



Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων
σε Ακίνητη Περιουσία

Ενδιάμεση Συνοπτική Ενοποιημένη και Εταιρική
Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση
περιόδου από 1 Ιανουαρίου έως 31 Μαρτίου 2020

Ιούνιος 2020

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.....	3
Κατάσταση Αποτελεσμάτων – 3 μηνών	4
Κατάσταση Συνολικών Εσόδων – 3 μηνών.....	5
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων - Όμιλος.....	6
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων - Εταιρεία	7
Κατάσταση Ταμειακών Ροών - Όμιλος.....	8
Κατάσταση Ταμειακών Ροών – Εταιρεία.....	9
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 1: Γενικές Πληροφορίες	10
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2: Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών.....	11
2.1. Βάση Παρουσίασης	11
2.2. Συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας.....	11
2.3. Υιοθέτηση των Δ.Π.Χ.Α.	12
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 3: Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Προτύπων	14
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 4: Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων	14
4.1. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου	14
4.2. Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού	14
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: Τομείς Δραστηριότητας	16
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: Επενδύσεις σε Ακίνητα	21
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία.....	30
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: Υπεραξία Επιχειρήσεων, Λογισμικό και Λοιπά Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία	32
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: Συμμετοχή σε θυγατρικές.....	33
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: Συμμετοχές με τη Μέθοδο της Καθαρής Θέσης και Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες.....	35
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις.....	36
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: Αποθέματα	37
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	38
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: Μετοχικό Κεφάλαιο & Διαφορά από Έκδοση Μετοχών Υπέρ το Άρτιο	38
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: Αποθεματικά	38
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: Δανειακές Υποχρεώσεις	39
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 17: Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις.....	41
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 18: Απαιτήσεις και Υποχρεώσεις από Αναβαλλόμενους Φόρους	42
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 19: Μερίσματα ανά Μετοχή	43
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 20: Κύκλος Εργασιών	43
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 21: Χρηματοοικονομικά Έξοδα	44
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 22: Φόροι	44
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 23: Κέρδη ανά Μετοχή.....	45
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 24: Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις	45
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 25: Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη.....	46
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 26: Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.....	50

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

	Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
		31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	2.089.046	2.090.040	1.436.270	1.437.264
Συμμετοχή σε θυγατρικές	9	-	-	439.972	428.316
Συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	10	418	421	-	-
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες	10	11.045	10.585	11.286	10.416
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	7	117.382	110.035	10.070	2.633
Υπεραξία, Λογισμικό και Λοιπά άυλα περιουσιακά στοιχεία	8	14.206	14.473	65	72
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		14.317	13.917	40.232	39.430
		2.246.414	2.239.471	1.937.895	1.918.131
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	11	26.412	83.536	18.036	78.810
Αποθέματα	12	31.239	33.380	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	13	213.277	71.174	164.354	31.825
		270.928	188.090	182.390	110.635
Σύνολο ενεργητικού		2.517.342	2.427.561	2.120.285	2.028.766
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Μετοχικό κεφάλαιο	14	766.484	766.484	766.484	766.484
Υπέρ το άρτιο	14	15.890	15.890	15.970	15.970
Αποθεματικά	15	347.724	347.531	345.989	345.845
Λοιπά ίδια κεφάλαια		(8.869)	(8.869)	-	-
Κέρδη εις νέον		313.178	297.408	235.602	217.029
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας		1.434.407	1.418.444	1.364.045	1.345.328
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		41.117	42.465	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		1.475.524	1.460.909	1.364.045	1.345.328
ΠΑΘΗΤΙΚΟ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δανειακές υποχρεώσεις	16	873.522	840.244	680.084	646.433
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		284	276	284	276
Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους	18	29.687	28.592	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		15.911	15.959	3.737	3.726
		919.404	885.071	684.105	650.435
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	17	48.235	44.327	20.111	18.570
Δανειακές υποχρεώσεις	16	73.350	36.036	51.518	13.460
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	9	9	4	-	-
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		820	1.214	506	973
		122.414	81.581	72.135	33.003
Σύνολο παθητικού		1.041.818	966.652	756.240	683.438
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και παθητικού		2.517.342	2.427.561	2.120.285	2.028.766

Αθήνα, 30 Ιουνίου 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		
	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2020	31.03.2019	
Κύκλος Εργασιών	20	42.064	33.075	26.476	27.018
		42.064	33.075	26.476	27.018
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	(804)	12.619	(223)	(202)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα		(1.430)	(1.334)	(877)	(997)
Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας		(2.329)	(2.355)	(1.850)	(1.916)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού – Επενδύσεις σε ακίνητα		(1.377)	(840)	(1.344)	(839)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού – Ξενοδοχειακές και συναφείς υπηρεσίες		(3.256)	(82)	-	-
Έξοδα για αναλώσιμα υλικά		(485)	-	-	-
Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα		(2.228)	-	-	-
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	7,8	(1.166)	(27)	(62)	(26)
Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων		(5)	79	-	-
Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		(368)	(96)	(33)	(53)
Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	12	(439)	-	-	-
Λοιπά έσοδα		136	79	3.101	2.613
Λοιπά έξοδα – Επενδύσεις σε ακίνητα		(1.529)	(778)	(1.066)	(611)
Λοιπά έξοδα – Ξενοδοχειακές και συναφείς υπηρεσίες		(2.822)	(59)	-	-
Εταιρική Υπευθυνότητα		(46)	(33)	(46)	(33)
Λειτουργικά Κέρδη		23.916	40.248	24.076	24.954
Αναλογία κερδών/(ζημιών) από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και κοινοπραξίες	10	(413)	-	-	-
Αρνητική υπεραξία από την απόκτηση θυγατρικών		-	2.747	-	-
Έσοδα από τόκους		10	2	521	111
Χρηματοοικονομικά έξοδα	21	(7.481)	(6.510)	(5.518)	(4.807)
Κέρδη προ φόρων		16.032	36.487	19.079	20.258
Φόροι	22	(1.634)	(5.876)	(506)	(3.143)
Κέρδη περιόδου		14.398	30.611	18.573	17.115
Αναλογούντα σε:					
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών		(1.372)	4.130	-	-
Μετόχους της Εταιρείας		15.770	26.481	18.573	17.115
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) - Βασικά και προσαρμοσμένα	23	0,06	0,10	0,07	0,07

Αθήνα, 30 Ιουνίου 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 31.03.2020	31.03.2019	Από 01.01. έως 31.03.2020	31.03.2019
Κέρδη περιόδου	14.398	30.611	18.573	17.115
Λοιπά συνολικά έσοδα / (έξοδα):				
Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα δε μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα:				
Αποθεματικό αναπροσαρμογής	144	-	144	-
Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα δε μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα	144	-	144	-
Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα:				
Συναλλαγματικές διαφορές	49	114	-	-
Αντιστάθμιση ταμειακών ροών	-	41	-	-
Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα	49	155	-	-
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου	193	155	144	-
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	14.591	30.766	18.717	17.115
Αναλογούνται σε:				
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	(1.372)	4.130	-	-
Μετόχους της Εταιρείας	15.963	26.636	18.717	17.115

Αθήνα, 30 Ιουνίου 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 την περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2020



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

	Αναλογούντα σε μετόχους της Εταιρείας						Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο
	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Λοιπά ίδια κεφάλαια	Κέρδη εις νέον	Σύνολο		
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2019	766.484	15.890	342.176	-	162.132	1.286.682	-	1.286.682
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου	-	-	155	-	-	155	-	155
Κέρδη περιόδου	-	-	-	-	26.481	26.481	4.130	30.611
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	-	-	155	-	26.481	26.636	4.130	30.766
Εξαγορές θυγατρικών	-	-	-	-	-	-	11.625	11.625
Υπόλοιπο την 31 Μαρτίου 2019	766.484	15.890	342.331	-	188.613	1.313.318	15.755	1.329.073
Κινήσεις μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2019	-	-	5.200	(8.869)	108.795	105.126	26.710	131.836
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019	766.484	15.890	347.531	(8.869)	297.408	1.418.444	42.465	1.460.909
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020	766.484	15.890	347.531	(8.869)	297.408	1.418.444	42.465	1.460.909
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου	-	-	193	-	-	193	-	193
Κέρδη περιόδου	-	-	-	-	15.770	15.770	(1.372)	14.398
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	-	-	193	-	15.770	15.963	(1.372)	14.591
Αύξηση κεφαλαίου μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	-	-	-	-	-	24	24
Υπόλοιπο την 31 Μαρτίου 2020	766.484	15.890	347.724	(8.869)	313.178	1.434.407	41.117	1.475.524

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Εταιρεία
για την περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2020



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

	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Κέρδη εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2019	766.484	15.970	341.748	143.331	1.267.533
Κέρδη περιόδου	-	-	-	17.115	17.115
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	-	-	-	17.115	17.115
Υπόλοιπο την 31 Μαρτίου 2019	766.484	15.970	341.748	160.446	1.284.648
Κινήσεις μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2019	-	-	4.097	56.583	60.680
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019	766.484	15.970	345.845	217.029	1.345.328
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020	766.484	15.970	345.845	217.029	1.345.328
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου	-	-	144	-	144
Κέρδη περιόδου	-	-	-	18.573	18.573
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	-	-	144	18.573	18.717
Υπόλοιπο την 31 Μαρτίου 2020	766.484	15.970	345.989	235.602	1.364.045

