



Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων  
σε Ακίνητη Περιουσία

ΕΤΗΣΙΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ  
χρήσεως από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2019  
Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Φεβρουάριος 2020

Δηλώσεις μελών του Διοικητικού Συμβουλίου .....	4
Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου .....	5
Επεξηγηματική Έκθεση .....	31
Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή .....	34
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.....	41
Κατάσταση Αποτελεσμάτων.....	42
Κατάσταση Συνολικών Εσόδων .....	43
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων - Όμιλος.....	44
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων - Εταιρεία .....	45
Κατάσταση Ταμειακών Ροών - Όμιλος.....	46
Κατάσταση Ταμειακών Ροών – Εταιρεία.....	47
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 1: Γενικές Πληροφορίες .....	48
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2: Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών.....	49
2.1. Βάση Παρουσίασης.....	49
2.2. Υιοθέτηση των Δ.Π.Χ.Α. ....	49
2.3. Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις .....	52
2.4. Συνένωση Επιχειρήσεων .....	54
2.5. Συναλλαγές σε Ξένο Νόμισμα .....	55
2.6. Επενδύσεις σε Ακίνητα.....	56
2.7. Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία .....	57
2.8. Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία .....	58
2.9. Αποθέματα.....	59
2.10. Μισθώσεις.....	59
2.11. Συναλλαγές Πώλησης και Επαναμίσθωσης – Εταιρεία του Ομίλου είναι Εκμισθωτής.....	60
2.12. Εμπορικές Απαιτήσεις και Λοιπές Απαιτήσεις .....	60
2.13. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα .....	61
2.14. Μετοχικό Κεφάλαιο .....	61
2.15. Διανομή Μερισμάτων .....	61
2.16. Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις.....	61
2.17. Δανειακές Υποχρεώσεις .....	61
2.18. Δαπάνες Δανεισμού .....	61
2.19. Παράγωγα Χρηματοπιστωτικά Μέσα .....	61
2.20. Τρέχουσες και Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις .....	62
2.21. Παροχές προς Εργαζομένους .....	63
2.22. Προβλέψεις .....	64
2.23. Αναγνώριση Εσόδων .....	64
2.24. Έσοδα και Έξοδα από Τόκους.....	64
2.25. Τομείς Δραστηριότητας.....	64
2.26. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη .....	65
2.27. Συμφηφισμός .....	65
2.28. Κέρδη ανά Μετοχή .....	65
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 3: Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων .....	65
3.1. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου .....	65
3.2. Διαχείριση Κεφαλαιουχικού Κινδύνου .....	68
3.3. Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού.....	69
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 4: Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Προτύπων.....	70
4.1. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές .....	70
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: Τομείς Δραστηριότητας .....	71
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: Επενδύσεις σε Ακίνητα .....	78
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία.....	89
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: Υπεραξία Επιχειρήσεων, Λογισμικό και Λοιπά Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία .....	91
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: Απόκτηση θυγατρικών (επιχειρηματικές συνενώσεις και απόκτηση περιουσιακών στοιχείων) .....	92
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: Συμμετοχή σε θυγατρικές.....	98
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: Συμμετοχές με τη Μέθοδο της Καθαρής Θέσης και Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες .....	101

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις .....	102
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις .....	103
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: Αποθέματα .....	105
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα .....	105
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: Μετοχικό Κεφάλαιο & Διαφορά από Έκδοση Μετοχών Υπέρ το Άρτιο .....	105
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 17: Αποθεματικά .....	106
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 18: Δανειακές Υποχρεώσεις .....	106
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 19: Υποχρεώσεις Παροχών Προσωπικού λόγω Εξόδου από την Υπηρεσία .....	112
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 20: Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις.....	113
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 21: Απαιτήσεις και Υποχρεώσεις από Αναβαλλόμενους Φόρους .....	114
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 22: Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις .....	115
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 23: Μερίσματα ανά Μετοχή .....	115
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 24: Κύκλος Εργασιών .....	116
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 25: Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα .....	117
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 26: Φόροι – Τέλη Ακίνητης Περιουσίας .....	117
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 27: Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού .....	117
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 28: Λοιπά Έσοδα .....	118
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 29: Λοιπά Έξοδα .....	118
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 30: Χρηματοοικονομικά Έξοδα .....	119
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 31: Φόροι .....	119
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 32: Κέρδη ανά Μετοχή.....	120
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 33: Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις .....	120
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 34: Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη .....	121
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 35: Αμοιβές Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή .....	126
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 36: Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων .....	127

**Δήλωση Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 2 του Ν. 3556/2007**

Εμείς τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και εξ' όσων γνωρίζουμε, δηλώνουμε ότι:

- (1) Οι Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσεως που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2019, καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α όπως υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, στις Καταστάσεις Αποτελεσμάτων, Συνολικών Εσόδων, Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και Ταμειακών Ροών της Εταιρείας καθώς και αυτά των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο.
- (2) Η Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση της Εταιρείας και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο, συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν.

Αθήνα, 24 Φεβρουαρίου 2020

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. και  
Διευθύνων Σύμβουλος

Το Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.

Το Μέλος του Δ.Σ.

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Αθανάσιος Καραγιάννης

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

---

**Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας  
«Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία»  
επί των Ενοποιημένων και Εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων χρήσεως 2019**

Η παρούσα Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας «Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» με διακριτικό τίτλο «Prodea Investments» (εφεξής «Εταιρεία») αφορά στη χρήση 2019 και έχει συνταχθεί σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 150-154 του Ν. 4548/2018, του Ν. 3556/2007 και τις επ' αυτού εκδοθείσες εκτελεστικές αποφάσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και ιδίως την Απόφαση με αριθμό 7/448/11.10.2007 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

## **Η ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ**

Εντός του 2019 ο Όμιλος συνέχισε την αυξημένη επενδυτική δραστηριότητά του σε επενδύσεις οι οποίες εντάσσονται πλήρως στην στρατηγική της Εταιρείας για ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου του με επιλεγμένες επενδύσεις σε ακίνητα με αξιολογία επενδυτικά χαρακτηριστικά (βλ. «ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΧΡΗΣΗΣ 2019», κατωτέρω). Οι νέες αποκτήσεις χρηματοδοτήθηκαν από δανειακά κεφάλαια. Εντός του 2019 η Εταιρεία προέβη σε σύναψη μακροπρόθεσμων δανειακών συμβάσεων, όπως αναλύονται στη Σημείωση 18 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων. Μέρος του προϊόντος των δανειακών αυτών συμβάσεων αναχρηματοδότησαν υφιστάμενες μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις με αποτέλεσμα να επεκταθεί η σταθμισμένη μέση ληκτότητα των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου από 2 έτη την 31 Δεκεμβρίου 2018 σε 7 έτη την 31 Δεκεμβρίου 2019 (συμπ. δικαιωμάτων επέκτασης της διάρκειας που έχει η Εταιρεία). Επίσης, το σταθμισμένο μέσο επιτόκιο των δανειακών συμβάσεων του Ομίλου την 31 Δεκεμβρίου 2019 διαμορφώθηκε σε 2.95%.

Μέσω των εν λόγω χρηματοδοτήσεων η Εταιρεία είναι σε θέση να υποστηρίξει την επέκταση του χαρτοφυλακίου της και την βιώσιμη επιχειρηματική της ανάπτυξη, προωθώντας παράλληλα τη στρατηγική της εστίαση στην αειφόρο ανάπτυξη. Περισσότερα κτήρια στην Ελλάδα θα πληρούν τα τελευταία πρότυπα αειφορίας και φιλικότητας προς το περιβάλλον. Σημειώνεται ότι η Εταιρεία θα ενταχθεί επίσης στο σύστημα έρευνας και αξιολόγησης του ιδρύματος Global Real Estate Sustainability Benchmark («GRESB»), το οποίο στοχεύει στην ενίσχυση των αξιών μέσω της αξιολόγησης και της προώθησης των πρακτικών αειφορίας.

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 31 Δεκεμβρίου 2019, το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου αποτελείτο συνολικά από 372 (31 Δεκεμβρίου 2018: 349) εμπορικά ακίνητα (κυρίως καταστήματα και γραφεία) συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας περίπου 1.300 χιλ. τ.μ. Τριακόσια είκοσι οκτώ (328) από αυτά τα ακίνητα βρίσκονται στην Ελλάδα, εκ των οποίων τα περισσότερα από αυτά βρίσκονται σε περιοχές υψηλής προβολής και εμπορικότητας. Επίσης, είκοσι έξι (26) ακίνητα βρίσκονται στην Κύπρο, δεκατέσσερα (14) ακίνητα στην Ιταλία, δύο (2) ακίνητα στη Βουλγαρία και δύο (2) ακίνητα στη Ρουμανία.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα (συμπ. των ξενοδοχειακών μονάδων και λοιπών εγκαταστάσεων, τα οποία περιλαμβάνονται στο κονδύλι «Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία») του Ομίλου την 31 Δεκεμβρίου 2019 ανέρχόταν σε €2.189.988 (31 Δεκεμβρίου 2018: €1.779.481) 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) και την εταιρεία «Hospitality Consulting Services S.A.» για τα ακίνητα εκτός Ιταλίας και την εταιρεία «CBRE Valuations S.P.A.» για τα ακίνητα στην Ιταλία. Οι εκτιμήσεις που παρασχέθηκαν από τους ανεξάρτητους τακτικούς εκτιμητές στην Εταιρεία κατά τα ανωτέρω, δεν απονέμουν κανένα δικαίωμα ή αξίωση για αποζημίωση σε οποιονδήποτε υπάλληλο, πιστωτή, μέτοχο ή άλλο κάτοχο συμμετοχής στην Εταιρεία ή σε οποιοδήποτε τρίτο μέρος σε σχέση με την Εταιρεία και κανένα από τα προαναφερθέντα πρόσωπα δεν πρέπει να βασιζείται στο περιεχόμενό τους.

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

Ο Όμιλος κατέχει κατοικίες και οικόπεδα για ανάπτυξη κατοικιών προς πώληση (εφεξής «Αποθέματα»), η αξία των οποίων ανέρχεται την 31 Δεκεμβρίου 2019 σε €32.560.

Επίσης, η Εταιρεία συμμετέχει κατά 40% στην εταιρεία ΕΠ Χανίων Α.Ε., ιδιοκτήτρια οικοπέδων στα Χανιά Κρήτης. Η εύλογη αξία των οικοπέδων, όπως αποτιμήθηκαν από ανεξάρτητο τακτικό εκτιμητή, την 31 Δεκεμβρίου 2019 ανέρχεται σε €8.900. Επιπλέον, η Εταιρεία συμμετέχει κατά 49% στην εταιρεία Panterra Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων, ιδιοκτήτριας δύο όμορων εμπορικών ακινήτων στην Αθήνα. Η εύλογη αξία των ακινήτων, όπως αποτιμήθηκαν από ανεξάρτητο τακτικό εκτιμητή, την 31 Δεκεμβρίου 2019 ανέρχεται σε €11.863. Τέλος, η Εταιρεία συμμετέχει κατά 35% στην εταιρεία ΡΙΝΑΣΙΤΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ η οποία έχει μισθώσει πολυώροφο κτίριο στην Αθήνα. Η εύλογη αξία του ακινήτου, όπως αποτιμήθηκε από ανεξάρτητο τακτικό εκτιμητή, την 31 Δεκεμβρίου 2019 ανέρχεται σε €11.100. Οι εν λόγω συμμετοχές συμπεριλαμβάνονται στο κονδύλι «Συμμετοχές σε κοινοπραξίες» στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2019.

## ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΧΡΗΣΗΣ 2019

### Α. ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

1. Την 11 Σεπτεμβρίου 2019 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε τη μεταβολή της επωνυμίας της Εταιρείας σε «Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» με διακριτικό τίτλο «Prodea Investments». Η μεταβολή της επωνυμίας εγκρίθηκε με την υπ' αριθμό 1695248/01.10.2019 απόφαση του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων, η οποία καταχωρήθηκε την 1 Οκτωβρίου 2019 στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο του ως άνω Υπουργείου.
2. Την 16 Δεκεμβρίου 2019 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε τη διανομή συνολικού ποσού €81.247 (ήτοι 0,318 ανά μετοχή – ποσό σε €), ως προσωρινό μέρισμα στους μετόχους για τη χρήση 2019.
3. Την 18 Ιουνίου 2019 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη διανομή συνολικού ποσού ύψους €73.071 (ήτοι €0,286 ανά μετοχή – ποσό σε €), ως μέρισμα στους μετόχους της για τη χρήση 2018. Δεδομένης της διανομής προσωρινού μερίσματος συνολικού ποσού €22.995 (ήτοι €0,09 ανά μετοχή – ποσό σε €) σε συνέχεια της από 18 Δεκεμβρίου 2018 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, το υπόλοιπο προς διανομή μέρισμα ανερχόταν σε €50.076 (ήτοι €0,196 ανά μετοχή – ποσό σε €).
4. Την 23 Μαΐου 2019 η εταιρεία Invel Real Estate BV απέκτησε, άμεσα, 76.156.116 μετοχές και ισάριθμα δικαιώματα ψήφου στην Εταιρεία, ήτοι απέκτησε, άμεσα σε ατομική βάση ποσοστό 29,81% του συνολικού αριθμού δικαιωμάτων ψήφου στην Εταιρεία. Την ίδια ημερομηνία (23 Μαΐου 2019) η εταιρεία CL Hermes Opportunities L.P. απέκτησε, άμεσα, 7.281.997 μετοχές και ισάριθμα δικαιώματα ψήφου στην Εταιρεία, ήτοι απέκτησε, άμεσα, ποσοστό 2,85% του συνολικού αριθμού δικαιωμάτων ψήφου στην Εταιρεία. Το ως άνω συνολικό ποσοστό 32,66% μετοχών μετά δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας μεταβιβάστηκε στις Invel Real Estate BV και CL Hermes Opportunities L.P. από την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. Συνεπεία των δύο ως άνω αποκλήσεων, η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. δεν κατέχει πλέον μετοχές ή δικαιώματα ψήφου στην Εταιρεία. Συνεπώς, από την προαναφερόμενη ημερομηνία (23 Μαΐου 2019), έπαυσε ο έλεγχος επί της Εταιρείας τον οποίο ασκούσε η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε., δυνάμει της από 30.12.2013 Σύμβασης Μετόχων μεταξύ αυτής και της εταιρείας Invel Real Estate (Netherlands) II B.V, και συνεπώς τα δικαιώματα ελέγχου στην Εταιρεία που, σύμφωνα με τον Νόμο και το Καταστατικό της Εταιρείας, παρέχονται στην Invel Real Estate (Netherlands) II B.V., με την ιδιότητά αυτής ως μετόχου πλειοψηφίας με ποσοστό 63.39%, ασκούνται εφεξής πλήρως από αυτήν.

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

---

## B. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ

1. Ο Όμιλος προχώρησε εντός του 2019 στις κάτωθι επενδύσεις, οι οποίες συνέβαλαν στη διασπορά του χαρτοφυλακίου των ακινήτων του Ομίλου:
  - Την 13 Δεκεμβρίου 2019 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση ενός ακινήτου που βρίσκεται στην οδό Ολύμπου 12 και Γλάδστωνος 19 στη Θεσσαλονίκη έναντι συνολικού τιμήματος ποσού €1.260 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού €71). Η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €1.325. Η συνολική επιφάνεια του ακινήτου ανέρχεται σε περίπου 4,9 χιλ. τ.μ.. Σκοπός της Εταιρείας είναι η ανακαίνιση του ακινήτου και η μετατροπή του σε φοιτητικές κατοικίες και διαμερίσματα βραχυχρόνιας μίσθωσης. Το κόστος της συνολικής ανακαίνισης θα ανέλθει περίπου στο ποσό των €2.687.
  - Την 15 Νοεμβρίου 2019, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση του 100% των μεριδίων της εταιρείας ΗΛΔΗΜ Μ.Ι.ΚΕ. (εφεξής «ΗΛΔΗΜ») με έδρα την Ελλάδα. Η ΗΛΔΗΜ είναι ιδιοκτήτρια ενός ακινήτου εμπορικών αποθηκών σύγχρονων προδιαγραφών, η συνολική επιφάνεια του οποίου ανέρχεται σε 5,1 χιλ. τ.μ. και είναι ήδη εκμισθωμένο σε αξιόπιστο μισθωτή. Το τίμημα για την απόκτηση των μεριδίων της ΗΛΔΗΜ ανήλθε σε €1.012 (λαμβανομένων υπόψη υποχρεώσεων και απαιτήσεων της ΗΛΔΗΜ). Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε €2.757 και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €2.899.
  - Την 14 Νοεμβρίου 2019, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση ενός ακινήτου επί της Λεωφόρου Συγγρού 44, Δοντά και Φαλήρου στην Αθήνα, συνολικής επιφάνειας περίπου 5,5 χιλ. τ.μ.. Το τελικό τίμημα της απόκτησης ανήλθε σε €5.882 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού €374) και η εύλογη αξία του, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι τακτικοί εκτιμητές, ανερχόταν σε €5.960.
  - Την 7 Νοεμβρίου 2019, η Εταιρεία μαζί με την εταιρεία CANTE HOLDINGS LTD, συμφερόντων DIMAND AE και EBRD, ανακηρύχθηκαν με την αριθμό 382/2019 απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής του Δήμου Πειραιά, πλειοδότες του διαγωνισμού και κατ' επέκταση Προσωρινοί Ανάδοχοι για τη μακροχρόνια μίσθωση, ήτοι 99 έτη, του Εμποροναυτικού Κέντρου του Πειραιά («Πύργος Πειραιά») συνολικής επιφάνειας περίπου 32 χιλ. τ.μ.. Στο ακίνητο θα αναπτυχθούν μικτές χρήσεις οι οποίες θα περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων υπόγειες θέσεις στάθμευσης, ισόγεια καταστήματα και γραφεία στους υπέρ του ισογείου ορόφους, λαμβάνοντας υπ' όψιν την, υψηλής προβολής και εμπορικότητας, τοποθεσία του ακινήτου.
  - Την 10 Σεπτεμβρίου 2019 η εταιρεία Panterra Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων με τον διακριτικό τίτλο «Panterra A.E. Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων» ολοκλήρωσε την απόκτηση δύο όμορων εμπορικών ακινήτων στην Αθήνα (εκ των οποίων το ένα είναι συνολικής επιφάνειας 6,9 χιλ. τ.μ. περίπου και βρίσκεται επί της Λεωφόρου Συγγρού και Λαγουμιτζή και το δεύτερο είναι συνολικής επιφάνειας 2 χιλ. τ.μ. περίπου και βρίσκεται επί των οδών Ευρυδάμαντος και Λαγουμιτζή) έναντι τελικού τιμήματος €10.000. Σύμφωνα με τον σχεδιασμό, προβλέπεται η κατεδάφιση των κτηρίων και η ανέγερση κτηρίου ή κτηρίων σύγχρονων προδιαγραφών βάσει των αρχών της αειφόρου ανάπτυξης εκτιμώμενης συνολικής επιφάνειας άνω των 24 χιλ. τ.μ. (ανωδομή άνω των 14 χιλ. τ.μ. και υπόγειοι βοηθητικοί χώροι και θέσεις στάθμευσης 10 χιλ. τ.μ.). Η εταιρεία συστάθηκε την 25 Απριλίου 2019 με έδρα στο Μαρούσι Αττικής. Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται σε €11.500 και διαιρείται σε 1.150.000 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας €10 εκάστης. Η Εταιρεία κατέχει το 49% των μετοχών της Panterra A.E. Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων.

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

- Την 25 Ιουνίου 2019 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση 100% των «διαχειριστικών» μετοχών (management shares) και του 88,23% των επενδυτικών μετοχών (investment shares) της CYREIT Variable Investment Company PLC (“CYREIT”) με έδρα την Κύπρο. Η CYREIT, η οποία έχει συσταθεί ως Οργανισμός Εναλλακτικών Επενδύσεων (ΟΕΕ), έχει στην κατοχή της, μέσω θυγατρικών εταιρειών, 21 εμπορικά ακίνητα (ενδεικτικά: γραφεία, καταστήματα, big boxes, ξενοδοχειακή μονάδα), με συνολική μεικτή επιφάνεια που ξεπερνά τα 120 χιλ. τ.μ., στην Κύπρο (Λευκωσία, Λεμεσό, Λάρνακα και Πάφο). Το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών του CYREIT ανήλθε σε €140.437. Η αξία κτήσης των ακινήτων κατά την ημερομηνία της απόκτησης ανερχόταν σε €147.635 και η εύλογη αξία τους, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι τακτικοί εκτιμητές, ανερχόταν σε €163.021.
  - Την 31 Μαΐου 2019 η Εταιρεία απέκτησε το 40,0% των μετοχών της εταιρείας «Επενδυτική Περιουσία Χανίων Ανώνυμη Εταιρεία» («ΕΠ Χανίων»), έναντι τιμήματος €3.472. Η εταιρεία έχει στην κατοχή της δύο οικοπέδα στα Χανιά συνολικής επιφάνειας 11,4 χιλ. τ.μ.. Σκοπός της Εταιρείας και των συνεταίρων της είναι η ανάπτυξη και η αξιοποίηση των εν λόγω οικοπέδων λαμβάνοντας υπ’ όψιν το προνομιακό σημείο στο οποίο βρίσκονται.
  - Την 22 Φεβρουαρίου 2019 η Εταιρεία απέκτησε το 90% των μετοχών της εταιρείας Vibrana Holdings Ltd. με έδρα την Κύπρο. Την 18 Απριλίου 2019 η εταιρεία Vibrana Holdings Ltd. απέκτησε το 97,93% των μετοχών της κυπριακής εταιρείας «The Cyprus Tourism Development Company Limited» (εφεξής «CTDC»), ιδιοκτήτριας του 5\* ξενοδοχείου «The Landmark Nicosia» στη Λευκωσία της Κύπρου. Το συνολικό τίμημα για την απόκτηση των μετοχών της CTDC ανήλθε σε €55.625 μέσω της δημόσιας πρότασης που υπέβαλε στις 26 Φεβρουαρίου 2019 για την απόκτηση κατ’ ελάχιστον του 90% και κατά μέγιστο του 100% των μετοχών της CTDC. Το τίμημα που αντιστοιχεί στο έμμεσο ποσοστό της Εταιρείας (90% του 97.93% της CTDC) ανήλθε σε €50.063. Την 13 Αυγούστου 2019 η Vibrana Holdings Ltd. εξάσκησε το δικαίωμα της για την απόκτηση του 100% των μετοχών της CTDC καταβάλλοντας επιπλέον ποσό €1.178, οπότε την 31 Δεκεμβρίου 2019 η Vibrana συμμετέχει στη CTDC κατά 100%.
  - Την 28 Μαρτίου 2019 η Εταιρεία απέκτησε πλειοψηφική συμμετοχή (60%) στην εταιρεία Aphrodite Hills Resort Limited στην Πάφο της Κύπρου. Το Aphrodite Hills Resort διαθέτει το μοναδικό πιστοποιημένο PGA National Cyprus γήπεδο γκολφ καθώς και ξενοδοχειακή μονάδα και λοιπά ακίνητα συναφή με τη χρήση, λειτουργία και εκμετάλλευση του resort. Επίσης, η εταιρεία διαθέτει αποθέματα τα οποία περιλαμβάνουν οικοπέδα προς ανάπτυξη κατοικιών για μεταγενέστερη πώληση τους. Σκοπός της Εταιρείας και των συνεταίρων της είναι το resort να συνεχίσει να αναπτύσσεται καθώς υπάρχει υπολειπόμενος συντελεστής δόμησης για την ανάπτυξη επιπλέον κατοικιών. Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα, της ξενοδοχειακής μονάδας και των λοιπών σχετιζόμενων με αυτήν εγκαταστάσεων καθώς και των ως άνω αναφερόμενων αποθεμάτων κατά την ημερομηνία της απόκτησης ανερχόταν σε €90.968.
  - Την 28 Μαρτίου 2019 η Εταιρεία απέκτησε πλειοψηφική συμμετοχή (60%) στην εταιρεία Aphrodite Springs Public Limited στην Πάφο της Κύπρου. Το Aphrodite Springs εκτείνεται σε 1.472 χιλ. τ.μ. γης, όμορης με το Aphrodite Hills Resort, και είναι αδειοδοτημένη για την ανάπτυξη γηπέδου γκολφ και 125 χιλ. τ.μ. κατοικιών και ακινήτων συμπληρωματικών χρήσεων. Η αξία κτήσης του οικοπέδου κατά την ημερομηνία της απόκτησης ανερχόταν σε €8.108 και η εύλογη αξία του ανερχόταν σε €25.500.
2. Επίσης, ο Όμιλος εντός του 2019 προχώρησε σε υπογραφή των κάτωθι δεσμευτικών συμφωνιών:
- Την 31 Οκτωβρίου 2019, η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή συμβολαιογραφικών προσυμφώνων για την απόκτηση ενός εμπορικού ακινήτου που βρίσκεται στην Αθήνα έναντι συνολικού τιμήματος ποσού €2.300. Την 28 Ιανουαρίου 2020 ολοκληρώθηκε η απόκτηση του ακινήτου βλ. «ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ» κατωτέρω).



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

## Η ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΔΟΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

**Κύκλος εργασιών:** Το σύνολο του κύκλου εργασιών ύψους €175.056 για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019 αφορά:

- 1) σε έσοδα από μισθώματα ποσού €135.611 έναντι €121.363 για τη χρήση 2018, παρουσιάζοντας αύξηση 11,7%. 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 2018 αλλά και κατά τη διάρκεια της τρέχουσας περιόδου,
- 2) σε έσοδα από ξενοδοχειακές και λοιπές υπηρεσίες ποσού €33.092 (έναντι Μηδέν για τη χρήση του 2018), τα οποία προήλθαν τις εταιρείες Aphrodite Hills Resort Limited και CTDC (εταιρείες που εντάχθηκαν στον Όμιλο εντός του 2019),
- 3) σε έσοδα από πώληση Αποθεμάτων, ιδιοκτησίας της Aphrodite Hills Resort Limited, ποσού €6.273 (έναντι Μηδέν για τη χρήση του 2018) και
- 4) σε έσοδα από αποζημίωση λόγω πρόωρης λήξης μίσθωσης ποσού €80 έναντι ποσού €3 της προηγούμενης χρήσης.

**Κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων:** Η Διοίκηση πάντα αξιολογεί τη βέλτιστη διαχείριση των ακινήτων του χαρτοφυλακίου του Ομίλου, συμπεριλαμβανόμενης μιας πιθανής πώλησης αν οι συνθήκες της αγοράς είναι οι κατάλληλες. Στο πλαίσιο αυτό, την 19 Δεκεμβρίου 2019 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση τεσσάρων ακινήτων της. Το συνολικό τίμημα πώλησης ανήλθε σε €93.000 ενώ η λογιστική τους αξία ανερχόταν σε €73.880. Το κέρδος από την πώληση των ακινήτων ανήλθε σε €19.120.

**Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία:** Η σταθερή βελτίωση της ελληνικής οικονομίας, η αύξηση της εμπιστοσύνης και οι ισχυρές δημοσιονομικές επιδόσεις αποτυπώθηκαν και στον κλάδο των εμπορικών ακινήτων, ο οποίος εμφανίζει ανοδικές τάσεις. Τα εμπορικά ακίνητα με επενδυτικά χαρακτηριστικά ανάλογα με αυτά του χαρτοφυλακίου του Ομίλου μας (investment grade ακίνητα) συνεχίζουν να παραμένουν σε πλεονεκτικότερη θέση. Ως αποτέλεσμα, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου, εμφάνισε αύξηση ύψους €179.819 (έναντι αύξησης €46.326 την προηγούμενη χρήση).

**Αμοιβές και έξοδα προσωπικού – Επενδύσεις σε ακίνητα:** Οι αμοιβές και έξοδα προσωπικού ανήλθαν σε €5.596 για τη χρήση 2019 έναντι ποσού €3.215 της προηγούμενης χρήσης (αύξηση 74,1%). Η εν λόγω αύξηση οφείλεται κυρίως σε διανομή κερδών χρήσης 2018 στο προσωπικό και σε μέλη Δ.Σ. ποσού €1.774, σε συνέχεια της σχετικής απόφασης της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας που έλαβε χώρα την 18 Ιουνίου 2019.

**Αμοιβές και έξοδα προσωπικού – Ξενοδοχειακές και συναφείς υπηρεσίες:** Οι αμοιβές και έξοδα προσωπικού – ανήλθαν σε €11.871 για τη χρήση 2019 έναντι Μηδέν της προηγούμενης χρήσης λόγω των εταιρειών Aphrodite Hills Resort και CTDC, οι οποίες αποκτήθηκαν από τον Όμιλο εντός του 2019 (βλ. «ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΧΡΗΣΗΣ 2019», ανωτέρω).

**Έξοδα για αναλώσιμα υλικά, καθαρή μεταβολή στα αποθέματα και απομείωση αποθεμάτων:** Τα έξοδα για αναλώσιμα υλικά και η καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ανήλθε σε €10.112 για τη χρήση 2019 έναντι Μηδέν της προηγούμενης χρήσης. Η αύξηση προήλθε από τις εταιρείες Aphrodite Hills Resort και CTDC.

**Λοιπά έξοδα – Επενδύσεις σε ακίνητα:** Τα λοιπά έξοδα του Ομίλου για τη χρήση 2019 ανήλθαν σε €4.745 έναντι €5.173 της προηγούμενης χρήσης (μείωση 8,3%). Η εν λόγω μείωση οφείλεται κυρίως στη μείωση των αμοιβών τρίτων κατά €938 (31 Δεκεμβρίου 2019: €2.383, 31 Δεκεμβρίου 2018: €3.321) η οποία αντισταθμίστηκε μερικώς με την αύξηση των εξόδων προβολής και διαφήμισης (31 Δεκεμβρίου 2019: 789, 31 Δεκεμβρίου 2018: €419).

**Λοιπά έξοδα – Ξενοδοχειακές και συναφείς υπηρεσίες:** Τα λοιπά έξοδα αναφορικά με ξενοδοχειακές και συναφείς υπηρεσίες ανήλθαν σε €11.802 τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019 έναντι Μηδέν της προηγούμενης χρήσης λόγω των εταιρειών Aphrodite Hills Resort και CTDC, οι οποίες αποκτήθηκαν από τον Όμιλο εντός του 2019 (βλ. «ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΧΡΗΣΗΣ 2019», ανωτέρω).

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

**Λοιπά έσοδα:** Τα λοιπά έσοδα του Ομίλου για τη χρήση 2019 ανήλθαν σε €19.521 έναντι €2.072 της προηγούμενης χρήσης. Η αύξηση οφείλεται κυρίως σε ποσό €19.097 που αφορά σε έσοδο της Εταιρείας σε σχέση με την από 23 Δεκεμβρίου 2013 συμφωνία με την Invel Real Estate (Netherlands) II BV (εφεξής «Invel II»). Συγκεκριμένα, στο πλαίσιο αύξησης μετοχικού κεφαλαίου το 2013, η Εταιρεία σύνηψε στις 23 Δεκεμβρίου 2013 συμφωνία με την Invel II και η Invel II εισέφερε στην Εταιρεία το σύνολο των εταιρικών μεριδίων εκδόσεως της εταιρείας με την επωνυμία «Nash S.r.L.», ιδιοκτήτριας οικοπέδου 1.856 χιλ. τμ στην περιοχή Torvaianica της Διοικητικής Περιφέρειας της Pomezia (Ρώμη) στην Ιταλία. Σύμφωνα με την εν λόγω συμφωνία, η Invel II παρείχε συγκεκριμένες δηλώσεις και εγγυήσεις προς την Εταιρεία σε σχέση με τη Nash και το ακίνητό ιδιοκτησίας της.

**Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων:** Στο κονδύλι περιλαμβάνεται απομείωση αποθεμάτων ποσού €3.103 και απομείωση ενσώματων περιουσιακών στοιχείων ποσού €3.188 για τη χρήση 2019 έναντι Μηδέν της προηγούμενης χρήσης λόγω των εταιρειών Aphrodite Hills Resort και CTDC, οι οποίες αποκτήθηκαν από τον Όμιλο εντός του 2019 (βλ. «ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΧΡΗΣΗΣ 2019», ανωτέρω).

**Λειτουργικά Κέρδη / (Ζημίες):** Τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου για τη χρήση 2019 ανήλθαν σε €321.909, έναντι λειτουργικών κερδών €147.130 της προηγούμενης χρήσης. Μη λαμβανομένου υπ' όψιν του καθαρού κέρδους από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία (2019: καθαρό κέρδος €179.819, 2018: καθαρό κέρδος €46.326), του καθαρού κέρδους από πώληση επενδυτικών ακινήτων (2019: καθαρό κέρδος €19.120, 2018: Μηδέν), του εσόδου σύμφωνα με την από 23 Δεκεμβρίου 2013 συμφωνία με την Invel Real Estate (Netherlands) II BV, όπως περιγράφεται αναλυτικά ανωτέρω, (2019: €19.097, 2018: Μηδέν), της καθαρής μεταβολής στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων (2019: κέρδος €61, 2018: κέρδος €158), της απομείωσης της απαίτησης από την εταιρεία Stirling Bulgaria EOOD (2019: €1.807, 2018: Μηδέν), της απομείωσης των μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (2019: €6.291, 2018: Μηδέν), των εξόδων αναφορικά με την έκδοση ομολογιακού δανείου τον Μάιο του 2018 η οποία ακυρώθηκε (2019: Μηδέν, 2018: €2.314) και του αντιλογισμού πρόβλεψης φόρων ακίνητης περιουσίας (ΕΕΤΑ του Ν. 4152/2013 και ΕΕΤΗΔΕ του Ν. 4021/2011) (2018: Μηδέν, 2018: €1.388), τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου για τη χρήση 2019 ανήλθαν σε ποσό €111.910 έναντι ποσού €101.572 της προηγούμενης χρήσης (αύξηση 10,2%). Η αύξηση οφείλεται κυρίως στην αύξηση του κύκλου εργασιών του Ομίλου, όπως αναφέρεται παραπάνω.

**Χρηματοοικονομικά έξοδα:** Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου για τη χρήση 2019 ανήλθαν σε €22.490 έναντι ποσού €21.944 της προηγούμενης χρήσης (αύξηση 2,5%). Η αύξηση οφείλεται κυρίως στα νέα δάνεια που σύναψε ο Όμιλος εντός του 2019 καθώς και στα δάνεια των εταιρειών που αποκτήθηκαν εντός του β' εξαμήνου 2018 και της χρήσης 2019.

**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 το άρθρο 46 παρ. 2 του ν. 4389/2016 θεσπίστηκε κατώτατο όριο στον φόρο των ΑΕΕΑΠ 0,375% επί του μέσου όρου των επενδύσεων της, πλέον διαθεσίμων, σε τρέχουσες τιμές. Το άρθρο 53 του ν. 4646/2019 κατήργησε το κατώτατο όριο. Σημειώνεται ότι οι θυγατρικές της Εταιρείας στην Ελλάδα, Καρόλου Τουριστική Α.Ε., Ήρινα Κτηματική Α.Ε., Ανάπτυξη Φραγκοκκλησιά Ακινήτων Α.Ε. και ΗΛΔΗΜ Μ.Ι.ΚΕ. έχουν την ίδια φορολογική αντιμετώπιση.

Οι θυγατρικές εξωτερικού της Εταιρείας, Nash S.r.L. και Prodea Immobiliare στην Ιταλία, Egnatia Properties S.A. στη Ρουμανία, Quadratic Ltd., Lasmane Properties Ltd., Aphrodite Hills Resort Ltd., Aphrodite Springs Public Company, CYREIT Variable Investment Company Plc. και Vibrana Holdings στην Κύπρο και I&B Real Estate και PNG Properties EAD στη Βουλγαρία φορολογούνται στο εισόδημά τους, βάσει φορολογικού συντελεστή 27,9% στην Ιταλία, 16,0% στη Ρουμανία, 12,5% στην Κύπρο και 10,0% στη Βουλγαρία, αντίστοιχα. Η θυγατρική της Εταιρείας, Picasso Fund, με έδρα την Ιταλία, δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος. Για τη χρήση 2019, δεν έχουν προκύψει σημαντικοί φόροι εξωτερικού.

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

Οι φόροι σε επίπεδο Ομίλου κατά τη χρήση 2019 ανήλθαν σε €14.443, έναντι €12.232 της προηγούμενης χρήσης. Η αύξηση οφείλεται κατά κύριο λόγο σε αύξηση του αναβαλλόμενου φόρου που προήλθε από τις νέες επενδύσεις του Ομίλου εντός του 2019 η οποία αντισταθμίστηκε από τη μείωση του φόρου Α.Ε.Α.Π. λόγω της κατάργησης του κατώτατου ορίου 0,375%.

**Κέρδη / (Ζημίες) περιόδου:** Τη χρήση 2019 ο Όμιλος εμφάνισε κέρδη περιόδου ύψους €298.902 έναντι κερδών περιόδου ύψους €115.104 της προηγούμενης χρήσης. Μη λαμβανομένου υπόψη του καθαρού κέρδους από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία (2019: καθαρό κέρδος €179.819, 2018: καθαρό κέρδος €46,326), του καθαρού κέρδους από πώληση επενδυτικών ακινήτων (2019: καθαρό κέρδος €19.120, 2018: Μηδέν), του εσόδου σύμφωνα με την από 23 Δεκεμβρίου 2013 συμφωνία με την Invel Real Estate (Netherlands) II BV, όπως περιγράφεται αναλυτικά ανωτέρω (2019: €19.097, 2018: Μηδέν), της καθαρής μεταβολής στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων (2019: κέρδος €61, 2018: κέρδος €158), των εσόδων από την αρνητική υπεραξία από απόκτηση θυγατρικής (2019: €13.572, 2018: €2.093), της απομείωσης της απαίτησης από την εταιρεία Stirling Bulgaria EOOD (2019: €1.807, 2018: Μηδέν), της απομείωσης των μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (2019: €6.291, 2018: Μηδέν), των εξόδων αναφορικά με την έκδοση ομολογιακού δανείου τον Μάιο του 2018 η οποία ακυρώθηκε (2019: Μηδέν, 2018: €2.314) και του αντιλογισμού πρόβλεψης φόρων ακίνητης περιουσίας (ΕΕΤΑ του Ν. 4152/2013 και ΕΕΤΗΔΕ του Ν. 4021/2011) (2019: Μηδέν, 2018: €1.388), τα κέρδη περιόδου του Ομίλου για τη χρήση 2019 ανήλθαν σε €75.311, έναντι κερδών περιόδου ποσού €67.453 της προηγούμενης χρήσης (αύξηση 9,2%). Η αύξηση οφείλεται κυρίως στην αύξηση του κύκλου εργασιών όπως αναφέρεται ανωτέρω.

## ΒΑΣΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΜΕΤΡΗΣΗΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑΣ

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

	31.12.2019	31.12.2018
<b>Δείκτης Γενικής ή Άμεσης Ρευστότητας<sup>1</sup></b> (Κυκλοφορούν ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις)	2,31x	0,20x
<b>Δείκτης Μόχλευσης<sup>2</sup></b>	36,1%	29,7%
<b>LTV<sup>3</sup></b>	40,0%	31,4%
<b>Net LTV<sup>4</sup></b>	36,7%	28,8%

Λαμβάνοντας υπ' όψιν την αποπληρωμή κεφαλαίου ποσού €27.430 του ομολογιακού δανείου με την ΕΤΕ και την EBRD μεταγενέστερα της 31 Δεκεμβρίου 2019, λόγω της πώλησης των ακινήτων που ολοκληρώθηκε την 19 Δεκεμβρίου 2019, το LTV ισούται με 38,8% και το Net LTV ισούται με 35,5%.

