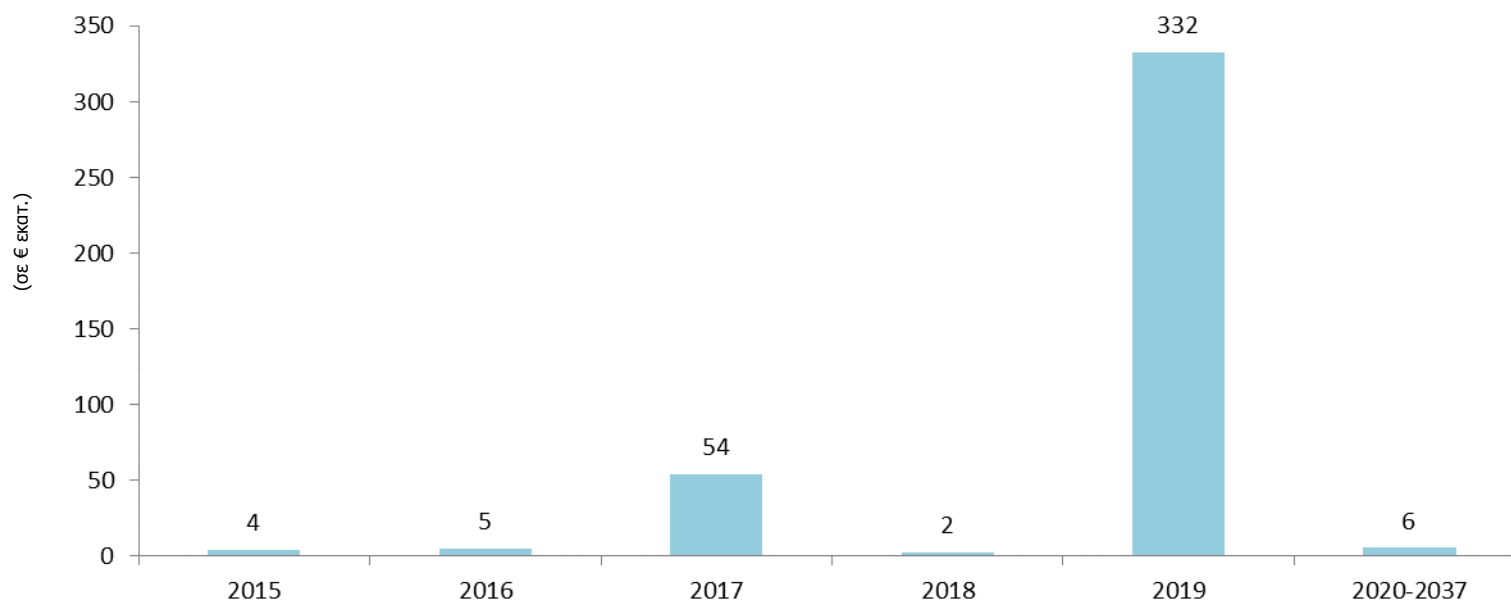
Πηγή: Πληροφορίες από Εταιρεία για την 30 Σεπτεμβρίου 2015

	30.09.2015	31.12.2014
Δείκτης Μόχλευσης (Δανεισμός / Σύνολο ενεργητικού)	25,2%	20,5%
LTV (Δανεισμός / Αξία Χαρτοφυλακίου Ακινήτων <sup>(1)</sup> )	27,7%	23,8%
Net LTV (Καθαρός Δανεισμός <sup>(2)</sup> / Αξία Χαρτοφυλακίου Ακινήτων <sup>(1)</sup> )	21,6%	14,9%

(1) Εκτίμηση στις 30 Ιουνίου 2015 από τους ανεξάρτητους τακτικούς εκτιμητές, συμπεριλαμβανομένων εκτιμήσεων για τις αποκτήσεις που υλοποιήθηκαν μετά την 30 Ιουνίου 2015 και συμπεριλαμβανομένων των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων.