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

		Από 01.01. έως	
	Σημείωση	31.03.2020	31.03.2019
Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη προ φόρων		16.032	36.487
<i>Προσαρμογές για:</i>			
- Προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό		8	6
- Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	7,8	1.166	13
- Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	804	(12.619)
- Έσοδα από τόκους		(10)	(2)
- Χρηματοοικονομικά έξοδα	21	7.481	6.510
- Καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων		5	(79)
- Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		368	96
- Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	12	439	-
- Αρνητική υπεραξία από απόκτηση θυγατρικών		-	(2.747)
- Λοιπά		405	211
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης			
- (Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων		(5.467)	(6.895)
- (Αύξηση) / Μείωση αποθεμάτων		1.702	-
- Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων		5.095	2.074
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		28.028	23.055
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(6.057)	(4.991)
Καταβληθείς φόρος		(1.050)	(6.018)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		20.921	12.046
Ταμειακές ροές για επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές επενδύσεων σε ακίνητα	6	(3.975)	-
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	6	(1.697)	(298)
Εισπράξεις από πώληση επενδυτικών ακινήτων		60.450	-
Αγορές ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	7	(1.145)	(1)
Πωλήσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	7	13	-
Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με μελλοντική απόκτηση ακινήτων		(13)	(36)
Απόκτησης θυγατρικών (εκτός ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων που αποκτήθηκαν)		-	(9.596)
Απόκτηση συμμετοχών σε κοινοπραξίες	10	(870)	-
Τόκοι εισπραχθέντες		9	2
Καθαρές ταμειακές ροές από / (για) επενδυτικές δραστηριότητες		52.772	(9.929)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών		24	-
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων		132.840	161.387
Έξοδα σχετιζόμενα με αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		-	(84)
Έξοδα σχετιζόμενα με έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων		(296)	(1.109)
Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων και υποχρεώσεων μίσθωσης		(63.645)	(58.151)
Καταβληθέντα μερίσματα		(520)	-
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		68.403	102.043
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		142.096	104.160
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου		71.174	46.876
Επίπτωση συναλλαγματικών διαφορών στο ταμείο και τα ταμειακά διαθέσιμα		7	(22)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους περιόδου		213.277	151.014

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

	Σημείωση	Από 01.01. έως	
		31.03.2020	31.03.2019
Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη προ φόρων		19.079	20.258
<i>Προσαρμογές για:</i>			
- Προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό		8	6
- Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	7,8	62	13
- Καθαρή ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	223	202
- Έσοδα από τόκους		(521)	(111)
- Χρηματοοικονομικά έξοδα	21	5.518	4.807
- Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		33	53
- Λοιπά		-	211
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης			
- (Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων		(5.247)	(3.393)
- Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων		1.543	(86)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		20.698	21.960
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(5.262)	(4.437)
Καταβληθείς φόρος		(978)	(5.990)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		14.458	11.533
Ταμειακές ροές για επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές επενδύσεων σε ακίνητα	6	(3.975)	-
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	6	(1.117)	(202)
Εισπράξεις από πώληση επενδυτικών ακινήτων		60.450	-
Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με μελλοντική απόκτηση ακινήτων		(13)	(36)
Αγορές ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	7	(811)	(1)
Απόκτηση θυγατρικών		-	(12.891)
Συμμετοχή σε αύξηση κεφαλαίου θυγατρικών και συμμετοχών σε κοινοπραξίες	9	(11.656)	(4.989)
Εισπραχθέντα μερίσματα		4.544	-
Απόκτηση συμμετοχών σε κοινοπραξίες	10	(870)	-
Δάνεια χορηγηθέντα σε θυγατρικές εξωτερικού		-	(17.080)
Τόκοι εισπραχθέντες		3	-
Καθαρές ταμειακές ροές από / (για) επενδυτικές δραστηριότητες		46.555	(35.199)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων		131.700	150.000
Έξοδα σχετιζόμενα με έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων		(296)	(1.109)
Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων και υποχρεώσεων μίσθωσης		(59.888)	(57.422)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		71.516	91.469
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		132.529	67.803
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου		31.825	33.216
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους περιόδου		164.354	101.019

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 Χρυσοσπηλιωτίσσης 9. 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.

Την 31 Μαρτίου 2020 ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας ήταν 656 και 34 άτομα, αντίστοιχα. (31 Μαρτίου 2019: 465 άτομα για τον Όμιλο και 29 άτομα για 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 συνοπτικές ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 30 Ιουνίου 2020 και είναι αναρτημένες στη διαδικτυακή διεύθυνση <http://www.prodea.gr>.

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2: Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών

2.1. Βάση Παρουσίασης

Η ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση του Ομίλου και της Εταιρείας για την τρίμηνη περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2020 (εφεξής οι «Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις»), έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 34 «Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση».

Οι Ενδιάμεσες αυτές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις περιλαμβάνουν επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις και όχι όλη την πληροφόρηση που απαιτείται στην περίπτωση σύνταξης πλήρων ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Συνεπώς, οι Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις θα πρέπει να αναγνωστούν σε συνδυασμό με τις ετήσιες ενοποιημένες και εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019, οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «Δ.Π.Χ.Α.») όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (εφεξής η «Ε.Ε.»).

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν είναι συνεπείς με εκείνες της προηγούμενης χρήσης και της αντίστοιχης ενδιάμεσης περιόδου, με εξαίρεση την υιοθέτηση των νέων και τροποποιημένων προτύπων όπως παρατίθενται κατωτέρω (Σημείωση 2.3.1).

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

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

2.2 Συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας

Η πανδημία του Κορονοϊού (COVID-19) και τα επακόλουθα έκτακτα μέτρα περιορισμού επηρέασαν την οικονομική δραστηριότητα σε παγκόσμιο επίπεδο. Οι οικονομικές επιπτώσεις στην παγκόσμια οικονομία και στις συνολικές επιχειρηματικές δραστηριότητες δεν μπορούν να εκτιμηθούν με εύλογη βεβαιότητα σε αυτό το στάδιο λόγω της αδυναμίας να προβλεφθεί αξιόπιστα η επέκταση και η διάρκεια της πανδημίας. Οι κυβερνήσεις, συμπεριλαμβανομένων των χωρών στις οποίες δραστηριοποιείται ο Όμιλος, ανακοίνωσαν μέτρα με σκοπό την στήριξη των επιχειρήσεων και της οικονομίας.

Η πηγή εσόδων του Ομίλου είναι κυρίως μέσω επενδύσεων σε ακίνητα (δηλαδή έσοδα από μισθώματα) και σε μικρότερο βαθμό μέσω των ξενοδοχείων και συναφών υπηρεσιών των θυγατρικών Aphrodite Hills και CTDC στην Κύπρο.

Επιπτώσεις στα έσοδα από μισθώματα

Οι κύριοι τομείς οι οποίοι επηρεάστηκαν από τον COVID-19 είναι τα καταστήματα /εμπορικοί χώροι (εκτός των υπεραγορών τροφίμων) και τα ξενοδοχεία. Οι παραπάνω τομείς εκπροσωπούν περίπου το 10% των ετησιοποιημένων μισθωμάτων του Ομίλου την 31 Μαρτίου 2020. Επίσης, τα έσοδα του Ομίλου από τους πέντε μεγαλύτερους μισθωτές του Ομίλου, ήτοι Εθνική Τράπεζα, Σκλαβενίτης, Ελληνικό Δημόσιο, Cosmote και Ιταλικό Δημόσιο, οι οποίοι αντιπροσωπεύουν το 75% περίπου των ετησιοποιημένων εσόδων από μισθώματα την 31 Μαρτίου 2020, δεν επηρεάστηκαν από τον COVID-19. Λαμβάνοντας υπ' όψιν τα μέτρα των κυβερνήσεων των χωρών στις οποίες δραστηριοποιείται ο Όμιλος, η μείωση στα έσοδα από μισθώματα για το 2020 εκτιμάται σε 2,5% - 3,0% επί των ετησιοποιημένων εσόδων από μισθώματα.

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

Επιπτώσεις στα έσοδα από ξενοδοχειακές και συναφείς υπηρεσίες

Η παρουσία της Prodea στον τομέα των ξενοδοχείων είναι στην Κύπρο μέσω των The Landmark Nicosia (CTDC) και Arhrodite Hills. Πρόκειται για τον επιχειρησιακό τομέα και τη γεωγραφική τοποθεσία δραστηριοποίησης του Ομίλου που επηρεάστηκε περισσότερο από την πανδημία, καθώς οι ξενοδοχειακές επιχειρήσεις στην Κύπρο τέθηκαν σε υποχρεωτική αναστολή από τις 16.03.2020 έως τις 14.06.2020 με αποτέλεσμα οι εν λόγω θυγατρικές να διακόψουν τη λειτουργία τους. Η επίπτωση του COVID-19 δεν μπορεί ακόμα να εκτιμηθεί με εύλογη βεβαιότητα καθώς η Διοίκηση αξιολογεί τα επόμενα βήματα λαμβάνοντας υπόψιν και τα πρόσφατα μέτρα που ανακοίνωσε η Κυπριακή κυβέρνηση την 17 Ιουνίου 2020 για την υποστήριξη των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων. Σημειώνεται ότι σε επίπεδο λειτουργικού κέρδους του Ομίλου, η συνεισφορά αυτών των εταιρειών κυμαίνεται σε 5,0% - 5,5%.