<sup>1</sup> Οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις την 31.12.2018 περιλαμβάνουν δάνειο κεφαλαίου €237.500, το οποίο αναχρηματοδοτήθηκε τον Ιούλιο του 2019 μέσω της έκδοσης κοινού εμπραγμάτως εξασφαλισμένου μακροπρόθεσμου ομολογιακού δανείου ύψους έως €300 εκατ., με αποκλειστική πλήρη ανάληψη αυτής από την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. («Εθνική Τράπεζα») και την Ευρωπαϊκή Τράπεζα Ανασυγκρότησης και Ανάπτυξης («EBRD») και μαζί με την Εθνική Τράπεζα, οι «Ανάδοχοι Έκδοσης».

<sup>2</sup> Ο Δείκτης Μόχλευσης ορίζεται ως οι μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις όπως εμφανίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης διά του συνόλου του ενεργητικού, σε κάθε ημερομηνία αναφοράς.

<sup>3</sup> Ο δείκτης LTV ορίζεται ως το ανεξόφλητο κεφάλαιο των δανειακών υποχρεώσεων διαρούμενο με την εύλογη αξία του χαρτοφυλακίου ακινήτων (ήτοι τα ακίνητα επένδυσης, το ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο και τις ξενοδοχειακές μονάδες και λουιές εγκαταστάσεις (οι οποίες περιλαμβάνονται στο κονδύλι «Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία») και τα Αποθέματα, σε κάθε ημερομηνία αναφοράς.

<sup>4</sup> Ο δείκτης Net LTV ορίζεται ως το ανεξόφλητο κεφάλαιο των δανειακών υποχρεώσεων μείον τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τις δεσμευμένες καταθέσεις διαρούμενο με την εύλογη αξία του χαρτοφυλακίου ακινήτων (ήτοι τα ακίνητα επένδυσης, το ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο και τις ξενοδοχειακές μονάδες και λουιές εγκαταστάσεις (οι οποίες περιλαμβάνονται στο κονδύλι «Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία») και τα Αποθέματα, σε κάθε ημερομηνία αναφοράς.

Ως Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV) η Διοίκηση της Εταιρείας ορίζει ως το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων των μετόχων λαμβανομένης υπ' όψιν, σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, της διαφοράς μεταξύ της εύλογης αξίας και της αναπόσβεστης λογιστικής αξίας των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων, των αποθεμάτων και λοιπών μη κυκλοφορούντων στοιχείων του ενεργητικού (31.12.2019: €848, 31.12.2018: €(62)).

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

<b>Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV)</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Εσωτερική Λογιστική Αξία	<b>1.419.292</b>	<b>1.286.620</b>
Αριθμός μετοχών τέλους χρήσης (σε χιλ.)	255.495	255.495
Εσωτερική Λογιστική Αξία (ανά μετοχή)	<b>5,56</b>	<b>5,04</b>

Ως Εσωτερική Λογιστική Αξία κατά τον EPRA (EPRA NAV), η Διοίκηση της Εταιρείας ορίζει την Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV), όπως προσδιορίζεται ανωτέρω, προσαρμοσμένης ώστε να περιλαμβάνονται οι επενδύσεις σε ακίνητα και οι λοιπές επενδύσεις στην εύλογη αξία και να εξαιρούνται συγκεκριμένα κονδύλια τα οποία δεν αναμένεται να πραγματοποιηθούν μακροπρόθεσμα, όπως η εύλογη αξία των παράγωγων χρηματοοικονομικών μέσων (31.12.2019: €4, 31.12.2018: €148) και η αναβαλλόμενη φορολογία (31.12.2019: €28.592, 31.12.2018: €4.586), σύμφωνα με τις οδηγίες που έχουν εκδοθεί από το European Public Real Estate Association (EPRA) (Νοέμβριος 2016).

<b>Εσωτερική Λογιστική Αξία κατά τον EPRA (EPRA NAV)</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Εσωτερική Λογιστική Αξία	<b>1.447.888</b>	<b>1.291.354</b>
Αριθμός μετοχών τέλους χρήσης (σε χιλ.)	255.495	255.495
Εσωτερική Λογιστική Αξία (ανά μετοχή)	<b>5,67</b>	<b>5,05</b>

	<b>Από 01.01. έως</b>	
	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Κέρδη περιόδου	298.902	115.104
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	3.553	53
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα	22.467	21.887
Πλέον: Φόροι	14.443	12.232
<b>Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)</b>	<b>339.365</b>	<b>149.276</b>
Μείον: Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(179.819)	(46.326)
Μείον: Καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	(61)	(158)
Μείον: Καθαρό κέρδος από την πώληση επενδυτικών ακινήτων	(19.120)	-
Μείον: Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έσοδα <sup>1</sup>	(30.727)	(1.170)
Πλέον: Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	6.291	-
<b>Αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ τόκων, φόρων, αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)</b>	<b>115.929</b>	<b>101.622</b>

<sup>1</sup> Τα καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έσοδα περιλαμβάνουν αρνητική υπεραξία από απόκτηση θυγατρικής (31.12.2019: €13.572, 31.12.2018: €2.093), έσοδο σύμφωνα με την από 23 Δεκεμβρίου 2013 συμφωνία με την Invel Real Estate (Netherlands) II BV όπως περιγράφεται ανωτέρω (31.12.2019: €19.097, 31.12.2018: Μηδέν), έσοδα από προβλέψεις φόρων ακίνητης περιουσίας (31.12.2019: Μηδέν, 31.12.2018: €1.397), έξοδα αναφορικά με την έκδοση ομολογιακού δανείου τον Σεπτέμβριο του 2018 η οποία ακυρώθηκε (€76, 31.12.2018: Μηδέν), έξοδα αναφορικά με την αρχική δημόσια πρόταση για την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών, η οποία ματαιώθηκε (31.12.2019: €22, 31.12.2018: Μηδέν), έξοδα αναφορικά με τη συγχώνευση με απορρόφηση της εταιρείας Εθνική Παναγία ΑΕΕΑΠ από τη θυγατρική της MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ (31.12.2019: €37, 31.12.2018: €6), έξοδα λόγω της απομείωσης της απαίτησης από την εταιρεία Stirling Bulgaria EOOD (31.12.2019: €1.807, 31.12.2018: Μηδέν), έξοδα αναφορικά με την έκδοση ομολογιακού δανείου τον Μάιο του 2018 η οποία ακυρώθηκε (31.12.2019: Μηδέν, 31.12.2018: €2.314).

Μη λαμβάνοντας υπ' όψιν την επίδραση των εταιρειών Aphrodite Hills Resort Limited και The Cyprus Tourism Development Company Limited (εταιρείες που εντάχθηκαν στον Όμιλο εντός του α' εξαμήνου 2019), τα κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA) ανήλθαν σε €334.005. Αντιστοίχως τα αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ τόκων, φόρων, αποσβέσεων (Adjusted EBITDA) ανήλθαν σε **€109.019** παρουσιάζοντας αύξηση **€7.397** (7,3%) σε σχέση με την προηγούμενη χρήση.

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

Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations – FFO)	Από 01.01. έως	
	31.12.2019	31.12.2018
Κέρδη περιόδου που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας	293.896	115.104
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	3.553	53
Πλέον: Αναβαλλόμενοι φόροι	6.097	-
Πλέον: Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	6.291	-
Πλέον: Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	2.209	192
Μείον: Καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	(61)	(158)
Μείον: Καθαρό κέρδος από την πώληση επενδυτικών ακινήτων	(19.120)	-
Μείον: Καθαρό κέρδος από τροποποίηση συμβατικών όρων	(8.380)	-
Μείον: Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έσοδα <sup>1</sup>	(32.534)	(1.170)
Μείον: Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(179.819)	(46.326)
Πλέον: Κέρδη αναλογούντα σε μη ελέγχουσες συμμετοχές αναφορικά με τις ανωτέρω προσαρμογές	3.846	-
<b>FFO</b>	<b>75.798</b>	<b>67.695</b>

<sup>1</sup> Τα καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έσοδα περιλαμβάνουν αρνητική υπεραξία από απόκτηση θυγατρικής (31.12.2019: €13.572, 31.12.2018: €2.093), έσοδο σύμφωνα με την από 23 Δεκεμβρίου 2013 συμφωνία με την Invel Real Estate (Netherlands) II BV όπως περιγράφεται ανωτέρω (31.12.2019: €19.097, 31.12.2018: Μηδέν), έσοδα από προβλέψεις φόρων ακίνητης περιουσίας (31.12.2019: Μηδέν, 31.12.2018: €1.397), έσοδα αναφορικά με την έκδοση ομολογιακού δανείου τον Σεπτέμβριο του 2018 η οποία ακυρώθηκε (€76, 31.12.2018: Μηδέν), έσοδα αναφορικά με την αρχική δημόσια πρόταση για την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών, η οποία ματαιώθηκε (31.12.2019: €22, 31.12.2018: Μηδέν), έσοδα αναφορικά με τη συγχώνευση με απορρόφηση της εταιρείας Εθνική Παναγία ΑΕΕΑΠ από τη θυγατρική της MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ (31.12.2019: €37, 31.12.2018: €6), έσοδα αναφορικά με την έκδοση ομολογιακού δανείου τον Μάιο του 2018 η οποία ακυρώθηκε (31.12.2019: Μηδέν, 31.12.2018: €2.314).

Μη λαμβάνοντας υπ' όψιν την επίδραση των εταιρειών Aphrodite Hills Resort Limited και The Cyprus Tourism Development Company Limited (εταιρείες που εντάχθηκαν στον Όμιλο εντός του 2019), τα Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations – FFO) ανήλθαν σε **€72.420** παρουσιάζοντας **αύξηση €4.725 (7,0%)** σε σχέση με την προηγούμενη χρήση.

## ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Την 13 Φεβρουαρίου 2020 συστάθηκε η εταιρεία «PIRAEUS TOWER ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΕΜΠΟΡΟΝΑΥΤΙΛΙΑΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΠΕΙΡΑΙΑ» με διακριτικό τίτλο «PIRAEUS TOWER Α.Ε.» με έδρα το Μαρούσι Αττικής. Το μετοχικό της κεφάλαιο ανέρχεται σε €2.900 και διαιρείται σε 290.000 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας €10 εκάστης. Η Εταιρεία κατέχει το 30% των μετοχών της PIRAEUS TOWER Α.Ε.. Σκοπός της εταιρείας είναι η αποπεράτωση, ανακαίνιση, συντήρηση, αξιοποίηση, λειτουργία, εκμετάλλευση και διαχείριση για ορισμένο χρόνο, και ειδικότερα για 99 χρόνια, του Πύργου Πειραιά.

Την 28 Ιανουαρίου 2020 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση ενός εμπορικού ακινήτου το οποίο βρίσκεται στην Πλατεία Φιλικής Εταιρείας 19-20 στην Αθήνα, συνολικής επιφάνειας περίπου 496,5 τ.μ. Το τίμημα της απόκτησης ανήλθε σε €2.300 εκ των οποίων ποσό €629 είχε καταβληθεί ως προκαταβολή.

Την 27 Ιανουαρίου 2020 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση ενός εμπορικού ακινήτου επί της Λεωφόρου Αγγέλου Μεταξά 7 στην Γλυφάδα Αττικής, συνολικής επιφάνειας 415 τ.μ. Το τίμημα της απόκτησης ανήλθε σε €2.100.

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

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.

### Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Την 31 Δεκεμβρίου 2019 ο Όμιλος έχει συγκεντρώσει πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τις εμπορικές απαιτήσεις, οι οποίες αφορούν κυρίως 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. Σημειώνεται ότι η μέγιστη έκθεση του Ομίλου σε πιστωτικό κίνδυνο προέρχεται κυρίως από την ΕΤΕ (2019: 49,2%, 2018: 54,9% των συνολικών εσόδων από μισθώματα).

Ο Όμιλος εφαρμόζει το ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα αναφορικά με την απομείωση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου, συμπεριλαμβανομένων των απαιτήσεων από μισθώματα καθώς και απαιτήσεων από πελάτες στο πλαίσιο λειτουργίας των ξενοδοχείων (ξενοδοχείο πόλης, τουριστικό θέρετρο).

Η επίδραση του ΔΠΧΑ 9 στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας δεν ήταν ουσιώδης και παρέχεται στη Σημείωση 13.

### 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 ζημίες ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων. Για τη μείωση της έκθεσης του Ομίλου σε διακυμάνσεις των επιτοκίων λόγω των μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων, οι ημερομηνίες αναπροσαρμογής των επιτοκίων περιορίζονται βάσει σύμβασης στη μέγιστη περίοδο των έξι μηνών. Εάν το επιτόκιο αναφοράς μεταβληθεί κατά +/-1% η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν κατ'επίκρουσμα μείωση κατά €5.161 και αύξηση κατά €1.529 αντίστοιχα.

### Κίνδυνος ρευστότητας

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

Η ρευστότητα του Ομίλου παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Παρατίθεται πίνακας με την ανάλυση της ληκτότητας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018:

#### Όμιλος:

	Κάτω από 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	12 μήνες - 2 έτη	2 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
<b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>							
<b>Υποχρεώσεις</b>							
Δανειακές υποχρεώσεις	14.141	6.935	41.954	133.137	570.875	244.060	<b>1.011.102</b>
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	681	11.789	3.489	<b>15.959</b>
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	-	-	-	4	-	-	<b>4</b>
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.047	4.852	21.208	-	-	-	<b>27.107</b>
<b>Σύνολο</b>	<b>15.188</b>	<b>11.787</b>	<b>63.162</b>	<b>133.822</b>	<b>582.664</b>	<b>247.549</b>	<b>1.054.172</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2018</b>							
<b>Υποχρεώσεις</b>							
Δανειακές υποχρεώσεις	3.492	57.439	398.112	9.363	74.398	43.088	<b>585.892</b>
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	186	424	3.345	<b>3.955</b>
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	-	-	164	-	-	-	<b>164</b>
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	2.119	5.947	4.271	-	-	-	<b>12.337</b>
<b>Σύνολο</b>	<b>5.611</b>	<b>63.386</b>	<b>402.547</b>	<b>9.549</b>	<b>74.822</b>	<b>46.433</b>	<b>602.348</b>

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

**Εταιρεία:**

31 Δεκεμβρίου 2019	Κάτω από 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	12 μήνες - 2 έτη	2 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
<b>Υποχρεώσεις</b>							
Δανειακές υποχρεώσεις	12.700	4.892	17.656	23.482	527.949	183.865	<b>770.544</b>
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	178	367	3.181	<b>3.726</b>
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	29	3.674	7.396	-	-	-	<b>11.099</b>
<b>Σύνολο</b>	<b>12.729</b>	<b>8.566</b>	<b>25.052</b>	<b>23.660</b>	<b>528.316</b>	<b>187.046</b>	<b>785.369</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2018</b>							
<b>Υποχρεώσεις</b>							
Δανειακές υποχρεώσεις	2.756	56.997	288.905	4.353	58.088	-	<b>411.099</b>
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	59	157	3.210	<b>3.426</b>
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.004	3.367	3.747	-	-	-	<b>8.118</b>
<b>Σύνολο</b>	<b>3.760</b>	<b>60.364</b>	<b>292.652</b>	<b>4.412</b>	<b>58.245</b>	<b>3.210</b>	<b>422.643</b>

Τα ποσά που παρουσιάζονται στον παραπάνω πίνακα είναι οι συμβατικές μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές. Δεδομένου ότι το ποσό των συμβατικών μη προεξοφλημένων ταμειακών ρών σχετίζεται με δάνεια κυμαινόμενου και όχι σταθερού επιτοκίου, το ποσό που παρουσιάζεται προσδιορίζεται σε συνάρτηση με τις συνθήκες που επικρατούν κατά την ημερομηνία αναφοράς - δηλαδή, για τον προσδιορισμό των μη προεξοφλημένων ταμειακών ρών χρησιμοποιήθηκαν τα πραγματικά επιτόκια που ίσχυαν την 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018, αντίστοιχα.

**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.

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

Παρακάτω παρουσιάζεται ο δείκτης μόχλευσης κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Δανειακές υποχρεώσεις	876.280	560.139	659.893	393.759
Σύνολο ενεργητικού	2.427.561	1.885.865	2.028.766	1.686.057
<b>Δείκτης μόχλευσης</b>	<b>36,1%</b>	<b>29,7%</b>	<b>32,5%</b>	<b>23,4%</b>



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

Σύμφωνα με τους όρους των περισσότερων δανειακών συμβάσεων, ο Όμιλος απαιτείται να συμμορφώνεται με συγκεκριμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες. Σημειώνεται ότι καθ' όλη τη διάρκεια της χρήσης 2019 και 2018, ο Όμιλος συμμορφώθηκε με την εν λόγω υποχρέωση.

#### **Εξωτερικοί παράγοντες και διεθνείς επενδύσεις**

Ο Όμιλος έχει επενδύσεις στην Κύπρο, την Ιταλία, τη Ρουμανία 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.

#### **Ρίσκο Κλιματικής αλλαγής**

Ακραία καιρικά φαινόμενα κάνουν όλο και πιο συχνά την εμφάνιση τους, ως αποτέλεσμα της κλιματικής αλλαγής. Σκοπός του Ομίλου, είναι να προασπίσει το επενδυτικό του προϊόν τόσο έναντι των ακραίων φαινομένων της κλιματικής αλλαγής, όπως για παράδειγμα οι παρατεταμένοι περίοδοι καύσωνας, οι έντονες βροχοπτώσεις στη κλίμακα της καταιγίδας και οι ισχυροί άνεμοι, αλλά ταυτόχρονα να συμβάλει και στην μετρίαση της κλιματικής αλλαγής. Στρατηγικές που ακολουθούνται προς αυτή την κατεύθυνση είναι η δημιουργία ενός ανθεκτικού χαρτοφυλάκιού, από ενεργειακά αποδοτικά ακίνητα, φιλικά προς το περιβάλλον και τους πόρους του, που τόσο κατά την φάση της κατασκευής ή ανακατασκευής τους όσο και στη λειτουργία τους διέπονται από τις αρχές της αειφορίας.

#### **ΚΟΙΝΩΝΙΚΑ ΚΑΙ ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ**

Από τις εταιρείες του Ομίλου, απασχολούν προσωπικό η Εταιρεία (34 άτομα) και οι θυγατρικές εταιρείες I&B Real Estate EAD (1 άτομο), Aphrodite Hills Resort Limited (517 άτομα) και The Cyprus Tourism Development Company Limited (137 άτομα). Να σημειωθεί ότι οι εταιρείες Aphrodite Hills Resort Limited και The Cyprus Tourism Development Company Limited δραστηριοποιούνται στον ξενοδοχειακό κλάδο.

##### **α) Πολιτική διαφοροποίησης και ίσων ευκαιριών**

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει Κώδικα Ηθικής Συμπεριφοράς και Δεοντολογίας με βάση τον οποίο προωθεί τις ίσες ευκαιρίες και προστατεύει την διαφορετικότητα. Με βάση των ανωτέρω κώδικα δεν επιτρέπεται η διακριτική συμπεριφορά βάσει φύλου, ηλικίας ή άλλου ιδιαίτερου γνωρίσματος. Η Διοίκηση της Εταιρείας δεν κάνει διακρίσεις στην πρόληψη, στις αποδοχές, στην εκπαίδευση, καθώς και στην ανάθεση εργασιακών καθηκόντων. Οι υποψήφιοι εργαζόμενοι και τα στελέχη της Εταιρείας αξιολογούνται αποκλειστικά με βάση την εμπειρία τους, τα προσόντα τους, την θεωρητική τους κατάρτιση, την ικανότητα και την αποδοτικότητά τους. Η Εταιρεία έχει ως αρχή την ισότητα και την παροχή ίσων ευκαιριών στην εργασία ενώ κατά τη διάρκεια της χρήσης 2019 απασχόλησε προσωπικό διαφορετικών φύλων και ηλικιών.

##### **β) Ανθρώπινα δικαιώματα και συνδικαλιστική ελευθερία**

Ο Όμιλος συμμορφώνεται πλήρως με τους κανόνες της εργατικής νομοθεσίας και σέβεται τα δικαιώματα των εργαζομένων. Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2019 δεν έχει δεχθεί κανένα πρόστιμο ή παρατήρηση για παράβαση της εργατικής νομοθεσίας από τις αρμόδιες αρχές. Στην Εταιρεία δεν υπάρχει σωματείο εργαζομένων.

##### **γ) Υγεία και ασφάλεια**

Η Εταιρεία παρέχει ασφαλείς και υγιεινές συνθήκες εργασίας καθώς η ασφάλεια των εργαζομένων αποτελεί κυρίαρχη προτεραιότητα της. Χαρακτηριστική απόδειξη της ανωτέρω θέσης της αποτελεί η πιστοποίηση των νέων της γραφείων με το διεθνές σύστημα WELL Building Standard για την υγεία και ευεξία των χρηστών. Η Εταιρεία διαθέτει τεχνικό ασφαλείας, σύμφωνα με την ισχύουσα Νομοθεσία, και παρέχει στους εργαζομένους εκπαίδευση σε θέματα πρώτων βοηθειών και πυρασφάλειας. Η εταιρεία The Cyprus Tourism Development Public Company Limited εφαρμόζει σε όλες τις δραστηριότητες και λειτουργίες της διεθνές πιστοποιημένο Σύστημα Υγείας & Ασφάλειας της Εργασίας (OHSAS 18001:2007). Συμμορφώνεται με τις ισχύουσες νομοθετικές και κανονιστικές απαιτήσεις που αφορά τη λειτουργία του ξενοδοχείου, την ασφάλεια και υγεία στην εργασία και την ασφάλεια των τροφίμων και προνοεί για την υγεία και ασφάλεια τόσο των εργαζομένων όσο και των υπεργολάβων, προμηθευτών και επισκεπτών στις εγκαταστάσεις του ξενοδοχείου.

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

#### δ) Κατάρτιση, Εκπαίδευση και Προαγωγές

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

#### ε) Αξιολόγηση προμηθευτών

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει πολιτική προμηθειών και ακολουθεί κανονισμό τεχνικών έργων με στόχο την ομαλή λειτουργία και την εξυπηρέτηση των επιχειρησιακών της στόχων. Αντίστοιχα οι εταιρείες του Ομίλου ακολουθούν ανταγωνιστικές διαδικασίες με ενσωμάτωση κριτηρίων ποιότητας, κόστους. Το εν λόγω πλαίσιο διασφαλίζει τη διαφάνεια, αξιοπιστία και ποιότητα των διαδικασιών ενώ παράλληλα συμβάλει στη μείωση των εξόδων του Ομίλου και στην βελτίωση της επιχειρηματικής του επίδοσης.

#### στ) Μέτρηση ικανοποίησης και Διαχείριση παραπόνων πελατών

Οι εταιρείες Aphrodite Hills Resort Limited και The Cyprus Tourism Development Company Limited εφαρμόζουν σύστημα μέτρησης της ικανοποίησης των πελατών, CSQs και "Medallia" questionnaires αντίστοιχα με στόχο τη συνεχή βελτίωση των παρεχόμενων υπηρεσιών τους. Θέματα διαχείρισης παραπόνων αντιμετωπίζονται μέσω εσωτερικών διαδικασιών και με την εμπλοκή ανώτερων διοικητικών στελεχών.

#### ζ) Πρόγραμμα εταιρικής υπευθυνότητας «ΔΟΜΕΣ ΕΥΘΥΝΗΣ»

Εντός του 2019, η Εταιρεία συνέχισε την υλοποίηση του προγράμματος εταιρικής υπευθυνότητας με τίτλο «Δομές Ευθύνης», που υιοθέτησε το 2016, ένα συνεχώς εξελισσόμενο σχέδιο κοινωνικών δράσεων και παρεμβάσεων. Ως τομέας δράσης του προγράμματος και βασικό στοιχείο του προγραμματισμού επελέγη η βελτίωση υποδομών και η λειτουργική αναβάθμιση σημαντικών κοινωνικών δομών, χρησιμοποιώντας την εμπειρία και την τεχνογνωσία των στελεχών της Εταιρείας, με στόχο την ουσιαστική κοινωνική συμβολή και την αντιμετώπιση καίριων κοινωνικών προβλημάτων σε συνεργασία με καταξιωμένους φορείς σε εθνικό και τοπικό επίπεδο.

#### Μη χρηματοοικονομικοί δείκτες

##### Γυναίκες εργαζόμενοι στον Όμιλο:

	Συνολικός αριθμός εργαζομένων	Γυναίκες εργαζόμενοι	Ποσοστό εργαζομένων γυναικών
Εταιρεία	34	13	38%
Aphrodite Hills Resort Limited	517	235	46%
The Cyprus Tourism Development Company Limited	137	59	43%
I&B Real Estate EAD	1	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>689</b>	<b>307</b>	<b>45%</b>

##### Γυναίκες εργαζόμενες σε διευθυντικές θέσεις:

	Γυναίκες εργαζόμενες σε διευθυντικές θέσεις
Prodea Investments	2
Aphrodite Hills Resort Limited	8
The Cyprus Tourism Development Company Limited	6
<b>Σύνολο</b>	<b>16</b>

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

**Δαπάνες κατάρτισης εργαζομένων:**

	<b>Δαπάνες κατάρτισης εργαζομένων</b>
	<b>Ποσά σε €</b>
Prodea Investments	1
Aphrodite Hills Resort Limited	31
The Cyprus Tourism Development Company Limited	7
<b>Σύνολο</b>	<b>39</b>

**Επίδοση σε θέματα υγείας και ασφαλείας:**

	<b>Αριθμός καταγεγραμμένων τραυματισμών</b>
Prodea Investments	-
Aphrodite Hills Resort Limited	24
The Cyprus Tourism Development Company Limited	26
<b>Σύνολο</b>	<b>50</b>

**ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ**

**Διοικητική προσέγγιση**

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

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

**Εταιρεία**

**Άξονες πολιτικής**

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

**Βασικά μέτρα πολιτικής της Εταιρείας ως διαχειριστής ακινήτων αποτελούν:**

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

**Βασικά μέτρα πολιτικής της Εταιρείας ως επενδυτής ακινήτων αποτελούν:**

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

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

---

**Βασικά μέτρα πολιτικής της Εταιρείας ως χρήστης ακινήτων αποτελούν:**

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

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

**Γνωστοποίηση αποτελεσμάτων**

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

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

Επίσης η Εταιρεία κατέχει στη Σόφια της Βουλγαρίας ένα 20όροφο εμπορικό ακίνητο στη Σόφια, Βουλγαρία, επιφάνειας 54 χιλ. τ.μ. πιστοποιημένο κατά BREEAM.

Αναφορικά με τις νέες επενδύσεις η Εταιρεία υλοποιεί τη στρατηγική της σύμφωνα με τις αρχές της αειφόρου ανάπτυξης. Χαρακτηριστικά παραδείγματα αποτελούν το υπό ανάπτυξη κτήριο γραφείων σε ιδιόκτητο οικόπεδο επί της οδού Φραγκοκλησιάς, το νέο έργο αναμόρφωσης του πύργου του Πειραιά, το νέο κτήριο γραφείων επί της οδού Συγγρού 97 καθώς και η νέα ανάπτυξη τουριστικού ενδιαφέροντος στα Χανιά Κρήτης, όπου όλα θα πιστοποιηθούν κατά το πρότυπο LEED.

**Aphrodite Hills Resort Limited**

**Άξονες πολιτικής**

Οι βασικοί άξονες για την εκπλήρωση των στόχων πολιτικής της εταιρείας, είναι η συνεχής βελτίωση της ενεργειακής και περιβαλλοντικής της απόδοσης, μέσω θέσπισης και επίτευξης ετήσιων στόχων. Η εταιρεία διαθέτοντας σύστημα περιβαλλοντικής διαχείρισης κατά ISO 14001 καθώς και ενεργειακής διαχείρισης κατά ISO 50001 σχεδιάζει, υλοποιεί, και ελέγχει μέσω διαδικασιών που εγγυώνται την βελτίωση των ενεργειακών και περιβαλλοντικών της επιδόσεων.

**Βασικά μέτρα πολιτικής της εταιρείας**

- Διαχείριση και ορθολογική κατανάλωση νερού
- Εφαρμογή μέτρων ελάττωσης της κατανάλωσης νερού
- Διαχείριση και ορθολογική κατανάλωση ενεργειακών πόρων
- Εφαρμογή μέτρων βελτίωσης ενεργειακής απόδοσης και εξοικονόμησης ενέργειας
- Διαχείριση αποβλήτων, συμπεριλαμβανομένων των συσκευασιών και προώθηση της ανακύκλωσης
- Ευαισθητοποίηση των χρηστών έναντι ορθολογικής χρήσης νερού και ενεργειακών πόρων
- Η υιοθέτηση ενεργειακών και περιβαλλοντικών κριτηρίων κατά την προμήθεια εξοπλισμού και αναλώσιμων ειδών.

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

#### Περιβαλλοντικοί στόχοι

- Μείωση κατανάλωσης **ηλεκτρικής ενέργειας** κατά 2% σε σύγκριση με το προηγούμενο έτος (2018: 38,69 Kwh/ Per Person Per Night - prpd).
- Διατήρηση κατανάλωσης **υγραερίου** (LPG) στα ίδια επίπεδα με το προηγούμενο έτος(2018: 0,35λίτ/prpd) .
- Διατήρηση κατανάλωσης **πετρελαίου** στα ίδια επίπεδα με το προηγούμενο έτος (2018: 1,34 λίτ/prpd).
- Διατήρηση κατανάλωσης **νερού** στα ίδια επίπεδα με το προηγούμενο έτος (2018: 0,55m3/prpd).
- Ορθολογιστική διαχείριση στερεών αποβλήτων, ορθή διαλογή ανακυκλώσιμων αποβλήτων - Στόχος η παραγωγή 3kg/prpd

#### Μη χρηματοοικονομικοί δείκτες

##### Κατανάλωση ενέργειας ανά ενεργειακό προϊόν:

Ενεργειακό προϊόν	MWh	Ποσοστό
Ηλεκτρισμός	7.877,7	66%
Πετρέλαιο	3.649,6	30%
LPG	497,7	4%
<b>Σύνολο</b>	<b>12.024,9</b>	

##### Κατανάλωση νερού;

	m <sup>3</sup>	Ποσοστό
Πόσιμο νερό από δίκτυο	117.805	21%
Επεξεργασμένο νερό για αρδευτική χρήση	434.628	79%
<b>Σύνολο</b>	<b>552.433</b>	

##### Ποσοστό ανακυκλωμένων απορριμμάτων:

	Ποσοστό
Ανακυκλωμένα απορρίμματα	12%

#### The Cyprus Tourism Development Company Limited

Οι βασικοί άξονες για την εκπλήρωση των στόχων πολιτικής της εταιρείας, είναι η συνεχής βελτίωση της ενεργειακής και περιβαλλοντικής της απόδοσης, μέσω θέσπισης και επίτευξης ετήσιων στόχων. Η εταιρεία διαθέτοντας σύστημα περιβαλλοντικής διαχείρισης κατά ISO 14001 σχεδιάζει, υλοποιεί, και ελέγχει μέσω διαδικασιών που εγγυώνται την βελτίωση περιβαλλοντικών της επιδόσεων.

#### Βασικά μέτρα πολιτικής της εταιρείας

- Διαχείριση και ορθολογική κατανάλωση νερού
- Εφαρμογή μέτρων ελάττωσης της κατανάλωσης νερού
- Διαχείριση και ορθολογική κατανάλωση ενεργειακών πόρων
- Εφαρμογή μέτρων βελτίωσης ενεργειακής απόδοσης και εξοικονόμησης ενέργειας
- Διαχείριση αποβλήτων, συμπεριλαμβανομένων των συσκευασιών και προώθηση της ανακύκλωσης
- Ευαισθητοποίηση των χρηστών έναντι ορθολογικής χρήσης νερού και ενεργειακών πόρων
- Η υιοθέτηση ενεργειακών και περιβαλλοντικών κριτηρίων κατά την προμήθεια εξοπλισμού και αναλώσιμων ειδών.

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

### Περιβαλλοντικοί στόχοι

Οι στόχοι του The Cyprus Tourism Development Company Ltd. για το τρέχον έτος 2019 αφορούν στις ακόλουθες μειώσεις/εξοικονομήσεις από την λειτουργία του σε σύγκριση με το 2018:

- Μείωση κατανάλωσης νερού κατά 2.5%
- Μείωση κατανάλωσης ηλεκτρικής ενέργειας κατά 2.5%
- Μείωση κατανάλωσης καυσίμων πετρελαίου κατά 2.5%
- Μείωση κατανάλωσης γκαζιού κατά 2.5%
- Μείωση εκπομπής CO<sup>2</sup> κατά 1%
- Μείωση κατανάλωσης χαρτιού κατά 5%
- Μείωση των στερεών αποβλήτων και αύξηση των ανακυκλώσιμων ποσοτήτων κατά 3,5%

### Μη χρηματοοικονομικοί δείκτες

#### Κατανάλωση ενέργειας ανά ενεργειακό προϊόν:

Ενεργειακό προϊόν	MWh	Ποσοστό
Ηλεκτρισμός	2.807,8	48%
Πετρέλαιο	2.768	47%
LPG	307,6	5%
<b>Σύνολο</b>	<b>5.883,4</b>	

#### Κατανάλωση νερού:

	m <sup>3</sup>
Νερό	44.630

#### Ποσοστό ανακυκλωμένων απορριμμάτων:

	Ποσοστό
Ανακυκλωμένα απορρίμματα	33%

### 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 34 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 2019.

### ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Οι προοπτικές της ελληνικής οικονομίας είναι θετικές και από την 1<sup>η</sup> Σεπτεμβρίου 2019 εξαλείφθηκαν πλήρως οι περιορισμοί στην κίνηση κεφαλαίων, ενισχύοντας την εμπιστοσύνη στην ελληνική οικονομία και την προσέλκυση ξένων επενδύσεων. Η Ελληνική αγορά εμπορικών ακινήτων και ιδιαίτερα εκείνων με αξιόλογα επενδυτικά χαρακτηριστικά αναμένεται να παρουσιάσει περαιτέρω αυξητικές τάσεις καθώς άμεσα επηρεάζεται από τις παραπάνω θετικές εξελίξεις.

Ο κύκλος εργασιών του Ομίλου το 2020 αναμένεται να παρουσιάσει περαιτέρω αύξηση κυρίως λόγω των νέων επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία του Ομίλου που πραγματοποιήθηκαν εντός του 2019.

Στο πλαίσιο της αξιολόγησης της βέλτιστης διαχείρισης των ακινήτων του χαρτοφυλακίου του Ομίλου, η Διοίκηση διερευνά την πιθανότητα πώλησης της συμμετοχής στη θυγατρική εταιρεία Picasso Fund.

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

Τέλος σημειώνεται ότι, η Εταιρεία λαμβάνοντας υπ' όψιν την τρέχουσα συγκυρία και τις πρόσφατες οικονομικές εξελίξεις, θεωρεί ότι οι συνθήκες της αγοράς έχουν μεταβληθεί σημαντικά και, κατά τούτο, δύναται να επιτρέψουν στην Εταιρεία την άντληση κεφαλαίων από τη διεθνή και εγχώρια αγορά τα οποία θα χρησιμοποιηθούν για την περαιτέρω ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας και την επίτευξη των επενδυτικών της στόχων, οι οποίοι περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, τη δυνατότητα διεύρυνσης του υφιστάμενου, υψηλής ποιότητας χαρτοφυλακίου της, κυρίως στην Ελλάδα και την Κύπρο. Σε αυτό το πλαίσιο, η Εταιρεία θα εξετάσει άμεσα τη δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων μέσω μιας αύξησης του μετοχικού της κεφαλαίου, η δομή της οποίας θα λαμβάνει υπόψη την υφιστάμενη διασπορά και την ανάγκη της αποτελεσματικής ενίσχυσής της με διεύρυνση της υπάρχουσας μετοχικής βάσης και την προσέλκυση νέων θεσμικών επενδυτών και επενδυτικών κεφαλαίων της παγκόσμιας και της ελληνικής αγοράς.

## ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗ

### Εισαγωγή

Σύμφωνα με το αρ. 152 του Ν. 4548/2018 (δια του οποίου αντικαταστάθηκε το προϊσχύσαν άρθρο 43ββ του Ν. 2190/1920 με ισχύ από 01.01.2019), όπως ισχύει, η Εταιρεία υποχρεούται να συμπεριλάβει ως ειδικό τμήμα της ετήσιας Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, τη Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης. Σύμφωνα με τις ανωτέρω διατάξεις, η Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας περιλαμβάνει τις ακόλουθες ενότητες:

- A. Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας,
- B. Πρακτικές Εταιρικής Διακυβέρνησης,
- Γ. Διοικητικό Συμβούλιο και Λοιπά Διοικητικά, Διαχειριστικά και Εποπτικά Όργανα,
- Δ. Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας και Διαχείριση Κινδύνων,
- E. Πολιτική πολυμορφίας στη σύνθεση των διαχειριστικών, διοικητικών και εποπτικών οργάνων της Εταιρείας.

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

### A. Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας

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

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

Ο Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης είναι αναρτημένος στον ιστότοπο της Εταιρείας [www.prodea.gr](http://www.prodea.gr) (ενότητα: Η Εταιρεία / Εταιρική Διακυβέρνηση / Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης).

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

## **B. Πρακτικές Εταιρικής Διακυβέρνησης**

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

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

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

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

## **Γ. Διοικητικό Συμβούλιο και Λοιπά Διοικητικά, Διαχειριστικά και Εποπτικά Όργανα**

### **Σύνθεση και Λειτουργία του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας**

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

Το υφιστάμενο ΔΣ της Εταιρείας εξελέγη από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας της 18.06.2019. Η θητεία του υφιστάμενου ΔΣ είναι τριετής και παρατείνεται έως την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας που θα συνέλθει μετά τη λήξη της θητείας του. Το Διοικητικό Συμβούλιο αποτελούν οι κάτωθι:

<b>Όνοματεπώνυμο</b>	<b>Ιδιότητα Μέλους</b>
Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου του Νικολάου	Πρόεδρος (εκτελεστικό μέλος)
Αριστοτέλης Καρυτινός του Δημητρίου	Αντιπρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος (εκτελεστικό μέλος)
Θηρεσία Μεσσάρη του Γεράσιμου	Εκτελεστικό μέλος
Νικόλαος Ιατρού του Μιχαήλ	Μη εκτελεστικό μέλος
Αθανάσιος Καραγιάννης του Δημητρίου	Μη εκτελεστικό μέλος
Ιωάννης Κυριακόπουλος του Πολυζώη	Μη εκτελεστικό μέλος
Γεώργιος Κουντούρης του Ευαγγέλου	Μη εκτελεστικό μέλος
Σπυρίδων Μακριδάκης του Γεωργίου	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος
Πρόδρομος Βλάμης του Γρηγορίου	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος



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

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

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

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

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

#### Επιτροπές του Διοικητικού Συμβουλίου

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

- **Επενδυτική Επιτροπή**

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

Η Επενδυτική Επιτροπή αποτελεί συλλογικό όργανο, αποτελούμενο από πέντε (5) μέλη, εκ των οποίων ένα (1) είναι ο Πρόεδρος της Επενδυτικής Επιτροπής και μέλη αυτής δύναται να είναι και μη μέλη του Δ.Σ.