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

## Ληκτότητα δανείων (χρεωλύσια)



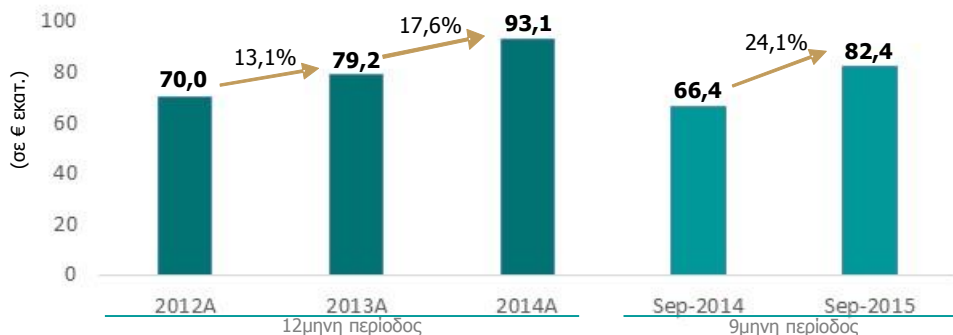
## Συνοπτική Ενοποιημένη Κατάσταση Οικονομικής Θέσης

σε € εκατ.	Δεκ-2012	Δεκ-2013	Δεκ-2014	Σεπ-2015
Επενδύσεις σε ακίνητα	770,6	930,9	1.407,7	1.435,8
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	9,2	18,6	103,4	60,7
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	165,4	161,0	125,6	88,4
<b>Σύνολο Ενεργητικού</b>	<b>945,2</b>	<b>1.110,5</b>	<b>1.636,7</b>	<b>1.584,9</b>
Ίδια κεφάλαια	939,5	1.036,2	1.260,4	1.147,8
Δανειακές Υποχρεώσεις	-	53,7	335,7	398,6
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	-	2,8	3,0	2,6
Λοιπά στοιχεία παθητικού	5,8	17,9	37,6	35,9
<b>Σύνολο Ίδιων κεφαλαίων και Παθητικού</b>	<b>945,2</b>	<b>1.110,5</b>	<b>1.636,7</b>	<b>1.584,9</b>

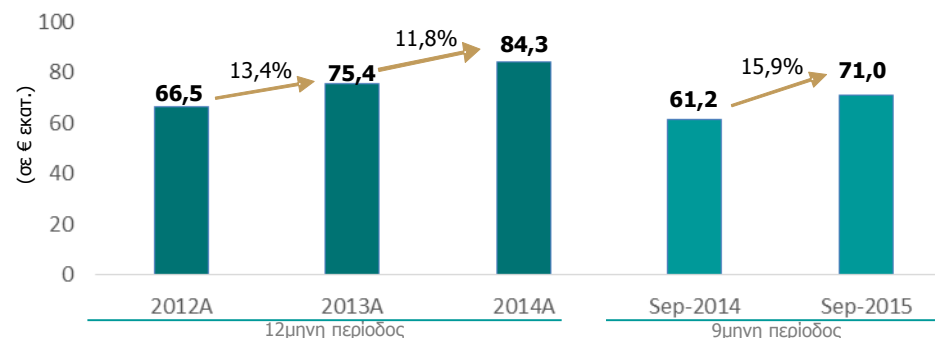
## Συνοπτική Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων

σε € εκατ.	12μηνη περίοδος που έληξε			9μηνη περίοδος που έληξε	
	Δεκ-2012	Δεκ-2013	Δεκ-2014	Σεπ-2014	Σεπ-2015
<b>Έσοδα από μισθώματα</b>	<b>70,0</b>	<b>79,2</b>	<b>93,1</b>	<b>66,4</b>	<b>82,4</b>
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα (Επαναλαμβανόμενα)	(2,7)	(2,9)	(6,7)	(4,2)	(8,0)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(0,5)	(0,5)	(1,3)	(0,6)	(1,6)
Λοιπά Έσοδα / Έξοδα (Επαναλαμβανόμενα)	(0,4)	(0,4)	(0,8)	(0,4)	(1,8)
<b>Προσαρμοσμένο EBITDA</b>	<b>66,5</b>	<b>75,4</b>	<b>84,3</b>	<b>61,2</b>	<b>71,0</b>
Καθαρό αποτέλεσμα από τόκους	5,5	1,5	(7,4)	(3,2)	(14,9)
Φόρος	(1,7)	(1,7)	(1,5)	(1,1)	(1,0)
Καθαρό Κέρδος / (Ζημία ) από αναπ. των επενδ. σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(50,4)	(102,0)	98,0	108,7	(57,6)
Καθαρό Κέρδος/ (Ζημία ) χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων σε εύλογη αξία	-	0,3	(0,1)	(0,5)	0,5
Αποσβέσεις	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)
Λοιπά έσοδα/ (έξοδα) (μη επαναλαμβανόμενα)	-	0,9	3,8	3,8	(1,1)
<b>Κέρδη / (Ζημίες) περιόδου</b>	<b>19,8</b>	<b>(25,6)</b>	<b>177,6</b>	<b>168,9</b>	<b>(3,1)</b>