Η Διοίκηση λαμβάνοντας υπ' όψιν τα ανωτέρω καθώς επίσης:

- 1) Την τρέχουσα οικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου,
- 2) Τη διασπορά του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου,
- 3) Το γεγονός ότι ακόμη και αν βραχυπρόθεσμα επηρεαστούν αρνητικά ο κύκλος εργασιών και τα λειτουργικά αποτελέσματα του Ομίλου, ο επενδυτικός ορίζοντας είναι μακροπρόθεσμος,
- 4) Έχουν διασφαλιστεί τα κεφάλαια που απαιτούνται για την πραγματοποίηση του βραχυπρόθεσμου / μεσοπρόθεσμου επενδυτικού σχεδίου,

έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι η Εταιρεία και ο Όμιλος διαθέτουν επαρκείς πόρους ώστε να συνεχιστεί απρόσκοπτα η επιχειρηματική δραστηριότητα και η υλοποίηση του βραχυπρόθεσμου / μεσοπρόθεσμου επενδυτικού σχεδίου του Ομίλου. Ως αποτέλεσμα, οι Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας του Ομίλου και της Εταιρείας.

Η Διοίκηση θα συνεχίσει να παρακολουθεί και να αξιολογεί στενά την κατάσταση.

2.3. Υιοθέτηση των Δ.Π.Χ.Α.

2.3.1. Νέα Δ.Π.Χ.Α., διερμηνείες και τροποποιήσεις που τέθηκαν σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2020:

- **Ορισμός Επιχειρηματικής Οντότητας – Τροποποίηση στο Δ.Π.Χ.Α. 3** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1 Ιανουαρίου 2020, όπως εκδόθηκε από το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (εφεξής «IASB»). Το IASB εξέδωσε τροποποιήσεις για την έννοια της επιχειρηματικής οντότητας στο ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων» προκειμένου να βοηθήσει τις εταιρείες να καθορίσουν εάν ένα σύνολο αποκτώμενων δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων αποτελούν μία επιχειρηματική οντότητα ή όχι. Καθορίζονται οι ελάχιστες απαιτήσεις για τον ορισμό της επιχειρηματικής οντότητας, αφαιρείται η απαίτηση της αξιολόγησης για το εάν οι αντισυμβαλλόμενοι είναι ικανοί να αντικαταστήσουν κάποια ελλιπή στοιχεία ή διαδικασίες και να συνεχίζουν την παραγωγή αγαθών και υπηρεσιών, εισάγει κριτήρια για να βοηθήσει τις εταιρείες 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 συνενώσεις επιχειρήσεων ή αποκτήσεις περιουσιακών στοιχείων που έχουν γίνει κατά την ή μεταγενέστερα της αρχής της πρώτης περιόδου αναφοράς της 1 Ιανουαρίου 2020 και μετά. Συνεπώς, οι εταιρείες δεν χρειάζεται να επαναξιολογήσουν τις αντίστοιχες συναλλαγές που έχουν πραγματοποιήσει σε προηγούμενες περιόδους αναφοράς. Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν είχε σημαντική επίπτωση στις Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

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 χρήσεις με έναρξη από την 1 Ιανουαρίου 2020, όπως εκδόθηκε από το IASB). Τον Οκτώβριο του 2018, το IASB εξέδωσε 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 την, παραποιώντας την ή παρεμποδίζοντάς την, θα μπορούσε να επηρεάσει τις αποφάσεις που λαμβάνουν οι χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, οι οποίες παρέχουν χρηματοοικονομικές πληροφορίες για μία συγκεκριμένη οντότητα. Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν ότι το ουσιώδες εξαρτάται από την φύση ή την σημαντικότητα της πληροφορίας ή και από τα δύο. Μία οντότητα θα πρέπει να αξιολογήσει εάν μία πληροφορία μεμονωμένα ή σε συνδυασμό με άλλες πληροφορίες είναι ουσιώδης στο πλαίσιο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν είχε σημαντική επίπτωση στις Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.
- **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. Το Πλαίσιο καθορίζει τις θεμελιώδεις έννοιες της χρηματοοικονομικής αναφοράς που καθοδηγούν το IASB στην ανάπτυξη των ΔΠΧΑ. Το Πλαίσιο αποτελεί τη βάση για 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 υπάρχοντα ΔΠΧΑ. Το IASB και η Επιτροπή Διερμηνειών ΔΠΧΑ θα αρχίσουν να χρησιμοποιούν το νέο Πλαίσιο στην ανάπτυξη νέων ή στην τροποποίηση υφιστάμενων ΔΠΧΑ και διερμηνειών. Η υιοθέτηση του αναθεωρημένου εννοιολογικού πλαισίου δεν είχε σημαντική επίπτωση στις Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Οι τροποποιήσεις των υφιστάμενων προτύπων και το εννοιολογικό πλαίσιο, που ισχύουν από την 1 Ιανουαρίου 2020, εγκρίθηκαν από την Ε.Ε.

2.3.2. Νέα Δ.Π.Χ.Α. και τροποποιήσεις που θα τεθούν σε ισχύ μετά το 2020:

- **Αναφορά στο Εννοιολογικό Πλαίσιο – Τροποποιήσεις στο Δ.Π.Χ.Α. 3 Συνενώσεις Επιχειρήσεων** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1 Ιανουαρίου 2022, όπως εκδόθηκε από το IASB). Οι τροποποιήσεις ενημερώνουν μια αναφορά στο ΔΠΧΑ 3 για το Πλαίσιο χωρίς να αλλάζουν τις λογιστικές απαιτήσεις για συνενώσεις επιχειρήσεων.
- **Ενσώματα Πάγια: Εισπράξεις ποσών πριν από την προβλεπόμενη χρήση – Τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 16** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1 Ιανουαρίου 2022, όπως εκδόθηκε από το IASB). Οι τροποποιήσεις απαγορεύουν σε μία εταιρεία να αφαιρεί από το κόστος των ενσώματων παγίων τα ποσά που εισπράττονται από την πώληση στοιχείων που έχουν παραχθεί ενώ το περιουσιακό στοιχείο βρίσκεται στη φάση προετοιμασίας για την προβλεπόμενη χρήση του. Αντ' αυτού, η εταιρεία θα αναγνωρίζει τέτοιου είδους εισπράξεις από πωλήσεις και το κόστος στα αποτελέσματα.
- **Επαχθείς συμβάσεις: Κόστος Εκπλήρωσης Σύμβασης – Τροποποιήσεις στο Δ.Λ.Π. 37** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1 Ιανουαρίου 2022, όπως εκδόθηκε από το IASB). Οι τροποποιήσεις καθορίζουν τα κόστη που λαμβάνονται υπόψη, κατά την αξιολόγηση του κατά πόσο μια σύμβαση θα είναι ζημιογόνος.
- **Ετήσιες Βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ 2018-2020 37** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1 Ιανουαρίου 2022 και μετά, όπως εκδόθηκε από το IASB). Οι τροποποιήσεις που έχουν εφαρμογή για τον Όμιλο αναφέρονται στη συνέχεια:
 - **ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αμοιβές στο τεστ «10 τοις εκατό» για παύση αναγνώρισης των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων.** Η τροποποίηση διευκρινίζει ποιες αμοιβές περιλαμβάνει μια οικονομική οντότητα όταν εφαρμόζει το τεστ «10 τοις εκατό» κατά την αξιολόγηση του κατά πόσο θα γίνει παύση αναγνώρισης μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης. Στην αξιολόγηση περιλαμβάνονται μόνο οι αμοιβές που καταβάλλονται ή εισπράττονται μεταξύ της οντότητας (του δανειολήπτη) και του δανειστή, συμπεριλαμβανομένων των αμοιβών που καταβάλλονται ή εισπράττονται από την οντότητα ή τον δανειστή για λογαριασμό του άλλου.

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

- **ΔΠΧΑ 16: Κίνητρα Μίσθωσης.** Η τροποποίηση του Επεξηγηματικού Παραδείγματος 13 που συνοδεύει το ΔΠΧΑ 16 αφαιρεί από το παράδειγμα την απεικόνιση της αποζημίωσης από τον εκμισθωτή των βελτιώσεων του μίσθιου, προκειμένου να επιλυθεί οποιαδήποτε πιθανή σύγχυση σχετικά με την αντιμετώπιση των κινήτρων μίσθωσης που ενδέχεται να προκύψουν λόγω του τρόπου με τον οποίο απεικονίζονται τα κίνητρα μίσθωσης σε αυτό το παράδειγμα.

Οι τροποποιήσεις των υφιστάμενων προτύπων με ισχύ μετά το 2020 δεν έχουν ακόμα εγκριθεί από την Ε.Ε.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 3: Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Προτύπων

Κατά τη σύνταξη των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, οι σημαντικές εκτιμήσεις και παραδοχές που διενεργήθηκαν από τη Διοίκηση σε σχέση με την εφαρμογή των λογιστικών αρχών του Ομίλου και τις κύριες πηγές εκτίμησης των αβεβαιοτήτων ήταν παρόμοιες με αυτές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των ενοποιημένων και εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019.

Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές της Διοίκησης του Ομίλου αναφορικά με τις επενδύσεις σε ακίνητα και τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία τα οποία περιλαμβάνουν οικόπεδα και κτήρια που αφορούν σε ξενοδοχειακές και λοιπές εγκαταστάσεις του Ομίλου ήταν παρόμοιες με αυτές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των ενοποιημένων και εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019. Αν και η επενδυτική δραστηριότητα μειώθηκε σημαντικά το πρώτο εξάμηνο του 2020 εξαιτίας του COVID-19, η ζήτηση από διεθνείς και εγχώριους επενδυτές εξακολουθεί να υπάρχει, ενώ η έλλειψη συναλλαγών οφείλεται στην στάση αναμονής που φαίνεται να υιοθετούν οι επενδυτές, μέχρις ότου αποκτήσουν καλύτερη εικόνα για την κατάσταση σε παγκόσμιο επίπεδο. Σε κάθε περίπτωση, η αγορά ακινήτων είναι παραδοσιακά λιγότερο ευμετάβλητη από αυτές άλλων περιουσιακών στοιχείων, καθώς τυχόν μεταβολές στη ζήτηση και ιδιαίτερα στην προσφορά απαιτούν σημαντικά μεγαλύτερο χρόνο για να υλοποιηθούν. Για το λόγο αυτό η οποιαδήποτε επίδραση που μπορεί να έχει η μεταβολή εξωτερικών παραγόντων στην αγορά ακινήτων φαίνεται σταδιακά και με διαφορά φάσης σε σχέση με την ίδια τη μεταβολή.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 4: Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων

4.1. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου

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

Οι Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις δεν περιλαμβάνουν όλες τις πληροφορίες σχετικά με τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων, καθώς και τις σχετικές γνωστοποιήσεις που απαιτούνται στις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και πρέπει να εξετάζονται σε συνάρτηση με τις δημοσιευμένες ενοποιημένες και εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019.

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

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

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

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

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 παθητικού του Ομίλου, που επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 31 Μαρτίου 2020 και 31 Δεκεμβρίου 2019, αντίστοιχα, ανά τεχνική αποτίμησης.

31 Μαρτίου 2020		Αποτίμηση με βάση			
	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο	
Υποχρεώσεις					
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	-	9	-	9	

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

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 παθητικού του Ομίλου, τα οποία δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 31 Μαρτίου 2020 και 31 Δεκεμβρίου 2019, αντίστοιχα:

31 Μαρτίου 2020		Αποτίμηση με βάση			
	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο	
Υποχρεώσεις					
Δανειακές υποχρεώσεις	-	-	946.872	946.872	

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

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

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

Κατά την 31 Μαρτίου 2020 και 31 Δεκεμβρίου 2019, η λογιστική αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων, των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, καθώς και των υποχρεώσεων προς προμηθευτές και λοιπών υποχρεώσεων, προσέγγιζε την εύλογη αξία τους.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: Τομείς Δραστηριότητας

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),

Γεωγραφικοί Τομείς:

- Ελλάδα
- Ιταλία
- Κύπρος
- Λοιπές χώρες¹

Παρατίθεται η πληροφόρηση σύμφωνα με τους ανωτέρω τομείς για την περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2020 και 31 Μαρτίου 2019:

¹ Στις Λοιπές χώρες την 31 Μαρτίου 2020, την 31 Μαρτίου 2019 και την 31 Δεκεμβρίου 2019 περιλαμβάνεται η Ρουμανία και η Βουλγαρία.

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

A) Λειτουργικοί Τομείς Ομίλου

Περίοδος που έληξε την 31 Μαρτίου 2020	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Τραπεζικά Καταστήματα	Γραφεία	Ξενοδοχεία	Λοιπά	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα	5.296	9.689	17.295	1.475	1.079	34.834
Έσοδα από ξενοδοχειακές και συναφείς υπηρεσίες	-	-	-	2.869	1.682	4.551
Έσοδα από πώληση κατοικιών	-	-	-	-	2.679	2.679
Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων	5.296	9.689	17.295	4.344	5.440	42.064
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες	8	-	(694)	(12)	(106)	(804)
Έξοδα για αναλώσιμα & καθαρή μεταβολή στα αποθέματα	-	-	-	(485)	(2.228)	(2.713)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα & φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	(731)	(561)	(1.990)	(152)	(325)	(3.759)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	-	-	-	(696)	(140)	(836)
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(209)	-	(128)	(26)	(5)	(368)
Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	-	-	-	-	(439)	(439)
Σύνολο λειτουργικών κερδών τομέων	4.364	9.128	14.483	2.973	2.197	33.145
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα						136
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα						(9.365)
Λειτουργικά Κέρδη						23.916
Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους						10
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα						(4.573)
Κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα	(367)	-	(590)	(1.362)	(589)	(2.908)
Μη κατανεμημένα μη λειτουργικά έξοδα						(413)
Κέρδη προ φόρων						16.032
Αναβαλλόμενοι Φόροι	(5)	(1)	(46)	(1.440)	224	(1.268)
Μη κατανεμημένοι Φόροι						(366)
Κέρδη περιόδου						14.398
Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Μαρτίου 2020						
Ενεργητικό	407.946	489.290	988.630	179.487	202.119	2.267.472
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού						249.870
Σύνολο ενεργητικού						2.517.342
Υποχρεώσεις ανά τομέα την 31 Μαρτίου 2020						
Υποχρεώσεις	42.864	2.313	80.705	91.860	57.178	274.920
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις						766.898
Σύνολο παθητικού						1.041.818
Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 31 Μαρτίου 2020	4.633	-	1.567	12	106	6.318

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

Περίοδος που έληξε την 31 Μαρτίου 2019	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Τραπεζικά Καταστήματα	Γραφεία	Ξενοδοχεία	Λοιπά	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα	4.468	10.487	17.085	247	600	32.887
Έσοδα από ξενοδοχειακές και συναφείς υπηρεσίες	-	-	-	188	-	188
Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων	4.468	10.487	17.085	435	600	33.075
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες	(42)	-	(234)	(22)	12.917	12.619
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα & φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	(709)	(620)	(1.953)	(66)	(341)	(3.689)
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(17)	-	(44)	-	2	(59)
Σύνολο λειτουργικών κερδών τομέων	3.700	9.867	14.854	347	13.178	41.946
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα						158
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα						(1.856)
Λειτουργικά Κέρδη						40.248
Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους						2
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα						(6.119)
Κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα	-	-	(370)	-	(21)	(391)
Μη κατανεμημένα μη λειτουργικά έσοδα						2.747
Κέρδη προ φόρων						36.487
Αναβαλλόμενοι Φόροι	-	-	(58)	-	-	(58)
Μη κατανεμημένοι Φόροι						(5.818)
Κέρδη περιόδου						30.611
Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2019						
Ενεργητικό	405.144	503.053	1.036.792	178.579	204.138	2.327.706
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού						99.855
Σύνολο ενεργητικού						2.427.561
Υποχρεώσεις ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2019						
Υποχρεώσεις	42.386	1.633	80.173	90.938	55.781	270.911
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις						695.741
Σύνολο παθητικού						966.652
Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 31 Δεκεμβρίου 2019	72.013	7	52.363	29.365	50.872	204.620

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

Β) Γεωγραφικοί Τομείς Ομίλου

Χρήση που έληξε την 31 Μαρτίου 2020	Ελλάδα	Ιταλία	Κύπρος	Λοιπές χώρες	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα	27.061	3.173	2.845	1.755	34.834
Έσοδα από ξενοδοχειακές και συναφείς υπηρεσίες	-	-	4.551	-	4.551
Έσοδα από πώληση κατοικιών	-	-	2.679	-	2.679
Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων	27.061	3.173	10.075	1.755	42.064
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες	(694)	(105)	(5)	-	(804)
Έξοδα για αναλώσιμα & καθαρή μεταβολή στα αποθέματα	-	-	(2.713)	-	(2.713)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα & φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	(2.765)	(582)	(383)	(29)	(3.759)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(3)	-	(833)	-	(836)
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(32)	(107)	(229)	-	(368)
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	-	-	(439)	-	(439)
Σύνολο λειτουργικών κερδών τομέων	23.567	2.379	5.473	1.726	33.145
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα					136
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα					(9.365)
Λειτουργικά Κέρδη					23.916
Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους					10
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα					(4.573)
Κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.213)	-	(1.344)	(351)	(2.908)
Μη κατανεμημένα μη λειτουργικά έξοδα					(413)
Κέρδη προ φόρων					16.032
Αναβαλλόμενοι Φόροι	-	-	(1.216)	(52)	(1.268)
Μη κατανεμημένοι Φόροι					(366)
Κέρδη περιόδου					14.398
Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Μαρτίου 2020					
Ενεργητικό	1.483.187	269.229	410.873	104.183	2.267.472
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού					249.870
Σύνολο ενεργητικού					2.517.342
Υποχρεώσεις ανά τομέα την 31 Μαρτίου 2020					
Υποχρεώσεις	140.207	5.874	87.426	41.413	274.920
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις					766.898
Σύνολο παθητικού					1.041.818
Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 31 Μαρτίου 2020	6.208	105	5	-	6.318

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

	Ελλάδα	Ιταλία	Κύπρος	Λοιπές χώρες	Σύνολο
Χρήση που έληξε την 31 Μαρτίου 2019					
Έσοδα από μισθώματα	27.413	3.176	390	1.908	32.887
Έσοδα από ξενοδοχειακές και συναφείς υπηρεσίες	-	-	188	-	188
Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων	27.413	3.176	578	1.908	33.075
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες	(288)	0	12.907	-	12.619
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα & φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	(2.981)	(648)	(15)	(45)	(3.689)
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	12	(71)	-	-	(59)
Σύνολο λειτουργικών κερδών τομέων	24.156	2.457	13.470	1.863	41.946
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα					158
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα					(1.856)
Λειτουργικά Κέρδη					40.248
Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους					2
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα					(6.119)
Κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα	-	-	(21)	(370)	(391)
Μη κατανεμημένα μη λειτουργικά έσοδα					2.747
Κέρδη προ φόρων					36.487
Αναβαλλόμενοι Φόροι	-	-	-	(58)	(58)
Μη κατανεμημένοι Φόροι					(5.818)
Κέρδη περιόδου					30.611
Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2019					
Ενεργητικό	1.542.662	268.725	412.087	104.232	2.327.706
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού					99.855
Σύνολο ενεργητικού					2.427.561
Υποχρεώσεις ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2019					
Υποχρεώσεις	139.092	5.433	84.549	41.837	270.911
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις					695.741
Σύνολο παθητικού					966.652
Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 31 Δεκεμβρίου 2019	17.622	800	186.194	4	204.620

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 Μαρτίου 2020 και 31 Δεκεμβρίου 2019 αποτελούνται κυρίως από δανειακές υποχρεώσεις συνολικού ύψους €748.004 και €675.801, αντίστοιχα.