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

Η υφιστάμενη σύνθεση της Επενδυτικής Επιτροπής, ως αυτή έχει οριστεί με την από 18 Ιουνίου 2019 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, είναι η ακόλουθη:

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα Μέλους
Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου του Νικολάου	Πρόεδρος
Αριστοτέλης Καρυτινός του Δημητρίου	Μέλος
Γεώργιος Κουντούρης του Ευάγγελου	Μέλος
Γεώργιος Κωνσταντινίδης του Ιωάννη	Μέλος
Αθανάσιος Καραγιάννης του Δημητρίου	Μέλος

- **Επιτροπή Ελέγχου**

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

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

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

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

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

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

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

Κύριες αρμοδιότητες της Επιτροπής Ελέγχου είναι οι ακόλουθες:

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

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

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

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

Η υφιστάμενη σύνθεση της Επιτροπής Ελέγχου, ως αυτή έχει οριστεί με την από 18 Ιουνίου 2019 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, είναι η ακόλουθη:

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα Μέλους
Σπυρίδων Μακρινδάκης του Γεωργίου	Πρόεδρος
Ιωάννης Κυριακόπουλος του Πολυζώη	Μέλος
Πρόδρομος Βλάμης του Γρηγορίου	Μέλος

#### • **Επιτροπή Ανθρώπινου Δυναμικού και Αποδοχών**

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

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

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

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

Η Επιτροπή Ανθρώπινου Δυναμικού και Αποδοχών αποτελείται από τουλάχιστον τρία (3) μη εκτελεστικά μέλη του ΔΣ που έχουν εμπειρία στον κλάδο της ακίνητης περιουσίας. Τα μέλη και ο Πρόεδρος της Επιτροπής Ανθρώπινου Δυναμικού και Αποδοχών ορίζονται από το ΔΣ της Εταιρείας. Στην Επιτροπή συμμετέχουν οι δύο αντιπρόεδροι του ΔΣ της Εταιρείας (εφόσον το ΔΣ της Εταιρείας έχει εκλέξει αντιπρόεδρους οι οποίοι είναι μη εκτελεστικά μέλη αυτού). Ο Πρόεδρος της Επιτροπής Ανθρώπινου Δυναμικού και Αποδοχών πρέπει να έχει την

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

ιδιότητα του ανεξάρτητου μη εκτελεστικού μέλους. Σε κάθε περίπτωση η πλειοψηφία των μελών της Επιτροπής πρέπει να είναι ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του ΔΣ.

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

Η σύνθεση της Επιτροπής Ανθρώπινου Δυναμικού και Αποδοχών, ορίστηκε με την από 18 Ιουνίου 2019 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας ως ακολούθως:

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

#### • Επιτροπή Προμηθειών

Η Επιτροπή Προμηθειών συστήνεται με απόφαση του ΔΣ και αποτελείται (δυνάμει της από 18 Ιουνίου 2019 απόφασης του ΔΣ της Εταιρείας δια της οποίας τροποποιήθηκε το σχετικό σημείο του Εσωτερικού Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας) από 3 μέλη:

- το Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας, και
- 2 μη εκτελεστικά μέλη του ΔΣ της Εταιρείας.

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

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

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

Η σύνθεση της Επιτροπής Προμηθειών, ως αυτή ορίστηκε με την από 18 Ιουνίου 2019 απόφαση του ΔΣ, είναι η ακόλουθη:

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα Μέλους
Σπυρίδων Μακριδάκης του Γεωργίου	Πρόεδρος
Αριστοτέλης Καρυτινός του Δημητρίου	Μέλος
Πρόδρομος Βλάμης του Γρηγορίου	Μέλος

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

##### Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου – Εισαγωγή

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

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

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

---

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

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

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

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

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

### **Πλαίσιο Διαχείρισης Κινδύνων**

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

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

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

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

Με την από 30 Νοεμβρίου 2018 απόφασή του, το ΔΣ της Εταιρείας όρισε Υπεύθυνη Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας την κα Νικολέττα Ζώη, η οποία ανέλαβε πλήρως καθήκοντα από 01.01.2019 μετά τη λύση της από 03.10.2014 Σύμβασης Εξωτερικής Ανάθεσης Υπηρεσιών Εσωτερικού Ελέγχου που η Εταιρεία διατηρούσε με την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε.

#### **Κώδικας Δεοντολογίας**

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

#### **Πληροφοριακά συστήματα**

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

#### **Παρακολούθηση**

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

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

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

#### **Ε. Πολιτική πολυμορφίας στη σύνθεση των διαχειριστικών, διοικητικών και εποπτικών οργάνων της Εταιρείας**

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

Αθήνα, 24 Φεβρουαρίου 2020

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. και  
Διευθύνων Σύμβουλος

Το Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.

Το Μέλος του Δ.Σ.

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Αθανάσιος Καραγιάννης

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

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

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

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

**A) Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.**

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανήρχετο την 31 Δεκεμβρίου 2019 στο ποσό των €766.484 διαιρούμενο συνολικά σε 255.494.534 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας 3,00 ευρώ εκάστη.

**B) Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της Εταιρείας.**

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

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

Σύμφωνα με τις γνωστοποιήσεις μεταβολών σημαντικών συμμετοχών του νόμου 3556/2007 που η Εταιρεία έχει λάβει μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2019, ο έλεγχος επί της Εταιρείας τον οποίο ασκούσε η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. δυνάμει της από 30.12.2013 Σύμβασης Μετόχων μεταξύ αυτής και της εταιρείας INVEL REAL ESTATE (NETHERLANDS) B.V. έπαυσε να ισχύει από την 23.05.2019, ημερομηνία κατά την οποία η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. διέθεσε το ποσοστό δικαιωμάτων ψήφου που κατείχε στην Εταιρεία συνολικού ύψους 32,66% κατά ποσοστό 29,81% στην εταιρεία Invel Real BV και κατά ποσοστό 2,85% στην εταιρεία CL Hermes Opportunities L.P.

Συνεπεία των ανωτέρω, οι σημαντικές συμμετοχές στην Εταιρεία κατά την έννοια των διατάξεων των άρθρων 9 έως 11 του Ν. 3556/2007 έχουν διαμορφωθεί ως εξής κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019:

Η εταιρεία Invel Real BV κατέχει άμεσα ποσοστό 29,81% των δικαιωμάτων ψήφου στην Εταιρεία και η εταιρεία Invel Real Estate (Netherlands) II B.V. κατέχει άμεσα ποσοστό 63,93% των δικαιωμάτων ψήφου στην Εταιρεία. Την απώτερη διαχείριση του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου στην Εταιρεία που κατέχονται άμεσα από την Invel Real Estate (Netherlands) II B.V. και την Invel Real BV, καθώς και των δικαιωμάτων ψήφου που κατέχονται άμεσα από την εταιρεία Ανθός Properties A.K.E., και που αντιστοιχούν σε ποσοστό 2,1% των δικαιωμάτων ψήφου στην Εταιρεία και από την εταιρεία CL Hermes Opportunities LP που αντιστοιχούν σε ποσοστό 2,85% των δικαιωμάτων ψήφου στην Εταιρεία, ασκεί η CASTLELAKE L.P., η οποία κατέχει κατά ταύτα έμμεσα, υπό την ιδιότητά της ως διαχειρίστρια επενδυτικών κεφαλαίων, συνολικό ποσοστό 98,15% των δικαιωμάτων ψήφου στην Εταιρεία.

Ως αναφέρεται στην από 27.05.2019 γνωστοποίηση μεταβολών σημαντικών συμμετοχών του Ν. 3556/2007 που υπέβαλαν στην Εταιρεία τα νομικά πρόσωπα Invel Real Estate B.V. και CASTLELAKE OPPORTUNITIES PARTNERS LLC, παρότι η απώτερη διαχείριση του συνόλου των προαναφερθέντων δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας ποσοστού 98,15% ασκείται από μόνη την CASTLELAKE L.P., υπό την ιδιότητά της ως σύμβουλος επενδύσεων εγγεγραμμένης στην Securities and Exchange Commission των Η.Π.Α., για τους σκοπούς του Ν. 3556/2007 αυτή θεωρείται ότι ελέγχεται από τον ομόρρυθμό της εταίρο (general partner), την εταιρεία CASTLELAKE HOLDINGS, LLC η οποία ελέγχεται, πάλι για τους σκοπούς του Ν. 3556/2007, από το διαχειριστή εταίρο της (managing member) την εταιρεία CASTLELAKE OPPORTUNITIES PARTNERS, LLC.

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

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

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

**Ε) Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου.**

Δεν προβλέπονται στο καταστατικό της Εταιρείας περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου.

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

Η από 30.12.2013 Σύμβαση Μετόχων που είχε συναφθεί μεταξύ των μετόχων της εταιρείας «Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε.» και Invel Real Estate (Netherlands) II B.V. και προέβλεπε ορισμένους περιορισμούς στη μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρείας έπαψε να ισχύει στις 23.05.2019, ημερομηνία κατά την οποία η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. διέθεσε το ποσοστό δικαιωμάτων ψήφου που κατείχε στην Εταιρεία ύψους 32,66% κατά 29,81% στην εταιρεία Invel Real Estate BV και κατά ποσοστό 2,85% στην εταιρεία CL Hermes Opportunities L.P. με αποτέλεσμα να παύσει να διατηρεί μετοχές στην Εταιρεία, σύμφωνα με τα αναφερόμενα υπό στοιχείο Γ) ανωτέρω.

Δεν έχουν περιέλθει σε γνώση της Εταιρείας άλλες συμφωνίες μετόχων που να συνεπάγονται περιορισμούς στη μεταβίβαση των μετοχών ή περιορισμούς στην άσκηση των δικαιωμάτων ψήφου.

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

Συνεπεία της λήξης ισχύος της από 30.12.2013 Σύμβασης Μετόχων που είχε συναφθεί μεταξύ των μετόχων της Εταιρείας Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. και Invel Real Estate (Netherlands) II B.V., σύμφωνα με τα αναφερόμενα υπό στοιχείο ΣΤ) ανωτέρω, η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας με την από 18.06.2019 απόφασή της προχώρησε στην τροποποίηση των διατάξεων του καταστατικού της Εταιρείας οι οποίες προέβλεπαν δικαιώματα απευθείας διορισμού μελών του ΔΣ και αυξημένες απαρτίες και πλειοψηφίες για τη λήψη αποφάσεων σε ορισμένα θέματα αρμοδιότητας της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, καθώς και στην εναρμόνιση του καταστατικού της Εταιρείας με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018.

Οι κανόνες που προβλέπει το καταστατικό της Εταιρείας για το διορισμό και την αντικατάσταση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και για την τροποποίηση του καταστατικού της Εταιρείας δεν διαφοροποιούνται πλέον από τα προβλεπόμενα στον Ν. 4548/2018, όπως τροποποιηθείς ισχύει.

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

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

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

Δεν έχει συνάψει η Εταιρεία τέτοια συμφωνία.



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

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

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

(α) την 11 Αυγούστου 2014 η Εταιρεία συνήψε σύμβαση εργασίας ορισμένου χρόνου με τον κ. Αριστοτέλη Καρυτινό για την παροχή υπηρεσιών Διευθύνοντος Συμβούλου προς την Εταιρεία και τον όμιλο αυτής. Η εν λόγω σύμβαση έχει ισχύ μέχρι την 10 Αυγούστου 2019, με δικαίωμα παράτασης εκ μέρους του Διευθύνοντος Συμβούλου για ένα ακόμα έτος. Το κατά τα ανωτέρω δικαίωμα παράτασης ασκήθηκε από τον Διευθύνοντα Σύμβουλο, κατά ταύτα η ισχύς της σύμβασης παρατάθηκε έως την 10η Αυγούστου 2020. Σε περίπτωση που η Εταιρεία προβεί σε καταγγελία της σύμβασης του Διευθύνοντος Συμβούλου πριν τη λήξη της χωρίς σπουδαίο λόγο οφείλει αποζημίωση προς τον Διευθύνοντα Σύμβουλο ίση με τους εναπομείναντες μηνιαίους μισθούς που θα του καταβάλλονταν μέχρι το πέρας του ορισμένου χρόνου της Σύμβασης Διευθύνοντος Συμβούλου.

(β) την 11 Αυγούστου 2014 η Εταιρεία συνήψε σύμβαση εργασίας ορισμένου χρόνου με την κα. Θηρεσία Μεσσάρη για την παροχή υπηρεσιών Γενικής Διευθύντριας Οικονομικών και Εργασιών προς την Εταιρεία και τον όμιλο αυτής. Η Σύμβαση της Γενικής Διευθύντριας Οικονομικών και Εργασιών έχει ισχύ μέχρι την 10 Αυγούστου 2019, με δικαίωμα παράτασης εκ μέρους της κας Μεσσάρη για ένα ακόμα έτος. Το κατά τα ανωτέρω δικαίωμα παράτασης ασκήθηκε από την κα Θηρεσία Μεσσάρη, κατά ταύτα η ισχύς της σύμβασης παρατάθηκε έως την 10η Αυγούστου 2020. Σε περίπτωση που η Εταιρεία προβεί σε καταγγελία της σύμβασης της Γενικής Διευθύντριας Οικονομικών και Εργασιών πριν από τη λήξη της χωρίς σπουδαίο λόγο οφείλει αποζημίωση προς την κα. Μεσσάρη ίση με τους εναπομείναντες μηνιαίους μισθούς που θα της καταβάλλονταν μέχρι το πέρας του ορισμένου χρόνου της Σύμβασης Γενικής Διευθύντριας Οικονομικών και Εργασιών.

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

Αθήνα, 24 Φεβρουαρίου 2020

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. και  
Διευθύνων Σύμβουλος

Το Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.

Το Μέλος του Δ.Σ.

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Αθανάσιος Καραγιάννης

## **ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ**

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

### **Έκθεση ελέγχου επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων**

#### **Γνώμη**

Έχουμε ελέγξει τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας “Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία” (Εταιρεία ή/και Όμιλος), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2019, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων, συνολικών εσόδων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν και περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την εταιρική και ενοποιημένη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019, την εταιρική και ενοποιημένη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις εταιρικές και ενοποιημένες ταμειακές τους ροές, για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και συνάδουν με τις κανονιστικές απαιτήσεις του Ν. 4548/2018.

#### **Βάση γνώμης**

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

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

#### **Ανεξαρτησία του ελεγκτή**

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

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

Οι μη ελεγκτικές υπηρεσίες που έχουμε παράσχει στην Εταιρεία και στις θυγατρικές της, κατά τη διάρκεια της χρήσεως που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019 γνωστοποιούνται στη Σημείωση 35 των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Κύρια θέματα ελέγχου

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

Κύρια Θέματα Ελέγχου	Οι διαδικασίες που ακολουθήσαμε για την αντιμετώπιση των κύριων θεμάτων ελέγχου
<p><b>Αποτίμηση των Επενδύσεων σε Ακίνητα</b> (Σημειώσεις 2.6, 4.1.α και 6 των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων)</p> <p>Η Εταιρεία και ο Όμιλος αποτιμούν τις επενδύσεις σε ακίνητα στην εύλογη αξία σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 40.</p> <p>Όπως αναφέρεται στη Σημείωση 6 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας και του Ομίλου ανέρχεται σε €1.437,3 εκατ. και €2.090,0 εκατ. αντίστοιχα, αντιπροσωπεύοντας το 71% και 86% του συνόλου της αξίας του ενεργητικού αυτών. Τα κέρδη από την αναπροσαρμογή της αξίας των προαναφερόμενων επενδύσεων σε ακίνητα, για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019, ανήλθαν για την Εταιρεία σε €137,2 εκατ. και για τον Όμιλο σε €179,8 εκατ..</p> <p>Ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ενέχει υποκειμενικότητα, κυρίως γιατί εξαρτάται από παράγοντες όπως, μεταξύ άλλων, την ιδιαίτερη φύση και συγκεκριμένη τοποθεσία του εκάστοτε ακινήτου καθώς και τα προσδοκώμενα μελλοντικά αγοραία μισθώματα.</p> <p>Οι αποτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας και του Ομίλου, διενεργήθηκαν από πιστοποιημένους εξωτερικούς εκτιμητές, οι οποίοι εκτέλεσαν τις αποτιμήσεις σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Αποτίμησης.</p> <p>Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, οι πιστοποιημένοι εξωτερικοί εκτιμητές λαμβάνουν υπόψη τους παράγοντες που είναι άμεσα συνδεδεμένοι με το εκάστοτε ακίνητο όπως τα υπάρχοντα μισθωτήρια συμβόλαια, τα μισθώματα, καθώς και τυχόν περιορισμούς στη χρήση και στη δυνατότητα αξιοποίησης του ακινήτου. Εν συνεχεία, χρησιμοποιούν παραδοχές, βάσει</p>	<p>Πραγματοποιήσαμε τις παρακάτω διαδικασίες αναφορικά με την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα την 31 Δεκεμβρίου 2019:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Κατανοήσαμε τις διαδικασίες που πραγματοποιεί η Διοίκηση για την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων</li> <li>• Λάβαμε τις αποτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα, που διεξήχθησαν από πιστοποιημένους εξωτερικούς εκτιμητές της Διοίκησης και επαληθεύσαμε την εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων στα λογιστικά βιβλία της Εταιρείας και του Ομίλου</li> <li>• Αξιολογήσαμε και επιβεβαιώσαμε την ανεξαρτησία και την αντικειμενικότητα των πιστοποιημένων εξωτερικών εκτιμητών της Εταιρείας και του Ομίλου</li> <li>• Συγκρίναμε τις εύλογες αξίες κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019 με τις αντίστοιχες κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018 προκειμένου να εκτιμήσουμε αν η μεταβολή τους ήταν σύμφωνη με τις τάσεις της αγοράς. Για τις σημαντικότερες αποκλίσεις, λάβαμε και αξιολογήσαμε τεκμηρίωση από τη Διοίκηση της Εταιρείας και του Ομίλου             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Με την βοήθεια των ειδικών ανεξάρτητων εξωτερικών εμπειρογνομόνων μας στην εκτίμηση ακινήτων, για τα επενδυτικά ακίνητα με τη μεγαλύτερη εύλογη αξία, τις νέες αποκτήσεις καθώς και για τα επενδυτικά ακίνητα που η ετήσια μεταβολή της εύλογης αξίας τους δεν ήταν εντός του αποδεκτού εύρους διακύμανσης με βάση τα δεδομένα της αγοράς, αξιολογήσαμε την καταλληλότητα των μεθοδολογιών που εφαρμόστηκαν και των βασικών παραδοχών που υιοθετήθηκαν στις</li> </ul> </li> </ul>

<p>διαθέσιμων πληροφοριών της αγοράς ακινήτων κατά την ημερομηνία κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, σχετικά με τα προσδοκώμενα μελλοντικά αγοραία μισθώματα, το προεξοφλητικό επιτόκιο και το συντελεστή κεφαλαιοποίησης προκειμένου να καταλήξουν σε κατάλληλες αποτιμήσεις.</p> <p>Επικεντρώσαμε την προσοχή μας στο θέμα αυτό λόγω:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Του σημαντικού μεγέθους των επενδύσεων σε ακίνητα στο σύνολο του ενεργητικού της Εταιρείας και του Ομίλου</li> <li>• Των σημαντικών παραδοχών και εκτιμήσεων της Διοίκησης στα πλαίσια της αποτίμησης των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία</li> <li>• Της ευαισθησίας που παρουσιάζουν οι σχετικές εκτιμήσεις σε τυχόν αλλαγές στις χρησιμοποιούμενες παραδοχές (όπως είναι τα προεξοφλητικά επιτόκια και τα μελλοντικά αγοραία μισθώματα στη λήξη των υφιστάμενων μισθωτικών συμβάσεων).</li> </ul>	<p>διενεργηθείσες αποτιμήσεις, όπως τα προεξοφλητικά επιτόκια, τα μισθώματα της αγοράς και η απόδοση στην λήξη των επιμέρους μισθωτικών συμβάσεων</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Πραγματοποιήσαμε συνάντηση με τους πιστοποιημένους εξωτερικούς εκτιμητές της Διοίκησης και τους ειδικούς ανεξάρτητους εμπειρογνώμονές μας για να συζητήσουμε και κατανοήσουμε τις μεθοδολογίες και κύριες παραδοχές στις οποίες βασίστηκαν οι εκτιμήσεις</li> <li>• Ελέγξαμε, σε δειγματοληπτική βάση, την ακρίβεια και τη συνάφεια των δεδομένων που χρησιμοποιήθηκαν από τους πιστοποιημένους εξωτερικούς εκτιμητές της Διοίκησης για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας και του Ομίλου. Τα δεδομένα αυτά αφορούσαν κυρίως πληροφορίες αναφορικά με τις μισθώσεις των ακινήτων και τα μελλοντικά συμβατικά μισθώματα.</li> </ul> <p>Από τις ελεγκτικές μας διαδικασίες προέκυψε ότι οι διενεργηθείσες αποτιμήσεις βασίστηκαν σε εύλογες παραδοχές και σε κατάλληλα δεδομένα, τα οποία συνάδουν με τις υπάρχουσες συνθήκες της αγοράς.</p> <p>Επίσης, διαπιστώσαμε ότι οι γνωστοποιήσεις που περιλαμβάνονται στη Σημείωση 6 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι επαρκείς και σύμφωνες με τις απαιτήσεις του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 40.</p>
<p><b>Λογιστικοποίηση επιχειρηματικών συνενώσεων</b> (Σημειώσεις 2.4 και 9 των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων)</p> <p>Κατά την διάρκεια του πρώτου εξαμήνου του 2019, ο Όμιλος ολοκλήρωσε τρεις σημαντικές εξαγορές επιχειρήσεων στην Κύπρο, συνολικού τιμήματος €203 εκατ.. Αυτές οι εξαγορές αφορούν τον Οργανισμό Εναλλακτικών Επενδύσεων “CYREIT Variable Investment Company PLC”, και τις εταιρείες “The Cyprus Tourism Development Company Limited” και “Aphrodite Hills Resort Ltd.”.</p> <p>Όπως αναφέρεται στην Σημείωση 9 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, οι συγκεκριμένες εξαγορές λογιστικοποιήθηκαν ως συνενώσεις επιχειρήσεων με το τίμημα απόκτησης να έχει κατανεμηθεί μεταξύ των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν και των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν, βάσει των απαιτήσεων του Δ.Π.Χ.Α. 3.</p>	<p>Πραγματοποιήσαμε τις παρακάτω διαδικασίες αναφορικά με την λογιστικοποίηση των επιχειρηματικών συνενώσεων:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Αξιολογήσαμε την προσέγγιση της Διοίκησης για την αναγνώριση και τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επιμέρους περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν και των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν</li> <li>• Επισκοπήσαμε τις συμβάσεις αγοραπωλησίας προκειμένου να κατανοήσουμε τους σημαντικούς όρους τους και επιβεβαιώσαμε με την Διοίκηση την φύση των επιμέρους συναλλαγών</li> </ul>

<p>Επικεντρωθήκαμε σε αυτή την περιοχή λόγω:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Της σημαντικής επίδρασης των επιχειρηματικών συνενώσεων στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου</li><li>• Της εγγενούς πολυπλοκότητας στην λογιστικοποίηση συνενώσεων επιχειρήσεων και των σημαντικών παραδοχών και εκτιμήσεων που εφαρμόστηκαν για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των περιουσιακών στοιχείων, που αποκτήθηκαν και αφορούν κυρίως τα επενδυτικά ακίνητα και ξενοδοχειακά οικόπεδα και κτίρια, καθώς και των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Αξιολογήσαμε την κατανόηση της Διοίκησης επί των ευρημάτων των διαθέσιμων επισκοπήσεων δέουσας επιμέλειας (“due diligence”)</li><li>• Επιβεβαιώσαμε την επαγγελματική επάρκεια, ανεξαρτησία και αντικειμενικότητα των εξωτερικών εκτιμητών ακινήτων της Διοίκησης</li><li>• Με την υποστήριξη των ειδικών ανεξάρτητων εσωτερικών και εξωτερικών εμπειρογνομόνων μας αξιολογήσαμε τις μεθοδολογίες και κύριες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν από την Διοίκηση για τον προσδιορισμό των εύλογων αξιών των επιμέρους περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν και των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν</li><li>• Αξιολογήσαμε την επάρκεια των σχετικών γνωστοποιήσεων στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.</li></ul> <p>Από τις ελεγκτικές μας διαδικασίες προέκυψε ότι η προσέγγιση της διοίκησης για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επιμέρους περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν και των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν βασίστηκε σε εύλογες παραδοχές και σε κατάλληλα δεδομένα.</p> <p>Επίσης, διαπιστώσαμε ότι οι γνωστοποιήσεις που περιλαμβάνονται στη Σημείωση 9 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι επαρκείς και σύμφωνες με τις απαιτήσεις του Δ.Π.Χ.Α. 3.</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### Άλλες Πληροφορίες

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

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

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

Εξετάσαμε εάν η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνει τις γνωστοποιήσεις οι οποίες απαιτούνται από τον Κωδ. Ν. 4548/2018, και ότι έχει συνταχθεί η προβλεπόμενη από το άρθρο 152 του Ν. 4548/2018 Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης.

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

- Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019 αντιστοιχούν στις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις,
- Η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 150,151,153 και 154 του Ν. 4548/2018,
- Η Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που αναφέρονται στις περιπτώσεις γ' και δ' της παραγράφου 1 του άρθρου 152 του Ν. 4548/2018.

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

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

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, τις απαιτήσεις του Ν. 4548/2018, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας και του Ομίλου να συνεχίσουν τις δραστηριότητες τους, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν το Διοικητικό Συμβούλιο είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία και τον Όμιλο ή να διακόψει τις δραστηριότητες τους ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσει σ' αυτές τις ενέργειες.

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

### **Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων**

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

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

## Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

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

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

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

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

## Έκθεση επί άλλων νομικών και κανονιστικών απαιτήσεων

### 1. Συμπληρωματική Έκθεση προς την Επιτροπή Ελέγχου

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

### 2. Διορισμός Ελεγκτή

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας με την από 9 Μαΐου 2017 απόφαση της ετήσιας τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων. Ο διορισμός μας έχει αδιαλείπτως ανανεωθεί, καλύπτοντας μια συνολική περίοδο ελέγχου 3 ετών, με βάση τις κατ' έτος λαμβανόμενες αποφάσεις της τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων.



ΠραϊσγουώτερχαουςΚούπερς  
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία  
Λ. Κηφισίας 268  
153 32 Χαλάνδρι  
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Αθήνα, 24 Φεβρουαρίου 2020

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Μάριος Ψάλτης

ΑΜ ΣΟΕΛ 38081



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

	Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
		31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>					
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>					
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	2.090.040	1.779.481	1.437.264	1.359.579
Συμμετοχή σε θυγατρικές	10	-	-	428.316	226.228
Συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	11	421	-	-	-
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες	11	10.585	-	10.416	-
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	7	110.035	2.149	2.633	2.147
Υπεραξία, Λογισμικό και Λοιπά άυλα περιουσιακά στοιχεία	8	14.473	101	72	101
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	12	13.917	10.821	39.430	19.181
		<b>2.239.471</b>	<b>1.792.552</b>	<b>1.918.131</b>	<b>1.607.236</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>					
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	13	83.536	47.525	78.810	45.605
Αποθέματα	14	33.380	-	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	15	71.174	45.788	31.825	33.216
		<b>188.090</b>	<b>93.313</b>	<b>110.635</b>	<b>78.821</b>
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>		<b>2.427.561</b>	<b>1.885.865</b>	<b>2.028.766</b>	<b>1.686.057</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>					
Μετοχικό κεφάλαιο	16	766.484	766.484	766.484	766.484
Υπέρ το άρτιο	16	15.890	15.890	15.970	15.970
Αποθεματικά	17	347.531	342.176	345.845	341.748
Λοιπά ίδια κεφάλαια	22	(8.869)	-	-	-
Κέρδη εις νέον		297.408	162.132	217.029	143.331
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας</b>		<b>1.418.444</b>	<b>1.286.682</b>	<b>1.345.328</b>	<b>1.267.533</b>
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		42.465	-	-	-
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>		<b>1.460.909</b>	<b>1.286.682</b>	<b>1.345.328</b>	<b>1.267.533</b>
<b>ΠΑΘΗΤΙΚΟ</b>					
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>					
Δανειακές υποχρεώσεις	18	840.244	111.859	646.433	55.862
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	19	276	218	276	218
Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους	21	28.592	4.586	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	22	15.959	3.955	3.726	3.426
		<b>885.071</b>	<b>120.618</b>	<b>650.435</b>	<b>59.506</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	20	44.327	24.118	18.570	15.139
Δανειακές υποχρεώσεις	18	36.036	448.280	13.460	337.897
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα		4	148	-	-
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		1.214	6.019	973	5.982
		<b>81.581</b>	<b>478.565</b>	<b>33.003</b>	<b>359.018</b>
<b>Σύνολο παθητικού</b>		<b>966.652</b>	<b>599.183</b>	<b>683.438</b>	<b>418.524</b>
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και παθητικού</b>		<b>2.427.561</b>	<b>1.885.865</b>	<b>2.028.766</b>	<b>1.686.057</b>

Αθήνα, 24 Φεβρουαρίου 2020

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. και  
Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών &  
Εργασιών

Ο Αναπληρωτής  
Οικονομικός Διευθυντής

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		
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018	
Κύκλος Εργασιών	24	175.056	121.366	107.909	105.922
		<b>175.056</b>	<b>121.366</b>	<b>107.909</b>	<b>105.922</b>
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	179.819	46.326	137.173	20.050
Κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων	6	19.120	-	19.120	-
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	25	(6.547)	(4.467)	(4.511)	(3.674)
Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	26	(9.657)	(9.378)	(7.784)	(7.700)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού – Επενδύσεις σε ακίνητα	27	(5.596)	(3.215)	(5.494)	(3.213)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού – Ξενοδοχειακές και συναφείς υπηρεσίες	27	(11.871)	-	-	-
Έξοδα για αναλώσιμα υλικά		(3.920)	-	-	-
Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα		(5.340)	-	-	-
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	7, 8	(3.553)	(53)	(136)	(53)
Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων		61	158	-	-
Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	13	(2.029)	(192)	(1.842)	(156)
Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	7,10,14	(6.291)	-	(18.842)	-
Λοιπά έσοδα	28	19.521	2.072	31.264	7.298
Λοιπά έξοδα – Επενδύσεις σε ακίνητα	29	(4.745)	(5.173)	(3.528)	(4.466)
Λοιπά έξοδα – Ξενοδοχειακές και συναφείς υπηρεσίες	29	(11.802)	-	-	-
Εταιρική Υπευθυνότητα		(317)	(314)	(317)	(314)
<b>Λειτουργικά Κέρδη</b>		<b>321.909</b>	<b>147.130</b>	<b>253.012</b>	<b>113.694</b>
Αναλογία κερδών από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και κοινοπραξίες	11	331	-	-	-
Αρνητική υπεραξία από απόκτηση θυγατρικών	9	13.572	2.093	-	-
Έσοδα από τόκους	23	23	57	1.646	446
Χρηματοοικονομικά έξοδα	30	(22.490)	(21.944)	(14.892)	(17.532)
<b>Κέρδη προ φόρων</b>		<b>313.345</b>	<b>127.336</b>	<b>239.766</b>	<b>96.608</b>
Φόροι	31	(14.443)	(12.232)	(7.620)	(11.751)
<b>Κέρδη περιόδου</b>		<b>298.902</b>	<b>115.104</b>	<b>232.146</b>	<b>84.857</b>
<b>Αναλογούντα σε:</b>					
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών		5.006	-	-	-
<b>Μετόχους της Εταιρείας</b>		<b>293.896</b>	<b>115.104</b>	<b>232.146</b>	<b>84.857</b>
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) - Βασικά και προσαρμοσμένα	32	1,15	0,45	0,91	0,33

Αθήνα, 24 Φεβρουαρίου 2020

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. και  
Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών &  
Εργασιών

Ο Αναπληρωτής  
Οικονομικός Διευθυντής

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Άννα Χαλκιαδάκη

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 31.12.2019	31.12.2018	Από 01.01. έως 31.12.2019	31.12.2018
<b>Κέρδη περιόδου</b>	<b>298.902</b>	<b>115.104</b>	<b>232.146</b>	<b>84.857</b>
<b>Λοιπά συνολικά έσοδα / (έξοδα):</b>				
<b>Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα δε μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα:</b>				
Επανεκτίμηση καθαρής υποχρέωσης/περιουσιακού στοιχείου μετά από φόρους	(33)	(2)	(33)	(2)
Αποθεματικό αναπροσαρμογής	1.462	-	-	-
Λοιπά	23	-	-	-
<b>Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα δε μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα</b>	<b>1.452</b>	<b>(2)</b>	<b>(33)</b>	<b>(2)</b>
<b>Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα:</b>				
Συναλλαγματικές διαφορές	131	4	-	-
Αντιστάθμιση ταμειακών ροών	83	166	-	-
<b>Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα</b>	<b>214</b>	<b>170</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Λοιπά συνολικά έσοδα / (έξοδα) περιόδου</b>	<b>1.666</b>	<b>168</b>	<b>(33)</b>	<b>(2)</b>
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου</b>	<b>300.568</b>	<b>115.272</b>	<b>232.113</b>	<b>84.855</b>
<b>Αναλογούντα σε:</b>				
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	5.594	-	-	-
<b>Μετόχους της Εταιρείας</b>	<b>294.974</b>	<b>115.272</b>	<b>232.113</b>	<b>84.855</b>

Αθήνα, 24 Φεβρουαρίου 2020

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. και  
Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών &  
Εργασιών

Ο Αναπληρωτής  
Οικονομικός Διευθυντής

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Άννα Χαλκιαδάκη

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Όμιλος  
για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019



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	Λοιπά ίδια κεφάλαια	Κέρδη / (Ζημίες) εις νέον	Σύνολο	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2018</b>	<b>766.484</b>	<b>15.890</b>	<b>339.152</b>	-	<b>106.327</b>	<b>1.227.853</b>	-	<b>1.227.853</b>
Προσαρμογές λόγω υιοθέτησης του ΔΠΧΑ 9	-	-	-	-	(234)	(234)	-	(234)
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2018 όπως προσαρμόστηκε</b>	<b>766.484</b>	<b>15.890</b>	<b>339.152</b>	-	<b>106.093</b>	<b>1.227.619</b>	-	<b>1.227.619</b>
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου	-	-	168	-	-	168	-	168
Κέρδη περιόδου	-	-	-	-	115.104	115.104	-	115.104
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους</b>	-	-	<b>168</b>	-	<b>115.104</b>	<b>115.272</b>	-	<b>115.272</b>
Μεταφορά σε αποθεματικά	-	-	2.856	-	(2.856)	-	-	-
Μερίσματα χρήσης 2017	-	-	-	-	(56.209)	(56.209)	-	(56.209)
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>766.484</b>	<b>15.890</b>	<b>342.176</b>	-	<b>162.132</b>	<b>1.286.682</b>	-	<b>1.286.682</b>
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2019</b>	<b>766.484</b>	<b>15.890</b>	<b>342.176</b>	-	<b>162.132</b>	<b>1.286.682</b>	-	<b>1.286.682</b>
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου	-	-	1.078	-	-	1.078	588	1.666
Κέρδη περιόδου	-	-	-	-	293.896	293.896	5.006	298.902
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους</b>	-	-	<b>1.078</b>	-	<b>293.896</b>	<b>294.974</b>	<b>5.594</b>	<b>300.568</b>
Μεταφορά σε αποθεματικά	-	-	4.277	-	(4.277)	-	-	-
Μερίσματα χρήσης 2018	-	-	-	-	(73.071)	(73.071)	(607)	(73.678)
Προσωρινό μέρισμα χρήσης 2019	-	-	-	-	(81.247)	(81.247)	-	(81.247)
Δικαίωμα πώλησης μετοχών μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	-	-	(8.869)	-	(8.869)	-	(8.869)
Εξαγορές θυγατρικών	-	-	-	-	-	-	38.513	38.513
Εξαγορές μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	-	-	-	(25)	(25)	(1.035)	(1.060)
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>766.484</b>	<b>15.890</b>	<b>347.531</b>	<b>(8.869)</b>	<b>297.408</b>	<b>1.418.444</b>	<b>42.465</b>	<b>1.460.909</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 48 έως 127 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2018</b>		<b>766.484</b>	<b>15.970</b>	<b>338.894</b>	<b>117.788</b>	<b>1.239.136</b>
Προσαρμογές λόγω υιοθέτησης του ΔΠΧΑ 9		-	-	-	(249)	(249)
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2018 όπως προσαρμόστηκε</b>		<b>766.484</b>	<b>15.970</b>	<b>338.894</b>	<b>117.539</b>	<b>1.238.887</b>
Λοιπά συνολικά έξοδα περιόδου		-	-	(2)	-	(2)
Κέρδη περιόδου		-	-	-	84.857	84.857
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους</b>		-	-	<b>(2)</b>	<b>84.857</b>	<b>84.855</b>
Μεταφορά σε αποθεματικά		-	-	2.856	(2.856)	-
Μερίσματα χρήσης 2017	23	-	-	-	(56.209)	(56.209)
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018</b>		<b>766.484</b>	<b>15.970</b>	<b>341.748</b>	<b>143.331</b>	<b>1.267.533</b>
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2019</b>		<b>766.484</b>	<b>15.970</b>	<b>341.748</b>	<b>143.331</b>	<b>1.267.533</b>
Λοιπά συνολικά έξοδα περιόδου		-	-	(33)	-	(33)
Κέρδη περιόδου		-	-	-	232.146	232.146
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους</b>		-	-	<b>(33)</b>	<b>232.146</b>	<b>232.113</b>
Μεταφορά σε αποθεματικά		-	-	4.130	(4.130)	-
Μερίσματα χρήσης 2018	23	-	-	-	(73.071)	(73.071)
Προσωρινό μέρισμα χρήσης 2019	23	-	-	-	(81.247)	(81.247)
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019</b>		<b>766.484</b>	<b>15.970</b>	<b>345.845</b>	<b>217.029</b>	<b>1.345.328</b>

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

	Σημείωση	Από 01.01. έως 31.12.2019	31.12.2018
<b>Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>			
Κέρδη προ φόρων		313.345	127.336
Προσαρμογές για:			
- Προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό		25	19
- Λοιπές προβλέψεις		2	12
- Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	7,8	3.553	53
- Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	(179.819)	(46.326)
- Έσοδα από τόκους		(23)	(57)
- Χρηματοοικονομικά έξοδα	30	22.490	21.944
- Καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων		(61)	(158)
- Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	13	2.029	192
- Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	7,14	6.291	-
- Κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων	6	(19.120)	-
- Αρνητική υπεραξία από απόκτηση θυγατρικών	9	(13.572)	(2.093)
- Λοιπά		(153)	(1.694)
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης			
- (Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων		4.439	2.218
- (Αύξηση) / Μείωση αποθεμάτων		759	-
- Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων		(4.466)	1.994
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		135.719	103.440
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(29.418)	(19.540)
Καταβληθείς φόρος		(13.415)	(11.507)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>		<b>92.886</b>	<b>72.393</b>
<b>Ταμειακές ροές για επενδυτικές δραστηριότητες</b>			
Αγορές επενδύσεων σε ακίνητα	6	(7.587)	(33.693)
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	6	(9.250)	(961)
Εισπράξεις από πώληση επενδυτικών ακινήτων	6	32.550	-
Αγορές ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	7	(2.226)	(1)
Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με μελλοντική απόκτηση ακινήτων		(1.452)	(3.932)
Απόκτησης θυγατρικών (εκτός ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων που αποκτήθηκαν)	8	(193.308)	(49.860)
Απόκτηση συμμετοχών σε κοινοπραξίες	10	(10.158)	-
Συμμετοχή σε αύξηση κεφαλαίου συμμετοχών σε κοινοπραξίες		(258)	-
Μερίσματα εισπραχθέντα από συμμετόχες με τη μέθοδο της καθαρής θέσης		80	-
Τόκοι εισπραχθέντες		23	60
<b>Καθαρές ταμειακές ροές για επενδυτικές δραστηριότητες</b>		<b>(191.586)</b>	<b>(88.387)</b>
<b>Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>			
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών		5.735	-
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	18	659.532	126.405
Έξοδα σχετιζόμενα με έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων		(6.817)	(1.465)
Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων και υποχρεώσεων μίσθωσης		(403.020)	(56.283)
Μερίσματα πληρωθέντα	23	(131.324)	(56.209)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>		<b>124.106</b>	<b>12.448</b>
<b>Καθαρή αύξηση τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b>		<b>25.406</b>	<b>(3.546)</b>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου		45.788	49.335
Επίπτωση συναλλαγματικών διαφορών στο ταμείο και τα ταμειακά διαθέσιμα		(20)	(1)
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους περιόδου</b>		<b>71.174</b>	<b>45.788</b>

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

Σημείωση	Από 01.01. έως	
	31.12.2019	31.12.2018
<b>Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>		
Κέρδη προ φόρων	239.766	96.608
<i>Προσαρμογές για:</i>		
- Προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό	25	19
- Λοιπές προβλέψεις	-	12
- Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	7, 8	136
- Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	(137.173)
- Έσοδα από τόκους	(1.646)	(446)
- Χρηματοοικονομικά έξοδα	30	14.892
- Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	13	1.842
- Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	10	18.842
- Κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων	6	(19.120)
- Λοιπά	187	(1.397)
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης		
- (Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων	(2.575)	4.201
- Αύξηση υποχρεώσεων	713	2.122
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	115.889	98.810
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(23.200)	(15.749)
Καταβληθείς φόρος	(12.629)	(11.413)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>	<b>80.060</b>	<b>71.648</b>
<b>Ταμειακές ροές για επενδυτικές δραστηριότητες</b>		
Αγορές επενδύσεων σε ακίνητα	6	(7.587)
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	6	(6.805)
Εισπράξεις από πώληση επενδυτικών ακινήτων	6	32.550
Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με μελλοντική απόκτηση ακινήτων		(652)
Αγορές ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	7	(346)
Απόκτηση θυγατρικών	9, 10	(152.302)
Απόκτηση συμμετοχών σε κοινοπραξίες	11	(10.158)
Συμμετοχή σε αύξηση κεφαλαίου θυγατρικών και συμμετοχών σε κοινοπραξίες	11	(62.497)
Εισπράξεις από μείωση κεφαλαίου θυγατρικών		-
Σύσταση θυγατρικών	11	(8)
Δάνεια χορηγηθέντα σε θυγατρικές εξωτερικού		(17.080)
Τόκοι εισπραχθέντες		11
<b>Καθαρές ταμειακές ροές για επενδυτικές δραστηριότητες</b>	<b>(224.874)</b>	<b>(75.664)</b>
<b>Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>		
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	18	646.550
Έξοδα σχετιζόμενα με έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων		(6.507)
Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων και υποχρεώσεων μίσθωσης		(365.296)
Μερίσματα πληρωθέντα	23	(131.324)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>	<b>143.423</b>	<b>924</b>
<b>Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b>	<b>(1.391)</b>	<b>(3.092)</b>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	33.216	36.308
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους περιόδου</b>	<b>31.825</b>	<b>33.216</b>

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

## ΣΗΜΕΙΩΣΗ 1: Γενικές Πληροφορίες

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

Η έδρα της βρίσκεται στην Ελλάδα, στο Δήμο Αθηναίων επί της οδού Καραγεώργη Σερβίας 6. Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών (Γ.Ε.Μ.Η.) με αριθμό 3546201000 και η 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 Κύπρο, την Ιταλία, τη Βουλγαρία και τη Ρουμανία.

Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας, η οποία έλαβε χώρα την 11 Σεπτεμβρίου 2019, αποφάσισε τη μεταβολή της επωνυμίας της σε «Prodea Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» με διακριτικό τίτλο «Prodea Investments». Η μεταβολή της επωνυμίας εγκρίθηκε με την υπ' αριθμό 1695248/01.10.2019 απόφαση του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων, η οποία καταχωρήθηκε την 1 Οκτωβρίου 2019 στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο του ως άνω Υπουργείου.

Την 31 Δεκεμβρίου 2019 ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας ήταν 689 και 34 άτομα, αντίστοιχα. (31 Δεκεμβρίου 2018: 30 άτομα για τον Όμιλο και την Εταιρεία).

Το τρέχον Διοικητικό Συμβούλιο έχει τριετή θητεία η οποία λήγει την 18 Ιουνίου 2022 με παράταση μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική συνέλευση των Μετόχων που θα συγκληθεί μετά το τέλος της θητείας του. Το Διοικητικό Συμβούλιο εξελέγη από την Τακτική Γενική Συνέλευση της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε την 18 Ιουνίου 2019 και συγκροτήθηκε σε σώμα κατά τη συνεδρίασή του την ίδια ημέρα. Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου έχει ως εξής:

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

Οι παρούσες ενοποιημένες και εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 24 Φεβρουαρίου 2020, είναι αναρτημένες μαζί με την έκθεση ελέγχου του ορκωτού ελεγκτή και την ετήσια έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου στη διαδικτυακή διεύθυνση <http://www.prodea.gr> και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.



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

---

## **ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2: Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών**

### **2.1. Βάση Παρουσίασης**

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019 (εφεξής οι «Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις»), έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «Δ.Π.Χ.Α.») όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (εφεξής «Ε.Ε.»).

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν είναι συνεπείς με εκείνες της προηγούμενης χρήσης, με εξαίρεση την υιοθέτηση των νέων και τροποποιημένων προτύπων όπως παρατίθενται κατωτέρω (Σημείωση 2.2.1). Επιπλέον, ο Όμιλος υιοθέτησε νέες λογιστικές πολιτικές για τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία (Σημείωση 2.7), για τα άυλα περιουσιακά στοιχεία (Σημείωση 2.8) για τα αποθέματα (Σημείωση 2.9) και για την αναγνώριση εσόδων από ξενοδοχειακές και συναφείς υπηρεσίες και των εσόδων από πώληση κατοικιών (Σημείωση 2.23).

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

Όπου κρίθηκε απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία αναπροσαρμόστηκαν για να συμβαδίζουν με αλλαγές στην παρουσίαση κατά την τρέχουσα περίοδο. Η Διοίκηση εκτιμά ότι οι πραγματοποιηθείσες αναταξινομήσεις δεν έχουν σημαντική επίδραση στην παρουσίαση των χρηματοοικονομικών στοιχείων (Σημείωση 12, 15, 27 & 29).

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

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

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

### **2.2. Υιοθέτηση των Δ.Π.Χ.Α.**

#### **2.2.1. Νέα Δ.Π.Χ.Α., διερμηνείες και τροποποιήσεις που τέθηκαν σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2019:**

- **Δ.Π.Χ.Α. 16 (νέο πρότυπο) «Μισθώσεις»** Την 1 Ιανουαρίου 2019 ο Όμιλος υιοθέτησε το Δ.Π.Χ.Α. 16. Το Δ.Π.Χ.Α. 16 αντικαθιστά τις σχετικές οδηγίες περί μισθώσεων που περιλαμβάνονται στο Δ.Λ.Π. 17 Μισθώσεις και καθορίζει τις αρχές για την αναγνώριση, επιμέτρηση, παρουσίαση και γνωστοποιήσεις των συμβάσεων μίσθωσης, με στόχο να εξασφαλιστεί ότι οι μισθωτές και οι εκμισθωτές παρέχουν σχετικές πληροφορίες που απεικονίζουν με ακρίβεια αυτές τις συναλλαγές.

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

Το Δ.Π.Χ.Α. 16 εισάγει ένα ενιαίο λογιστικό μοντέλο μίσθωσης για τους μισθωτές. Ένας μισθωτής αναγνωρίζει ένα Δικαίωμα Χρήσης (ΔΧ) ως περιουσιακό στοιχείο, το οποίο αντιπροσωπεύει το δικαίωμα του να χρησιμοποιεί το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο και μια υποχρέωση μίσθωσης η οποία αντιπροσωπεύει την υποχρέωση του να καταβάλλει τα μισθώματα. Η υποχρέωση μίσθωσης, αρχικά, επιμετρύεται στην παρούσα αξία των μελλοντικών πληρωμών των μισθωμάτων, προεξοφλημένων με τη χρήση ενός επιτόκιου που εμπεριέχεται στη μίσθωση ή στην περίπτωση που αυτό το επιτόκιο δεν μπορεί να προσδιοριστεί εύκολα, με το επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή. Το ΔΧ αρχικά επιμετρύεται στην αξία της υποχρέωσης μίσθωσης.

Μεταγενέστερα, το ΔΧ αποσβένεται στη διάρκεια της μίσθωσης και η χρηματοοικονομική υποχρέωση επιμετρύεται στο αποσβεσμένο κόστος. Το έξοδο λειτουργικής μίσθωσης που αναγνωρίζεται σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 17 αντικαθίσταται από το έξοδο απόσβεσης του ΔΧ και από το έξοδο τόκου που προέρχεται από την αναστροφή της προεξόφλησης της υποχρέωσης μίσθωσης. Η αλλαγή στην παρουσίαση των εξόδων λειτουργικής μίσθωσης θα έχει ως αποτέλεσμα τη βελτίωση των ταμειακών ροών από λειτουργικές δραστηριότητες και την αντίστοιχη μείωση των ταμειακών ροών από χρηματοοικονομικές δραστηριότητες.

Η λογιστική αντιμετώπιση από την πλευρά του εκμισθωτή παραμένει ίδια με το τρέχον πρότυπο – δηλαδή οι εκμισθωτές εξακολουθούν να κατατάσσουν τις μισθώσεις ως χρηματοδοτικές ή λειτουργικές χρησιμοποιώντας παρόμοια κριτήρια ταξινόμησης με του Δ.Λ.Π. 17.

#### **Μισθώσεις στις οποίες ο Όμιλος είναι Εκμισθωτής**

Δεν υπήρξε σημαντική επίδραση στις μισθώσεις στις οποίες ο Όμιλος είναι εκμισθωτής.

#### **Μισθώσεις στις οποίες ο Όμιλος είναι Μισθωτής**

Ο Όμιλος εφάρμοσε την τροποποιημένη αναδρομική προσέγγιση, όπου το δικαίωμα χρήσης είναι ίσο με την υποχρέωση της μίσθωσης κατά την υιοθέτηση του νέου προτύπου και δεν αναμόρφωσε τα συγκριτικά στοιχεία. Ο Όμιλος επέλεξε να κάνει χρήση της εξαίρεσης αναγνώρισης που παρέχεται για τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις και τις μισθώσεις μικρής αξίας, για τις οποίες οι πληρωμές μίσθωσης αναγνωρίζονται ως λειτουργικά έξοδα, σε σταθερή βάση, στη διάρκεια της μίσθωσης.

Η σημαντικότερη εκτίμηση που χρησιμοποιήθηκε για την επιμέτρηση της υποχρέωσης μίσθωσης αφορά το επιτόκιο που χρησιμοποιήθηκε για την προεξόφληση των μισθωμάτων στην παρούσα τους αξία από την ημερομηνία της πρώτης εφαρμογής και θεωρείται σημαντική λογιστική εκτίμηση.

Η επίδραση από την υιοθέτηση του Δ.Π.Χ.Α. 16 στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας δεν ήταν ουσιώδης. Η υιοθέτηση του Δ.Π.Χ.Α. 16 την 1 Ιανουαρίου 2019 αύξησε τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις του Ομίλου κατά €207.

Τα δικαιώματα χρήσης περιλαμβάνονται στο κονδύλι «Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία» (Σημείωση 7) και οι υποχρεώσεις μίσθωσης περιλαμβάνονται στα κονδύλια «Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις» (Σημείωση 22) και «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις» (Σημείωση 20).

- **Δ.Λ.Π. 19 (Τροποποίηση) «Τροποποίηση προγράμματος, περικοπή ή διακανονισμός»** Οι τροποποιήσεις καθορίζουν τον τρόπο με τον οποίο οι οντότητες πρέπει να προσδιορίζουν τα συνταξιοδοτικά έξοδα όταν λαμβάνουν χώρα αλλαγές σε συνταξιοδοτικά προγράμματα καθορισμένων παροχών. Η τροποποίηση δεν είχε επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.
- **Δ.Π.Χ.Α. 9 (Τροποποίηση) «Δικαιώματα πρόωρης αποπληρωμής με καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης»** Οι τροποποιήσεις του Δ.Π.Χ.Α. 9 παρέχουν τη δυνατότητα στις εταιρείες να επιμετρούν συγκεκριμένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα πρόωρης αποπληρωμής με καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης στο αποσβεσμένο κόστος η στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων αν πληρείται συγκεκριμένος όρος, αντί στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Η τροποποίηση δεν είχε επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

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

- **Δ.Λ.Π. 28 (Τροποποίηση) «Μακροπρόθεσμες Συμμετοχές σε Συγγενείς Επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες»** Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι οι οντότητες πρέπει να λογιστικοποιούν τις μακροπρόθεσμες συμμετοχές τους σε συγγενείς επιχειρήσεις ή κοινοπραξίες, στις οποίες δεν εφαρμόζεται η μέθοδος της καθαρής θέσης, με βάση το Δ.Π.Χ.Α. 9. Η τροποποίηση δεν είχε επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.
- **Διερμηνεία 23 «Αβεβαιότητα σχετικά με τον χειρισμό θεμάτων φορολογίας εισοδήματος»** Η διερμηνεία παρέχει επεξηγήσεις ως προς την αναγνώριση και επιμέτρηση του αναβαλλόμενου και του τρέχοντος φόρου εισοδήματος όταν υπάρχει αβεβαιότητα σχετικά με την φορολογική αντιμετώπιση κάποιων στοιχείων. Η διερμηνεία 23 έχει εφαρμογή σε όλες τις πτυχές της λογιστικοποίησης του φόρου εισοδήματος όταν υπάρχει τέτοια αβεβαιότητα, συμπεριλαμβανομένου του φορολογητέου κέρδους/ζημιάς, της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, των φορολογικών κερδών και των φορολογικών ζημιών και των φορολογικών συντελεστών. Η διερμηνεία δεν είχε επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.
- **«Ετήσιες βελτιώσεις στα Δ.Π.Χ.Α. 2015 – 2017».** Οι τροποποιήσεις επηρέασαν τα ακόλουθα πρότυπα:
  - **Δ.Π.Χ.Α. 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων»** - Τροποποιήθηκε ώστε να διευκρινιστεί ότι η συμμετοχή μιας εταιρείας σε από κοινού ελεγχόμενη δραστηριότητα θα πρέπει να επαναπροσδιοριστεί όταν αυτή αποκτά τον έλεγχο της εν λόγω επιχείρησης.
  - **Δ.Π.Χ.Α. 11 «Από κοινού συμφωνίες»** - Τροποποιήθηκε ώστε να διευκρινιστεί ότι η συμμετοχή μιας εταιρείας σε από κοινού ελεγχόμενη δραστηριότητα δεν θα πρέπει να επαναπροσδιορίζεται όταν αυτή αποκτά κοινό έλεγχο της εν λόγω επιχείρησης.
  - **Δ.Λ.Π. 12 «Φόροι εισοδήματος»** - Παρέχεται η διευκρίνιση ότι μια εταιρεία λογιστικοποιεί όλες τις επιπτώσεις από τις πληρωμές μερισμάτων στο φόρο εισοδήματος με τον ίδιο τρόπο.
  - **Δ.Λ.Π. 23 «Κόστος δανεισμού»** - Διευκρινίζεται ότι μια εταιρεία συμπεριλαμβάνει στα κεφάλαια που προέρχονται από γενικό δανεισμό οποιοδήποτε δάνειο αναλήφθηκε αρχικά για την ανάπτυξη περιουσιακού στοιχείου, όταν το περιουσιακό στοιχείο είναι έτοιμο για την προοριζόμενη χρήση ή την πώλησή του.Οι τροποποιήσεις δεν είχαν επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

## 2.2.2 Νέα Δ.Π.Χ.Α., διερμηνείες και τροποποιήσεις που θα τεθούν σε ισχύ μετά το 2019:

- **Ορισμός Επιχειρηματικής Οντότητας – Τροποποίηση στο Δ.Π.Χ.Α. 3** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1 Ιανουαρίου 2020 και μετά, όπως εκδόθηκε από το IASB). Το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποιήσεις για την έννοια της επιχειρηματικής οντότητας στο ΔΠΧΑ 3 «Συνένωση Επιχειρήσεων» να βοηθήσει τις εταιρείες να καθορίσουν εάν ένα σύνολο αποκτώμενων δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων αποτελούν μία Επιχειρηματική Οντότητα ή όχι, στο πλαίσιο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 3. Καθορίζονται οι ελάχιστες απαιτήσεις για τον ορισμό της Επιχειρηματικής Οντότητας, αφαιρείται η απαίτηση της αξιολόγησης για το εάν οι αντισυμβαλλόμενοι στην αγορά είναι ικανοί να αντικαταστήσουν κάποια ελλιπή στοιχεία κατά την συνένωση επιχειρήσεων, ώστε η αποκτώμενη επιχείρηση ή το σύνολο δραστηριοτήτων να συνεχίζει να παράγει αγαθά και υπηρεσίες, εισάγει κριτήρια σύμφωνα με τα οποία οι εταιρείες μπορούν να αξιολογήσουν εάν οι αποκτώμενες δραστηριότητες είναι ουσιαστικές, περιορίζει τον ορισμό της επιχειρηματικής οντότητας και των παραγόμενων αγαθών ή υπηρεσιών και εισάγει ένα προαιρετικό τεστ συγκέντρωσης εύλογης αξίας περιουσιακών στοιχείων. Οι τροποποιήσεις πρέπει να εφαρμοστούν σε συναλλαγές που έχουν γίνει κατά την ή μεταγενέστερα της αρχής της πρώτης περιόδου αναφοράς της 1 Ιανουαρίου 2020. Συνεπώς, οι εταιρείες δεν πρέπει να επαναξιολογήσουν τις αντίστοιχες συναλλαγές που έχουν πραγματοποιήσει σε προηγούμενες περιόδους αναφοράς. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμα από την Ε.Ε..

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

- **Ορισμός του Ουσιώδους – Τροποποιήσεις στο Δ.Λ.Π. 1 και στο Δ.Λ.Π. 8** (σε ισχύ για τον Όμιλο από την 1 Ιανουαρίου 2020). Τον Οκτώβριο του 2018, το IASB έκδωσε τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων και ΔΛΠ 8 Λογιστικές Πολιτικές, Αλλαγές σε λογιστικές Εκτιμήσεις και Λάθη, για να εναρμονίσει τον ορισμό του «ουσιώδους» σε όλα τα πρότυπα και να αποσαφηνίσει συγκεκριμένες πτυχές του ορισμού. Ο νέος ορισμός αναφέρει ότι «η πληροφορία είναι ουσιώδης, εάν παραλείποντας, παραποιώντας ή παρεμποδίζοντας την, θα μπορούσε να επηρεαστούν οι αποφάσεις των γενικών χρηστών των Οικονομικών Καταστάσεων, με βάση αυτές τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις οι οποίες περιέχουν οικονομικές πληροφορίες για μία επιχείρηση. Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν ότι το ουσιώδες εξαρτάται από την φύση ή την σημαντικότητα της πληροφορίας ή και από τα δύο. Μία επιχείρηση θα πρέπει να αξιολογήσει εάν μία πληροφορία μεμονωμένα ή σε συνδυασμό με άλλες πληροφορίες είναι ουσιώδης στο πλαίσιο των Οικονομικών Καταστάσεων. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται μελλοντικά. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ε.Ε..
- **Δ.Π.Χ.Α. 9, Δ.Λ.Π. 39 και Δ.Π.Χ.Α. 7 – Τροποποιήσεις «Αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς»** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1 Ιανουαρίου 2020 και μετά). Οι τροποποιήσεις αλλάζουν ορισμένες απαιτήσεις σχετικά με τη λογιστική αντιστάθμισης κινδύνου ώστε να παρέχουν διευκόλυνση σχετικά με τις πιθανές επιπτώσεις της αβεβαιότητας που θα προκαλέσει η αλλαγή των επιτοκίων αναφοράς. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να παρέχουν πρόσθετες πληροφορίες στους επενδυτές σχετικά με τις σχέσεις αντιστάθμισης τους, οι οποίες επηρεάζονται άμεσα από αυτές τις αβεβαιότητες.
- **Εννοιολογικό πλαίσιο.** Τον Μάρτιο του 2018, το IASB εξέδωσε μια αναθεωρημένη έκδοση του Εννοιολογικού Πλαισίου για τη χρηματοοικονομική αναφορά («το Πλαίσιο»), που θα έχει ισχύ για τις χρήσεις με έναρξη από την 1 Ιανουαρίου 2020 και μετά. Το Πλαίσιο καθορίζει τις θεμελιώδεις έννοιες της χρηματοοικονομικής αναφοράς που καθοδηγούν το IASB στην ανάπτυξη των ΔΠΧΑ. Το Πλαίσιο στηρίζει τα υπάρχοντα Πρότυπα αλλά δεν τα αντικαθιστά. Οι συντάκτες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων χρησιμοποιούν το Πλαίσιο ως σημείο αναφοράς για την ανάπτυξη λογιστικών πολιτικών στις σπάνιες περιπτώσεις όπου μια συγκεκριμένη επιχειρηματική συναλλαγή δεν καλύπτεται από τα ΔΠΧΑ. Το IASB και η Επιτροπή Διερμηνείων ΔΠΧΑ θα αρχίσουν να χρησιμοποιούν το νέο Πλαίσιο άμεσα στην ανάπτυξη νέων ή στην τροποποίηση των υφιστάμενων ΔΠΧΑ και διερμηνείων. Ο Όμιλος αξιολογεί επί του παρόντος την επίδραση του τροποποιημένου Πλαισίου στις λογιστικές του πολιτικές.

## **2.3. Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις**

### **2.3.1. Αρχές ενοποίησης**

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

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

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

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

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

### **2.3.2. Μη ελέγχουσες συμμετοχές**

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

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

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

### **2.3.4. Απώλεια ελέγχου**

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

Η εύλογη αξία τυχόν συμμετοχής στη θυγατρική που εξακολουθεί να υφίσταται μετά την ημερομηνία της απώλειας του ελέγχου της, θεωρείται ως η εύλογη αξία κατά την αρχική αναγνώριση σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 9, ή όπου αυτό έχει εφαρμογή, ως το κόστος κατά την αρχική αναγνώριση μιας επένδυσης σε συγγενή εταιρεία ή κοινοπραξία.

### **2.3.5. Δικαιώματα πώλησης μετοχών μη ελεγχουσών συμμετοχών**

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

Σε αυτές τις περιπτώσεις ο Όμιλος σε επίπεδο ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων αναγνωρίζει μια χρηματοοικονομική υποχρέωση. Η υποχρέωση επιμετράται σε παρούσα αξία και αναγνωρίζεται απευθείας στα ίδια κεφάλαια του Ομίλου.

### **2.3.6. Επενδύσεις σε θυγατρικές στις εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις**

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

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

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

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

## **2.4. Συνένωση Επιχειρήσεων**

### **2.4.1. Μέθοδος εξαγοράς**

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

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

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

### **2.4.2. Υπεραξία**

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

### **2.4.3. Ενδεχόμενο τίμημα**

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

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

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

#### **2.4.4. Συνενώσεις επιχειρήσεων σε διαδοχικά στάδια**

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

#### **2.4.5. Προσωρινή λογιστικοποίηση**

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

#### **2.4.6. Απόκτηση περιουσιακών στοιχείων**

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

#### **2.5. Συναλλαγές σε Ξένο Νόμισμα**

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

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

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

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

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

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

## **2.6. Επενδύσεις σε Ακίνητα**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

### **2.7. Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία**

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία χωρίζονται σε δύο κατηγορίες:

α) Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία τα οποία περιλαμβάνουν οικόπεδα, κτήρια και εξοπλισμό και κατέχονται από τον Όμιλο με σκοπό τη λειτουργική χρησιμοποίησή τους και τη χρήση τους για διοικητικούς σκοπούς.

Τα ενσώματα αυτά πάγια περιουσιακά στοιχεία καταχωρούνται αρχικά στην αξία κτήσης τους, η οποία περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες που απαιτούνται προκειμένου ένα ενσώματο πάγιο περιουσιακό στοιχείο να τεθεί σε κατάσταση λειτουργίας. Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισής τους, τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται στο κόστος κτήσης τους μειωμένο κατά τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις όποιες σωρευμένες προβλέψεις απομείωσης της αξίας τους. Οι δαπάνες που πραγματοποιούνται μεταγενέστερα της απόκτησης ενός παγίου που περιλαμβάνεται στο λογαριασμό ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία, κεφαλαιοποιούνται μόνο στην περίπτωση όπου θεωρείται πιθανό ότι οι συγκεκριμένες δαπάνες θα αποφέρουν στο μέλλον πρόσθετα οικονομικά οφέλη για τον Όμιλο, πέρα από εκείνα τα οποία αναμένονταν αρχικά κατά την απόκτηση του παγίου. Σε διαφορετική περίπτωση, οι συγκεκριμένες δαπάνες μεταφέρονται απευθείας στα αποτελέσματα κατά το χρόνο πραγματοποίησής τους.

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

Γήπεδα και Οικόπεδα: Δεν αποσβένονται

Κτήρια: 40 έτη

Βελτιώσεις μισθωμένων ακινήτων: Κατά την υπολειπόμενη διάρκεια της μίσθωσης

Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός: 3 – 10 έτη

Μεταφορικά μέσα: έως 10 έτη

Λοιπά ενσώματα πάγια: 5 έτη

Ο Όμιλος εξετάζει σε κάθε ημερομηνία αναφοράς εάν υπάρχει ένδειξη ότι κάποιο ενσώματο πάγιο περιουσιακό στοιχείο έχει υποστεί απομείωση της αξίας του. Αν υπάρχει ένδειξη απομείωσης αξίας, ο Όμιλος υπολογίζει το ανακτήσιμο ποσό του ενσώματος παγίου περιουσιακού στοιχείου και όταν η λογιστική αξία υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία, ο Όμιλος σχηματίζει ανάλογη πρόβλεψη απομείωσης προκειμένου η λογιστική αξία του παγίου να απεικονίζει την ανακτήσιμη αξία του.

Τα κέρδη και ζημιές από πώληση ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων προσδιορίζονται βάσει της λογιστικής αξίας τους και το ποσό του κέρδους ή της ζημιάς καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

β) Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία τα οποία περιλαμβάνουν οικόπεδα και κτήρια που αφορούν σε ξενοδοχειακές και λοιπές εγκαταστάσεις.

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία καταχωρούνται αρχικά στην αξία κτήσης τους, η οποία περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες που απαιτούνται προκειμένου ένα ενσώματο πάγιο περιουσιακό στοιχείο να τεθεί σε κατάσταση λειτουργίας. Μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρησής τους, τα ενσώματα αυτά πάγια περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζονται σε εύλογη αξία, που προσδιορίζεται από ανεξάρτητο επαγγελματία εκτιμητή κατά την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε χρήσης, μείον μεταγενέστερες αποσβέσεις και απομειώσεις. Σύμφωνα με τη μέθοδο της αναπροσαρμογής, οι επανεκτιμήσεις διενεργούνται σε τακτά χρονικά διαστήματα προκειμένου τα

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

ποσά που εμφανίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης να μη διαφέρουν σημαντικά από την εύλογη τους αξία κατά την ημερομηνία αναφοράς. Αν μια επανεκτίμηση καταλήξει σε αύξηση της αξίας των ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων, τότε η διαφορά μεταξύ λογιστικής και αναπροσαρμοσμένης αξίας αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων και σωρευτικά απεικονίζεται στα Ίδια Κεφάλαια στην κατηγορία «Αποθεματικό Αναπροσαρμογής», εκτός κι αν πρόκειται για αναστροφή ζημίας αναπροσαρμογής, η οποία προηγουμένως είχε αναγνωρισθεί ως έξοδο, οπότε και σε αυτή την περίπτωση αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων. Η μείωση που οφείλεται σε επανεκτίμηση της αξίας, αναγνωρίζεται ως έξοδο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στο βαθμό που δεν υπερβαίνει τυχόν ποσά που έχουν προηγουμένως πιστωθεί σε Αποθεματικό Αναπροσαρμογής.

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία αποσβένονται με τη μέθοδο του σταθερού ποσού κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους, με επανεκτίμηση της ωφέλιμης ζωής τους. Η εκτιμώμενη ωφέλιμη ζωή των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων ανά κατηγορία, έχει ως εξής:

Γήπεδα και Οικόπεδα: Δεν αποσβένονται  
Ξενοδοχειακές και λοιπές εγκαταστάσεις: 50 έτη

## **2.8. Υπεραξία, Λογισμικό και Λοιπά άυλα περιουσιακά στοιχεία**

### **Υπεραξία**

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

Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης, η υπεραξία επιχειρήσεων αποτιμάται στην αξία κτήσης.

### **Άυλα περιουσιακά στοιχεία τα οποία αποκτήθηκαν από επιχειρηματικές συνενώσεις**

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία τα οποία αποκτήθηκαν από επιχειρηματικές συνενώσεις περιλαμβάνουν συμβάσεις διαχείρισης και παροχής υπηρεσιών άμεσα συνδεδεμένων και συναφών με τη χρήση, λειτουργία και εκμετάλλευση των επαύλεων και των διαμερισμάτων που βρίσκονται στο Aphrodite Hills Resort (Σημείωση 8 και 9). Τα εν λόγω άυλα περιουσιακά στοιχεία αποσβένονται με τη μέθοδο του σταθερού ποσού κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους. Η μέση εκτιμώμενη ωφέλιμη ζωή τους είναι 14 έτη.

### **Λογισμικό**

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

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

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

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

### **Απομείωση**

Σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, η Διοίκηση της Εταιρείας εξετάζει την αξία των άυλων περιουσιακών στοιχείων (άυλα περιουσιακά στοιχεία τα οποία αποκτήθηκαν από επιχειρηματικές συνενώσεις και λογισμικό) προκειμένου να διαπιστώσει εάν υφίσταται περίπτωση απομείωσης της αξίας τους. Εφόσον συντρέχει τέτοια περίπτωση, η Διοίκηση της Εταιρείας διενεργεί ανάλυση προκειμένου να διαπιστώσει εάν η λογιστική αξία των συγκεκριμένων περιουσιακών στοιχείων μπορεί πλήρως να ανακτηθεί. Όταν η λογιστική αξία ενός άυλου περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του, τότε διενεργείται πρόβλεψη για απομείωση.

Για σκοπούς ελέγχου απομείωσης της υπεραξίας, η υπεραξία κατανέμεται σε Μονάδες Δημιουργίας Ταμειακών Ροών («ΜΔΤΡ»). Η κατανομή γίνεται σε εκείνες της ΜΔΤΡ, οι οποίες αναμένουν να ωφεληθούν από την επιχειρηματική συνένωση από την οποία προέκυψε η υπεραξία. Ο Όμιλος αξιολογεί σε ετήσια βάση ή συχνότερα τη λογιστική αξία της υπεραξίας των επιχειρήσεων, προκειμένου να διαπιστώσει εάν υφίσταται πιθανή απομείωση της αξίας της. Κατά την αξιολόγηση αυτή, εκτιμάται κατά πόσο η λογιστική αξία της υπεραξίας παραμένει πλήρως ανακτήσιμη. Η εκτίμηση γίνεται συγκρίνοντας τη λογιστική αξία της ΜΔΤΡ στην οποία έχει κατανεμηθεί η υπεραξία με το ανακτήσιμο ποσό της, το οποίο είναι το μεγαλύτερο μεταξύ της εύλογης αξίας μείον των εξόδων πώλησης και της αξίας από τη χρήση. Η εύλογη αξία εκτιμάται βάσει της αγοραίας αξίας, εφόσον υπάρχει διαθέσιμη, ή προσδιορίζεται από ανεξάρτητο εκτιμητή ή προκύπτει από μοντέλο αποτίμησης. Εάν η ανακτήσιμη αξία υπολείπεται της λογιστικής, αναγνωρίζεται μη αναστρέψιμη πρόβλεψη απομείωσης και η υπεραξία απομειώνεται κατά το πλεόνασμα της λογιστικής αξίας της ΜΔΤΡ επί της ανακτήσιμης αξίας.

### **2.9. Αποθέματα**

Τα αποθέματα καταχωρούνται αρχικά στο κόστος κτήσης. Η μεταγενέστερη επιμέτρηση γίνεται στην χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι η εκτιμώμενη τιμή πώλησης κατά τη συνήθη ροή των δραστηριοτήτων της επιχείρησης, μείον το εκτιμώμενο κόστος που είναι αναγκαίο για να πραγματοποιηθεί η πώληση. Όταν τα στοιχεία αυτά θεωρούνται απαξιωμένα η βραδέως κινούμενα ο Όμιλος προβαίνει σε πρόβλεψη απομείωσης της αξίας τους. Διαγραφές και ζημιές απομείωσης αναγνωρίζονται κατά την πραγματοποίησή τους και καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Το κόστος προσδιορίζεται με τη μέθοδο του μέσου σταθμικού όρου.

### **2.10. Μισθώσεις**

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

#### **(α) Εταιρεία του Ομίλου είναι μισθωτής**

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

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

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

## **(β) Εταιρεία του Ομίλου είναι εκμισθωτής**

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

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

### **2.11. Συναλλαγές Πώλησης και Επαναμίσθωσης - Εταιρεία του Ομίλου είναι Εκμισθωτής**

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

Για μια συναλλαγή που ταξινομείται ως λειτουργική μίσθωση:

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

### **2.12. 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 βραχυπρόθεσμου 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.

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

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

### **2.13. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα**

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

### **2.14. Μετοχικό Κεφάλαιο**

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

### **2.15. Διανομή Μερισμάτων**

Τα μερίσματα που αναλογούν στις κοινές μετοχές, αναγνωρίζονται ως υποχρέωση κατά την περίοδο στην οποία εγκρίνονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας. Τα προσωρινά μερίσματα αναγνωρίζονται απ' ευθείας αφαίρετικά των ιδίων κεφαλαίων κατά την περίοδο στην οποία αποφασίζεται η διανομή τους από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας με ισχύ από 1 Ιανουαρίου 2019..

### **2.16. Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις**

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

### **2.17. Δανειακές Υποχρεώσεις**

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

### **2.18. Δαπάνες Δανεισμού**

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

### **2.19. Παράγωγα Χρηματοπιστωτικά Μέσα**

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

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

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

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

#### **2.20. Τρέχουσες και Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις**

Ως Α.Ε.Ε.Α.Π. σύμφωνα με το άρθρο 31 παρ. 3 του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει, η Εταιρεία δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος αλλά φορολογείται βάσει της εύλογης αξίας των 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 ( $10,0\% * (\text{Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ} + 1,0\%)$ ), επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρείας και των μετόχων της. Σύμφωνα με την παρ. 2 του αρ. 45 του ν. 4389/2016 θεσπίστηκε κατώτατο όριο φόρου κάθε εξαμήνου 0,375% επί του μέσου όρου των επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων (ήτοι 0,75% σε ετήσια βάση). Σημειώνεται ότι το άρθρο 53 του ν. 4646/2019 κατήργησε το κατώτατο όριο του οφειλόμενου φόρου κάθε εξαμήνου 0,375% επί του μέσου όρου των επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων. Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τον ανωτέρω πληρωτέο φόρο. Το παραπάνω πλαίσιο ισχύει και για τις θυγατρικές της Εταιρείας στην Ελλάδα.

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

Ο τρέχον φόρος εισοδήματος υπολογίζεται σύμφωνα με τους φορολογικούς νόμους όπως ισχύουν κατά την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης στις χώρες που λειτουργούν οι εταιρείες του Ομίλου και παράγουν φορολογητέο εισόδημα (Σημείωση 31). Η Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα αξιολογεί τη θέση της σε θέματα που σχετίζονται με τις φορολογικές αρχές και λογίζει προβλέψεις όπου είναι αναγκαίο για τα ποσά που αναμένονται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

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

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

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

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

### **2.21. Παροχές προς Εργαζομένους**

#### **Προγράμματα καθορισμένων εισφορών**

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

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

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

Η υποχρέωση καθορισμένων παροχών και το σχετικό έξοδο εκτιμάται ετησίως από ανεξάρτητους αναλογιστές με τη χρήση της μεθόδου της προβεβλημένης πιστωτικής μονάδας (projected unit credit method). Η παρούσα αξία της υποχρέωσης προσδιορίζεται από τις εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές ροές, προεξοφλημένες με το επιτόκιο υψηλής ποιότητας εταιρικών ομολόγων ή κρατικών ομολόγων στο ίδιο νόμισμα με εκείνο της υποχρέωσης και με διάρκεια ανάλογη της υποχρέωσης, ή με το επιτόκιο που λαμβάνει υπόψιν τον κίνδυνο και τη διάρκεια της υποχρέωσης, όπου το βάθος της αγοράς για τέτοια ομόλογα κρίνεται ανεπαρκές. Το κόστος υπηρεσίας (τρέχουσας και προϋπηρεσίας (συμπεριλαμβανομένων των περικοπών) και τα κέρδη ή οι ζημιές που προκύπτουν από διακανονισμούς) και το καθαρό χρηματοοικονομικό κόστος της καθαρής υποχρέωσης/(απαίτησης) των καθορισμένων παροχών αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και περιλαμβάνονται στις «Αμοιβές και έξοδα προσωπικού». Η καθαρή υποχρέωση καθορισμένων παροχών (μετά την αφαίρεση των περιουσιακών στοιχείων) αναγνωρίζεται στην κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, με τις μεταβολές που προκύπτουν από την επαναμέτρηση (περιλαμβανομένων των αναλογιστικών κερδών και ζημιών, της επίδρασης της μεταβολής της οροφής των περιουσιακών στοιχείων (αν υφίσταται) και της αναμενόμενης απόδοσης των περιουσιακών στοιχείων (εξαιρούμενου του επιτοκίου)), να αναγνωρίζονται άμεσα στα Λοιπά συνολικά έσοδα, χωρίς να επιτρέπεται μεταγενέστερα η μεταφορά τους στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

#### **Διανομή κερδών και πρόσθετων παροχών**

Ο Όμιλος αναγνωρίζει την υποχρέωση και το έξοδο στα αποτελέσματα για τη διανομή κερδών και πρόσθετων παροχών όταν και μόνο όταν υπάρχει νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση. Μια τεκμαιρόμενη δέσμευση υφίσταται όταν:

- α) η παρελθούσα τακτική παρέχει ξεκάθαρη ένδειξη του ποσού της τεκμαιρόμενης δέσμευσης του Ομίλου, ή
- β) το ποσό των παραπάνω παροχών προς πληρωμή έχει καθοριστεί πριν την έγκριση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων για έκδοση.