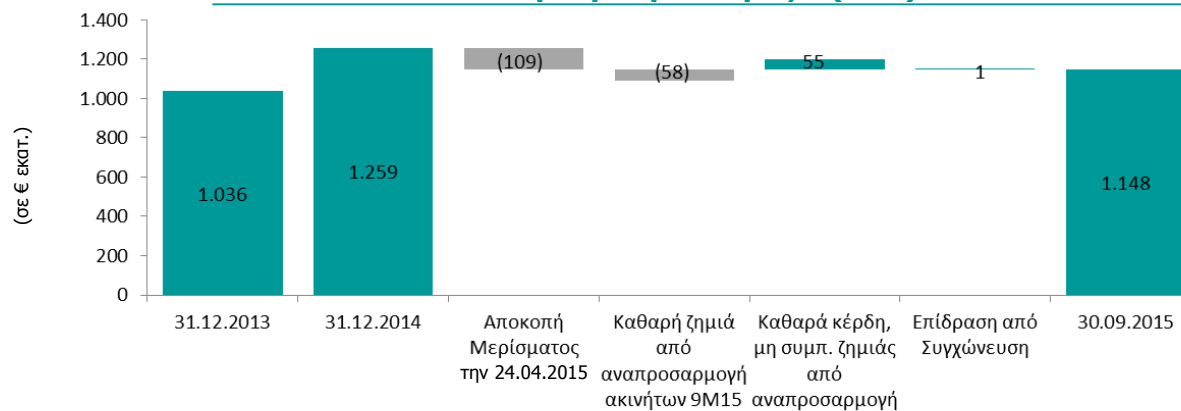
## Έσοδα από μισθώματα



## Προσαρμοσμένο EBITDA



## Εσωτερική Λογιστική αξία (NAV)





# Παράρτημα

# Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων – ΔΠΧΑ



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΡΑΙΑ

Ποσά σε χιλ. €	12μηνη περίοδος που έληξε			9μηνη περίοδος που έληξε	
	Δεκ-2012	Δεκ-2013	Δεκ-2014	Σεπ-2014	Σεπ-2015
<b>Κύκλος Εργασιών</b>					
Έσοδα από μισθώματα	70.024	79.166	93.054	66.393	82.434
	<b>70.024</b>	<b>79.166</b>	<b>93.054</b>	<b>66.393</b>	<b>82.434</b>
Καθαρό κέρδος/ (ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(50.416)	(101.988)	98.651	108.734	(57.615)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(2.654)	(2.850)	(6.718)	(4.159)	(9.978)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(510)	(484)	(1.287)	(567)	(1.620)
Αποσβέσεις ενσωμάτων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(12)	(14)	(23)	(15)	(31)
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	(29)	(29)	(29)	(22)	(21)
Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	-	293	(125)	(464)	480
Λοιπά έσοδα	-	921	4.472	3.981	1.646
Λοιπά έξοδα	(393)	(435)	(1.435)	(642)	(1.530)
<b>Λειτουργικά Κέρδη/ (Ζημίες)</b>	<b>16.010</b>	<b>(25.420)</b>	<b>186.560</b>	<b>173.239</b>	<b>12.765</b>
Έσοδα από τόκους	5.522	5.510	3.233	2.420	152
Χρηματοοικονομικά έξοδα	-	(4.032)	(10.693)	(5.611)	(15.089)
<b>Έσοδα από τόκους – καθαρά</b>	<b>5.522</b>	<b>1.478</b>	<b>(7.460)</b>	<b>(3.191)</b>	<b>(14.937)</b>
<b>Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων</b>	<b>21.532</b>	<b>(23.942)</b>	<b>179.100</b>	<b>170.048</b>	<b>(2.172)</b>
Φόροι	(1.747)	(1.666)	(1.482)	(1.134)	(960)
<b>Κέρδη / (Ζημίες) περιόδου</b>	<b>19.785</b>	<b>(25.608)</b>	<b>177.618</b>	<b>168.914</b>	<b>(3.132)</b>

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



# Ενοποιημένη Κατάσταση Οικονομικής Θέσης – ΔΠΧΑ



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

Ποσά σε χιλ. €	Δεκ-2012	Δεκ-2013	Δεκ-2014	Σεπ-2015
<b>Ενεργητικό</b>				
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>				
Επενδύσεις σε ακίνητα	770.609	930.879	1.407.659	1.435.835
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	1.385	1.433	4.334	3.353
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	274	245	216	195
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	-	-	11.737	17.372
	<b>772.268</b>	<b>932.557</b>	<b>1.423.946</b>	<b>1.456.755</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>				
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	7.550	17.026	87.118	39.709
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	165.408	160.963	125.638	88.423
	<b>172.958</b>	<b>177.989</b>	<b>212.756</b>	<b>128.132</b>
<b>Σύνολο Ενεργητικού</b>	<b>945.226</b>	<b>1.110.546</b>	<b>1.636.702</b>	<b>1.584.887</b>
<b>Ίδια κεφάλαια και Παθητικό</b>				
<b>Κεφάλαιο και Αποθεματικά</b>				
Μετοχικό Κεφάλαιο	590.000	735.712	765.193	766.484
Υπέρ το άρτιο	-	-	15.890	15.890
Αποθεματικά	325.984	326.973	326.953	333.530
Κέρδη / (Ζημίες) εις νέον	23.467	(26.502)	151.038	31.907
<b>Ίδια κεφάλαια μετόχων εταιρείας</b>	<b>939.451</b>	<b>1.036.183</b>	<b>1.259.074</b>	<b>1.147.811</b>
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	-	-	1.362	-
<b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων</b>	<b>939.451</b>	<b>1.036.183</b>	<b>1.260.436</b>	<b>1.147.811</b>
<b>Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις</b>				
Δανειακές Υποχρεώσεις	-	51.390	320.054	388.160
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	22	26	251	256
Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους	-	-	382	209
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	9.183	6.497	3.220
	<b>22</b>	<b>60.599</b>	<b>327.184</b>	<b>391.845</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις</b>				
Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις	4.918	7.932	29.553	31.798
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	835	782	866	422
Δανειακές Υποχρεώσεις	-	2.267	15.621	10.444
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	-	2.783	3.042	2.567
	<b>5.753</b>	<b>13.764</b>	<b>49.082</b>	<b>45.231</b>
<b>Σύνολο Παθητικού</b>	<b>5.775</b>	<b>74.363</b>	<b>376.266</b>	<b>437.076</b>
<b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Παθητικού</b>	<b>945.226</b>	<b>1.110.546</b>	<b>1.636.702</b>	<b>1.584.887</b>

## 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