Συγκέντρωση σε πελάτες

Η ΕΤΕ, μισθωτής του Ομίλου, αντιπροσωπεύει άνω του 10% των εσόδων από μισθώματα του Ομίλου. Τα έσοδα από μισθώματα για την τρίμηνη περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2020 από την ΕΤΕ ανήλθαν σε €15.232, ήτοι 43,7% (τρίμηνη περίοδος που έληξε την 31 Μαρτίου 2019: €16.786, ήτοι 50,8%).

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: Επενδύσεις σε Ακίνητα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	2.090.040	1.779.481	1.437.264	1.359.579
Προσθήκες:				
- Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	4.620	7.587	4.620	7.587
- Αποκτήσεις επενδυτικών ακινήτων μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	-	176.921	-	-
- Αποκτήσεις επενδυτικών ακινήτων πλην επιχειρηματικών συνενώσεων	-	10.865	-	-
- Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	1.698	9.247	1.117	6.805
- Μεταφορά από ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	2.263	-	2.263	-
- Μεταφορά σε ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	(8.771)	-	(8.771)	-
- Πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	(73.880)	-	(73.880)
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	(804)	179.819	(223)	137.173
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	2.089.046	2.090.040	1.436.270	1.437.264

Την 1 Μαρτίου 2020 μέρος του ακινήτου που βρίσκεται επί της οδού Καραγεώργη Σερβίας 6 στην Αθήνα, συνολικής επιφάνειας περίπου 789,3 τ.μ. (2^{ος} και 3^{ος} όροφος) το οποίο συμπεριλαμβανόταν στα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα, μεταφέρθηκε από τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία στις επενδύσεις σε ακίνητα. Η εκτιμηθείσα αξία του μέρους του ακινήτου κατά την ημερομηνία της μεταφοράς ανερχόταν σε €2.263.

Την 1 Μαρτίου 2020 το ακίνητο που βρίσκεται επί της οδού Χρυσοσηλιωτίσσης 9 στην Αθήνα, συνολικής επιφάνειας περίπου 2,9 χιλ. τ.μ., μεταφέρθηκε από τις επενδύσεις σε ακίνητα στα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία. Η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου κατά την ημερομηνία της μεταφοράς ανερχόταν σε €8.771.

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. έναντι συνολικού τιμήματος ποσού €2.300 εκ των οποίων ποσό €629 είχε καταβληθεί ως προκαταβολή. Η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €2.334.

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. έναντι συνολικού τιμήματος ποσού €2.100. Η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €2.307.

Οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου οι οποίες είναι εξασφαλισμένες με επενδύσεις σε ακίνητα αναφέρονται στη Σημείωση 16.

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 Μαρτίου 2010 και 31 Δεκεμβρίου 2019. 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.

Τομέας	Ελλάδα				Ιταλία			Ρουμανία			Κύπρος			Βουλγαρία		31.03.2020
	Καταστήματα /Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	Ξενοδοχεία	Λοιπά ¹	Καταστήματα /Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	Λοιπά ²	Καταστήματα /Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	Καταστήματα /Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	Ξενοδοχεία	Λοιπά ³	Καταστήματα /Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία																
έναρξης																
περιόδου	756.155	645.108	32.749	32.687	13.976	198.944	52.890	1.204	5.426	99.832	48.704	35.871	69.107	10.401	86.986	2.090.040
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	4.620	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.620
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες	13	1.567	7	1	-	-	105	-	-	-	-	5	-	-	-	1.698
Μεταφορά από ενσώματα πάγια στοιχεία	-	2.263	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.263
Μεταφορά προς ενσώματα πάγια στοιχεία	-	(8.771)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8.771)
Καθαρό κέρδος/ (ζημία) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	8	(694)	(7)	(1)	-	-	(105)	-	-	-	-	(5)	-	-	-	(804)
Εύλογη αξία λήξης περιόδου	760.796	639.473	32.749	32.687	13.976	198.944	52.890	1.204	5.426	99.832	48.704	35.871	69.107	10.401	86.986	2.089.046

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

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

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

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης
Όμιλος και Εταιρεία



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	31.03.2020
	Καταστήματα/ Εμπορικοί Χώροι	Τραπεζικά καταστήματα	Καταστήματα/ Εμπορικοί Χώροι	Τραπεζικά καταστήματα	Τραπεζικά καταστήματα	Καταστήματα/ Εμπορικοί Χώροι	Καταστήματα/ Εμπορικοί Χώροι	Σύνολο
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία έναρξης περιόδου	271.834	484.321	10.396	3.580	1.204	99.832	10.401	881.568
Προσθήκες:								
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	4.620	-	-	-	-	-	-	4.620
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες	13	-	-	-	-	-	-	13
Καθαρό κέρδος/ (ζημία) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	8	-	-	-	-	-	-	8
Εύλογη αξία λήξης περιόδου	276.475	484.321	10.396	3.580	1.204	99.832	10.401	886.209

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 ¹	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	Λοιπά ²	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	Ξενοδοχεία	Λοιπά ³	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία																
έναρξης																
περιόδου	725.300	615.941	14.013	26.689	14.321	189.344	55.590	1.226	5.344	23.688	2.115	11.200	-	10.110	84.600	1.779.481
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	-	-	6.257	1.330	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.587
Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	-	-	-	-	-	-	-	-	-	71.391	46.174	22.002	37.354	-	-	176.921
Αποκτήσεις θυγατρικών πλην επιχειρηματικών συνενώσεων	-	-	-	2.757	-	-	-	-	-	-	-	-	8.108	-	-	10.865
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες	571	6.185	522	-	-	-	800	-	-	58	0	584	523	-	4	9.247
Πώληση επενδυτικών ακινήτων	(24.514)	(49.366)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(73.880)
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	179.819
Εύλογη αξία λήξης περιόδου	756.155	645.108	32.749	32.687	13.976	198.944	52.890	1.204	5.426	99.832	48.704	35.871	69.107	10.401	86.986	2.090.040

¹ Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ελλάδα περιλαμβάνει φοιτητικές εστίες, αποθήκες, χώρο αρχείων, πρατήρια υγρών καυσίμων και χώρους στάθμευσης.² Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ιταλία αφορά σε οικόπεδο και αποθηκευτικό χώρο.³ Η κατηγορία «Λοιπά» στην Κύπρο αφορά σε οικόπεδο, αποθήκες και λοιπά ακίνητα ειδικών χρήσεων.

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης
Όμιλος και Εταιρεία



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

Η κατηγορία Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι αναλύεται περαιτέρω ως κάτωθι:

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

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης
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 Μαρτίου 2020:

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Ελλάδα	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	276.475	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF)	1.552	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	639.473	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	3.513	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 ¹	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 ²	52.500	0% συγκριτική μέθοδος και 100% υπολειμματική μέθοδος	-	-	-
Ιταλία	Λοιπά ³	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 ⁴	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%
		2.089.046				

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

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

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

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

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης
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 ροών (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 ¹	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 ²	52.500	0% συγκριτική μέθοδος και 100% υπολειμματική μέθοδος	-	-	-
Ιταλία	Λοιπά ³	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 ⁴	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%
		2.090.040				

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

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

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

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

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 υπόψη η βέλτιστη χρήση τους, δεδομένης της νομικής τους κατάστασης, των τεχνικών χαρακτηριστικών τους και των επιτρεπόμενων χρήσεων. Σύμφωνα με την ΚΥΑ 26294/Β1425/19.7.2000 για τον καθορισμό μεθόδων αποτίμησης των στοιχείων ακίνητης περιουσίας του ενεργητικού των ΑΕΕΑΠ, οι εκτιμήσεις βασίζονται σε τουλάχιστον δύο μεθόδους. Για την 31 Μαρτίου και 30 Σεπτεμβρίου κάθε έτους η Διοίκηση εκτιμά, με βάση τις συνθήκες της αγοράς και τυχόν πραγματικών γεγονότων σε σχέση με το χαρτοφυλάκιο ακινήτων, εάν έχει επέλθει μεταβολή στις αξίες αυτές. Εφόσον έχει επέλθει ουσιαστική μεταβολή, τη λαμβάνει υπόψη για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα. Η Διοίκηση κρίνει ότι δεν υπήρχαν γεγονότα ή περιστάσεις που θα μπορούσαν να προκαλέσουν σημαντική διαφοροποίηση στην εύλογη αξία του χαρτοφυλακίου επενδύσεων σε ακίνητα την 31 Μαρτίου 2020 από την εύλογη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2019 (βλ. και Σημείωση 3).