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

## **2.22. Προβλέψεις**

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

## **2.23. Αναγνώριση Εσόδων**

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

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

Τα έσοδα από ξενοδοχειακές και συναφείς υπηρεσίες αναγνωρίζονται στη λογιστική περίοδο κατά την οποία παρέχονται οι υπηρεσίες.

Τα έσοδα από την πώληση κατοικιών αναγνωρίζονται όταν μεταβιβάζονται στον αγοραστή οι ουσιαστικοί κίνδυνοι και τα οφέλη των ακινήτων και η είσπραξη της απαίτησης είναι λογικά εξασφαλισμένη.

## **2.24. Έσοδα και Έξοδα από Τόκους**

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

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

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

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

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

## **2.25. Τομείς Δραστηριότητας**

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



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

---

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

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

#### **2.26. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη**

Στα συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνονται οι μέτοχοι της Εταιρείας (Σημείωση 34) καθώς και οι επιχειρήσεις, στις οποίες οι ως άνω μέτοχοι και η Εταιρεία διατηρούν τον έλεγχο ή ασκούν ουσιώδη επιρροή στη διαχείριση και οικονομική πολιτική τους. Επίσης, ως συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, τα μέλη της Διοίκησης της Εταιρείας, στενά συγγενικά με αυτά πρόσωπα, εταιρείες που κατέχονται από αυτά ή στις οποίες τα τελευταία έχουν ουσιώδη επιρροή στη διαχείριση και οικονομική πολιτική τους. Όλες οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, πραγματοποιούνται ουσιαστικά με όρους ίδιους με εκείνους που ισχύουν για παρόμοιες συναλλαγές με μη συνδεδεμένα μέρη, συμπεριλαμβανομένων επιτοκίων και εξασφαλίσεων και δεν εμπεριέχουν κίνδυνο υψηλότερο του κανονικού.

#### **2.27. Συμψηφισμός**

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

#### **2.28. Κέρδη ανά Μετοχή**

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

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

### **ΣΗΜΕΙΩΣΗ 3: Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων**

#### **3.1. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου**

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

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.

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

#### **α) Κίνδυνος αγοράς**

##### **i) Συναλλαγματικός κίνδυνος**

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

##### **ii) Κίνδυνος τιμών**

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

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

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

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

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

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

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

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

Ο Όμιλος έχει στο ενεργητικό του έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως και βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις (Σημείωση 15). Επίσης, ο Όμιλος έχει στο παθητικό του δανειακές υποχρεώσεις (Σημείωση 18).

Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική του θέση, καθώς και τις ταμειακές του ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημιές ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων. Για τη μείωση της έκθεσης του Ομίλου σε διακυμάνσεις των επιτοκίων λόγω των μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων, οι ημερομηνίες αναπροσαρμογής των επιτοκίων περιορίζονται βάσει σύμβασης στη μέγιστη περίοδο των έξι μηνών. Εάν το επιτόκιο αναφοράς μεταβληθεί κατά +/-1% η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν κατ' εκτίμηση μειωμένα κατά €5.161 και αυξημένα κατά €1.529 αντίστοιχα.

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

### β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Την 31 Δεκεμβρίου 2019 ο Όμιλος έχει συγκεντρώσει πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τις εμπορικές απαιτήσεις, οι οποίες αφορούν κυρίως 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. Σημειώνεται ότι η μέγιστη έκθεση του Ομίλου σε πιστωτικό κίνδυνο προέρχεται κυρίως από την ΕΤΕ (2019: 49,2%, 2018: 54,9% των συνολικών εσόδων από μισθώματα).

Ο Όμιλος εφαρμόζει το ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα αναφορικά με την απομείωση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου, συμπεριλαμβανομένων των απαιτήσεων από μισθώματα καθώς και απαιτήσεων από πελάτες στο πλαίσιο λειτουργίας των ξενοδοχείων (ξενοδοχείο πόλης, τουριστικό θέρετρο).

Η επίδραση του ΔΠΧΑ 9 στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας δεν ήταν ουσιώδης και παρέχεται στη Σημείωση 13.

### γ) 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.

### δ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

Η ρευστότητα του Ομίλου παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Στη συνέχεια, παρατίθεται πίνακας με την ανάλυση της ληκτότητας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018 αντίστοιχα:

#### Όμιλος:

31 Δεκεμβρίου 2019	Κάτω από 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	12 μήνες - 2 έτη	2 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
<b>Υποχρεώσεις</b>							
Δανειακές υποχρεώσεις	14.141	6.935	41.954	133.137	570.875	244.060	<b>1.011.102</b>
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	681	11.789	3.489	<b>15.959</b>
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	-	-	-	4	-	-	<b>4</b>
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.047	4.852	21.208	-	-	-	<b>27.107</b>
<b>Σύνολο</b>	<b>15.188</b>	<b>11.787</b>	<b>63.162</b>	<b>133.822</b>	<b>582.664</b>	<b>247.549</b>	<b>1.054.172</b>

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

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

### Εταιρεία

<b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>Κάτω από 1 μήνα</b>	<b>1 - 3 μήνες</b>	<b>3 - 12 μήνες</b>	<b>12 μήνες - 2 έτη</b>	<b>2 - 5 έτη</b>	<b>Πάνω από 5 έτη</b>	<b>Σύνολο</b>
<b>Υποχρεώσεις</b>							
Δανειακές υποχρεώσεις	12.700	4.892	17.656	23.482	527.949	183.865	<b>770.544</b>
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	178	367	3.181	<b>3.726</b>
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	29	3.674	7.396	-	-	-	<b>11.099</b>
<b>Σύνολο</b>	<b>12.729</b>	<b>8.566</b>	<b>25.052</b>	<b>23.660</b>	<b>528.316</b>	<b>187.046</b>	<b>785.369</b>

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

Τα ποσά που παρουσιάζονται στον παραπάνω πίνακα είναι οι συμβατικές μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές. Δεδομένου ότι το ποσό των συμβατικών μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών σχετίζεται με δάνεια κυμαινόμενου και όχι σταθερού επιτοκίου, το ποσό που παρουσιάζεται προσδιορίζεται σε συνάρτηση με τις συνθήκες που επικρατούν κατά την ημερομηνία αναφοράς - δηλαδή, για τον προσδιορισμό των μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών χρησιμοποιήθηκαν τα πραγματικά επιτόκια που ίσχυαν την 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018, αντίστοιχα.

### **3.2. Διαχείριση Κεφαλαιουχικού Κινδύνου**

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

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

Παρακάτω παρουσιάζεται ο δείκτης μόχλευσης κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018:

	<b>Όμιλος</b>		<b>Εταιρεία</b>	
	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Δανειακές υποχρεώσεις	876.280	560.139	659.893	393.759
Σύνολο ενεργητικού	2.427.561	1.885.865	2.028.766	1.686.057
<b>Δείκτης μόχλευσης</b>	<b>36,1%</b>	<b>29,7%</b>	<b>32,5%</b>	<b>23,4%</b>

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

Σύμφωνα με τους όρους των περισσότερων δανειακών συμβάσεων, ο Όμιλος απαιτείται να συμμορφώνεται με συγκεκριμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες. Σημειώνεται ότι καθ' όλη τη διάρκεια της χρήσης 2019 και 2018, ο Όμιλος συμμορφώθηκε με την εν λόγω υποχρέωση.

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

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

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

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

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

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία επιμετρώνται στην εύλογη αξία

Στον κάτωθι πίνακα αναλύεται η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού του Ομίλου, που επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018, αντίστοιχα, ανά τεχνική αποτίμησης.

31 Δεκεμβρίου 2019	Αποτίμηση με βάση			
Υποχρεώσεις	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	-	4	-	4

  

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

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

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

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

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία

Οι ακόλουθοι πίνακες συνοψίζουν την εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού του Ομίλου, τα οποία δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018, αντίστοιχα:

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

31 Δεκεμβρίου 2019	Αποτίμηση με βάση			
Υποχρεώσεις	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Δανειακές υποχρεώσεις	-	-	876.280	876.280

  

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

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

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018, η λογιστική αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων, των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, καθώς και των υποχρεώσεων προς προμηθευτές και λοιπών υποχρεώσεων, προσεγγίζει την εύλογη αξία τους.

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

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

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

##### **4.1. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές**

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

Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα και των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων τα οποία περιλαμβάνουν οικόπεδα και κτήρια που αφορούν σε ξενοδοχειακές και λοιπές εγκαταστάσεις του Ομίλου τα οποία αποκτήθηκαν μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων:

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

- (i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές.

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

- (ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές, και
- (iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και τη χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

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

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

#### **ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: Τομείς Δραστηριότητας**

Εντός της χρήσης 2019 άλλαξε ο τρόπος με τον οποίο παρουσιάζονται οι τομείς δραστηριότητας στις εσωτερικές αναφορές οι οποίες χρησιμοποιούνται για τη λήψη επιχειρηματικών αποφάσεων, με αποτέλεσμα να αλλάξουν και οι τομείς δραστηριότητας στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις. Λόγω των αποκτήσεων των εταιρειών Arhrodite Hills Resort Limited και CTDC, που πραγματοποιήθηκαν από τον Όμιλο εντός του 2019, ο λειτουργικός τομέας Ξενοδοχεία και γεωγραφικός τομέας Κύπρος αναγνωρίστηκαν ως ξεχωριστοί επιχειρηματικοί τομείς.

Ο Όμιλος έχει αναγνωρίσει τους κάτωθι τομείς δραστηριότητας:

##### **Λειτουργικοί Τομείς:**

- Καταστήματα/Εμπορικοί Χώροι,
- Τραπεζικά Καταστήματα,
- Γραφεία,
- Ξενοδοχεία
- Λοιπά (τα οποία περιλαμβάνουν φοιτητικές κατοικίες, αποθήκες, χώρο αρχείων, πρατήρια υγρών καυσίμων και χώρους στάθμευσης),<sup>1</sup>

##### **Γεωγραφικοί Τομείς:**

- Ελλάδα
- Ιταλία
- Κύπρος
- Λοιπές χώρες<sup>2</sup>

Παρατίθεται η πληροφόρηση σύμφωνα με τους ανωτέρω τομείς για τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2019, 31 Δεκεμβρίου 2018 και 31 Δεκεμβρίου 2017:

<sup>1</sup> Στα Λοιπά την 31 Δεκεμβρίου 2018 και την 31 Δεκεμβρίου 2017 περιλαμβάνονται και ξενοδοχεία.

<sup>2</sup> Στις Λοιπές χώρες την 31 Δεκεμβρίου 2019 περιλαμβάνεται η Ρουμανία και η Βουλγαρία ενώ την 31 Δεκεμβρίου 2018 και την 31 Δεκεμβρίου 2017 περιλαμβάνεται η Ρουμανία, η Βουλγαρία και η Κύπρος.

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

**A) Λειτουργικοί Τομείς Ομίλου**

Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Τραπεζικά Καταστήματα	Γραφεία	Ξενοδοχεία	Λοιπά	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα	19.921	41.470	69.274	2.263	2.683	135.611
Έσοδα από ξενοδοχειακές και συναφείς υπηρεσίες	-	-	-	24.070	9.022	33.092
Έσοδα από πώληση κατοικιών	-	-	-	-	6.273	6.273
Λοιπά	-	-	80	-	-	80
<b>Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων</b>	<b>19.921</b>	<b>41.470</b>	<b>69.354</b>	<b>26.333</b>	<b>17.978</b>	<b>175.056</b>
Κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	6.284	12.836	-	-	19.120
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες	38.892	31.773	82.054	5.567	21.533	179.819
Έξοδα για αναλώσιμα & καθαρή μεταβολή στα αποθέματα	-	-	-	(3.920)	(5.340)	(9.260)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα & φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	(3.059)	(2.490)	(8.226)	(1.265)	(1.164)	(16.204)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	-	-	-	(2.616)	(768)	(3.384)
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(2.039)	(6)	(70)	(18)	104	(2.029)
Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	-	-	-	(3.188)	(3.103)	(6.291)
<b>Σύνολο λειτουργικών κερδών τομέων</b>	<b>53.715</b>	<b>77.031</b>	<b>155.948</b>	<b>20.893</b>	<b>29.240</b>	<b>336.827</b>
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα						19.582
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα						(34.500)
<b>Λειτουργικά Κέρδη</b>						<b>321.909</b>
Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους						23
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα						(17.463)
Κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα	(763)	-	(1.844)	(1.806)	(614)	(5.027)
Μη κατανεμημένα μη λειτουργικά έσοδα						13.903
<b>Κέρδη προ φόρων</b>						<b>313.345</b>
Αναβαλλόμενοι Φόροι	(713)	(5)	(769)	(1.612)	(2.963)	(6.062)
Μη κατανεμημένοι Φόροι						(8.381)
<b>Κέρδη περιόδου</b>						<b>298.902</b>
<b>Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2019</b>						
Ενεργητικό	405.144	503.053	1.036.792	178.579	204.138	2.327.706
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού						99.855
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>						<b>2.427.561</b>
<b>Υποχρεώσεις ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2019</b>						
Υποχρεώσεις	42.386	1.633	80.173	90.938	55.781	270.911
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις						695.741
<b>Σύνολο παθητικού</b>						<b>966.652</b>
<b>Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 31 Δεκεμβρίου 2019</b>	72.013	7	52.363	29.365	50.872	204.620



Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων  
**Όμιλος και Εταιρεία**



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

	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Τραπεζικά Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά	Σύνολο
<b>Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018</b>					
Έσοδα από μισθώματα	17.017	41.372	61.171	1.803	121.363
Λοιπά	3	-	-	-	3
<b>Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων</b>	<b>17.020</b>	<b>41.372</b>	<b>61.171</b>	<b>1.803</b>	<b>121.366</b>
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες	7.914	570	20.422	17.420	46.326
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα & φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	(2.383)	(2.421)	(7.763)	(1.278)	(13.845)
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	17	-	(216)	(5)	(204)
<b>Σύνολο λειτουργικών κερδών τομέων</b>	<b>22.568</b>	<b>39.521</b>	<b>73.614</b>	<b>17.940</b>	<b>153.643</b>
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα					2.230
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα					(8.743)
<b>Λειτουργικά Κέρδη</b>					<b>147.130</b>
Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους					57
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα					(21.427)
Κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα	-	-	(517)	-	(517)
Μη κατανεμημένα μη λειτουργικά έσοδα					2.093
<b>Κέρδη προ φόρων</b>					<b>127.336</b>
Μη κατανεμημένοι Φόροι					(12.232)
<b>Κέρδη περιόδου</b>					<b>115.104</b>
<b>Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2018</b>					
Ενεργητικό	298.294	487.925	904.142	111.612	1.801.973
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού					83.892
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>					<b>1.885.865</b>
<b>Υποχρεώσεις ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2018</b>					
Υποχρεώσεις	1.274	1.799	49.788	9.118	61.979
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις					537.204
<b>Σύνολο παθητικού</b>					<b>599.183</b>
<b>Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 31 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>30.829</b>	<b>-</b>	<b>90.192</b>	<b>31.581</b>	<b>152.602</b>

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

Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2017	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Τραπεζικά Καταστήματα	Γραφεία	Λουπά	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα	13.946	41.220	61.303	1.480	<b>117.949</b>
<b>Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων</b>	<b>13.946</b>	<b>41.220</b>	<b>61.303</b>	<b>1.480</b>	<b>117.949</b>
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες	21.430	(4.547)	12.089	(11.806)	<b>17.166</b>
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα & φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	(1.860)	(2.356)	(7.819)	(795)	<b>(12.830)</b>
<b>Σύνολο λειτουργικών κερδών / (ζημιών) τομέων</b>	<b>33.516</b>	<b>34.317</b>	<b>65.573</b>	<b>(11.121)</b>	<b>122.285</b>
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα					527
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα					<b>(5.663)</b>
<b>Λειτουργικά Κέρδη</b>					<b>117.149</b>
Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους					41
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα					<b>(18.405)</b>
Κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα	-	-	(3.826)	-	<b>(3.826)</b>
<b>Κέρδη προ φόρων</b>					<b>94.959</b>
Μη κατανεμημένοι Φόροι					<b>(11.261)</b>
<b>Κέρδη περιόδου</b>					<b>83.698</b>
<b>Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2017</b>					
Ενεργητικό	262.619	487.271	794.335	60.098	<b>1.604.323</b>
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού					<b>94.921</b>
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>					<b>1.699.244</b>
<b>Υποχρεώσεις ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2017</b>					
Υποχρεώσεις	1.442	1.716	57.604	2.446	<b>63.208</b>
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις					<b>408.183</b>
<b>Σύνολο παθητικού</b>					<b>471.391</b>
<b>Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 31 Δεκεμβρίου 2017</b>	71.407	-	1.977	-	<b>73.384</b>

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

## Β) Γεωγραφικοί Τομείς Ομίλου

Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019	Ελλάδα	Ιταλία	Κύπρος	Λοιπές χώρες	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα	109.495	12.672	6.315	7.129	135.611
Έσοδα από ξενοδοχειακές και συναφείς υπηρεσίες	-	-	33.092	-	33.092
Έσοδα από πώληση κατοικιών	-	-	6.273	-	6.273
Λοιπά	-	80	-	-	80
<b>Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων</b>	<b>109.495</b>	<b>12.752</b>	<b>45.680</b>	<b>7.129</b>	<b>175.056</b>
Κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων	19.120	-	-	-	19.120
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες	141.014	5.755	30.317	2.733	179.819
Έξοδα για αναλώσιμα & καθαρή μεταβολή στα αποθέματα	-	-	(9.260)	-	(9.260)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα & φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	(12.428)	(2.582)	(1.058)	(136)	(16.204)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	-	-	(3.384)	-	(3.384)
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(1.810)	(73)	(146)	-	(2.029)
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	-	-	(6.291)	-	(6.291)
<b>Σύνολο λειτουργικών κερδών τομέων</b>	<b>255.391</b>	<b>15.852</b>	<b>55.858</b>	<b>9.726</b>	<b>336.827</b>
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα					19.582
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα					(34.500)
<b>Λειτουργικά Κέρδη</b>					<b>321.909</b>
Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους					23
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα					(17.463)
Κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα	(2.773)	-	(908)	(1.346)	(5.027)
Μη κατανεμημένα μη λειτουργικά έσοδα					13.903
<b>Κέρδη προ φόρων</b>					<b>313.345</b>
Αναβαλλόμενοι Φόροι	-	-	(5.599)	(463)	(6.062)
Μη κατανεμημένοι Φόροι					(8.381)
<b>Κέρδη περιόδου</b>					<b>298.902</b>
<b>Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2019</b>					
Ενεργητικό	1.542.662	268.725	412.087	104.232	2.327.706
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού					99.855
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>					<b>2.427.561</b>
<b>Υποχρεώσεις ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2019</b>					
Υποχρεώσεις	139.092	5.433	84.549	41.837	270.911
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις					695.741
<b>Σύνολο παθητικού</b>					<b>966.652</b>
<b>Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>17.622</b>	<b>800</b>	<b>186.194</b>	<b>4</b>	<b>204.620</b>

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων  
**Όμιλος και Εταιρεία**



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

	Ελλάδα	Ιταλία	Λοιπές χώρες	Σύνολο
<b>Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018</b>				
Έσοδα από μισθώματα	106.299	12.846	2.218	<b>121.363</b>
Λοιπά	3	-	-	<b>3</b>
<b>Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων</b>	<b>106.302</b>	<b>12.846</b>	<b>2.218</b>	<b>121.366</b>
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες	20.789	23.427	2.110	<b>46.326</b>
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα & φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	(11.414)	(2.274)	(157)	<b>(13.845)</b>
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(172)	(32)	-	<b>(204)</b>
<b>Σύνολο λειτουργικών κερδών τομέων</b>	<b>115.505</b>	<b>33.967</b>	<b>4.171</b>	<b>153.643</b>
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα				<b>2.230</b>
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα				<b>(8.743)</b>
<b>Λειτουργικά Κέρδη</b>				<b>147.130</b>
Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους				<b>57</b>
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα				<b>(21.427)</b>
Κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα	(506)	-	(11)	<b>(517)</b>
Μη κατανεμημένα μη λειτουργικά έσοδα				<b>2.093</b>
<b>Κέρδη προ φόρων</b>				<b>127.336</b>
Μη κατανεμημένοι Φόροι				<b>(12.232)</b>
<b>Κέρδη περιόδου</b>				<b>115.104</b>
<b>Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2018</b>				
Ενεργητικό	1.401.239	262.226	138.508	<b>1.801.973</b>
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού				<b>83.892</b>
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>				<b>1.885.865</b>
<b>Υποχρεώσεις ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2018</b>				
Υποχρεώσεις	17.856	5.074	39.049	<b>61.979</b>
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις				<b>537.204</b>
<b>Σύνολο παθητικού</b>				<b>599.183</b>
<b>Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 31 Δεκεμβρίου 2018</b>	47.214	60	105.328	<b>152.602</b>

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

	Ελλάδα	Ιταλία	Λοιπές χώρες	Σύνολο
<b>Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2017</b>				
Έσοδα από μισθώματα	103.602	12.600	1.747	<b>117.949</b>
<b>Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων</b>	<b>103.602</b>	<b>12.600</b>	<b>1.747</b>	<b>117.949</b>
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες	25.894	(8.122)	(606)	<b>17.166</b>
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα & φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	(10.289)	(2.421)	(120)	<b>(12.830)</b>
<b>Σύνολο λειτουργικών κερδών τομέων</b>	<b>119.207</b>	<b>2.057</b>	<b>1.021</b>	<b>122.285</b>
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα				527
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα				<b>(5.663)</b>
<b>Λειτουργικά Κέρδη</b>				<b>117.149</b>
Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους				41
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα				<b>(18.405)</b>
Κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα	(3.826)	-	-	<b>(3.826)</b>
<b>Κέρδη προ φόρων</b>				<b>94.959</b>
Μη κατανεμημένοι Φόροι				<b>(11.261)</b>
<b>Κέρδη περιόδου</b>				<b>83.698</b>
<b>Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2017</b>				
Ενεργητικό	1.334.759	238.579	30.985	<b>1.604.323</b>
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού				<b>94.921</b>
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>				<b>1.699.244</b>
<b>Υποχρεώσεις ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2017</b>				
Υποχρεώσεις	58.420	4.735	53	<b>63.208</b>
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις				<b>408.183</b>
<b>Σύνολο παθητικού</b>				<b>471.391</b>
<b>Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 31 Δεκεμβρίου 2017</b>	48.380	-	25.004	<b>73.384</b>

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

Σχετικά με τις παραπάνω αναλύσεις αναφέρουμε ότι:

- (α) Δεν υπάρχουν συναλλαγές μεταξύ των τομέων.
- (β) Τα στοιχεία ενεργητικού επιχειρηματικών τομέων αποτελούνται από επενδύσεις σε ακίνητα, αποθέματα, ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία, λοιπά άυλα περιουσιακά στοιχεία (πελατειακές συμβάσεις) και εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις.
- (γ) Τα μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού αποτελούνται από ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία, υπεραξία, λογισμικό, συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, συμμετοχές σε κοινοπραξίες, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και λοιπές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις.
- (δ) Οι μη κατανεμημένες υποχρεώσεις την 31 Δεκεμβρίου 2019 και 31 Δεκεμβρίου 2018 αποτελούνται κυρίως από δανειακές υποχρεώσεις συνολικού ύψους €675.801 και €521.504, αντίστοιχα.

#### Συγκέντρωση σε πελάτες

Η ΕΤΕ, μισθωτής του Ομίλου, αντιπροσωπεύει άνω του 10% των εσόδων από μισθώματα του Ομίλου. Τα έσοδα από μισθώματα για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019 από την ΕΤΕ ανήλθαν σε €66.674, ήτοι 49,2% (31 Δεκεμβρίου 2018: €66.688, ήτοι 54,9%).

#### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: Επενδύσεις σε Ακίνητα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
<b>Υπόλοιπο έναρξης περιόδου</b>	<b>1.779.481</b>	<b>1.580.698</b>	<b>1.359.579</b>	<b>1.309.775</b>
Προσθήκες:				
- Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	7.587	42.784	7.587	28.840
- Αποκτήσεις επενδυτικών ακινήτων μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων (Σημείωση 9)	176.921	84.600	-	-
- Αποκτήσεις επενδυτικών ακινήτων πλην επιχειρηματικών συνενώσεων (Σημείωση 9)	10.865	24.257	-	-
- Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	9.247	961	6.805	901
- Μεταφορά από ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	-	13	-	13
- Μεταφορά σε ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	-	(158)	-	-
- Πώληση επενδυτικών ακινήτων	(73.880)	-	(73.880)	-
Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	179.819	46.326	137.173	20.050
<b>Υπόλοιπο λήξης περιόδου</b>	<b>2.090.040</b>	<b>1.779.481</b>	<b>1.437.264</b>	<b>1.359.579</b>

Την 13 Δεκεμβρίου 2019 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση ενός ακινήτου που βρίσκεται στην οδό Ολύμπου 12 και Γλάδστωνος 19 στη Θεσσαλονίκη έναντι συνολικού τιμήματος ποσού €1.260 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού €71). Η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €1.325. Η συνολική επιφάνεια του ακινήτου ανέρχεται σε περίπου 4,9 χιλ. τ.μ.. Σκοπός της Εταιρείας είναι η ανακαίνιση του ακινήτου και η μετατροπή του σε φοιτητικές κατοικίες και διαμερίσματα βραχυχρόνιας μίσθωσης. Το κόστος της συνολικής ανακαίνισης θα ανέλθει περίπου στο ποσό των €2.687.

Την 15 Νοεμβρίου 2019, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση του 100% των μεριδίων της εταιρείας ΗΛΔΗΜ Μ.Ι.ΚΕ. (εφεξής «ΗΛΔΗΜ») με έδρα την Ελλάδα (Σημείωση 9) για την οποία είχε υπογράψει προσύμφωνο την 13 Μαΐου 2019. Η ΗΛΔΗΜ είναι ιδιοκτήτρια ενός ακινήτου εμπορικών αποθηκών σύγχρονων προδιαγραφών, η συνολική επιφάνεια του οποίου ανέρχεται σε 5,1 χιλ. τ.μ και είναι ήδη εκμισθωμένο σε αξιόπιστο μισθωτή. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε €2.757 και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €2.899.

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

---

Την 14 Νοεμβρίου 2019, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση ενός ακινήτου επί της Λεωφόρου Συγγρού 44, Δοντά και Φαλήρου στην Αθήνα, συνολικής επιφάνειας περίπου 5,5 χιλ. τ.μ. για το οποίο είχε υπογράψει προσύμφωνα την 14 και 15 Μαΐου. Το τελικό τίμημα της απόκτησης ανήλθε σε €5.882 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού €374) και η εύλογη αξία του, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι τακτικοί εκτιμητές, ανερχόταν σε €5.960.

Την 7 Νοεμβρίου 2019, η Εταιρεία μαζί με την εταιρεία CANTE HOLDINGS LTD, συμφερόντων DIMAND ΑΕ και EBRD, ανακηρύχθηκαν με την αριθμό 382/2019 απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής του Δήμου Πειραιά, πλειοδότες του διαγωνισμού και κατ' επέκταση Προσωρινοί Ανάδοχοι για τη μακροχρόνια μίσθωση, ήτοι 99 έτη, του Εμποροναυτιλιακού Κέντρου του Πειραιά («Πύργος Πειραιά») συνολικής επιφάνειας περίπου 32 χιλ. τ.μ.. Στο ακίνητο θα αναπτυχθούν μικτές χρήσεις οι οποίες θα περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων υπόγειες θέσεις στάθμευσης, ισόγεια καταστήματα και γραφεία στους υπέρ του ισογείου ορόφους, λαμβάνοντας υπ' όψιν την, υψηλής προβολής και εμπορικότητας, τοποθεσία του ακινήτου.

Την 31 Οκτωβρίου 2019, η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή προσυμφώνων για την απόκτηση ενός εμπορικού ακινήτου που βρίσκεται στην Αθήνα έναντι συνολικού τιμήματος ποσού €2.300. Την 28 Ιανουαρίου 2020 ολοκληρώθηκε η απόκτηση του ακινήτου (Σημείωση 36).

Την 25 Ιουνίου 2019 η Εταιρεία απέκτησε το 100% των διαχειριστικών μετοχών (management shares) και το 88,23% των επενδυτικών μετοχών (investment shares) της CYREIT Variable Investment Company PLC («CYREIT») με έδρα την Κύπρο (Σημείωση 9). Η CYREIT, η οποία έχει συσταθεί ως Οργανισμός Εναλλακτικών Επενδύσεων (ΟΕΕ), έχει στην κατοχή της, μέσω θυγατρικών εταιρειών, 21 εμπορικά ακίνητα (ενδεικτικά: γραφεία, καταστήματα, big boxes, ξενοδοχειακή μονάδα), με συνολική μεικτή επιφάνεια που ξεπερνά τα 120 χιλ. τ.μ., στην Κύπρο (Λευκωσία, Λεμεσό, Λάρνακα και Πάφο). Η CYREIT εποπτεύεται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς Κύπρου και οι επενδυτικές μετοχές της είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου (στην Αγορά Μη Διαπραγματευσίμων Επενδυτικών Σχεδίων). Η αξία κτήσης των ακινήτων κατά την ημερομηνία της απόκτησης ανερχόταν σε €147.635 και η εύλογη αξία τους, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι τακτικοί εκτιμητές, ανερχόταν σε €163.021.

Την 18 Απριλίου 2019 η εταιρεία Vibrana Holdings Ltd., στην οποία η Εταιρεία κατέχει το 90% του μετοχικού της κεφαλαίου (Σημείωση 10), ολοκλήρωσε την απόκτηση του 97,93% των μετοχών της κυπριακής εταιρείας «The Cyprus Tourism Development Company Limited» («CTDC»). Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα, μη συμπεριλαμβανομένης της ξενοδοχειακής μονάδας (Σημείωση 7) κατά την ημερομηνία της απόκτησης ανερχόταν σε €10.200.

Την 28 Μαρτίου 2019 η Εταιρεία απέκτησε πλειοψηφική συμμετοχή (60%) στην εταιρεία Aphrodite Springs Public Limited στην Πάφο της Κύπρου (Σημείωση 9). Το Aphrodite Springs εκτείνεται σε περίπου 1.472 χιλ. τ.μ. γης, όμορης με το Aphrodite Hills Resort, και είναι αδειοδοτημένη για την ανάπτυξη γηπέδου γκολφ και 125 χιλ. τ.μ. κατοικιών και ακινήτων συμπληρωματικών χρήσεων. Η αξία κτήσης του οικοπέδου κατά την ημερομηνία της απόκτησης ανερχόταν σε €8.108 και η εύλογη αξία του ανερχόταν σε €25.500. Την ίδια ημερομηνία η Εταιρεία απέκτησε πλειοψηφική συμμετοχή (60%) στην εταιρεία Aphrodite Hills Resort Limited στην Πάφο της Κύπρου (Σημείωση 9). Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα, μη συμπεριλαμβανομένης της ξενοδοχειακής μονάδας και των λοιπών σχετιζόμενων με αυτήν εγκαταστάσεων (Σημείωση 7) κατά την ημερομηνία της απόκτησης ανερχόταν σε €3.700.

Η Διοίκηση πάντα αξιολογεί τη βέλτιστη διαχείριση των ακινήτων του χαρτοφυλακίου του Ομίλου, συμπεριλαμβανομένης μιας πιθανής πώλησης αν οι συνθήκες της αγοράς είναι οι κατάλληλες. Στο πλαίσιο αυτό, την 19 Δεκεμβρίου 2019 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση τεσσάρων ακινήτων της. Το συνολικό τίμημα πώλησης ανήλθε σε €93.000 ενώ η λογιστική τους αξία ανερχόταν σε €73.880. Το κέρδος από την πώληση των επενδυτικών ακινήτων ανήλθε σε €19.120. Από το συνολικό τίμημα η Εταιρεία εισέπραξε ποσό €32.550 έως την 31 Δεκεμβρίου 2019 ενώ ποσό €60.450 καταχωρήθηκε στις εμπορικές απαιτήσεις (Σημείωση 13). Επιπλέον, στο πλαίσιο αυτό διερευνάται η πιθανότητα πώλησης της συμμετοχής στην θυγατρική εταιρεία Picasso Fund.

Οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου οι οποίες είναι εξασφαλισμένες με επενδύσεις σε ακίνητα αναφέρονται στη Σημείωση 18.

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 την 31 Δεκεμβρίου 2019 και την 31 Δεκεμβρίου 2018. 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.



Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

**Όμιλος και Εταιρεία**



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

Τομέας	Ελλάδα				Ιταλία			Ρουμανία		Κύπρος				Βουλγαρία		31.12.2019
	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	Ξενοδοχεία	Λοιπά <sup>1</sup>	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	Λοιπά <sup>2</sup>	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	Ξενοδοχεία	Λοιπά <sup>3</sup>	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	
<b>Εύλογη αξία</b>																
<b>έναρξης</b>																
<b>περιόδου</b>	<b>725.300</b>	<b>615.941</b>	<b>14.013</b>	<b>26.689</b>	<b>14.321</b>	<b>189.344</b>	<b>55.590</b>	<b>1.226</b>	<b>5.344</b>	<b>23.688</b>	<b>2.115</b>	<b>11.200</b>	-	<b>10.110</b>	<b>84.600</b>	<b>1.779.481</b>
Άμεση απόκτηση	-	-	6.257	1.330	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>7.587</b>
Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	-	-	-	-	-	-	-	-	-	71.391	46.174	22.002	37.354	-	-	<b>176.921</b>
Αποκτήσεις θυγατρικών πλην επιχειρηματικών συνενώσεων	-	-	-	2.757	-	-	-	-	-	-	-	-	8.108	-	-	<b>10.865</b>
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες	571	6.185	522	-	-	-	800	-	-	58	0	584	523	-	4	<b>9.247</b>
Πώληση επενδυτικών ακινήτων	(24.514)	(49.366)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>(73.880)</b>
Μεταφορά μεταξύ τομέων	(11.248)	2.773	8.475	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Καθαρό κέρδος/ (ζημία) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	66.046	69.575	3.482	1.911	(345)	9.600	(3.500)	(22)	82	4.695	415	2.085	23.122	291	2.382	<b>179.819</b>
<b>Εύλογη αξία λήξης περιόδου</b>	<b>756.155</b>	<b>645.108</b>	<b>32.749</b>	<b>32.687</b>	<b>13.976</b>	<b>198.944</b>	<b>52.890</b>	<b>1.204</b>	<b>5.426</b>	<b>99.832</b>	<b>48.704</b>	<b>35.871</b>	<b>69.107</b>	<b>10.401</b>	<b>86.986</b>	<b>2.090.040</b>

<sup>1</sup> Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ελλάδα περιλαμβάνει φοιτητικές εστίες, αποθήκες, χώρο αρχείων, πρατήρια υγρών καυσίμων και χώρους στάθμευσης.

<sup>2</sup> Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ιταλία αφορά σε οικόπεδο και αποθηκευτικό χώρο.

<sup>3</sup> Η κατηγορία «Λοιπά» στην Κύπρο αφορά σε οικόπεδο, αποθήκες και λοιπά ακίνητα ειδικών χρήσεων.

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

Η κατηγορία Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι αναλύεται περαιτέρω ως κάτωθι:

Χώρα Τομέας	Ελλάδα		Ιταλία		Ρουμανία	Κύπρος	Βουλγαρία	Σύνολο 31.12.2019
	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Τραπεζικά καταστήματα	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Τραπεζικά καταστήματα	Τραπεζικά καταστήματα	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	3	
<b>Εύλογη αξία έναρξης περιόδου</b>	<b>242.403</b>	<b>482.897</b>	<b>10.651</b>	<b>3.670</b>	<b>1.226</b>	<b>23.688</b>	<b>10.110</b>	<b>774.645</b>
Προσθήκες:							-	
Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	-	-	-	-	-	71.391	-	<b>71.391</b>
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	564	7	-	-	-	58	-	<b>629</b>
Πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	(24.514)	-	-	-	-	-	<b>(24.514)</b>
Μεταφορά μεταξύ τομέων	(5.294)	(5.954)	-	-	-	-	-	<b>(11.248)</b>
Καθαρό κέρδος / (ζημία) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	34.161	31.885	(255)	(90)	(22)	4.695	291	<b>70.665</b>
<b>Εύλογη αξία λήξης περιόδου</b>	<b>271.834</b>	<b>484.321</b>	<b>10.396</b>	<b>3.580</b>	<b>1.204</b>	<b>99.832</b>	<b>10.401</b>	<b>881.568</b>

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

**Όμιλος και Εταιρεία**



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

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

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

<sup>2</sup> Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ιταλία αφορά σε οικόπεδο και αποθηκευτικό χώρο.

<sup>3</sup> Η κατηγορία «Λοιπά» στην Κύπρο αφορά σε ξενοδοχείο πόλης.

**Όμιλος και Εταιρεία**

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

Η κατηγορία Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι αναλύεται περαιτέρω ως κάτωθι:

Τομέας	Ελλάδα		Ιταλία		Ρουμανία	Κύπρος	Βουλγαρία	Σύνολο 31.12.2018
	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Τραπεζικά καταστήματα	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Τραπεζικά καταστήματα	Τραπεζικά καταστήματα	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	3	
<b>Εύλογη αξία έναρξης περιόδου</b>	<b>214.840</b>	<b>482.393</b>	<b>10.610</b>	<b>3.600</b>	<b>1.230</b>	<b>22.646</b>	-	<b>735.319</b>
Προσθήκες:								
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	20.829	-	-	-	-	-	9.528	<b>30.357</b>
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	472	-	-	-	-	-	-	<b>472</b>
Μεταφορά από ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	13	-	-	-	-	-	-	<b>13</b>
Καθαρό κέρδος / (ζημία) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	6.249	504	41	70	(4)	1.042	582	<b>8.484</b>
<b>Εύλογη αξία λήξης περιόδου</b>	<b>242.403</b>	<b>482.897</b>	<b>10.651</b>	<b>3.670</b>	<b>1.226</b>	<b>23.688</b>	<b>10.110</b>	<b>774.645</b>

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων  
**Όμιλος και Εταιρεία**



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 Δεκεμβρίου 2019:

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Ελλάδα	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	271.834	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ρών (DCF)	1.527	6,23% - 10,35%	5,45% - 9,50%
Ελλάδα	Τραπεζικά Καταστήματα	484.321	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	2.183	7,02% - 9,96%	5,75% - 8,50%
Ελλάδα	Γραφεία	645.108	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	3.547	7,22% - 10,25%	6,00% - 9,00%
Ελλάδα	Ξενοδοχεία	32.749	0%-15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-85%-100% DCF	-	8,10% - 10,05%	7,25% - 8,25%
Ελλάδα	Λοιπά <sup>1</sup>	32.687	0%-15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-85%-100% DCF	200	9,39% - 10,75%	8,00% - 9,00%
Ιταλία	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	10.396	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	55	6,70% - 7,10%	4,60% - 5,40%
Ιταλία	Τραπεζικά Καταστήματα	3.580	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	16	6,55%	4,80%
Ιταλία	Γραφεία	198.944	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	1.102	6,74% - 7,60%	4,60% - 6,00%
Ιταλία	Λοιπά <sup>2</sup>	52.500	0% συγκριτική μέθοδος και 100% υπολειμματική μέθοδος	-	-	-
Ιταλία	Λοιπά <sup>3</sup>	390	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	2	6,55%	5,70%
Ρουμανία	Τραπεζικά Καταστήματα	1.204	15% συγκριτική μέθοδος και 85% DCF	11	9,06% - 10,81%	7,75% - 9,50%
Ρουμανία	Γραφεία	5.426	15% συγκριτική μέθοδος και 85% DCF	31	9,06% - 9,08%	7,75%
Κύπρος	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	99.832	0%-15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-85%-100% DCF	465	6,90% - 9,45%	5,00% - 8,00%
Κύπρος	Γραφεία	48.704	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-85% DCF	250	6,79% - 7,87%	5,00% - 6,09%
Κύπρος	Ξενοδοχεία	35.871	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	-	9,60% - 10,00%	8,25% - 8,50%
Κύπρος	Λοιπά <sup>4</sup>	69.107	0%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 100% DCF	132	6,79% - 15,70%	5,00% - 9,00%
Βουλγαρία	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	10.401	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	178	10,97%	8,75%
Βουλγαρία	Γραφεία	86.986	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	547	8,96%	7,51%
		<b>2.090.040</b>				

<sup>1</sup> Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ελλάδα περιλαμβάνει φοιτητικές εισιές, αποθήκες, χώρο αρχείων, πρατήρια υγρών καυσίμων και χώρους στάθμευσης.