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.

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

Ειδικότερα για το ακίνητο στην περιοχή Torvaianica, στο Δήμο Romezia, 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

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
Αξία κτήσης ή Εύλογη αξία								
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	2.435	-	9	313	-	1	-	2.758
Επίδραση του ΔΠΧΑ 16	-	-	-	-	-	-	207	207
Υπόλοιπο έναρξης 1 Ιανουαρίου 2019 μετά την επίδραση του ΔΠΧΑ 16	2.435	-	9	313	-	1	207	2.965
Προσθήκες	-	1.133	-	898	66	-	271	2.368
Προσθήκες μέσω απόκτησης θυγατρικής	-	101.519	-	7.093	-	-	1.158	109.770
Αναπροσαρμογή ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	-	1.462	-	-	-	-	-	1.462
Λοιπά	-	-	-	3	-	-	(5)	(2)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	2.435	104.114	9	8.307	66	1	1.631	116.563
Συσσωρευμένες αποσβέσεις								
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	(293)	-	(9)	(307)	-	-	-	(609)
Αποσβέσεις χρήσεως	(21)	(978)	-	(1.260)	(4)	-	(468)	(2.731)
Απομείωση	-	(3.188)	-	-	-	-	-	(3.188)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	(314)	(4.166)	(9)	(1.567)	(4)	-	(468)	(6.528)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2019	2.121	99.948	-	6.740	62	1	1.163	110.035
Αξία κτήσης ή Εύλογη αξία								
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	2.435	104.114	9	8.307	66	1	1.631	116.563
Προσθήκες	22	245	-	871	-	-	455	1.593
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	(2.436)	-	-	-	-	-	-	(2.436)
Μεταφορά από ακίνητα επένδυσης	8.771	-	-	-	-	-	-	8.771
Πωλήσεις	-	-	-	(22)	-	-	-	(22)
Λοιπά	-	-	-	-	-	-	(1)	(1)
Υπόλοιπο 31 Μαρτίου 2020	8.792	104.359	9	9.156	66	1	2.085	124.468
Συσσωρευμένες αποσβέσεις								
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	(314)	(4.166)	(9)	(1.567)	(4)	-	(468)	(6.528)
Αποσβέσεις χρήσεως	(13)	(331)	-	(386)	(2)	-	(160)	(892)
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	317	-	-	-	-	-	-	317
Πωλήσεις	-	-	-	17	-	-	-	17
Υπόλοιπο 31 Μαρτίου 2020	(10)	(4.497)	(9)	(1.936)	(6)	-	(628)	(7.086)
Αναπόσβεστη αξία 31 Μαρτίου 2020	8.782	99.862	-	7.220	60	1	1.457	117.382

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

Πληροφορίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας της κατηγορίας «Οικόπεδα και Κτήρια - Ξενοδοχειακές και Λουπές εγκαταστάσεις» ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή την 31 Μαρτίου 2020:

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης		Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Κύπρος	Ξενοδοχεία	99.862	100% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF)		8,74% - 14,12%	7,50% - 9,00%

Εταιρεία	Οικόπεδα και Κτήρια (Διοικητικές Υπηρεσίες)	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα & Λοιπός Εξοπλισμός	Δικαίωμα Χρήσης	Σύνολο
Αξία κτήσης					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	2.435	9	311	-	2.755
Επίδραση του ΔΠΧΑ 16	-	-	-	95	95
Υπόλοιπο έναρξης 1 Ιανουαρίου 2019 μετά την επίδραση του ΔΠΧΑ 16	2.435	9	311	95	2.850
Προσθήκες	-	-	346	152	498
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	2.435	9	657	247	3.348
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	(293)	(9)	(306)	-	(608)
Αποσβέσεις χρήσεως	(21)	-	(19)	(67)	(107)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	(314)	(9)	(325)	(67)	(715)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2019	2.121	-	332	180	2.633
Αξία κτήσης					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	2.435	9	657	247	3.348
Προσθήκες	22	-	789	29	840
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	(2.436)	-	-	-	(2.436)
Μεταφορά από ακίνητα επένδυσης	8.771	-	-	-	8.771
Υπόλοιπο 31 Μαρτίου 2020	8.792	9	1.446	276	10.523
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	(314)	(9)	(325)	(67)	(715)
Αποσβέσεις χρήσεως	(13)	-	(20)	(22)	(55)
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	317	-	-	-	317
Υπόλοιπο 31 Μαρτίου 2020 2019	(10)	-	(345)	(89)	(453)
Αναπόσβεστη αξία 31 Μαρτίου 2020	8.782	-	1.101	187	10.070

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 Χρυσοσπηλιωτίσσης 9, Αθήνα.

Κατά την τρίμηνη περίοδο που έληξε την Μαρτίου 2020 δεν υπήρξε απομείωση της αξίας των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων ποσού για τον Όμιλο και την Εταιρεία (τρίμηνη περίοδος που έληξε την 31 Μαρτίου 2019: Μηδέν για τον Όμιλο και την Εταιρεία).

Οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας είναι εξασφαλισμένες με οικόπεδα και κτήρια της Εταιρείας και του Ομίλου (Σημείωση 16).

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

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

Όμιλος

	Λογισμικό	Λοιπά Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία (Πελατειακές Συμβάσεις)	Υπεραξία	Σύνολο
Αξία κτήσης				
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	428	-	-	428
Απόκτηση θυγατρικής	33	13.200	1.832	15.065
Προσθήκες	129	-	-	129
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	590	13.200	1.832	15.622
Συσσωρευμένες αποσβέσεις				
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
Αξία κτήσης				
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	590	13.200	1.832	15.622
Προσθήκες	7	-	-	7
Υπόλοιπο 31 Μαρτίου 2020	597	13.200	1.832	15.629
Συσσωρευμένες αποσβέσεις				
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	(381)	(768)	-	(1.149)
Αποσβέσεις χρήσεως	(17)	(257)	-	(274)
Υπόλοιπο 31 Μαρτίου 2020	(398)	(1.025)	-	(1.423)
Αναπόσβεστη αξία 31 Μαρτίου 2020	199	12.175	1.832	14.206

Τα Λοιπά άυλα περιουσιακά στοιχεία ύψους €12.175 την 31 Μαρτίου 2020 αφορούν σε συμβάσεις διαχείρισης και παροχής υπηρεσιών άμεσα συνδεδεμένων και συναφών με τη χρήση, λειτουργία και εκμετάλλευση των επαύλων και των διαμερισμάτων που βρίσκονται στο Aphrodite Hills Resort.

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: Συμμετοχή σε θυγατρικές

Θυγατρικές	Έδρα	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	Όμιλος		Εταιρεία	
			31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019
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%
Lasmame Properties Ltd.	Κύπρος	2016-2019	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Ανάπτυξη Φραγκακκλησιά Ακινήτων Μονοπρόσωπη 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%	60,00%	60,00%
Aphrodite Hotels Limited	Κύπρος	2016-2019	60,00%	60,00%	-	-
Aphrodite Hills Property Management Limited	Κύπρος	2016-2019	60,00%	60,00%	-	-
The Aphrodite Tennis and Spa Limited	Κύπρος	2016-2019	60,00%	60,00%	-	-
Aphrodite Hills Services Limited	Κύπρος	2016-2019	60,00%	60,00%	-	-
Aphrodite Springs Public Limited	Κύπρος	2014-2019	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%
Vibrana Holdings Ltd.	Κύπρος	2018 - 2019	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%
The Cyprus Tourism Development Company Limited	Κύπρος	2014-2019	90,00%	90,00%	-	-
CYREIT Variable Investment Company Plc	Κύπρος	2018 - 2019	88,23%	88,23%	88,23%	88,23%
Letimo Properties Ltd.	Κύπρος	2017-2019	88,23%	88,23%	-	-
Elizano Properties Ltd.	Κύπρος	2016-2019	88,23%	88,23%	-	-
Artozaco Properties Ltd.	Κύπρος	2016-2019	88,23%	88,23%	-	-
Consoly Properties Ltd.	Κύπρος	2016-2019	88,23%	88,23%	-	-
Smooland Properties Ltd.	Κύπρος	2014-2019	88,23%	88,23%	-	-
Threefield Properties Ltd.	Κύπρος	2014-2019	88,23%	88,23%	-	-
Bascot Properties Ltd.	Κύπρος	2016-2019	88,23%	88,23%	-	-
Nuca Properties Ltd.	Κύπρος	2017-2019	88,23%	88,23%	-	-
Vanemar Properties Ltd.	Κύπρος	2016-2019	88,23%	88,23%	-	-
Alomنيا Properties Ltd.	Κύπρος	2016-2019	88,23%	88,23%	-	-
Kuvena Properties Ltd.	Κύπρος	2017-2019	88,23%	88,23%	-	-
Azemo Properties Ltd.	Κύπρος	2017-2019	88,23%	88,23%	-	-
Ravenica Properties Ltd.	Κύπρος	2017-2019	88,23%	88,23%	-	-
Wiceco Properties Ltd.	Κύπρος	2017-2019	88,23%	88,23%	-	-
Lancast Properties Ltd.	Κύπρος	2016-2019	88,23%	88,23%	-	-
Rouena Properties Ltd.	Κύπρος	2017-2019	88,23%	88,23%	-	-
Allodica Properties Ltd.	Κύπρος	2016-2019	88,23%	88,23%	-	-
Vameron Properties Ltd.	Κύπρος	2014-2019	88,23%	88,23%	-	-
Orleania Properties Ltd.	Κύπρος	2017-2019	88,23%	88,23%	-	-
Primaco Properties Ltd.	Κύπρος	2016-2019	88,23%	88,23%	-	-
Arleta Properties Ltd.	Κύπρος	2017-2019	88,23%	88,23%	-	-
ΗΛΔΗΜ Μ.Ι.ΚΕ	Ελλάδα	2018 - 2019	100,00%	100,00%	-	-
Prodea Immobiliare Srl.	Ιταλία	-	80,00%	80,00%	-	-

Οι θυγατρικές ενοποιούνται με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

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

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 Ενδιάμεσων 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 Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ο φορολογικός έλεγχος από τον τακτικό ελεγκτή για τη χρήση 2019 δεν έχει ολοκληρωθεί.