<sup>2</sup> Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ιταλία αφορά σε οικόπεδο.

<sup>3</sup> Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ιταλία αφορά σε αποθηκευτικό χώρο.

<sup>4</sup> Η κατηγορία «Λοιπά» στην Κύπρο αφορά σε οικόπεδα, αποθήκες και λοιπά ακίνητα ειδικών χρήσεων.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων  
**Όμιλος και Εταιρεία**



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 Δεκεμβρίου 2018:

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Ελλάδα	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	242.403	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF)	1.395	7,25% - 10,49%	6,25% - 9,25%
Ελλάδα	Τραπεζικά Καταστήματα	482.897	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF)	2.273	7,19% - 10,39%	6,00% - 9,00%
Ελλάδα	Γραφεία	615.941	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	3.302	8,17% - 10,73%	7,00% - 9,50%
Ελλάδα	Ξενοδοχεία	14.013	0%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 100% DCF	-	9,41% - 11,21%	7,75% - 9,00%
Ελλάδα	Λοιπά <sup>1</sup>	26.689	0%-15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-85%-100% DCF	166	10,64%- 12,20%	8,50% - 11,75%
Ιταλία	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	10.651	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	58	5,43% - 6,90%	5,10% - 6,35%
Ιταλία	Τραπεζικά Καταστήματα	3.670	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	19	6,14%	5,00%
Ιταλία	Γραφεία	189.344	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	1.027	5,85% - 8,19%	5,10% - 6,90%
Ιταλία	Λοιπά <sup>2</sup>	55.100	0% συγκριτική μέθοδος και 100% υπολειμματική μέθοδος	-	-	-
Ιταλία	Λοιπά <sup>3</sup>	490	0% συγκριτική μέθοδος και 100% μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης	2	-	4,50%
Ρουμανία	Τραπεζικά Καταστήματα	1.226	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	10	9,55% - 10,80%	7,75% - 9,00%
Ρουμανία	Γραφεία	5.344	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	35	9,55%	7,75%
Κύπρος	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	23.688	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	88	7,60%	6,25%
Κύπρος	Γραφεία	2.115	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	8	7,60%	6,25%
Κύπρος	Ξενοδοχεία	11.200	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	-	9,97%	7,50%
Βουλγαρία	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	10.110	0% μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης και 100% DCF	131	10,26%	8,10%
Βουλγαρία	Γραφεία	84.600	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	549	9,31%	7,50%
		<b>1.779.481</b>				

<sup>1</sup> Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ελλάδα περιλαμβάνει φοιτητικές εστίες, αποθήκες, χώρο αρχείων, πρατήρια υγρών καυσίμων και χώρους στάθμευσης.

<sup>2</sup> Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ιταλία αφορά σε οικόπεδο.

<sup>3</sup> Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ιταλία αφορά σε αποθηκευτικό χώρο.

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.

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων του Ομίλου πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 31 Δεκεμβρίου 2019, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999, όπως ισχύει. Για το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου χρησιμοποιήθηκαν, στη συντριπτική πλειοψηφία των εκτιμήσεων, η συγκριτική μέθοδος και η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF). Για την αποτίμηση του συνόλου των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου, εκτός από ένα ακίνητο, η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) κρίθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές ως η πλέον κατάλληλη.

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

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

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

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

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

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 €179.819 για τον Όμιλο και €137.173 για την Εταιρεία (31 Δεκεμβρίου 2018: €46.326 για τον Όμιλο και €20.050 για την Εταιρεία).

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019 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 €116.524 χαμηλότερη ή €130.952 υψηλότερη, αντίστοιχα.

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019 ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης 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 €54.121 χαμηλότερη ή €66.511 υψηλότερη, αντίστοιχα.

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019 η τιμή πώλησης ανά τετραγωνικό της μελλοντικής ανάπτυξης κατοικιών που χρησιμοποιείται στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας του οικοπέδου της εταιρείας Aphrodite Springs Public Limited και του οικοπέδου του ξενοδοχείου «The Landmark Nicosia» διέφεραν κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν, κατά εκτίμηση €24.500 υψηλότερη ή €24.200 χαμηλότερη, αντίστοιχα.

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019 το κόστος κατασκευής ανά τετραγωνικό της μελλοντικής ανάπτυξης κατοικιών που χρησιμοποιείται στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας του οικοπέδου της εταιρείας Aphrodite Springs Public Limited και του οικοπέδου του ξενοδοχείου «The Landmark Nicosia» διέφεραν κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν, κατά εκτίμηση €15.000 χαμηλότερη ή €15.200 υψηλότερη, αντίστοιχα.

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019 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 €66.696 υψηλότερη ή €66.622 χαμηλότερη, αντίστοιχα.

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019 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 €54.389 χαμηλότερη ή €54.463 υψηλότερη, αντίστοιχα.



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

**ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία**

	Οικόπεδα και Κτήρια (Διοικητικές Υπηρεσίες)	Οικόπεδα και Κτήρια (Ξενοδοχειακές και Λοιπές εγκαταστάσεις)	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα & Λοιπός Εξοπλισμός	Βελτιώσεις σε μισθωμένα ακίνητα τρίτων	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση & προκαταβολές	Δικαίωμα Χρήσης	Σύνολο
<b>Αξία κτήσης ή Εύλογη αξία</b>								
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018</b>	2.153	-	2	20	-	47	-	2.222
Προσθήκες	-	-	-	2	-	-	-	2
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	-	-	-	-	-	(13)	-	(13)
Λοιπές Μεταφορές	282	-	7	291	-	(33)	-	547
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>2.435</b>	<b>-</b>	<b>9</b>	<b>313</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>2.758</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>								
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018</b>	(149)	-	(2)	(13)	-	-	-	(164)
Αποσβέσεις χρήσεως	(21)	-	-	(3)	-	-	-	(24)
Λοιπές Μεταφορές	(123)	-	(7)	(291)	-	-	-	(421)
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>(293)</b>	<b>-</b>	<b>(9)</b>	<b>(307)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(609)</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>2.142</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>2.149</b>
<b>Αξία κτήσης ή Εύλογη αξία</b>								
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019</b>	2.435	-	9	313	-	1	-	2.758
Επίδραση του ΔΠΧΑ 16	-	-	-	-	-	-	207	207
<b>Υπόλοιπο έναρξης 1 Ιανουαρίου 2019 μετά την επίδραση του ΔΠΧΑ 16</b>	<b>2.435</b>	<b>-</b>	<b>9</b>	<b>313</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>207</b>	<b>2.965</b>
Προσθήκες	-	1.133	-	898	66	-	271	2.368
Προσθήκες μέσω απόκτησης θυγατρικής (Σημείωση 9)	-	101.519	-	7.093	-	-	1.158	109.770
Αναπροσαρμογή ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	-	1.462	-	-	-	-	-	1.462
Λοιπά	-	-	-	3	-	-	(5)	(2)
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>2.435</b>	<b>104.114</b>	<b>9</b>	<b>8.307</b>	<b>66</b>	<b>1</b>	<b>1.631</b>	<b>116.563</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>								
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019</b>	(293)	-	(9)	(307)	-	-	-	(609)
Αποσβέσεις χρήσεως	(21)	(978)	-	(1.260)	(4)	-	(468)	(2.731)
Απομείωση	-	(3.188)	-	-	-	-	-	(3.188)
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>(314)</b>	<b>(4.166)</b>	<b>(9)</b>	<b>(1.567)</b>	<b>(4)</b>	<b>-</b>	<b>(468)</b>	<b>(6.528)</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>2.121</b>	<b>99.948</b>	<b>-</b>	<b>6.740</b>	<b>62</b>	<b>1</b>	<b>1.163</b>	<b>110.035</b>

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

Η κατηγορία «Οικόπεδα και Κτήρια - Ξενοδοχειακές και Λοιπές εγκαταστάσεις» του Ομίλου περιλαμβάνει τα ακίνητα της εταιρείας Aphrodite Hills Resort Limited στην οποία απέκτησε η Εταιρεία πλειοψηφική συμμετοχή (60%) την 28 Μαρτίου 2019 (Σημείωση 9) και τα ακίνητα της εταιρείας «The Cyprus Tourism Development Company Limited» την οποία απέκτησε η Εταιρεία μέσω της θυγατρικής της, Vibrana Holdings Ltd., την 18 Απριλίου 2019 (Σημείωση 9). Το Aphrodite Hills Resort διαθέτει το μοναδικό πιστοποιημένο PGA National Cyprus γήπεδο γκολφ στην Πάφο καθώς και ξενοδοχειακή μονάδα και λοιπά ακίνητα συναφή με τη χρήση, λειτουργία και εκμετάλλευση του resort. Η CTDC είναι ιδιοκτήτρια του 5\* ξενοδοχείου «The Landmark Nicosia» στη Λευκωσία της Κύπρου.

Πληροφορίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας της κατηγορίας «Οικόπεδα και Κτήρια - Ξενοδοχειακές και Λοιπές εγκαταστάσεις» ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή την 31 Δεκεμβρίου 2019:

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Κύπρος	Ξενοδοχεία	99.948	100% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF)	8,74% - 14,12%	7,50% - 9,00%

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019 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 €7.710 χαμηλότερη ή €8.740 υψηλότερη, αντίστοιχα.

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019 ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης 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 €6.000 χαμηλότερη ή €6.825 υψηλότερη, αντίστοιχα.

Εταιρεία	Οικόπεδα και Κτήρια (Διοικητικές Υπηρεσίες)	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα & Λοιπός Εξοπλισμ ός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση και προκαταβολές	Δικαίωμα Χρήσης	Σύνολο
<b>Αξία κτήσης</b>						
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018</b>	<b>2.435</b>	<b>9</b>	<b>310</b>	<b>46</b>	-	<b>2.800</b>
Προσθήκες	-	-	1	-	-	1
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	-	-	-	(13)	-	(13)
Λοιπές Μεταφορές	-	-	-	(33)	-	(33)
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>2.435</b>	<b>9</b>	<b>311</b>	-	-	<b>2.755</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>						
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018</b>	<b>(272)</b>	<b>(9)</b>	<b>(303)</b>	-	-	<b>(584)</b>
Αποσβέσεις χρήσεως	(21)	-	(3)	-	-	(24)
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>(293)</b>	<b>(9)</b>	<b>(306)</b>	-	-	<b>(608)</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>2.142</b>	-	<b>5</b>	-	-	<b>2.147</b>
<b>Αξία κτήσης</b>						
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018</b>	<b>2.435</b>	<b>9</b>	<b>311</b>	-	-	<b>2.755</b>
Επίδραση του ΔΠΧΑ 16	-	-	-	-	95	95
<b>Υπόλοιπο έναρξης 1 Ιανουαρίου 2019 μετά την επίδραση του ΔΠΧΑ 16</b>	<b>2.435</b>	<b>9</b>	<b>311</b>	-	<b>95</b>	<b>2.850</b>
Προσθήκες	-	-	346	-	152	498
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>2.435</b>	<b>9</b>	<b>657</b>	-	<b>247</b>	<b>3.348</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>						
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019</b>	<b>(293)</b>	<b>(9)</b>	<b>(306)</b>	-	-	<b>(608)</b>
Αποσβέσεις χρήσεως	(21)	-	(19)	-	(67)	(107)
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>(314)</b>	<b>(9)</b>	<b>(325)</b>	-	<b>(67)</b>	<b>(715)</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>2.121</b>	-	<b>332</b>	-	<b>180</b>	<b>2.633</b>

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

Η κατηγορία «Οικόπεδα και Κτήρια – Διοικητικές Υπηρεσίες» του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνει το ιδιοχρησιμοποιούμενο για διοικητικές υπηρεσίες ακίνητο της Εταιρείας που βρίσκεται στην οδό Καραγεώργη Σερβίας 6, Αθήνα.

Κατά τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019 υπήρξε απομείωση της αξίας των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων ποσού €3.188 και Μηδέν για τον Όμιλο και την Εταιρεία αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2018: Μηδέν για τον Όμιλο και την Εταιρεία). Το ποσό περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων της περιόδου που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019.

Οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας είναι εξασφαλισμένες με οικόπεδα και κτήρια της Εταιρείας και του Ομίλου (Σημείωση 18).

### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: Υπεραξία Επιχειρήσεων, Λογισμικό και Λοιπά Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία

#### Όμιλος

	Λογισμικό	Λοιπά Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία (Πελατειακές Συμβάσεις)	Υπεραξία	Σύνολο
<b>Αξία κτήσης</b>				
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	428	-	-	428
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	428	-	-	428
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>				
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	(298)	-	-	(298)
Αποσβέσεις χρήσεως	(29)	-	-	(29)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	(327)	-	-	(327)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2018	101	-	-	101
<b>Αξία κτήσης</b>				
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	428	-	-	428
Απόκτηση θυγατρικής (Σημείωση 9)	33	13.200	1.832	15.064
Προσθήκες	129	-	-	129
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	590	13.200	1.832	15.622
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>				
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	(327)	-	-	(327)
Αποσβέσεις χρήσεως	(54)	(768)	-	(822)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	(381)	(768)	-	(1.149)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2019	209	12.432	1.832	14.473

Τα Λοιπά άυλα περιουσιακά στοιχεία ύψους €12.432 την 31 Δεκεμβρίου 2019 αφορούν σε συμβάσεις διαχείρισης και παροχής υπηρεσιών άμεσα συνδεδεμένων και συναφών με τη χρήση, λειτουργία και εκμετάλλευση των επαύλεων και των διαμερισμάτων που βρίσκονται στο Aphrodite Hills Resort.

Την 18 Απριλίου 2019 ο Όμιλος μέσω της έμμεσης απόκτησης της εταιρείας «The Cyprus Tourism Development Company Limited» («CTDC») αναγνώρισε υπεραξία ύψους €1.832 (Σημείωση 9).

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

## ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: Απόκτηση θυγατρικών (επιχειρηματικές συνενώσεις και απόκτηση περιουσιακών στοιχείων)

### (α) Επιχειρηματικές συνενώσεις

Η Εταιρεία προέβη στις εξαγορές των εταιρειών CYREIT Variable Investment Company PLC, The Cyprus Tourism Development Company Limited και Aphrodite Hills Resort Limited (εφεξής «Εξαγορές») τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019 στο πλαίσιο της επενδυτικής πολιτικής της:

- Την 25 Ιουνίου 2019 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση του 100 % των διαχειριστικών μετοχών και του 88,23% των επενδυτικών μετοχών της CYREIT Variable Investment Company PLC («CYREIT») με έδρα την Κύπρο. Η CYREIT, η οποία έχει συσταθεί ως Οργανισμός Εναλλακτικών Επενδύσεων (ΟΕΕ), έχει στην κατοχή της, μέσω θυγατρικών εταιρειών, 21 εμπορικά ακίνητα (ενδεικτικά: γραφεία, καταστήματα, big boxes, ξενοδοχειακή μονάδα), με συνολική μεικτή επιφάνεια που ξεπερνά τα 120 χιλ. τ.μ., στην Κύπρο (Λευκωσία, Λεμεσό, Λάρνακα και Πάφο). Η CYREIT εποπτεύεται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς Κύπρου και οι επενδυτικές μετοχές της είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου (στην Αγορά Μη Διαπραγματεύσιμων Επενδυτικών Σχεδίων).

Η απόκτηση λογιστικοποιήθηκε με τη μέθοδο της επιχειρηματικής συνένωσης. Ως εκ τούτου το σύνολο των μεταβιβασθέντων στοιχείων του ενεργητικού καθώς και το σύνολο των υποχρεώσεων της CYREIT αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία. Έως την ημερομηνία έγκρισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων οι εύλογες αξίες των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού κατά την ημερομηνία της απόκτησης δεν έχουν οριστικοποιηθεί.

Στον παρακάτω πίνακα συνοψίζεται η προσωρινή εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της CYREIT την 25 Ιουνίου 2019 η οποία είναι η ημερομηνία απόκτησης:

	<b>25.06.2019</b>
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>	
Επενδύσεις σε ακίνητα	163.021
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10.582
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	2.273
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>	<b>175.876</b>
<b>ΠΑΘΗΤΙΚΟ</b>	
Υποχρεώσεις από Αναβαλλόμενους φόρους (Σημείωση 21)	(3.077)
Λοιπά στοιχεία παθητικού	(1.269)
<b>Σύνολο παθητικού</b>	<b>(4.346)</b>
<b>Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων</b>	<b>171.530</b>
Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων που αναλογεί σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	(20.189)
Αρνητική Υπεραξία	(10.904)
<b>Συνολικό τίμημα απόκτησης</b>	<b>140.437</b>

Πηγή: Μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες

Το τίμημα για την απόκτηση της εταιρείας CYREIT ανήλθε σε €140.437 εκ των οποίων ποσό €2.836 θα καταβληθεί σταδιακά υπό την προϋπόθεση πλήρωσης συμφωνημένων, μεταξύ των μερών, προϋποθέσεων. Το τίμημα ήταν χαμηλότερο από την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν και το κέρδος (αρνητική υπεραξία) ύψους €10.904 αναγνωρίστηκε απευθείας στα αποτελέσματα της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019 στο κονδύλι «Αρνητική υπεραξία από απόκτηση θυγατρικών». Τα έξοδα εξαγοράς έως την 31 Δεκεμβρίου 2019 ανήλθαν σε €465 εκ των οποίων ποσό ύψους €139 αναγνωρίστηκε στα «Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019 και ποσό €326 είχε αναγνωριστεί στα «Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018.

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

- Την 18 Απριλίου 2019 η εταιρεία Vibrana Holdings Ltd., στην οποία η Εταιρεία κατέχει το 90% του μετοχικού της κεφαλαίου (Σημείωση 10), ολοκλήρωσε την απόκτηση του 97,93% των μετοχών της κυπριακής εταιρείας «The Cyrprus Tourism Development Company Limited» («CTDC»). Το τίμημα για την απόκτηση του 97,93% των μετοχών της CTDC από τη Vibrana Holdings Ltd. ανήλθε σε €55.625 μέσω της δημόσιας πρότασης που υπέβαλε στις 26 Φεβρουαρίου 2019 για την απόκτηση κατ' ελάχιστον του 90% και κατά μέγιστο του 100% των μετοχών της CTDC. Το τίμημα που αντιστοιχεί στο έμμεσο ποσοστό της Εταιρείας (90% του 97.93% της CTDC) ανήλθε σε €50.063. Η CTDC είναι ιδιοκτήτρια του 5\* ξενοδοχείου «The Landmark Nicosia» στη Λευκωσία της Κύπρου.

Η απόκτηση λογιστικοποιήθηκε με τη μέθοδο της επιχειρηματικής συνένωσης. Ως εκ τούτου το σύνολο των μεταβιβασθέντων στοιχείων του ενεργητικού καθώς και το σύνολο των υποχρεώσεων της CTDC αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία. Έως την ημερομηνία έγκρισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων οι εύλογες αξίες των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού κατά την ημερομηνία της απόκτησης δεν έχουν οριστικοποιηθεί.

Στον παρακάτω πίνακα συνοψίζεται η προσωρινή εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της CTDC την 18 Απριλίου 2019 η οποία είναι η ημερομηνία απόκτησης:

	<b>18.04.2019</b>
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>	
Επενδύσεις σε ακίνητα (Σημείωση 6)	10.200
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία (Σημείωση 7)	53.400
Άυλα περιουσιακά στοιχεία (Σημείωση 8)	33
Αποθέματα	176
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.780
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	475
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>	<b>66.064</b>
<b>ΠΑΘΗΤΙΚΟ</b>	
Δανεισμός	(1.476)
Υποχρεώσεις από Αναβαλλόμενους φόρους (Σημείωση 21)	(7.841)
Λοιπά στοιχεία παθητικού	(2.022)
<b>Σύνολο παθητικού</b>	<b>(11.339)</b>
<b>Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων</b>	<b>54.725</b>
Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων που αναλογεί σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	(6.494)
Υπεραξία (Σημείωση 8)	1.832
<b>Συνολικό τίμημα απόκτησης</b>	<b>50.063</b>

Πηγή: Μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες

Το τίμημα για την απόκτηση της εταιρείας CTDC ανήλθε σε €50.063. Το τίμημα ήταν υψηλότερο από την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν κατά €1.832 (υπεραξία). Τα έξοδα εξαγοράς έως την 31 Δεκεμβρίου 2019 ανήλθαν σε €389 εκ των οποίων ποσό ύψους €339 αναγνωρίστηκε στα «Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019 και ποσό €50 είχε αναγνωριστεί στα «Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018.

Την 13 Αυγούστου 2019 η Vibrana Holdings Ltd. εξάσκησε το δικαίωμα της για την απόκτηση του 100% των μετοχών της CTDC καταβάλλοντας επιπλέον ποσό €1.178, οπότε την 31 Δεκεμβρίου 2019 η Vibrana συμμετέχει στη CTDC κατά 100%. Η συναλλαγή αυτή είχε ως αποτέλεσμα την μείωση των μη ελεγχουσών συμμετοχών κατά €1.035 και την αναγνώριση ζημιάς στην καθαρή θέση του Ομίλου ύψους €25.

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

- Την 28 Μαρτίου 2019 η Εταιρεία απέκτησε πλειοψηφική συμμετοχή (60%) στην εταιρεία Aphrodite Hills Resort Limited στην Πάφο της Κύπρου (Σημείωση 6, 7 και 8). Η ως άνω απόκτηση λογιστικοποιήθηκε με τη μέθοδο της επιχειρηματικής συνένωσης. Ως εκ τούτου το σύνολο των μεταβιβασθέντων στοιχείων του ενεργητικού καθώς και το σύνολο των υποχρεώσεων της Aphrodite Hills Resort Limited αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία. Έως την ημερομηνία έγκρισης των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων οι εύλογες αξίες των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού κατά την ημερομηνία της απόκτησης δεν έχουν οριστικοποιηθεί.

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

	<b>28.03.2019</b>
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>	
Επενδύσεις σε ακίνητα (Σημείωση 6)	3.700
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία (Σημείωση 7)	56.371
Άυλα περιουσιακά στοιχεία (Σημείωση 8)	13.200
Συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	340
Αποθέματα	37.066
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	3.408
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	8.391
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>	<b>122.476</b>
<b>ΠΑΘΗΤΙΚΟ</b>	
Δανεισμός	(70.311)
Υποχρεώσεις από Αναβαλλόμενους φόρους (Σημείωση 21)	(7.014)
Λοιπά στοιχεία παθητικού	(20.219)
<b>Σύνολο παθητικού</b>	<b>(97.544)</b>
<b>Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων</b>	<b>24.932</b>
Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων που αναλογεί σε μη ελέγχουσα συμμετοχή	(9.973)
Αρνητική Υπεραξία	(2.668)
<b>Συνολικό τίμημα απόκτησης</b>	<b>12.291</b>

Πηγή: Μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες

Τα αποθέματα περιλαμβάνουν κατοικίες και οικοπέδα προς ανάπτυξη κατοικιών για μεταγενέστερη πώληση τους. Σκοπός της Εταιρείας και των συνεταιίρων της είναι το Resort να συνεχίσει να αναπτύσσεται καθώς υπάρχει σημαντικός υπολειπόμενος συντελεστής δόμησης για την ανάπτυξη επιπλέον κατοικιών.

Το τίμημα για την απόκτηση της εταιρείας Aphrodite Hills Resort Limited ανήλθε σε €12.291 ενώ η Εταιρεία κατέβαλε στην Aphrodite Hills Resort Limited ποσό €17.080 για την αποπληρωμή (κατά την αναλογία της συμμετοχής της) δανειακών υποχρεώσεων της. Το ποσό των €17.080 περιλαμβάνεται την 31 Δεκεμβρίου 2019 στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας στο κονδύλι «Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις». Το τίμημα ήταν χαμηλότερο από την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν και το κέρδος (αρνητική υπεραξία) ύψους €2.668 αναγνωρίστηκε απευθείας στα αποτελέσματα της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019 στο κονδύλι «Αρνητική υπεραξία από απόκτηση θυγατρικών». Τα έξοδα εξαγοράς έως την 31 Δεκεμβρίου 2019 ανήλθαν σε €365 εκ των οποίων ποσό ύψους €362 αναγνωρίστηκε στα «Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019 και ποσό €3 είχε αναγνωριστεί στα «Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018.

#### **Συνεισφορά στα αποτελέσματα του Ομίλου**

Για την καλύτερη κατανόηση της επίδρασης από την ενσωμάτωση των αποκτώμενων εταιρειών στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων του Ομίλου της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019, παρακάτω αναλύονται τα αποτελέσματα των αποκτώμενων εταιρειών που ενσωματώνεται στα αποτελέσματα του Ομίλου, καθώς και τα αποτελέσματα του Ομίλου όπως θα είχαν διαμορφωθεί χωρίς τη συμμετοχή αυτών.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων  
**Όμιλος και Εταιρεία**



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

	Όμιλος χωρίς τις Εξαγορές	Aphrodite Hills Resort Limited	CTDC	CYREIT	Όμιλος με τις Εξαγορές
	Από 01.01. έως 31.12.2019	Από 29.03. έως 31.12.2019	Από 19.04. έως 31.12.2019	Από 26.06. έως 31.12.2019	Από 01.01. έως 31.12.2019
Κύκλος Εργασιών	130.953	31.886	7.616	4.601	175.056
	<b>130.953</b>	<b>31.886</b>	<b>7.616</b>	<b>4.601</b>	<b>175.056</b>
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	169.230	41	4.700	5.848	179.819
Κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων	19.120	-	-	-	19.120
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(5.677)	(30)	-	(840)	(6.547)
Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	(9.536)	(5)	-	(116)	(9.657)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού – Επενδύσεις σε ακίνητα	(5.576)	-	-	(20)	(5.596)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού – Ξενοδοχειακές και συναφείς υπηρεσίες	-	(9.078)	(2.793)	-	(11.871)
Έξοδα για αναλώσιμα υλικά	-	(3.361)	(559)	-	(3.920)
Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα	-	(5.340)	-	-	(5.340)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	(142)	(2.758)	(653)	-	(3.553)
Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	61	-	-	-	61
Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(1.878)	93	10	(254)	(2.029)
Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	-	(3.103)	(3.188)	-	(6.291)
Λοιπά έσοδα	19.466	-	10	45	19.521
Λοιπά έξοδα – Επενδύσεις σε ακίνητα	(4.624)	-	-	(121)	(4.745)
Λοιπά έξοδα – Ξενοδοχειακές και συναφείς υπηρεσίες	-	(9.549)	(2.253)	-	(11.802)
Εταιρική Υπευθυνότητα	(317)	-	-	-	(317)
<b>Λειτουργικά Κέρδη / (Ζημιές)</b>	<b>311.080</b>	<b>(1.204)</b>	<b>2.890</b>	<b>9.143</b>	<b>321.909</b>
Αναλογία κερδών από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και κοινοπραξίες	169	162	-	-	331
Αρνητική υπεραξία από απόκτηση θυγατρικών	13.572	-	-	-	13.572
Έσοδα από τόκους	20	3	-	-	23
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(21.138)	(1.240)	(108)	(4)	(22.490)
<b>Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων</b>	<b>303.703</b>	<b>(2.279)</b>	<b>2.782</b>	<b>9.139</b>	<b>313.345</b>
Φόροι	(12.766)	36	(444)	(1.269)	(14.443)
<b>Κέρδη / (Ζημιές) περιόδου</b>	<b>290.937</b>	<b>(2.243)</b>	<b>2.338</b>	<b>7.870</b>	<b>298.902</b>

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων  
**Όμιλος και Εταιρεία**



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

Εάν οι εξαγορές είχαν πραγματοποιηθεί από την 01.01.2019, τότε τα αποτελέσματα του Ομίλου θα είχαν διαμορφωθεί ως ακολούθως:

	Όμιλος Από 01.01. έως 31.12.2019	Aphrodite Hills Resort Limited Από 01.01. έως 28.03.2019	CTDC Από 01.01. έως 19.04.2019	CYREIT Από 01.01. έως 25.06.2019	Όμιλος με τις Εξαγορές Από 01.01. έως 31.12.2019
Κύκλος Εργασιών	175.056	7.029	3.284	4.329	189.698
	<b>175.056</b>	<b>7.029</b>	<b>3.284</b>	<b>4.329</b>	<b>189.698</b>
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	179.819	-	-	-	179.819
Κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων	19.120	-	-	-	19.120
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(6.547)	(24)	-	(925)	(7.496)
Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	(9.657)	(1)	-	(90)	(9.748)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού – Επενδύσεις σε ακίνητα	(5.596)	-	-	(23)	(5.619)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού – Ξενοδοχειακές και συναφείς υπηρεσίες	(11.871)	(2.113)	(1.187)	-	(15.171)
Έξοδα για αναλώσιμα υλικά	(3.920)	(496)	(218)	-	(4.634)
Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα	(5.340)	(3.088)	-	-	(8.428)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	(3.553)	(541)	(276)	-	(4.370)
Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	61	-	-	-	61
Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(2.029)	(38)	-	-	(2.067)
Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(6.291)	-	-	-	(6.291)
Λοιπά έσοδα	19.521	-	-	1.214	20.735
Λοιπά έξοδα – Επενδύσεις σε ακίνητα	(4.745)	-	-	(191)	(4.936)
Λοιπά έξοδα – Ξενοδοχειακές και συναφείς υπηρεσίες	(11.802)	(2.663)	(998)	-	(15.463)
Εταιρική Υπευθυνότητα	(317)	-	-	-	(317)
<b>Λειτουργικά Κέρδη / (Ζημιές)</b>	<b>321.909</b>	<b>(1.935)</b>	<b>605</b>	<b>4.314</b>	<b>324.893</b>
Αναλογία κερδών από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και κοινοπραξίες	331	(2)	-	-	329
Αρνητική υπεραξία από απόκτηση θυγατρικών	13.572	-	-	-	13.572
Έσοδα από τόκους	23	-	-	-	23
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(22.490)	(874)	(522)	(2.152)	(26.038)
<b>Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων</b>	<b>313.345</b>	<b>(2.811)</b>	<b>83</b>	<b>2.162</b>	<b>312.779</b>
Φόροι	(14.443)	61	(74)	(38)	(14.494)
<b>Κέρδη / (Ζημιές) περιόδου</b>	<b>298.902</b>	<b>(2.750)</b>	<b>9</b>	<b>2.124</b>	<b>298.285</b>



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

Οι ανωτέρω απεικονίσεις αποτελούν μια υποθετική κατάσταση και έχουν παρουσιαστεί μόνο για επεξηγηματικούς σκοπούς και δεν είναι απαραίτητα ενδεικτικές της πραγματικής χρηματοοικονομικής θέσης ή οικονομικής απόδοσης του Ομίλου εάν είχαν ολοκληρωθεί οι Εξαγορές την 1η Ιανουαρίου 2019, δεν έχουν σκοπό να παρουσιάσουν τα λειτουργικά αποτελέσματα του Ομίλου και δεν είναι ενδεικτικές της αναμενόμενης οικονομικής θέσης ή των μελλοντικών αποτελεσμάτων του Ομίλου. Συγκεκριμένα, περιλαμβάνουν: i) προσαρμογές στην εύλογη αξία που βασίζονται στις προσωρινές εύλογες αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των αποκτώμενων υποχρεώσεων, ii) τα επιπλέον έσοδα χρηματοδότησης για την περίοδο πριν από την απόκτηση των εξαγορών βάσει των συμβατικών όρων των αντίστοιχων δανειακών συμβάσεων και iii) τις αντίστοιχες πρόσθετες φορολογικές επιπτώσεις στις εν λόγω προσαρμογές. Οι ανωτέρω απεικονίσεις δεν αντικατοπτρίζουν καμία αναμενόμενη εξοικονόμηση κόστους, συνεργίες, επαναλαμβανόμενα στοιχεία ή δαπάνες που σχετίζονται με μια συναλλαγή που αναμένεται να προκύψουν ή να δημιουργηθούν. Επιπλέον, δεν πρέπει να συγχέονται με την τρέχουσα χρηματοοικονομική επίδοση του ομίλου για την χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019, η οποία εμφανίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων για την χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019.

### (β) Απόκτηση περιουσιακών στοιχείων

- Την 15 Νοεμβρίου 2019, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση του 100% των μεριδίων της εταιρείας ΗΛΔΗΜ Μ.ΚΕ. (εφεξής «ΗΛΔΗΜ») με έδρα την Ελλάδα (Σημείωση 6). Το τίμημα για την απόκτηση της εταιρείας ΗΛΔΗΜ ανήλθε σε €1.012. Η ως άνω απόκτηση λογιστικοποιήθηκε με τη μέθοδο της αγοράς περιουσιακών στοιχείων.

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

	<b>15.11.2019</b>
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>	
Επενδύσεις σε ακίνητα (Σημείωση 6)	2.757
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	28
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	315
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>	<b>3.100</b>
<b>ΠΑΘΗΤΙΚΟ</b>	
Λοιπά στοιχεία παθητικού	(2.088)
<b>Σύνολο παθητικού</b>	<b>(2.088)</b>
<b>Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων</b>	<b>1.012</b>
<b>Συνολικό τίμημα απόκτησης</b>	<b>1.012</b>

Πηγή: Μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες

- Την 28 Μαρτίου 2019 η Εταιρεία απέκτησε το 60% των μετοχών της εταιρείας Aphrodite Springs Public Limited στην Πάφο της Κύπρου (Σημείωση 6). Το τίμημα για την απόκτηση της εταιρείας Aphrodite Springs Public Limited ανήλθε σε €2.400. Η ως άνω απόκτηση λογιστικοποιήθηκε με τη μέθοδο της αγοράς περιουσιακών στοιχείων.

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

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

<b>28.03.2019</b>	
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>	
Επενδύσεις σε ακίνητα (Σημείωση 6)	8.108
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	83
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	182
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>	<b>8.373</b>
<b>ΠΑΘΗΤΙΚΟ</b>	
Λοιπά στοιχεία παθητικού	(4.373)
<b>Σύνολο παθητικού</b>	<b>(4.373)</b>
<b>Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων</b>	<b>4.000</b>
Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων που αναλογεί σε μη ελέγχουσα συμμετοχή	(1.600)
<b>Συνολικό τίμημα απόκτησης</b>	<b>2.400</b>
Πηγή: Μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες	

### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: Συμμετοχή σε Θυγατρικές

Θυγατρικές	Έδρα	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	Όμιλος		Εταιρεία	
			31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Nash S.r.L.	Ιταλία	2015-2019	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Picasso Fund	Ιταλία	2015-2019	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Egnatia Properties S.A.	Ρουμανία	2014-2019	99,96%	99,96%	99,96%	99,96%
Quadratix Ltd.	Κύπρος	2016-2019	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Καρόλου Τουριστική Α.Ε.	Ελλάδα	2014-2019	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
PNG Properties EAD	Βουλγαρία	2017-2019	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Pangaea UK Finco Plc	Ηνωμένο Βασίλειο	-	-	100,00%	-	100,00%
Lasmane Properties Ltd.	Κύπρος	2016-2019	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Ανάπτυξη Φραγκοκκλησιά Ακινήτων Α.Ε.	Ελλάδα	2018- 2019	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Ήρινα Κτηματική Α.Ε.	Ελλάδα	2017-2019	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
I & B Real Estate EAD	Βουλγαρία	2016-2019	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Aphrodite Hills Resort Limited	Κύπρος	2016-2019	60,00%	-	60,00%	-
Aphrodite Hotels Limited	Κύπρος	2016-2019	60,00%	-	-	-
Aphrodite Hills Property Management Limited	Κύπρος	2016-2019	60,00%	-	-	-
The Aphrodite Tennis and Spa Limited	Κύπρος	2016-2019	60,00%	-	-	-
Aphrodite Hills Services Limited	Κύπρος	2016-2019	60,00%	-	-	-
Aphrodite Springs Public Limited	Κύπρος	2014-2019	60,00%	-	60,00%	-
Vibrana Holdings Ltd.	Κύπρος	2018 - 2019	90,00%	-	90,00%	-
The Cyprus Tourism Development Company Limited	Κύπρος	2014-2019	90,00%	-	-	-
CYREIT Variable Investment Company Plc	Κύπρος	2018 - 2019	88,23%	-	88,23%	-
Letimo Properties Ltd.	Κύπρος	2017-2019	88,23%	-	-	-
Elizano Properties Ltd.	Κύπρος	2016-2019	88,23%	-	-	-
Artozaco Properties Ltd.	Κύπρος	2016-2019	88,23%	-	-	-
Consoly Properties Ltd.	Κύπρος	2016-2019	88,23%	-	-	-
Smooland Properties Ltd.	Κύπρος	2014-2019	88,23%	-	-	-
Threefield Properties Ltd.	Κύπρος	2014-2019	88,23%	-	-	-
Bascot Properties Ltd.	Κύπρος	2016-2019	88,23%	-	-	-
Nuca Properties Ltd.	Κύπρος	2017-2019	88,23%	-	-	-
Vanemar Properties Ltd.	Κύπρος	2016-2019	88,23%	-	-	-

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

Θυγατρικές	Έδρα	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	Όμιλος		Εταιρεία	
			31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Alomنيا Properties Ltd.	Κύπρος	2016-2019	88,23%	-	-	-
Kuvena Properties Ltd.	Κύπρος	2017-2019	88,23%	-	-	-
Azemo Properties Ltd.	Κύπρος	2017-2019	88,23%	-	-	-
Ravenica Properties Ltd.	Κύπρος	2017-2019	88,23%	-	-	-
Wiceco Properties Ltd.	Κύπρος	2017-2019	88,23%	-	-	-
Lancast Properties Ltd.	Κύπρος	2016-2019	88,23%	-	-	-
Rouena Properties Ltd.	Κύπρος	2017-2019	88,23%	-	-	-
Allodica Properties Ltd.	Κύπρος	2016-2019	88,23%	-	-	-
Vameron Properties Ltd.	Κύπρος	2014-2019	88,23%	-	-	-
Orleania Properties Ltd.	Κύπρος	2017-2019	88,23%	-	-	-
Primaco Properties Ltd.	Κύπρος	2016-2019	88,23%	-	-	-
Arleta Properties Ltd.	Κύπρος	2017-2019	88,23%	-	-	-
ΗΛΔΗΜ Μ.ΙΚΕ	Ελλάδα	2018 - 2019	100%	-	-	-
Prodea Immobiliare SrL.	Ιταλία	-	80%	-	-	-

Οι θυγατρικές ενοποιούνται με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

Η χρήση 2014 της εταιρείας Καρόλου Τουριστική Α.Ε δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά από την Ελληνική φορολογική αρχή κι επομένως οι φορολογικές υποχρεώσεις για τη χρήση αυτή δεν έχουν καταστεί οριστικές. Οι χρήσεις 2015 έως 2018 έχουν ελεγχθεί από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α Ν.4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχαν επιφυλάξεις. Σύμφωνα με τη ΠΟΛ.1006/05.01.2016 δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να επανέλθουν και να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση της εταιρείας ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δε θα έχουν σημαντική επίπτωση στη χρηματοοικονομική θέση της εταιρείας. Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ο φορολογικός έλεγχος από τον τακτικό ελεγκτή για τη χρήση 2019 δεν έχει ολοκληρωθεί.

Η χρήση 2018 των εταιρειών Ήρινα Κτηματική Α.Ε και Ανάπτυξη Φραγκοκκλησιά Ακινήτων Α.Ε. έχει ελεγχθεί φορολογικά από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 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 των εταιρειών ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δε θα έχουν σημαντική επίπτωση στη χρηματοοικονομική τους θέση. Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ο φορολογικός έλεγχος από τον τακτικό ελεγκτή για τη χρήση 2019 δεν έχει ολοκληρωθεί.

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

<b>Αξία Συμμετοχών</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Nash S.r.L.	51.620	69.428
Picasso Fund	80.752	80.752
Egnatia Properties S.A.	20	20
Quadratix Ltd.	10.802	10.802
Καρόλου Τουριστική Α.Ε.	4.007	4.007
PNG Properties EAD	26	26
Pangaea UK Finco Plc	-	57
Lasmane Properties Ltd.	13.210	11.410
Ανάπτυξη Φραγκοκκλησιά Ακινήτων Α.Ε.	6.000	6.000
Ήρινα Κτηματική Α.Ε.	11.174	3.574
I & B Real Estate EAD	40.142	40.152
Aphrodite Hills Resort Limited	12.291	-
Aphrodite Springs Public Limited	2.400	-
Vibrana Holdings Ltd.	51.615	-
CYREIT Variable Investment Company Plc	140.437	-
ΗΛΔΗΜ Μ.ΙΚΕ	3.012	-
Prodea Immobiliare Srl.	808	-
<b>Σύνολο</b>	<b>428.316</b>	<b>226.228</b>

Εντός της χρήσης 2019 η Εταιρεία εισέφερε κεφάλαιο συνολικού ποσού €1.035 στη θυγατρική Nash S.r.L. Την 19 Δεκεμβρίου 2019 αναγνωρίστηκε απομείωση του κόστους της συμμετοχής στη θυγατρική Nash S.r.L. ποσού €18.824 καθώς η λογιστική της αξία υπερέβαινε την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία της.

Την 6 Δεκεμβρίου 2019 οριστικοποιήθηκε το τίμημα για την απόκτηση της εταιρείας I & B Real Estate EAD η οποία αποκτήθηκε από τον Όμιλο την 28 Δεκεμβρίου 2019. Το τελικό τίμημα ανήλθε σε €40.142.

Την 20 Νοεμβρίου 2019 συστάθηκε η θυγατρική εταιρεία Prodea Immobiliare S.r.L. στην Ιταλία, της οποίας η Εταιρεία κατέχει το 80% του εταιρικού της κεφαλαίου (συνολικό κεφάλαιο €10). Την 29 Νοεμβρίου 2019 η Prodea Immobiliare S.r.L. υπέγραψε προσύμφωνο για την απόκτηση ενός ακινήτου στην Ιταλία για το οποίο καταβλήθηκε προκαταβολή ποσού €1.000 από τους μετόχους της Prodea Immobiliare S.r.L. κατ' αναλογία της συμμετοχής τους στην εταιρεία ως εισφορά κεφαλαίου.

Την 15 Νοεμβρίου 2019 η Εταιρεία απέκτησε το 100% του των μεριδίων της εταιρείας ΗΛΔΗΜ Μ.ΙΚΕ. με έδρα την Ελλάδα έναντι τιμήματος €1.012 (Σημείωση 9). Την ίδια ημέρα η διαχείριση της εταιρείας ΗΛΔΗΜ αποφάσισε την αύξηση του εταιρικού της κεφαλαίου κατά €2.000 με την έκδοση 20.000 εταιρικών μεριδίων.

Την 11 Νοεμβρίου 2019 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Lasmane Properties Ltd. αποφάσισε την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της κατά €1.800 με έκδοση 1.800.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €1 εκάστης.

Την 25 Ιουνίου 2019 η Εταιρεία απέκτησε το 100% των διαχειριστικών μετοχών και το 88,23φ\

% των επενδυτικών μετοχών της CYREIT Variable Investment Company PLC ("CYREIT") με έδρα την Κύπρο (Σημείωση 9).

Την 28 Μαρτίου 2019 η Εταιρεία απέκτησε το 60% του μετοχικού κεφαλαίου των θυγατρικών Aphrodite Hills Resort Limited και Aphrodite Springs Public Limited με έδρα την Κύπρο (Σημείωση 9).

Την 26 Μαρτίου 2019 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση της εταιρείας Ήρινα Κτηματική Α.Ε. αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά €7.600 με την έκδοση 760.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €10 εκάστης.

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

Την 22 Φεβρουαρίου 2019 η Εταιρεία απέκτησε το 90% των μετοχών της εταιρείας Vibrana Holdings Ltd. με έδρα την Κύπρο. Την 18 Απριλίου 2019 το Διοικητικό Συμβούλιο της Vibrana Holdings Ltd. αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά €57.350, με έκδοση 100 επιπρόσθετων κοινών μετοχών ονομαστικής αξίας ενός (1) ευρώ εκάστη από το οποίο ποσό €57.349,9 αντιστοιχεί στην αξία υπέρ το άρτιο. Στο πλαίσιο της ως άνω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, η Εταιρεία κατέβαλε την ίδια ημέρα ποσό €51.615 (κατ' αναλογία της συμμετοχής της στη Vibrana), το οποίο χρηματοδοτήθηκε από κεφάλαια που αντλήθηκαν από τραπεζικό δανεισμό.

Την 8 Ιανουαρίου 2019 ολοκληρώθηκε η εκκαθάριση της εταιρείας Pangaea UK Finco Plc.

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

### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: Συμμετοχές με τη Μέθοδο της Καθαρής Θέσης και Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες

	Έδρα	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	Όμιλος 31.12.2019		Εταιρεία 31.12.2019	
			Ποσοστό	Αξία Συμμετοχής	Ποσοστό	Αξία Συμμετοχής
<b>Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες</b>						
ΕΠ Χανίων Α.Ε.	Ελλάδα	2014 - 2019	40%	3.594	40%	3.632
Panterra Α.Ε. Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων	Ελλάδα	2019	49%	5.949	49%	5.733
RINASCITA	Ελλάδα	2018 - 2019	35%	1.042	35%	1.051
<b>Σύνολο</b>				<b>10.585</b>		<b>10.416</b>
<b>Συμμετοχές με τη Μέθοδο της Καθαρής Θέσης</b>						
Aphrodite Hills Pantopoleion Ltd.	Κύπρος	2016 - 2019	27%	421	-	-
<b>Σύνολο συμμετοχών με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και σε κοινοπραξίες</b>				<b>11.006</b>		<b>10.416</b>

Την 23 Δεκεμβρίου 2019 η Εταιρεία απέκτησε το 35% των μετοχών της εταιρείας «ΡΙΝΑΣΙΤΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» και το διακριτικό τίτλο «ΡΙΝΑΣΙΤΑ Α.Ε.», έναντι τιμήματος €1.051. Η εταιρεία έχει μισθώσει πολυώροφο κτήριο επί της οδού Σταδίου 65 και Πλατείας Ομονοίας, στην Αθήνα, συνολικής επιφάνειας περίπου 10,4 χιλ. τ.μ. το οποίο πρόκειται να ανακατασκευαστεί και να λειτουργήσει ως ξενοδοχειακή μονάδα.

Την 31 Μαΐου 2019 η Εταιρεία απέκτησε 40,0% των μετοχών της εταιρείας «ΑΛΡΗΑ Επενδυτικής Περιουσίας Χανίων Ανώνυμη Εταιρεία» και το διακριτικό τίτλο «ΕΠ Χανίων Α.Ε.» έναντι τιμήματος €3.472. Η εταιρεία έχει στην κατοχή της δύο οικοπέδα στα Χανιά συνολικής επιφάνειας 11,4 χιλ. τ.μ. Σκοπός της Εταιρείας και των συνεταίρων της είναι η ανάπτυξη και η αξιοποίηση των εν λόγω οικοπέδων λαμβάνοντας υπ' όψιν το προνομιακό σημείο στο οποίο βρίσκονται.

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

---

Την 25 Απριλίου 2019 συστάθηκε η εταιρεία Panterra Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων με τον διακριτικό τίτλο «Panterra A.E. Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων» με έδρα στο Μαρούσι Αττικής. Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται σε €11.500 και διαιρείται σε 1.150.000 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας €10 εκάστης. Η Εταιρεία κατέχει το 49% των μετοχών της Panterra A.E. Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων. Την 10 Σεπτεμβρίου 2019 η Panterra A.E. Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων ολοκλήρωσε την απόκτηση δύο όμορων εμπορικών ακινήτων στην Αθήνα (εκ των οποίων το ένα είναι συνολικής επιφάνειας 6,9 χιλ. τ.μ. περίπου και βρίσκεται επί της Λεωφόρου Συγγρού και Λαγουμιτζή και το δεύτερο είναι συνολικής επιφάνειας 2 χιλ. τ.μ. περίπου και βρίσκεται επί των οδών Ευρυδάμαντος και Λαγουμιτζή) έναντι τελικού τιμήματος €10.000. Σύμφωνα με τον σχεδιασμό, προβλέπεται η κατεδάφιση των κτηρίων και η ανέγερση κτηρίου ή κτιρίων σύγχρονων προδιαγραφών βάσει των αρχών της αειφόρου ανάπτυξης εκτιμώμενης συνολικής επιφάνειας άνω των 24 χιλ. τ.μ. (ανωδομή άνω των 14 χιλ. τ.μ. και υπόγειοι βοηθητικοί χώροι και θέσεις στάθμευσης 10 χιλ. τ.μ.).

Η εταιρεία Aphrodite Hills Resort Limited, στην οποία η Εταιρεία κατέχει το 60% των μετοχών της, κατέχει το 45% της εταιρείας Aphrodite Hills Pantopoleion Ltd.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019 σε επίπεδο Ομίλου προέκυψε κέρδος από το αποτέλεσμα των συμμετοχών με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και των συμμετοχών σε κοινοπραξίες συνολικού ποσού €331 ως ακολούθως:

- Κέρδος ποσού €216 από την κοινοπραξία Panterra A.E.
- Ζημιά ποσού €38 από την κοινοπραξία ΕΠ Χανίων Α.Ε.
- Ζημιά ποσού €9 από την κοινοπραξία ΠΙΝΑΣΙΤΑ
- Κέρδος ποσού €162 από την συμμετοχή με τη μέθοδο της καθαρής θέσης στην εταιρεία Aphrodite Hills Pantopoleion Ltd.

## **ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις**

Η αύξηση του κονδυλίου «Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις» της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2019 σε σχέση με την 31 Δεκεμβρίου 2018 οφείλεται κυρίως στο ποσό ύψους €17.080 που κατέβαλε η Εταιρεία στην Aphrodite Hills Resort Limited, κατά την ημερομηνία της απόκτησης της, για την αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων της (Σημείωση 9), σε δεδουλευμένα έσοδα από τόκους ποσού €1.635 (31 Δεκεμβρίου 2018: €395) καθώς και σε προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με μελλοντική απόκτηση ακινήτων ποσού €659 (31 Δεκεμβρίου 2018: €324).

Επιπλέον, την 31 Δεκεμβρίου 2019 στις λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνονται καταθέσεις ποσού €1.990 και €564 αντίστοιχα, οι οποίες είναι δεσμευμένες βάσει δανειακών συμβάσεων μέχρι τη λήξη τους (31 Δεκεμβρίου 2018: €1.088 για τον Όμιλο και Μηδέν για την Εταιρεία). Σημειώνεται ότι ποσό ύψους €1.088 για τον Όμιλο μεταφέρθηκε από τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στις λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης του Ομίλου την 31 Δεκεμβρίου 2018, έτσι ώστε να είναι συγκρίσιμη με την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2019 (Σημείωση 15).

Τέλος, στις λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις περιλαμβάνονται ποσά €10.333 και €9.318 για τον Όμιλο και την Εταιρεία, αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2018: €9.374 και €8.652, για τον Όμιλο και την Εταιρεία, αντίστοιχα) που αφορούν σε κίνητρα μισθώσεων 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.

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

### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Εμπορικές απαιτήσεις	68.522	6.839	62.151	3.775
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 34)	1	2	1	2
Απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο	8.285	9.522	8.011	8.248
Προπληρωθέντα έξοδα	2.164	763	1.089	709
Καταβληθέν προσωρινό μέρισμα (Σημείωση 23)	-	22.995	-	22.995
Λοιπές απαιτήσεις	4.564	6.401	3.014	6.278
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 34)	-	1.003	4.544	3.598
<b>Σύνολο</b>	<b>83.536</b>	<b>47.525</b>	<b>78.810</b>	<b>45.605</b>

Την 31 Δεκεμβρίου 2019 στις εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται ποσό €60.450 που αφορά στο υπόλοιπο τίμημα από την πώληση των τεσσάρων ακινήτων το οποίο εισπράχθηκε μεταγενέστερα της 31 Δεκεμβρίου 2019 (Σημείωση 6).

Η ταξινόμηση του κονδυλίου «Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις» του Ομίλου και της Εταιρείας σε χρηματοοικονομικά και μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία καθώς και η πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία την 31 Δεκεμβρίου 2019 και την 31 Δεκεμβρίου 2018 παρατίθεται παρακάτω:

#### Όμιλος

<i>Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία</i>	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	Σύνολο
Μεικτή λογιστική αξία 31.12.2019	65.837	718	5.512	<b>72.067</b>
Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς	(3)	(1)	(3.130)	<b>(3.134)</b>
<b>Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2019</b>	<b>65.834</b>	<b>717</b>	<b>2.382</b>	<b>68.933</b>
<i>Μη Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία 31.12.2019</i>				14.603
<b>Σύνολο Εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 31.12.2019</b>				<b>83.536</b>

#### Εταιρεία

<i>Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία</i>	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	Σύνολο
Μεικτή λογιστική αξία 31.12.2019	61.756	158	2.535	<b>64.449</b>
Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς	(1)	(1)	(2.201)	<b>(2.203)</b>
<b>Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2019</b>	<b>61.755</b>	<b>157</b>	<b>334</b>	<b>62.246</b>
<i>Μη Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία 31.12.2019</i>				16.564
<b>Σύνολο Εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 31.12.2019</b>				<b>78.810</b>

#### Όμιλος

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

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

**Εταιρεία**

**Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία**

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

Οι εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2019 περιλαμβάνουν ποσό ύψους €339 και €153 αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2018: €103 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 της Εταιρείας από το Ελληνικό Δημόσιο ύψους €8.011 (31 Δεκεμβρίου 2018: €8.248) αφορούν κυρίως σε φόρο συγκέντρωσης κεφαλαίου («ΦΣΚ») το οποίο κατέβαλε η Εταιρεία στις 14 Απριλίου 2010, 16 Σεπτεμβρίου 2014 και 17 Σεπτεμβρίου 2014. Κατά την καταβολή του εν λόγω φόρου, η Εταιρεία διατύπωσε ρητή επιφύλαξη περί της υποχρέωσής 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 Εταιρεία προέβη σε προσφυγές. Σύμφωνα με την υπ' αριθμό 90/19 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας, η οποία δημοσιεύθηκε την 16 Ιανουαρίου 2019, και της υπ' αριθμό 4828/19 απόφασης του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών, έγινε δεκτή η αίτηση της προσφυγής ποσού €5.900 που αφορά σε φόρο συγκέντρωσης κεφαλαίου ο οποίος είχε καταβληθεί την 14 Απριλίου 2010. Η Διοίκηση της Εταιρείας, στηριζόμενη στη γνώμη των νομικών της συμβούλων και στις ως άνω αποφάσεις των αρμοδίων οργάνων, εκτιμά ότι η επιστροφή του ποσού το οποίο αφορά σε ΦΣΚ, συνολικού ύψους €7.652, είναι κατ' ουσίαν βέβαιη.

Η ανάλυση των λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Δεσμευμένες καταθέσεις	184	3.009	72	3.009
Λοιπά	4.380	3.392	2.942	3.269
<b>Σύνολο</b>	<b>4.564</b>	<b>6.401</b>	<b>3.014</b>	<b>6.278</b>

Την 31 Δεκεμβρίου 2019 οι λοιπές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας είναι μειωμένες σε σχέση με την 31 Δεκεμβρίου 2018 λόγω της απομείωσης της απαίτησης ποσού €1.824 αναφορικά με την απαίτηση της Εταιρείας από την Stirling Bulgaria EOOD. Συγκεκριμένα, την 30 Σεπτεμβρίου 2015 η Εταιρεία είχε συνάψει 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 είχε εισπράξει μέρος της ως άνω απαίτησης ποσού €4.776. Σημειώνεται ότι η Εταιρεία έχει λάβει εταιρική εγγύηση (ως συνοφειλέτης) από την Marinopoulos Holding Sarl, με έδρα το Λουξεμβούργο. Τέλος, σημειώνεται ότι η Εταιρεία συνεχίζει τις ενέργειες της για την είσπραξη του ως άνω ποσού. Η απομείωση της απαίτησης περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019.



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

Την 31 Δεκεμβρίου 2018 οι δεσμευμένες καταθέσεις αφορούσαν κυρίως σε καταθέσεις οι οποίες είχαν δεσμευτεί σύμφωνα με τους όρους της από 11 Αυγούστου 2014 συμβάσεως ομολογιακού δανείου όπως τροποποιήθηκε την 20 Αυγούστου 2014, το οποίο αποπληρώθηκε την 10 Ιουλίου 2019 (Σημείωση 18).

#### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: Αποθέματα

	Όμιλος	31.12.2019
Κατοικίες προς πώληση		9.706
Οικόπεδα και υπό ανάπτυξη κατοικίες		25.957
Απομείωση αποθεμάτων		(3.103)
Αναλώσιμα υλικά		820
<b>Σύνολο</b>		<b>33.380</b>

Η απομείωση αποθεμάτων ποσού €3.103 περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019.

Οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου είναι εξασφαλισμένες με κατοικίες προς πώληση, οικόπεδα και υπό ανάπτυξη κατοικίες (Σημείωση 18).

#### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Ταμείο	26	2	2	1
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	71.148	45.786	31.823	33.215
<b>Σύνολο</b>	<b>71.174</b>	<b>45.788</b>	<b>31.825</b>	<b>33.216</b>

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

Την 31 Δεκεμβρίου 2019 στις καταθέσεις όψεως και προθεσμίας του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνονται δεσμευμένα ποσά ύψους €5.439 και €2.795 αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2018: €2.344 και €537, αντίστοιχα), σύμφωνα με τα οριζόμενα σε δανειακές συμβάσεις. Σημειώνεται ότι ποσό ύψους €1.088 για τον Όμιλο μεταφέρθηκε από τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στις λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης του Ομίλου την 31 Δεκεμβρίου 2018, έτσι ώστε να είναι συγκρίσιμη με την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2019 (Σημείωση 12).

#### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: Μετοχικό Κεφάλαιο & Διαφορά από Έκδοση Μετοχών Υπέρ το Άρτιο

	Αρ. Μετοχών	Μετοχικό Κεφάλαιο	Όμιλος	Εταιρεία
			Υπέρ το άρτιο	
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018</b>	<b>255.494.534</b>	<b>766.484</b>	<b>15.890</b>	<b>15.970</b>

Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018, ανερχόταν στο ποσό των €766.484 διαιρούμενο συνολικά σε 255.494.534 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές ονομαστικής αξίας €3,0 εκάστη.

Η Εταιρεία δεν έχει στην κατοχή της ίδιες μετοχές.

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

Την 11 Σεπτεμβρίου 2019 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε την παροχή εξουσιοδότησης στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, προκειμένου το Διοικητικό Συμβούλιο να προχωρήσει σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου μέσω της έκδοσης νέων, άυλων, κοινών, ονομαστικών μετα ψήφου μετοχών με καταβολή σε μετρητά υπό τους όρους που θα καθορίσει το Διοικητικό Συμβούλιο στο μέλλον. Η ως άνω εξουσία πρέπει να ασκηθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο εντός 10 μηνών από την ημερομηνία χορήγησης της εξουσιοδότησης από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας.

#### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 17: Αποθεματικά

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Τακτικό αποθεματικό	22.272	17.995	21.846	17.716
Ειδικό αποθεματικό	323.987	323.987	323.987	323.987
Λοιπά αποθεματικά	1.272	194	12	45
<b>Σύνολο</b>	<b>347.531</b>	<b>342.176</b>	<b>345.845</b>	<b>341.748</b>

Σύμφωνα με το άρθρο 158 του Ν. 4548/2018, 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 Παναγία ΑΕΕΑΠ 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 18: 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 συμφωνίες προστασίας από την άνοδο επιτοκίων αναφοράς (interest rate caps) - για σκοπούς αντιστάθμισης της έκθεσης του Ομίλου στη μεταβολή του κυμαινόμενου επιτοκίου.

Την 18 Δεκεμβρίου 2019 η Εταιρεία σύναψε σύμβαση πίστωσης με ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό μέχρι του ποσού των €50.000 με την Alpha Bank Α.Ε. με επιτόκιο Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου 2,75%. Το υπόλοιπο της πίστωσης την 31 Δεκεμβρίου 2019 ανέρχεται σε €12.000.

Την 17 Δεκεμβρίου 2019 η θυγατρική Ήρινα Κτηματική Α.Ε. Εταιρεία ανανέωσε τη σύμβαση πίστωσης με ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό μέχρι του ποσού των €4.068 με την Alpha Bank Α.Ε. με επιτόκιο Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου 2,75%. Το υπόλοιπο της πίστωσης την 31 Δεκεμβρίου 2019 ανέρχεται σε €3.295.

Την 26 Ιουνίου 2019 η Εταιρεία προέβη στη σύναψη σύμβασης ομολογιακού δανείου ποσού έως €300.000 με την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. («ΕΤΕ») και την Ευρωπαϊκή Τράπεζα Ανασυγκρότησης και Ανάπτυξης («ΕΒΡΔ»). Τα ομόλογα είναι πενταετούς διάρκειας. Σκοπός του δανείου είναι (α) η αναχρηματοδότηση υφιστάμενων βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων ποσού €237.500 και (β) η πραγματοποίηση επενδύσεων και η εν γένει ανάπτυξη των εργασιών της Εταιρείας ποσού €62.500. Την 10 Ιουλίου 2019 εκταμιεύθηκε ποσό ύψους €237.500 και χρησιμοποιήθηκε για την αναχρηματοδότηση υφιστάμενων βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων. Την 8 Νοεμβρίου εκταμιεύθηκε επιπλέον ποσό ύψους €21.500 και χρησιμοποιήθηκε για νέες επενδύσεις.

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

---

Την 6 Μαΐου 2019 η Εταιρεία προέβη στη σύναψη σύμβασης ομολογιακού δανείου ποσού έως €200.000 με την Alpha Bank A.E.. Τα ομόλογα είναι επταετούς διάρκειας. Έως την 31 Δεκεμβρίου 2019 είχε εκταμιευθεί ποσό €90.000 εκ των οποίων ποσό ύψους €50.000 χρησιμοποιήθηκε για την αναχρηματοδότηση υφιστάμενων βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων και το υπόλοιπο ποσό ύψους €40.000 χρησιμοποιήθηκε για την πραγματοποίηση νέων επενδύσεων.

Την 18 Απριλίου 2019 η Εταιρεία προέβη στη σύναψη σύμβασης ομολογιακού δανείου ποσού έως €32.000 με την Τράπεζα Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ.. Τα ομόλογα είναι τριετούς διάρκειας και φέρουν επιτόκιο Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου 3,5%. Το συνολικό ποσό του δανείου εκταμιεύθηκε την ίδια ημέρα και χρησιμοποιήθηκε αποκλειστικά για τη χρηματοδότηση της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της θυγατρικής της Vibrana Holdings Ltd. (Σημείωση 9).

Την 12 Απριλίου 2019 η Εταιρεία προέβη στη σύναψη σύμβασης ομολογιακού δανείου συνολικού ποσού έως €90.000 με την Τράπεζα Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ.. Τα ομόλογα είναι δεκαετούς διάρκειας και φέρουν τόκο Euribor 6 μηνών πλέον περιθωρίου 3,35%. Το δάνειο χρησιμοποιήθηκε για τη χρηματοδότηση μέρους του τιμήματος της απόκτησης του 100% των διαχειριστικών μετοχών και του 88,23% των επενδυτικών μετοχών του CYREIT (Σημείωση 9).

Την 27 Φεβρουαρίου 2019 η Εταιρεία προέβη στη σύναψη σύμβασης δανείου με την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. συνολικού ποσού ύψους €20.000 με επιτόκιο Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου 3,25%. Το δάνειο έχει πενταετή διάρκεια και σκοπός του είναι η χρηματοδότηση επενδύσεων. Την 24 Δεκεμβρίου 2019 η Εταιρεία προέβη στη σύναψη προγράμματος εκδόσεως κοινού ομολογιακού δανείου πενταετούς διάρκειας και ποσού έως €19.700 με την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.. Τα ομόλογα φέρουν τόκο Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου 2,75%. Σκοπός του δανείου είναι η πλήρης και ολοσχερής εξόφληση της ανωτέρω δανειακής συμβάσης με την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.

Την 13 Δεκεμβρίου 2018 η Εταιρεία προέβη στη σύναψη προγράμματος εκδόσεως κοινού ομολογιακού δανείου πενταετούς διάρκειας και ποσού έως €120.000 με την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.. Την 29 Μαρτίου 2019 εκταμιεύθηκε το συνολικό ποσό του δανείου. Από το ως άνω ποσό, ποσό €55.000 χρησιμοποιήθηκε για την εξόφληση υφιστάμενων βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων και συγκεκριμένα για την αποπληρωμή του ανοιχτού αλληλόχρεου λογαριασμού που είχε συνάψει η Εταιρεία με την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. την 2 Νοεμβρίου 2018. Από το συνολικό ποσό των €55.000 ποσό €10.000 εκταμιεύθηκε τον Μάρτιο του 2019 ενώ το υπόλοιπο ποσό €45.000 είχε εκταμιευθεί εντός της χρήσης 2018.

Εντός του Δεκεμβρίου 2019 η Εταιρεία προέβη στην τροποποίηση της από 26 Ιουνίου 2019 σύμβασης ομολογιακού δανείου ποσού έως €300.000 με την ΕΤΕ και την EBRD, του από 20 Φεβρουαρίου 2018 προγράμματος ομολογιακού δανείου ποσού ύψους €60.000 με την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε., της από 6 Μαΐου 2019 σύμβασης ομολογιακού δανείου ποσού έως €200.000 με την Alpha Bank A.E. και του από 13 Δεκεμβρίου 2019 προγράμματος εκδόσεως κοινού ομολογιακού δανείου ποσού έως €120.000 με την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.. Οι τροποποιήσεις αφορούσαν στη μείωση του περιθωρίου σε 2,75% ετησίως και στη μείωση του ποσοστού απόσβεσης του κεφαλαίου των εν λόγω δανείων. Τα ομόλογα των ανωτέρω δανειακών συμβάσεων φέρουν επιτόκιο Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου 2,75%. Από τις ως άνω τροποποιήσεις προέκυψε καθαρό κέρδος ποσού €8.380 (Σημείωση 30).

Σημειώνεται επίσης ότι σύμφωνα με τους όρους δανειακών συμβάσεων του Ομίλου, ο Όμιλος πρέπει να συμμορφώνεται, μεταξύ άλλων, με συγκεκριμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες. Σημειώνεται ότι καθ' όλη τη διάρκεια της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018, ο Όμιλος συμμορφώθηκε με την εν λόγω υποχρέωση.

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

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
<b>Μακροπρόθεσμα</b>				
Ομολογιακά δάνεια	627.107	55.862	627.107	55.862
Λοιπές δανειακές υποχρεώσεις	213.137	55.997	19.326	-
<b>Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις</b>	<b>840.244</b>	<b>111.859</b>	<b>646.433</b>	<b>55.862</b>
<b>Βραχυπρόθεσμα</b>				
Ομολογιακά δάνεια	1.412	242.248	1.412	242.248
Λοιπές δανειακές υποχρεώσεις	34.624	206.032	12.048	95.649
<b>Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις</b>	<b>36.036</b>	<b>448.280</b>	<b>13.460</b>	<b>337.897</b>
<b>Σύνολο</b>	<b>876.280</b>	<b>560.139</b>	<b>659.893</b>	<b>393.759</b>

Στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται την 31 Δεκεμβρίου 2019 ποσό €823 το οποίο αφορά σε δεδουλευμένους τόκους ομολογιακών δανείων (31 Δεκεμβρίου 2018: ποσό €2.196 για τον Όμιλο και την Εταιρεία) και επίσης ποσό €733 για τον Όμιλο και €37 για την Εταιρεία, που αφορά σε δεδουλευμένους τόκους λοιπών δανειακών υποχρεώσεων (31 Δεκεμβρίου 2018: ποσό €943 και €649, αντίστοιχα).

Η λήξη των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Έως 1 έτος	36.036	448.280	13.460	337.897
Από 1 έως 5 έτη	616.762	70.606	476.853	55.862
Πάνω από 5 έτη	223.482	41.253	169.580	-
<b>Σύνολο</b>	<b>876.280</b>	<b>560.139</b>	<b>659.893</b>	<b>393.759</b>

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

Το μέσο πραγματικό επιτόκιο των δανειακών υποχρεώσεων, συμπεριλαμβανομένων των συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίων ανέρχεται σε 3,70% (31 Δεκεμβρίου 2018: 4,03%) ενώ εάν δεν συμπεριληφθούν οι συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων το μέσο πραγματικό επιτόκιο ανέρχεται σε 3,68% (31 Δεκεμβρίου 2018: 3,98%).

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

Παρατίθενται οι εξασφαλίσεις που έχουν δοθεί για τα δάνεια του Ομίλου συμπεριλαμβανόμενων των εξασφαλίσεων επί των ακινήτων:

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

---

- Επί 74 ακινήτων στην Ελλάδα (συμπ. και του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου της επί της οδού Καραγεώργη Σερβίας 6, Αθήνα) έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε. (εκπρόσωπος των ομολογιούχων) για ποσό €360.000. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2019 σε €256.472 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €568.732. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από το μισθωτήριο συμβόλαιο αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.
- 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 31 Δεκεμβρίου 2019 σε €56.400 και η εύλογη αξία του ακινήτου ανερχόταν σε €128.665. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από το μισθωτήριο συμβόλαιο αναφορικά με το ακίνητο.
- Επί 35 ακινήτων της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. για ποσό €144.000. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2019 σε €118.052 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €220.746. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.
- Επί 3 ακινήτων της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. για ποσό €24.000. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2019 σε €19.700 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €35.335. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.
- Επί 33 ακινήτων της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Alpha Bank Α.Ε για ποσό €240.000. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2019 σε €90.000 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €254.066. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.
- Επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας Vibrana Holdings Ltd. έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρία Λτδ. για τα όλα τα οφειλόμενα ποσά, δυνάμει της από 18 Απριλίου 2019 σύμβασης ομολογιακού δανείου ποσού €32.000. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2019 σε €31.200. Επιπλέον έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρία Λτδ. επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας CTDC που κατέχει η εταιρεία Vibrana Holdings Ltd.
- Επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας CYREIT (διαχειριστικών και επενδυτικών) έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρία Λτδ. για όλα τα οφειλόμενα ποσά, δυνάμει της από 12 Απριλίου 2019 σύμβασης ομολογιακού δανείου ποσού €90.000. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2019 σε €90.000.
- 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 του δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2019 σε €92.820 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €191.900. 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 του δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2019 σε €9.250 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €21.410. Τέλος, έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα του Picasso Fund όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.

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

---

- Το ακίνητο της θυγατρικής Quadratrix Ltd. βαρύνεται με υποθήκη υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. για ποσό €16.500. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2019 σε €13.562 και η εύλογη αξία του ακινήτου ανερχόταν €26.775. Επιπρόσθετα, επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας Quadratrix Ltd. έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της Τράπεζας Κύπρου, για όλα τα οφειλόμενα ποσά, δυνάμει της δανειακής σύμβασης, έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της εταιρείας όπως απορρέουν από το μισθωτήριο συμβόλαιο με την Σκλαβενίτης Κύπρου Λίμιτεδ και τα περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας βαρύνονται με κυμαινόμενη επιβάρυνση υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. Σημειώνεται επίσης ότι η Εταιρεία έχει δώσει εταιρική εγγύηση μέχρι του ποσού των €5.000 για υποχρεώσεις της Quadratrix Ltd. που απορρέουν από την ως άνω δανειακή σύμβαση.
- Δύο ακίνητα της θυγατρικής Egnatia Properties S.A. βαρύνονται με υποθήκη υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. για ποσό €6.405. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2019 σε €6.266 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €6.630. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Egnatia Properties S.A. όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.
- Ένα ακίνητο της θυγατρικής Ήρινα Κτηματική Α.Ε. βαρύνεται με προσημείωση υποθήκης υπέρ της Alpha Bank Α.Ε. για ποσό €4.800. Επιπρόσθετα, επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας Ήρινα Κτηματική Α.Ε. έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της Alpha Bank Α.Ε. για όλα τα οφειλόμενα ποσά, δυνάμει της δανειακής σύμβασης. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2019 σε €3.295 και η εύλογη αξία του ακινήτου ανερχόταν σε €15.218.
- Ένα ακίνητο της θυγατρικής I&B Real Estate EAD βαρύνεται με υποθήκη υπέρ της Eurobank Bulgaria AD για ποσό €36.855. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2019 σε €36.855 και η εύλογη αξία του ακινήτου ανερχόταν σε €86.986. Επιπρόσθετα, επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας I&B Real Estate EAD έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της Eurobank Bulgaria AD για όλα τα οφειλόμενα ποσά, δυνάμει της δανειακής σύμβασης και έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της I&B Real Estate όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με το ως άνω ακίνητο.
- Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία, τα ακίνητα επένδυσης και τα αποθέματα της θυγατρικής Aphrodite Hills Resort Limited καθώς και το οικοπέδο της εταιρείας Aphrodite Springs Public Limited βαρύνονται με υποθήκη υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. για ποσό €143.591. Το υπόλοιπο των δανείων ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2019 σε €39.883 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €114.501. Επιπρόσθετα, επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας Aphrodite Hills Resort Limited, των θυγατρικών της και των μετοχών της εταιρείας Aphrodite Springs Public Limited έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ.. Τέλος τα περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας Aphrodite Hills Resort Limited βαρύνονται με κυμαινόμενη επιβάρυνση υπέρ Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ..
- Τα ακίνητα της θυγατρικής CTDC βαρύνονται με υποθήκη υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. και της ASTROBANK Λτδ. για συνολικό ποσό €6.209. Επίσης, τα περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας βαρύνονται με κυμαινόμενη επιβάρυνση υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. και της ASTROBANK Λτδ. για συνολικό ποσό €11.334. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2019 σε €1.132 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €62.716.

Η μεταβολή στις υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες για τη χρήση 2019 έχει ως εξής:

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

**Όμιλος**

	Δανειακές Υποχρεώσεις	Μερίσματα πληρωτέα
<b>Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 01.01.2019:</b>	<b>560.139</b>	<b>10</b>
Ταμειακές εκροές	(411.159)	(131.321)
Προσθήκες	659.530	131.324
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	67.770	-
<b>Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 31.12.2019:</b>	<b>876.280</b>	<b>13</b>

**Εταιρεία**

	Δανειακές Υποχρεώσεις	Μερίσματα πληρωτέα
<b>Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 01.01.2019:</b>	<b>393.759</b>	<b>10</b>
Ταμειακές εκροές	(374.654)	(131.321)
Προσθήκες	646.550	131.324
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	(5.762)	-
<b>Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 31.12.2019:</b>	<b>659.893</b>	<b>13</b>

Στις λοιπές μη ταμειακές μεταβολές του Ομίλου περιλαμβάνεται ποσό €1.476 και ποσό €70.311 που αφορούν σε υπόλοιπα δάνεια των εταιρειών CTDC και Aphrodite Hills Resort Limited, αντίστοιχα, κατά την ημερομηνία απόκτησης τους από τον Όμιλο (Σημείωση 9).