Αξία Συμμετοχών	31.03.2020	31.12.2019
Nash S.r.L.	51.780	51.620
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
Lasmane Properties Ltd.	13.210	13.210
Ανάπτυξη Φραγκοκκλησιά Ακινήτων Μονοπρόσωπη Α.Ε.	17.400	6.000
Ήρινα Κτηματική Α.Ε.	11.174	11.174
I & B Real Estate EAD	40.142	40.142
Aphrodite Hills Resort Limited	12.291	12.291
Aphrodite Springs Public Limited	2.400	2.400
Vibrana Holdings Ltd.	51.615	51.615
CYREIT Variable Investment Company Plc	140.437	140.437
ΗΛΔΗΜ Μ.ΙΚΕ	3.012	3.012
Prodea Immobiliaire Srl.	904	808
Σύνολο	439.972	428.316

Την 10 Φεβρουαρίου 2020 η Εταιρεία εισέφερε κεφάλαιο συνολικού ποσού €96 στη θυγατρική Prodea Immobiliaire Srl.

Την 30 Ιανουαρίου 2020 η Εταιρεία εισέφερε κεφάλαιο συνολικού ποσού €160 στη θυγατρική Nash S.r.L.

Την 17 Ιανουαρίου 2020 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της εταιρείας Ανάπτυξη Φραγκοκκλησιά Ακινήτων Μονοπρόσωπη Α.Ε αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά €11.400 με την έκδοση 1.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €100 εκάστη και τιμή διάθεσης €11.300 εκάστη.

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

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: Συμμετοχές με τη Μέθοδο της Καθαρής Θέσης και Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες

Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες	Έδρα	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	Όμιλος		Εταιρεία	
			31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019
ΕΠ Χανίων Α.Ε.	Ελλάδα	2014 - 2019	40%	40%	40%	40%
Panterra Α.Ε. Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων	Ελλάδα	2019	49%	49%	49%	49%
RINASCITA	Ελλάδα	2018 - 2019	35%	35%	35%	35%
PIRAEUS TOWER Α.Ε.	Ελλάδα	-	30%	-	30%	-
Συμμετοχές με τη Μέθοδο της Καθαρής Θέσης						
Aphrodite Hills Pantoroleion Ltd.	Κύπρος	2016 - 2019	27%	27%	-	-

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.

Αξία Συμμετοχών	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019
Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες				
ΕΠ Χανίων Α.Ε.	3.574	3.594	3.632	3.632
Panterra Α.Ε. Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων	5.814	5.949	5.733	5.733
RINASCITA	817	1.042	1.051	1.051
PIRAEUS TOWER Α.Ε.	840	-	870	-
	11.045	10.585	11.286	10.416
Συμμετοχές με τη Μέθοδο της Καθαρής Θέσης				
Aphrodite Hills Pantoroleion Ltd.	418	421	-	-
Σύνολο συμμετοχών με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και σε κοινοπραξίες	11.463	11.006	11.286	10.416

Κατά την 31 Μαρτίου 2020 σε επίπεδο Ομίλου προέκυψε ζημιά από το αποτέλεσμα των συμμετοχών με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και των συμμετοχών σε κοινοπραξίες συνολικού ποσού €413 ως ακολούθως:

- Ζημιά ποσού €135 από την κοινοπραξία Panterra Α.Ε.
- Ζημιά ποσού €20 από την κοινοπραξία ΕΠ Χανίων Α.Ε.
- Ζημιά ποσού €225 από την κοινοπραξία ΡΙΝΑΣΙΤΑ
- Ζημιά ποσού €30 από την κοινοπραξία PIRAEUS TOWER Α.Ε.
- Ζημιά ποσού €3 από την συμμετοχή με τη μέθοδο της καθαρής θέσης στην εταιρεία Aphrodite Hills Pantoroleion Ltd.

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019	31.12.2019
Εμπορικές απαιτήσεις	12.522	68.522	4.975	62.151
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 25)	2	1	2	1
Απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο	8.067	8.285	8.011	8.011
Προπληρωθέντα έξοδα	3.161	2.164	987	1.089
Λοιπές απαιτήσεις	2.653	4.564	954	3.014
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 25)	7	-	3.107	4.544
Σύνολο	26.412	83.536	18.036	78.810

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 τον Δεκέμβριο του 2019 το οποίο εισπράχθηκε εντός του Ιανουαρίου 2020.

Η ταξινόμηση του κονδυλίου «Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις» του Ομίλου και της Εταιρείας σε χρηματοοικονομικά και μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία καθώς και η πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία την 31 Μαρτίου 2020 και 31 Δεκεμβρίου 2019 παρατίθεται παρακάτω:

Όμιλος

<i>Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία</i>	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	Σύνολο
Μεικτή λογιστική αξία 31.03.2020	8.057	2.949	4.336	15.342
Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς	(4)	(2)	(1.672)	(1.679)
Καθαρή λογιστική αξία 31.03.2020	8.052	2.947	2.664	13.665
<i>Μη Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία 31.03.2020</i>				12.747
Σύνολο Εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 31.03.2020				26.412

Εταιρεία

<i>Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία</i>	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	Σύνολο
Μεικτή λογιστική αξία 31.03.2020	3.478	1.213	774	5.465
Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς	(2)	(2)	(407)	(411)
Καθαρή λογιστική αξία 31.03.2020	3.476	1.211	367	5.054
<i>Μη Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία 31.03.2020</i>				12.982
Σύνολο Εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 31.03.2020				18.036

Όμιλος

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

Εταιρεία

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

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

Οι εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας την 31 Μαρτίου 2020 περιλαμβάνουν ποσό ύψους €325 και €156 αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2019: €339 για τον Όμιλο και €153 για 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 2019: €8.011) 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. Σημειώνεται ότι μεταγενέστερα της 31 Μαρτίου 2020 εισπράχθηκε το ποσό των €5.900 (Σημείωση 26). Η Διοίκηση της Εταιρείας, στηριζόμενη στη γνώμη των νομικών της συμβούλων και στις ως άνω αποφάσεις των αρμοδίων οργάνων, εκτιμά ότι η επιστροφή του υπολοίπου ποσού το οποίο αφορά σε ΦΣΚ, συνολικού ύψους €1.752, είναι κατ' ουσίαν βέβαιη.

Η ανάλυση των λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019
Δεσμευμένες καταθέσεις	184	184	72	72
Λοιπά	2.469	4.380	882	2.942
Σύνολο	2.653	4.564	954	3.014

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: Αποθέματα

	Όμιλος	
	31.03.2020	31.12.2019
Κατοικίες προς πώληση	6.516	9.706
Οικόπεδα και υπό ανάπτυξη κατοικίες	24.265	25.957
Απομείωση αποθεμάτων	(439)	(3.103)
Αναλώσιμα υλικά	897	820
Σύνολο	31.239	33.380

Η απομείωση αποθεμάτων ποσού €439 περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων για την τρίμηνη περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2020.

Οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου είναι εξασφαλισμένες με κατοικίες προς πώληση, οικόπεδα και υπό ανάπτυξη κατοικίες (Σημείωση 16).

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019
Ταμείο	13	26	3	2
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	213.264	71.148	164.351	31.823
Σύνολο	213.277	71.174	164.354	31.825

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

Την 31 Μαρτίου 2020 στις καταθέσεις όψεως και προθεσμίας του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνονται δεσμευμένα ποσά ύψους €3.673 και €912 αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2019: €5.439 και €2.795, αντίστοιχα), σύμφωνα με τα οριζόμενα σε δανειακές συμβάσεις.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: Μετοχικό Κεφάλαιο & Διαφορά από Έκδοση Μετοχών Υπέρ το Άρτιο

	Αρ. Μετοχών	Μετοχικό Κεφάλαιο	Όμιλος	Εταιρεία
			Υπέρ το άρτιο	
Υπόλοιπο 31 Μαρτίου 2020 και 31 Δεκεμβρίου 2019	255.494.534	766.484	15.890	15.970

Το καταβληθέν μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, κατά την 31 Μαρτίου 2020 και 31 Δεκεμβρίου 2019 ανερχόταν στο ποσό των €766.484 διαιρούμενο συνολικά σε 255.494.534 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές ονομαστικής αξίας €3,0 εκάστη.