Η μεταβολή στις υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες για τη χρήση 2018 έχει ως εξής:

**Όμιλος**

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

**Εταιρεία**

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

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

### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 19: Υποχρεώσεις Παροχών Προσωπικού λόγω Εξόδου από την Υπηρεσία

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

#### Καθαρή υποχρέωση στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Παρούσα αξία υποχρεώσεων	276	218	276	218
<b>Σύνολο</b>	<b>276</b>	<b>218</b>	<b>276</b>	<b>218</b>

#### Κίνηση καθαρής υποχρέωσης

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2019	2018	2019	2018
<b>Καθαρή υποχρέωση την 1 Ιανουαρίου</b>	<b>218</b>	<b>197</b>	<b>218</b>	<b>197</b>
Συνολικό κόστος αναγνωρισθέν στην κατάσταση αποτελεσμάτων	25	19	25	19
Συνολικό κόστος αναγνωρισθέν στην κατάσταση συνολικών εσόδων	33	2	33	2
<b>Καθαρή υποχρέωση την 31 Δεκεμβρίου</b>	<b>276</b>	<b>218</b>	<b>276</b>	<b>218</b>

#### Έξοδα προγραμμάτων καθορισμένων παροχών

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2019	2018	2019	2018
Κόστος υπηρεσίας	21	16	21	16
Καθαρό χρηματοοικονομικό κόστος στην καθαρή υποχρέωση καθορισμένων παροχών	4	3	4	3
<b>Ποσό αναγνωρισμένο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων</b>	<b>25</b>	<b>19</b>	<b>25</b>	<b>19</b>

#### Προσαρμογές στην καθαρή υποχρέωση

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2019	2018	2019	2018
Υποχρέωση κέρδος / (ζημιά) από αλλαγή των υποθέσεων	29	(7)	29	(7)
Υποχρέωση κέρδος / (ζημιά) από εμπειρικές προσαρμογές	4	9	4	9
<b>Ποσό αναγνωρισμένο στα Λοιπά Συνολικά Έσοδα</b>	<b>33</b>	<b>2</b>	<b>33</b>	<b>2</b>

#### Κίνηση υποχρέωσης προγραμμάτων καθορισμένων παροχών

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2019	2018	2019	2018
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου</b>	<b>218</b>	<b>197</b>	<b>218</b>	<b>197</b>
Κόστος υπηρεσίας	21	16	21	16
Χρηματοοικονομικό κόστος	4	3	4	3
<i>Προσαρμογές (κέρδη) / ζημιές:</i>				
Ζημιές / (κέρδη) από μεταβολές χρηματοοικονομικών παραδοχών	29	(7)	29	(7)
Ζημιές / (κέρδη) από μεταβολές εμπειρικών παραδοχών	4	9	4	9
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου</b>	<b>276</b>	<b>218</b>	<b>276</b>	<b>218</b>



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

**Μέσες σταθμισμένες αναλογιστικές παραδοχές στο τέλος της περιόδου**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2019	2018	2019	2018
Προεξοφλητικό επιτόκιο	1,10%	1,75%	1,10%	1,75%
Πληθωρισμός	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Ρυθμός μεταβολής αποδοχών	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%

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

**Ανάλυση ευαισθησίας σημαντικών αναλογιστικών παραδοχών – Όμιλος και Εταιρεία**

Αναλογιστική παραδοχή	Μεταβολή στην παραδοχή	31.12.2019
		Αύξηση / (μείωση) στην υποχρέωση καθορισμένων παροχών
Προεξοφλητικό επιτόκιο	Αύξηση κατά 50 μονάδες βάσης Μείωση κατά 50 μονάδες βάσης	(8,2)% 9,2%
Πληθωρισμός	Αύξηση κατά 50 μονάδες βάσης Μείωση κατά 50 μονάδες βάσης	2,4% (2,3)%
Ρυθμός μεταβολής αποδοχών	Αύξηση κατά 50 μονάδες βάσης Μείωση κατά 50 μονάδες βάσης	6,6% (6,0)%

**ΣΗΜΕΙΩΣΗ 20: Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις**

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Προμηθευτές	11.566	9.910	6.289	4.758
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 34)	-	155	-	142
Φόροι – Τέλη	7.701	7.128	4.275	4.620
Έσοδα επομένων χρήσεων	9.519	5.243	3.196	2.976
Υποχρεώσεις μίσθωσης	803	-	62	-
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	13.465	1.020	3.482	395
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 34)	1.273	662	1.266	2.248
<b>Σύνολο</b>	<b>44.327</b>	<b>24.118</b>	<b>18.570</b>	<b>15.139</b>

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

Τα έσοδα επομένων χρήσεων του Ομίλου αφορούν σε μη δεδουλευμένα έσοδα περιόδου μεταγενέστερης από την 31 Δεκεμβρίου 2019, βάσει σχετικών συμβάσεων μίσθωσης ύψους €5.345, σε εισπραχθέντα ποσά ύψους €3.376 από την πώληση κατοικιών της εταιρείας Aphrodite Hills Resort Limited που μέχρι και την 31 Δεκεμβρίου 2019 δεν έχουν ακόμα παραδοθεί στους αγοραστές, καθώς επίσης και σε μη δεδουλευμένα έσοδα που είναι συναφή με τη λειτουργία των εταιρειών Aphrodite Hills Resort Limited και CTDC ύψους €798.

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

Η αύξηση του κονδυλίου «Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα» της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2019 σε σύγκριση με την 31 Δεκεμβρίου 2018 οφείλεται κυρίως στην υποχρέωση της Εταιρείας ποσού €2.836 για την απόκτηση της εταιρείας CYREIT (Σημείωση 9). Επιπλέον η αύξηση του κονδυλίου «Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα» του Ομίλου την 31 Δεκεμβρίου 2019 σε σύγκριση με την 31 Δεκεμβρίου 2018 προέρχεται κυρίως από τις εταιρείες που απέκτησε ο Όμιλος εντός του 2019 (Σημείωση 9) και αφορούν σε υποχρεώσεις στο πλαίσιο των δραστηριοτήτων τους.

Οι Φόροι – Τέλη αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Χαρτόσημο μισθωμάτων	2.545	2.520	2.545	2.520
Ενιαίος Φόρος Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	20	1.021	-	1.015
Φόρος ακινήτων εξωτερικού	2.858	2.523	-	-
Λοιπά	2.278	1.064	1.730	1.085
<b>Σύνολο</b>	<b>7.701</b>	<b>7.128</b>	<b>4.275</b>	<b>4.620</b>

#### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 21: Απαιτήσεις και Υποχρεώσεις από Αναβαλλόμενους Φόρους

	Όμιλος	
	31.12.2019	31.12.2018
<b>Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους</b>		
Επενδύσεις σε ακίνητα	16.782	4.586
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	7.542	-
Αποθέματα	2.714	-
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	1.554	-
<b>Σύνολο</b>	<b>28.592</b>	<b>4.586</b>

	Όμιλος	
	31.12.2019	31.12.2018
<b>(Έσοδα) / Δαπάνες από αναβαλλόμενους φόρους</b>		
Φορολογικές ζημιές	36	(46)
Επενδύσεις σε ακίνητα	6.751	439
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	121	-
Αποθέματα	(715)	-
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	(96)	-
<b>Σύνολο</b>	<b>6.097</b>	<b>393</b>

Κίνηση απαιτήσεων από αναβαλλόμενους φόρους:

	Όμιλος	
	Φορολογικές ζημιές	
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018</b>		<b>4</b>
Έσοδα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων		46
Συμψηφισμός με υποχρέωση από αναβαλλόμενους φόρους		(50)
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018</b>		<b>-</b>
Έσοδα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων		(1)
Συμψηφισμός με υποχρέωση από αναβαλλόμενους φόρους		1
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019</b>		<b>-</b>

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

Κίνηση υποχρεώσεων από αναβαλλόμενους φόρους:

	Επενδύσεις σε ακίνητα	Όμιλος	
		Λοιπά	Σύνολο
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018</b>	<b>223</b>	-	<b>223</b>
Αναβαλλόμενος φόρος που αναγνωρίστηκε μετά από επιχειρηματικές συνενώσεις	3.974	-	3.974
Έξοδο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	439	-	439
Συμψηφισμός με απαίτηση από αναβαλλόμενους φόρους	(50)	-	(50)
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>4.586</b>	-	<b>4.586</b>
Αναβαλλόμενος φόρος που αναγνωρίστηκε μετά από επιχειρηματικές συνενώσεις (Σημείωση 21)	5.408	12.524	17.932
Έξοδο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	6.513	(416)	6.097
Έξοδο στην Κατάσταση Συνολικών Εξόδων	-	(23)	(23)
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>16.507</b>	<b>12.085</b>	<b>28.592</b>

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

Οι θυγατρικές εξωτερικού της Εταιρείας, Nash S.r.L., Egnatia Properties S.A., CYREIT, Quadratrix Ltd., Lasmane Properties Ltd., PNG Properties EAD, I&B Real Estate EAD, Aphrodite Hills Resort Limited, Aphrodite Springs Public Limited και Vibrana Holdings φορολογούνται στο εισόδημά τους (Σημείωση 31), οπότε ενδέχεται να προκύπτουν προσωρινές διαφορές και επομένως να δημιουργούνται αντίστοιχα φορολογικές υποχρεώσεις ή/και απαιτήσεις.

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

## ΣΗΜΕΙΩΣΗ 22: Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις

Η μεταβολή του κονδυλίου «Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις» του Ομίλου την 31 Δεκεμβρίου 2019 σε σχέση με την 31 Δεκεμβρίου 2018 οφείλεται κυρίως σε αναγνώριση υποχρέωσης ποσού €8.869 που προέρχεται από το δικαίωμα των μετόχων μη ελεγχουσών συμμετοχών να πωλήσουν στην Εταιρεία το 36.22% των μετοχών των εταιρειών Aphrodite Hills Resort Limited και Aphrodite Springs Public Limited που κατέχουν (put option). Αντίστοιχο δικαίωμα να αποκτήσει τις ως άνω μετοχές έχει και η Εταιρεία (call option). Η υποχρέωση αναγνωρίστηκε απευθείας στα ίδια κεφάλαια του Ομίλου στο κονδύλι «Λοιπά ίδια κεφάλαια». Επιπλέον η αύξηση του κονδυλίου «Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις» του Ομίλου την 31 Δεκεμβρίου 2019 σε σύγκριση με την 31 Δεκεμβρίου 2018 προέρχεται και από τις εταιρείες που απέκτησε ο Όμιλος εντός του 2019 (Σημείωση 9) και αφορούν σε υποχρεώσεις στο πλαίσιο των δραστηριοτήτων τους.

## ΣΗΜΕΙΩΣΗ 23: Μερίσματα ανά Μετοχή

Την 16 Δεκεμβρίου 2019 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε τη διανομή συνολικού ποσού €81.247 (ήτοι 0,318 ανά μετοχή – ποσό σε €), ως προσωρινό μέρισμα στους μετόχους για τη χρήση 2019. Την 31 Δεκεμβρίου 2019 το προσωρινό μέρισμα εμφανίζεται αφαιρετικά των ιδίων κεφαλαίων.

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

Την 18 Ιουνίου 2019 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη διανομή συνολικού ποσού ύψους €73.071 (ήτοι €0,286 ανά μετοχή – ποσό σε €), ως μέρισμα στους μετόχους της για τη χρήση 2018. Δεδομένης της διανομής προσωρινού μερίσματος συνολικού ποσού €22.995 (ήτοι €0,09 ανά μετοχή – ποσό σε €) σε συνέχεια της από 18 Δεκεμβρίου 2018 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, το υπόλοιπο προς διανομή μέρισμα ανερχόταν σε €50.076 (ήτοι €0,196 ανά μετοχή – ποσό σε €). Την 31 Δεκεμβρίου 2018 το προσωρινό μέρισμα εμφανίζεται στις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις (Σημείωση 13).

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 €).

#### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 24: Κύκλος Εργασιών

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Έσοδα από μισθώματα	135.611	121.363	107.909	105.919
Έσοδα από ξενοδοχειακές και συναφείς υπηρεσίες	33.092	-	-	-
Έσοδα από πώληση κατοικιών	6.273	-	-	-
Λοιπά	80	3	-	3
<b>Σύνολο</b>	<b>175.056</b>	<b>121.366</b>	<b>107.909</b>	<b>105.922</b>

Τα λοιπά αφορούν σε αποζημίωση λόγω πρόωρης λήξης μίσθωσης.

Τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου και της Εταιρείας δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις. Τα έσοδα από ξενοδοχειακές και από άλλες συναφείς υπηρεσίες υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις αναλόγως με το είδος του ξενοδοχείου (ξενοδοχείο πόλης ή τουριστικό θέρετρο).

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Έως 1 έτος	128.612	115.734	99.716	101.549
Από 1 έως 5 έτη	446.925	416.956	373.079	392.767
Πάνω από 5 έτη	1.126.972	1.270.233	1.097.549	1.249.659
<b>Σύνολο</b>	<b>1.702.509</b>	<b>1.802.923</b>	<b>1.570.344</b>	<b>1.743.975</b>

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

### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 25: Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Έξοδα εκτιμήσεων	668	662	628	626
Έξοδα δικηγόρων, συμβολαιογράφων, υποθηκοφυλάκων, τεχνικών και λοιπών συμβούλων	1.634	988	1.292	687
Συμβουλευτικές υπηρεσίες αναφορικά με τη λειτουργία του χαρτοφυλακίου ακινήτων	2.234	1.629	1.850	1.627
Έξοδα ασφάλισης	802	663	511	508
Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών	351	127	63	45
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	652	283	87	138
Μεσιτικά έξοδα	112	32	79	32
Λοιπά έξοδα	94	83	1	11
<b>Σύνολο</b>	<b>6.547</b>	<b>4.467</b>	<b>4.511</b>	<b>3.674</b>

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Μισθωμένα ακίνητα	4.945	3.365	3.012	2.625
Μη-μισθωμένα ακίνητα	1.602	1.102	1.499	1.049
<b>Σύνολο</b>	<b>6.547</b>	<b>4.467</b>	<b>4.511</b>	<b>3.674</b>

### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 26: Φόροι – Τέλη Ακίνητης Περιουσίας

Την 31 Δεκεμβρίου 2019 οι φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας ανέρχονται σε ποσό €9.657 και €7.784 για τον Όμιλο και την Εταιρεία αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2018: €9.378 και €7.700 αντίστοιχα) και περιλαμβάνουν ΕΝΦΙΑ ύψους €7.690 και €7.588 για τον Όμιλο και την Εταιρεία αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2018: €7.449 και €7.418 αντίστοιχα). Η αύξηση του ΕΝΦΙΑ οφείλεται στα ακίνητα που απέκτησε η Εταιρεία εντός του 2018 δεδομένου ότι ο φόρος αυτός υπολογίζεται για τα ακίνητα που κατέχει κάθε νομικό πρόσωπο την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους.

### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 27: Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού

**Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού – Επενδύσεις σε ακίνητα:**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Μισθοί, αποδοχές και επιδόματα προσωπικού	3.091	2.579	2.993	2.577
Εργοδοτικές εισφορές	581	443	577	443
Διανεμόμενα κέρδη στο προσωπικό – Δ.Σ.	1.774	-	1.774	-
Λοιπά έξοδα	150	193	150	193
<b>Σύνολο</b>	<b>5.596</b>	<b>3.215</b>	<b>5.494</b>	<b>3.213</b>

Σημειώνεται ότι ποσό €609 για τον Όμιλο και ποσό €607 για την Εταιρεία μεταφέρθηκαν από τα λοιπά έξοδα στις αμοιβές και έξοδα προσωπικού – επενδύσεις σε ακίνητα στις Καταστάσεις Αποτελεσμάτων του Ομίλου και της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018, έτσι ώστε να είναι συγκρίσιμες με τις Καταστάσεις Αποτελεσμάτων του Ομίλου και της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019 (Σημείωση 29).

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

**Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού – Ξενοδοχειακές και συναφείς υπηρεσίες:**

	<b>Όμιλος</b>	
	<b>Από 01.01. έως 31.12.2019</b>	
Μισθοί, αποδοχές και επιδόματα προσωπικού		9.635
Εργοδοτικές εισφορές		1.528
Λοιπά έξοδα		708
<b>Σύνολο</b>		<b>11.871</b>

Ο αριθμός προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2019 ήταν 689 και 34 άτομα, αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2018: 30 άτομα για τον Όμιλο και την Εταιρεία). Στο προσωπικό του Ομίλου την 31 Δεκεμβρίου 2019 περιλαμβάνονται 654 άτομα των εταιρειών Aphrodite Hills Resort και CTDC, οι οποίες αποκτήθηκαν από τον Όμιλο εντός του 2019.

Την 18 Ιουνίου 2019 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε την διανομή συνολικού ποσού €1.774 στο προσωπικό και σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας από τα κέρδη της χρήσης 2018.

**ΣΗΜΕΙΩΣΗ 28: Λοιπά Έσοδα**

Κατά τη διάρκεια της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019, η Εταιρεία αναγνώρισε έσοδα από μερίσματα από τις κάτωθι θυγατρικές:

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Picasso Fund	5.613	5.874
Quadratix Ltd	1.000	-
I & B Real Estate EAD	993	-
CYREIT	4.544	-
<b>Σύνολο</b>	<b>12.150</b>	<b>5.874</b>

Στο πλαίσιο αύξησης μετοχικού κεφαλαίου το 2013, η Εταιρεία σύνηψε στις 23 Δεκεμβρίου 2013 συμφωνία με την Invel Real Estate (Netherlands) II BV (εφεξής «Invel II») και η Invel II εισέφερε στην Εταιρεία το σύνολο των εταιρικών μεριδίων εκδόσεως της εταιρείας με την επωνυμία «Nash S.r.L.», ιδιοκτήτριας οικοπέδου 1.856 χιλ. τμ στην περιοχή Torvaianica της Διοικητικής Περιφέρειας της Pomezia (Ρώμη) στην Ιταλία. Σύμφωνα με την εν λόγω συμφωνία, η Invel II παρέιχε συγκεκριμένες δηλώσεις και εγγυήσεις προς την Εταιρεία σε σχέση με τη Nash και το ακίνητό ιδιοκτησίας της. Ποσό €19.097 αφορά σε έσοδο της Εταιρείας σε σχέση με την ως άνω συμφωνία και συμπεριλαμβάνεται στα λοιπά έσοδα του Ομίλου και της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2019.

**ΣΗΜΕΙΩΣΗ 29: Λοιπά Έξοδα**

**Λοιπά Έξοδα – Επενδύσεις σε ακίνητα:**

	<b>Όμιλος</b>		<b>Εταιρεία</b>	
	<b>Από 01.01. έως</b>		<b>Από 01.01. έως</b>	
	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Αμοιβές τρίτων	2.383	3.321	1.300	2.634
Έξοδα προβολής, διαφήμισης, δημοσιεύσεων, κ.λπ.	789	419	789	419
Φόροι – τέλη	879	1.071	816	1.056
Λοιπά	694	362	623	357
<b>Σύνολο</b>	<b>4.745</b>	<b>5.173</b>	<b>3.528</b>	<b>4.466</b>

Σημειώνεται ότι ποσό €609 για τον Όμιλο και ποσό €607 για την Εταιρεία μεταφέρθηκαν από τα λοιπά έξοδα – επενδύσεις σε ακίνητα στις αμοιβές και έξοδα προσωπικού – επενδύσεις σε ακίνητα στις Καταστάσεις Αποτελεσμάτων του Ομίλου και της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018, έτσι ώστε να είναι συγκρίσιμες με τις Καταστάσεις Αποτελεσμάτων του Ομίλου και της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019 (Σημείωση 27).

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

**Λοιπά έξοδα – Ξενοδοχειακές και συναφείς υπηρεσίες:**

	<b>Όμιλος</b>	
	<b>Από 01.01. έως 31.12.2019</b>	
Αμοιβές τρίτων		2.679
Έξοδα προβολής, διαφήμισης, δημοσιεύσεων, κ.λπ.		1.285
Φόροι – τέλη		220
Λοιπά		7.618
<b>Σύνολο</b>		<b>11.802</b>

Τα Λοιπά έξοδα – Ξενοδοχειακές και συναφείς υπηρεσίες του Ομίλου την 31 Δεκεμβρίου 2019 αφορούν σε έξοδα στο πλαίσιο των δραστηριοτήτων των εταιρειών Aphrodite Hills Resort Limited και CTDC οι οποίες αποκτήθηκαν από τον Όμιλο εντός του 2019 (Σημείωση 9).

**ΣΗΜΕΙΩΣΗ 30: Χρηματοοικονομικά Έξοδα**

	<b>Όμιλος</b>		<b>Εταιρεία</b>	
	<b>Από 01.01. έως</b>		<b>Από 01.01. έως</b>	
	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Τόκοι	27.446	19.160	20.708	15.409
Χρηματοδοτικά και τραπεζικά έξοδα (συμπ. αποσβέσεων διαφοράς υπό το άρτιο δανείων)	3.268	2.774	2.564	2.120
Συναλλαγματικές διαφορές	156	10	-	3
Καθαρό κέρδος από τροποποίηση συμβατικών όρων (Σημείωση 18)	(8.380)	-	(8.380)	-
<b>Σύνολο</b>	<b>22.490</b>	<b>21.944</b>	<b>14.892</b>	<b>17.532</b>

**ΣΗΜΕΙΩΣΗ 31: Φόροι**

	<b>Όμιλος</b>		<b>Εταιρεία</b>	
	<b>Από 01.01. έως</b>		<b>Από 01.01. έως</b>	
	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	7.728	11.800	7.620	11.751
Λοιποί φόροι	618	39	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος (Σημείωση 21)	6.097	393	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>14.443</b>	<b>12.232</b>	<b>7.620</b>	<b>11.751</b>

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 επενδύσεών της πλέον των διαθεσίμων της. Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10,0% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα (10,0% \* (Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ + 1,0%)), επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεών τους πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρείας και των μετόχων της (σύμφωνα με την παρ. 2 του αρ. 45 του ν. 4389/2016 θεσπίστηκε κατώτατο όριο φόρου κάθε εξαμήνου 0,375% επί του μέσου όρου των επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων (ήτοι 0,75% σε ετήσια βάση)). Σημειώνεται ότι το άρθρο 53 του ν. 4646/2019 κατήργησε το κατώτατο όριο του οφειλόμενου φόρου κάθε εξαμήνου 0,375% επί του μέσου όρου των επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων. Η Καρόλου Τουριστική Α.Ε., η Ήρινα Κτηματική Α.Ε., η Ανάπτυξη Φραγκοκκλησιά Ακινήτων Α.Ε. και η ΗΛΔΗΜ Μ.Ι.ΚΕ, θυγατρικές της Εταιρείας στην Ελλάδα, έχουν την ίδια φορολογική αντιμετώπιση. Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τον ανωτέρω πληρωτέο φόρο.

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

Οι θυγατρικές εξωτερικού της Εταιρείας, Nash S.r.L. στην Ιταλία, Egnatia Properties S.A. στη Ρουμανία, Quadratic Ltd., Lasmane Properties Ltd., Aphrodite Hills Resort Limited, Aphrodite Springs Public Limited, Vibrana Holdings και CYREIT στην Κύπρο, και PNG Properties EAD και I&B Real Estate EAD στη Βουλγαρία, φορολογούνται στο εισόδημά τους, βάσει φορολογικού συντελεστή 27,9% στην Ιταλία, 16,0% στη Ρουμανία, 12,5% στην Κύπρο και 10,0% στη Βουλγαρία, αντίστοιχα. Η θυγατρική της Εταιρείας, Picasso Fund, με έδρα την Ιταλία, δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος. Για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018, αντίστοιχα, δεν έχουν προκύψει σημαντικοί φόροι εισοδήματος εξωτερικού.

Οι ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις των θυγατρικών εταιρειών του Ομίλου και των κοινοπραξιών παρουσιάζονται στις Σημειώσεις 10 και 11 αντίστοιχα.

### **ΣΗΜΕΙΩΣΗ 32: Κέρδη ανά Μετοχή**

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

Περίοδος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	Όμιλος		Εταιρεία	
	2019	2018	2019	2018
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους	293.896	115.104	232.146	84.857
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών (χιλιάδες)	255.495	255.495	255.495	255.495
<b>Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) – βασικά και προσαρμοσμένα</b>	<b>1,15</b>	<b>0,45</b>	<b>0,91</b>	<b>0,33</b>

Τα προσαρμοσμένα Κέρδη ανά μετοχή είναι τα ίδια με τα βασικά Κέρδη ανά μετοχή για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018, διότι δεν υπήρχαν δυνητικές κοινές μετοχές οι οποίες θα επέφεραν απομείωση των κερδών ανά μετοχή.

### **ΣΗΜΕΙΩΣΗ 33: Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις**

#### **Φορολογικές Υποχρεώσεις**

Οι εταιρείες του Ομίλου δεν έχουν ελεγχθεί φορολογικά για ορισμένες χρήσεις και επομένως, οι φορολογικές υποχρεώσεις τους για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Συνεπώς, ως αποτέλεσμα των ελέγχων αυτών, είναι πιθανό να επιβληθούν επιπλέον πρόστιμα και φόροι, τα ποσά των οποίων δεν είναι δυνατόν να προσδιοριστούν με ακρίβεια επί του παρόντος. Ο Όμιλος κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018 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. Επίσης, η Διοίκηση εκτιμά ότι οι φόροι που ενδεχομένως να προκύψουν από τις εκάστοτε φορολογικές αρχές των θυγατρικών εξωτερικού και των κοινοπραξιών δε θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

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 Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α του Ν. 4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης εκδόθηκαν χωρίς επιφυλάξεις. Ειδικά για τη χρήση 2012, σημειώνεται ότι εντός του 2018 ολοκληρώθηκε και από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές σχετικός φορολογικός έλεγχος και δεν προέκυψαν ευρήματα και συνεπώς ούτε πρόσθετοι φόροι.

Οι χρήσεις 2013 – 2018 της Εταιρείας έχουν ελεγχθεί από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 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.



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

---

Οι φορολογικές αρχές δεν έχουν ελέγξει τα βιβλία και στοιχεία της απορροφηθείσας από την Εταιρεία, ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε., για τη χρήση 2013 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 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 Ν. 4548/2018 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.

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

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 και του Ομίλου.

Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ο φορολογικός έλεγχος από τον τακτικό ελεγκτή της Εταιρείας για τη χρήση 2019 δεν έχει ολοκληρωθεί.

#### **Κεφαλαιουχικές Δεσμεύσεις**

Την 31 Δεκεμβρίου 2019 για τον Όμιλο υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων ποσού €17.185 (μη συμπ. ΦΠΑ). Επιπλέον, την 31 Δεκεμβρίου 2019 στον Όμιλο υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για την ανάπτυξη οικιστικών έργων και γήπεδο γκόλφ στην Πάφο της Κύπρου ποσού €6.510 (μη συμπ. ΦΠΑ). Τέλος την 31 Δεκεμβρίου 2019 για τον Όμιλο υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για την ανάπτυξη του οικοπέδου της εταιρείας Aphrodite Springs Public Limited ποσού €4.330 (μη συμπ. ΦΠΑ).

#### **Εκκρεμείς Δικαστικές Υποθέσεις**

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά του Ομίλου, ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 31 Δεκεμβρίου 2019 που θα επηρέαζαν την χρηματοοικονομική κατάστασή του.

#### **ΣΗΜΕΙΩΣΗ 34: Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη**

Έως την 23 Μαΐου 2019 η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος ήλεγχε, βάσει συμβάσεως, την Εταιρεία. Πιο αναλυτικά, βάσει Συμφωνίας Μετόχων η ΕΤΕ όριζε την πλειοψηφία των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και της Επενδυτικής Επιτροπής και παρέχονταν εγγυήσεις στην ΕΤΕ για ορισμένα άλλα συμβατικά δικαιώματα.

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

Την 23 Μαΐου 2019 η εταιρεία Invel Real Estate BV απέκτησε, άμεσα, 76.156.116 μετοχές και ισάριθμα δικαιώματα ψήφου στην Εταιρεία, ήτοι απέκτησε, άμεσα σε ατομική βάση ποσοστό 29,81% του συνολικού αριθμού δικαιωμάτων ψήφου στην Εταιρεία. Την ίδια ημερομηνία (23 Μαΐου 2019) η εταιρεία CL Hermes Opportunities L.P. απέκτησε, άμεσα, 7.281.997 μετοχές και ισάριθμα δικαιώματα ψήφου στην Εταιρεία, ήτοι απέκτησε, άμεσα, ποσοστό 2,85% του συνολικού αριθμού δικαιωμάτων ψήφου στην Εταιρεία. Το ως άνω συνολικό ποσοστό 32,66% μετοχών μετά δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας μεταβιβάστηκε στις Invel Real Estate BV και CL Hermes Opportunities L.P. από την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. Συνεπεία των δύο ως άνω αποκτήσεων, η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. δεν κατέχει πλέον μετοχές ή δικαιώματα ψήφου στην Εταιρεία.

Συνεπώς, από την προαναφερόμενη ημερομηνία (23 Μαΐου 2019), έπαυσε ο έλεγχος επί της Εταιρείας τον οποίο ασκούσε η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε., δυνάμει της από 30.12.2013 Σύμβασης Μετόχων μεταξύ αυτής και της εταιρείας Invel Real Estate (Netherlands) II B.V., και συνεπώς τα δικαιώματα ελέγχου στην Εταιρεία που, σύμφωνα με τον Νόμο και το Καταστατικό της Εταιρείας, παρέχονται στην Invel Real Estate (Netherlands) II B.V., με την ιδιότητά αυτής ως μετόχου πλειοψηφίας με ποσοστό 63.39%, ασκούνται εφεξής πλήρως από αυτήν.

Σύμφωνα με την από 23.05.2019 TR1 γνωστοποίηση του νόμου 3556/2007 που υπεβλήθη στην Εταιρεία, η εταιρεία Castlelake Opportunities Partners LLC είναι ο απώτερος μέτοχος της Εταιρείας με ποσοστό 98,15%. Η Castlelake Opportunities Partners LLC δεν ελέγχεται από άλλο νομικό ή φυσικό πρόσωπο.

Κανένα φυσικό πρόσωπο δεν κατέχει ποσοστό μεγαλύτερο του 10% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Παρατίθεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2019:

	% συμμετοχής
• Invel Real Estate (Netherlands) II B.V.:	63,39%
• Invel Real Estate BV	29,81%
• CL Hermes Opportunities L.P.	2,85%
• Ανθός Properties A.K.E. (θυγατρική της Invel Real Estate (Netherlands) II B.V.)	2,10%
• Λοιποί μέτοχοι:	1,85%

Σημειώνεται ότι τα ανωτέρω ποσοστά προκύπτουν σύμφωνα με τις ληφθείσες γνωστοποιήσεις στις οποίες έχουν προβεί τα ανωτέρω πρόσωπα βάσει κείμενης νομοθεσίας.

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

**ι. Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη**

Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Ανθός Properties A.K.E.	1	1	1	1
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	-	1	-	1
<b>Σύνολο</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>2</b>

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
<b>Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη</b>				
Invel Real Estate (Netherlands) II B.V.	-	1.003	-	990
Ήρινα Κτηματική Α.Ε., θυγατρική της Εταιρείας	-	-	-	2.605
Pangaea UK Finco Plc, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	-	2
CYREIT, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	4.544	-
PNG Properties EAD, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	-	1
<b>Σύνολο</b>	<b>-</b>	<b>1.003</b>	<b>4.544</b>	<b>3.598</b>
<b>Καταβληθέν Προσωρινό Μέρισμα</b>				
Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος	-	7.509	-	7.509
Invel Real Estate (Netherlands) II B.V.	-	14.577	-	14.577
Ανθός Properties Α.Κ.Ε.	-	483	-	483
<b>Σύνολο</b>	<b>-</b>	<b>22.569</b>	<b>-</b>	<b>22.569</b>
<b>Προπληρωθέντα έξοδα</b>				
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	-	428	-	403
<b>Σύνολο</b>	<b>-</b>	<b>428</b>	<b>-</b>	<b>403</b>
<b>Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα</b>				
Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος	-	5.603	-	5.531
NBG Cyrgus, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	-	1.056	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>-</b>	<b>6.659</b>	<b>-</b>	<b>5.531</b>
<b>Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις</b>				
PNG Properties EAD, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	10.571	10.179
Aphrodite Hills Resort Limited, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	18.281	-
<b>Σύνολο</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>28.852</b>	<b>10.179</b>
<b>Εμπορικές υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη</b>				
Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος	-	80	-	80
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	-	69	-	56
Εθνική Leasing, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	-	6	-	6
<b>Σύνολο</b>	<b>-</b>	<b>155</b>	<b>-</b>	<b>142</b>

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
<b>Λοιπές υποχρεώσεις</b>				
Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος	-	1	-	1
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	-	1	-	-
Pangaea UK Finco Plc., θυγατρική της Εταιρείας	-	-	-	57
Ανάπτυξη Φραγκοκκλησιά Ακινήτων Α.Ε., θυγατρική της Εταιρείας	-	-	-	1.530
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	670	653	670	653
Aphrodite Hills Pantoroleion Ltd. (Συγγενής εταιρεία)	7	-	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>677</b>	<b>655</b>	<b>670</b>	<b>2.241</b>

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
<b>Δανειακές υποχρεώσεις</b>				
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	1.153	-	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>1.153</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

ii. Έσοδα από μισθώματα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος <sup>1</sup>	26.352	66.688	26.352	66.688
Ανάπτυξη Φραγκοκκλησιά Ακινήτων Α.Ε., θυγατρική της Εταιρείας	-	-	1	-
Ήρινα Κτηματική Α.Ε., θυγατρική της Εταιρείας	-	-	1	-
Ανθός Properties Α.Κ.Ε.	3	3	3	3
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	2	2	2	2
<b>Σύνολο</b>	<b>26.359</b>	<b>66.693</b>	<b>26.359</b>	<b>66.693</b>

iii. Απόσβεση Δικαιώματος Χρήσης

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Εθνική Leasing, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ <sup>1</sup>	20	-	20	-
<b>Σύνολο</b>	<b>20</b>	<b>-</b>	<b>20</b>	<b>-</b>

iv. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ <sup>1</sup>	225	541	202	508
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	1.614	1.559	1.614	1.559
<b>Σύνολο</b>	<b>1.839</b>	<b>2.100</b>	<b>1.816</b>	<b>2.067</b>

<sup>1</sup> Η ΕΤΕ και οι θυγατρικές της θεωρούνται συνδεδεμένα μέρη μέχρι την 22.05.2019, καθώς την 23.05.2019 ολοκληρώθηκε η πώληση των μετοχών της ΕΤΕ, επομένως τα έσοδα και τα έξοδα αφορούν την περίοδο 01.01.2019 – 22.05.2019.

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

**v. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 31.12.2019	Από 01.01. έως 31.12.2018	Από 01.01. έως 31.12.2019	Από 01.01. έως 31.12.2018
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ <sup>1</sup>	15	34	15	34
<b>Σύνολο</b>	<b>15</b>	<b>34</b>	<b>15</b>	<b>34</b>

**vi. Λοιπά έσοδα**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 31.12.2019	Από 01.01. έως 31.12.2018	Από 01.01. έως 31.12.2019	Από 01.01. έως 31.12.2018
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ <sup>1</sup>	-	2	-	2
Invel Real Estate (Netherlands) II B.V.	19.097	-	19.097	-
CYREIT, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	4.544	-
I&B Real Estate EAD, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	994	-
Quadratix Ltd., θυγατρική της Εταιρείας	-	-	1.000	-
Picasso Fund, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	5.612	5.874
<b>Σύνολο</b>	<b>19.097</b>	<b>2</b>	<b>31.247</b>	<b>5.876</b>

**vii. Λοιπά έξοδα**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 31.12.2019	Από 01.01. έως 31.12.2018	Από 01.01. έως 31.12.2019	Από 01.01. έως 31.12.2018
Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος <sup>1</sup>	48	122	48	122
Εθνική Leasing, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ <sup>1</sup>	-	52	-	52
CTDC, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	3	-
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	263	-	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>311</b>	<b>174</b>	<b>51</b>	<b>174</b>

**viii. Έσοδα από τόκους**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 31.12.2019	Από 01.01. έως 31.12.2018	Από 01.01. έως 31.12.2019	Από 01.01. έως 31.12.2018
Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος <sup>1</sup>	2	25	1	25
NBG Cyrgus, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ <sup>1</sup>	-	1	-	-
PNG Properties EAD, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	395	395
Aphrodite Hills Resort Limited, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	1.240	-
<b>Σύνολο</b>	<b>2</b>	<b>26</b>	<b>1.636</b>	<b>420</b>

**ix. Χρηματοοικονομικά έξοδα**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 31.12.2019	Από 01.01. έως 31.12.2018	Από 01.01. έως 31.12.2019	Από 01.01. έως 31.12.2018
Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος <sup>1</sup>	10	16	9	15
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	78	-	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>88</b>	<b>16</b>	<b>9</b>	<b>15</b>

<sup>1</sup> Η ΕΤΕ και οι θυγατρικές της θεωρούνται συνδεδεμένα μέρη μέχρι την 22.05.2019, καθώς την 23.05.2019 ολοκληρώθηκε η πώληση των μετοχών της ΕΤΕ, επομένως τα έσοδα και τα έξοδα αφορούν την περίοδο 01.01.2019 – 22.05.2019.

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

**κ. Υποχρεώσεις προς τη Διοίκηση**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Πληρωτέες αμοιβές μελών Δ.Σ. και Επενδυτικής Επιτροπής	55	-	29	-
Λοιπές υποχρεώσεις προς μέλη Δ.Σ. και επιτροπών του και ανώτατα στελέχη	664	7	664	7
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	23	16	23	16
<b>Σύνολο</b>	<b>742</b>	<b>23</b>	<b>716</b>	<b>23</b>

**κί. Αμοιβές και παροχές προς τη Διοίκηση**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 31.12.2019	31.12.2018	Από 01.01. έως 31.12.2019	31.12.2018
Αμοιβές και παροχές μελών Δ.Σ. και επιτροπών του και ανώτατων στελεχών	3.794	1.559	3.234	1.557
<b>Σύνολο</b>	<b>3.794</b>	<b>1.559</b>	<b>3.234</b>	<b>1.557</b>

**κίι. 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 18), 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.

**κίιι. Μέρισμα από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης**

Εντός της χρήσης 2019 η εταιρεία Aphrodite Hills Resort Limited έλαβε ποσό €80 ως μέρισμα από την εταιρεία Aphrodite Hills Pantoroleion Ltd. στην οποία συμμετέχει με ποσοστό 45%.

**ΣΗΜΕΙΩΣΗ 35: Αμοιβές Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή**

Το ελεγκτικό γραφείο ΠράιςγουοτερχάουςΚούπερς ήταν ο νόμιμος ανεξάρτητος ορκωτός ελεγκτής λογιστής για τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018.

Στον παρακάτω πίνακα απεικονίζονται οι συνολικές αμοιβές για τις ελεγκτικές και λοιπές επαγγελματικές υπηρεσίες που παρασχέθηκαν στον Όμιλο από το δίκτυο της ΠράιςγουοτερχάουςΚούπερς για τις χρήσεις 2019 και 2018.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 31.12.2019	31.12.2018	Από 01.01. έως 31.12.2019	31.12.2018
Αμοιβές για ελεγκτικές υπηρεσίες	332	268	90	168
Αμοιβές για την έκδοση Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης	33	29	15	15
Λοιπές επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες	74	328	24	315
<b>Σύνολο</b>	<b>439</b>	<b>625</b>	<b>129</b>	<b>498</b>

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

---

### **ΣΗΜΕΙΩΣΗ 36: Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων**

Την 13 Φεβρουαρίου 2020 συστάθηκε η εταιρεία «PIRAEUS TOWER ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΕΜΠΟΡΟΝΑΥΤΙΛΙΑΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΠΕΙΡΑΙΑ» με διακριτικό τίτλο «PIRAEUS TOWER A.E.» με έδρα το Μαρούσι Αττικής. Το μετοχικό της κεφάλαιο ανέρχεται σε €2.900 και διαιρείται σε 290.000 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας €10 εκάστης. Η Εταιρεία κατέχει το 30% των μετοχών της PIRAEUS TOWER A.E.. Σκοπός της εταιρείας είναι η αποπεράτωση, ανακαίνιση, συντήρηση, αξιοποίηση, λειτουργία, εκμετάλλευση και διαχείριση για ορισμένο χρόνο, και ειδικότερα για 99 χρόνια, του Πύργου Πειραιά.

Την 28 Ιανουαρίου 2020 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση ενός εμπορικού ακινήτου το οποίο βρίσκεται στην Πλατεία Φιλικής Εταιρείας 19-20 στην Αθήνα, συνολικής επιφάνειας περίπου 496,5 τ.μ. Το τίμημα της απόκτησης ανήλθε σε €2.300 εκ των οποίων ποσό €629 είχε καταβληθεί ως προκαταβολή.

Την 27 Ιανουαρίου 2020 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση ενός εμπορικού ακινήτου επί της Λεωφόρου Αγγέλου Μεταξά 7 στην Γλυφάδα Αττικής, συνολικής επιφάνειας 415 τ.μ. Το τίμημα της απόκτησης ανήλθε σε €2.100.

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