Η Εταιρεία δεν έχει στην κατοχή της ίδιες μετοχές.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: Αποθεματικά

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019
Τακτικό αποθεματικό	22.272	22.272	21.846	21.846
Ειδικό αποθεματικό	323.987	323.987	323.987	323.987
Λοιπά αποθεματικά	1.465	1.272	156	12
Σύνολο	347.724	347.531	345.989	345.845

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 καταβληθέντος 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.

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: 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 23 Ιανουαρίου 2020 η εταιρεία CTDC προέβη στη σύναψη σύμβασης δανείου συνολικού ποσού έως €1.800 με την Τράπεζα Κύπρου Δημόσια Εταιρία Λτδ. Το δάνειο είναι διάρκειας 9,5 ετών με επιτόκιο Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου 3,35%. Το δάνειο χρησιμοποιήθηκε για την αναχρηματοδότηση υφιστάμενων δανειακών υποχρεώσεων.

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 περιόδου που έληξε την 31 Μαρτίου 2020 και της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019, ο Όμιλος συμμορφώθηκε με την εν λόγω υποχρέωση.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019
Μακροπρόθεσμα				
Ομολογιακά δάνεια	660.620	627.107	660.620	627.107
Λοιπές δανειακές υποχρεώσεις	212.902	213.137	19.464	19.326
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	873.522	840.244	680.084	646.433
Βραχυπρόθεσμα				
Ομολογιακά δάνεια	2.007	1.412	2.007	1.412
Λοιπές δανειακές υποχρεώσεις	71.343	34.624	49.511	12.048
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	73.350	36.036	51.518	13.460
Σύνολο	946.872	876.280	731.602	659.893

Στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται την 31 Μαρτίου 2020 ποσό €821 το οποίο αφορά σε δεδουλευμένους τόκους ομολογιακών δανείων (31 Δεκεμβρίου 2019: ποσό €823 για τον Όμιλο και την Εταιρεία) και επίσης ποσό €1.166 για τον Όμιλο και €74 για την Εταιρεία, που αφορά σε δεδουλευμένους τόκους λοιπών δανειακών υποχρεώσεων (31 Δεκεμβρίου 2019: ποσό €733 και €37, αντίστοιχα).

Η λήξη των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019
Έως 1 έτος	73.350	36.036	51.518	13.460
Από 1 έως 5 έτη	604.463	616.762	451.926	476.853
Πάνω από 5 έτη	269.059	223.482	228.158	169.580
Σύνολο	946.872	876.280	731.602	659.893

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

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

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

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

- Επί 74 ακινήτων στην Ελλάδα έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε. (εκπρόσωπος των ομολογιούχων) για ποσό €360.000. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια 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. 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. 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. 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. 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. 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.
- Τέσσερα ακίνητα της θυγατρικής Picasso Fund βαρύνονται με υποθήκη πρώτης τάξης υπέρ της τράπεζας Banca IMI S.p.A. για ποσό €204.000. Επιπρόσθετα 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. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα του Picasso Fund όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.
- Το ακίνητο της θυγατρικής Quadratrix Ltd. βαρύνεται με υποθήκη υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρία Λτδ. για ποσό €16.500. 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 Εταιρία 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.

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

- Δύο ακίνητα της θυγατρικής Egnatia Properties S.A. βαρύνονται με υποθήκη υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. για ποσό €6.405. 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.
- Ένα ακίνητο της θυγατρικής I&B Real Estate EAD βαρύνεται με υποθήκη υπέρ της Eurobank Bulgaria AD για ποσό €36.247. 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 οικόπεδο της εταιρείας Aphrodite Springs Public Limited βαρύνονται με υποθήκη υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. για ποσό €143.591. 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 για συνολικό ποσό €3.209. Επίσης, τα περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας βαρύνονται με κυμαινόμενη επιβάρυνση υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. για συνολικό ποσό €6.834.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 17: Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019
Προμηθευτές	10.683	11.566	5.474	6.289
Φόροι – Τέλη	11.153	7.701	6.501	4.275
Έσοδα επομένων χρήσεων	13.223	9.519	3.130	3.196
Υποχρεώσεις μίσθωσης	1.285	803	55	62
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	10.543	13.465	3.611	3.482
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 25)	1.348	1.273	1.340	1.266
Σύνολο	48.235	44.327	20.111	18.570

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 Μαρτίου 2020, βάσει σχετικών συμβάσεων μίσθωσης ύψους €5.453, σε εισπραχθέντα ποσά ύψους €6.766 από την πώληση κατοικιών της εταιρείας Aphrodite Hills Resort Limited που μέχρι και την 31 Μαρτίου 2020 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 €1.004.

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

Οι Φόροι – Τέλη αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019
Χαρτόσημο μισθωμάτων	3.133	2.545	3.133	2.545
Ενιαίος Φόρος Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	1.873	20	1.844	-
Φόρος ακινήτων εξωτερικού	3.221	2.858	-	-
Λοιπά	2.926	2.278	1.524	1.730
Σύνολο	11.153	7.701	6.501	4.275

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 18: Απαιτήσεις και Υποχρεώσεις από Αναβαλλόμενους Φόρους

	Όμιλος	
	31.03.2020	31.12.2019
Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους		
Επενδύσεις σε ακίνητα	16.830	16.782
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	8.845	7.542
Αποθέματα	2.490	2.714
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	1.522	1.554
Σύνολο	29.687	28.592

	Όμιλος	
	31.03.2020	31.03.2019
(Έσοδα) / Δαπάνες από αναβαλλόμενους φόρους		
Φορολογικές ζημιές	(162)	(8)
Επενδύσεις σε ακίνητα	42	2.646
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	1.317	-
Αποθέματα	(224)	-
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	122	-
Σύνολο	1.095	2.638

Κίνηση απαιτήσεων από αναβαλλόμενους φόρους:

	Όμιλος Φορολογικές ζημιές	
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019		-
Έσοδα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων		(1)
Συμψηφισμός με υποχρέωση από αναβαλλόμενους φόρους		1
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019		-
Έσοδα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων		162
Συμψηφισμός με υποχρέωση από αναβαλλόμενους φόρους		(162)
Υπόλοιπο 31 Μαρτίου 2020		-

Κίνηση υποχρεώσεων από αναβαλλόμενους φόρους:

	Όμιλος		
	Επενδύσεις σε ακίνητα	Λοιπά	Σύνολο
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	4.586	-	4.586
Αναβαλλόμενος φόρος που αναγνωρίστηκε μετά από επιχειρηματικές συνενώσεις	5.408	12.524	17.932
Έξοδο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	6.513	(416)	6.097
Έξοδο στην Κατάσταση Συνολικών Εξόδων	-	(23)	(23)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	16.507	12.085	28.592
Έξοδο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	42	1.215	1.257
Συμψηφισμός με απαίτηση από αναβαλλόμενους φόρους	-	(162)	(162)
Υπόλοιπο 31 Μαρτίου 2020	16.549	13.138	29.687

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

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, Vibrana Holdings και CYREIT φορολογούνται στο εισόδημά τους (Σημείωση 22), 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 19: Μερίσματα ανά Μετοχή

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

Την 13 Απριλίου 2020 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη διανομή συνολικού ποσού ύψους €156.618 (ήτοι €0,613 ανά μετοχή – ποσό σε €), ως μέρισμα στους μετόχους της για τη χρήση 2019. Δεδομένης της διανομής προσωρινού μερίσματος συνολικού ποσού €81.247 (ήτοι 0,318 ανά μετοχή – ποσό σε €) σε συνέχεια της από 16 Δεκεμβρίου 2019 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, το υπόλοιπο προς διανομή μέρισμα ανέρχεται σε €75.371 (ήτοι €0,295 ανά μετοχή – ποσό σε €). Την 31 Δεκεμβρίου 2019 το προσωρινό μέρισμα εμφανίζεται αφαιρετικά των ιδίων κεφαλαίων.

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 €).

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 20: Κύκλος Εργασιών

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 31.03.2020	31.03.2019	Από 01.01. έως 31.03.2020	31.03.2019
Έσοδα από μισθώματα	34.834	32.887	26.476	27.018
Έσοδα από ξενοδοχειακές και συναφείς υπηρεσίες	4.551	188	-	-
Έσοδα από πώληση κατοικιών	2.679	-	-	-
Σύνολο	42.064	33.075	26.476	27.018

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).

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 21: Χρηματοοικονομικά Έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2020	31.03.2019
Τόκοι	6.594	5.686	4.837	4.278
Χρηματοδοτικά και τραπεζικά έξοδα (συμπ. αποσβέσεων διαφοράς υπό το άρτιο δανείων)	1.047	691	901	529
Συναλλαγματικές διαφορές	60	133	-	-
Καθαρό κέρδος από τροποποίηση συμβατικών όρων	(220)	-	(220)	-
Σύνολο	7.481	6.510	5.518	4.807

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 22: Φόροι

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2020	31.03.2019
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	515	3.228	506	3.143
Λοιποί φόροι	24	10	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος (Σημείωση 18)	1.095	2.638	-	-
Σύνολο	1.634	5.876	506	3.143

Ος 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.ΙΚΕ, 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.

Οι θυγατρικές εξωτερικού της Εταιρείας, Nash S.r.L. στην Ιταλία, Egnatia Properties S.A. στη Ρουμανία, Quadratrix 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 την τρίμηνη περίοδο που έληξε 31 Μαρτίου 2020 και 2019, αντίστοιχα, δεν έχουν προκύψει σημαντικοί φόροι εισοδήματος εξωτερικού.

Οι ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις των θυγατρικών εταιρειών του Ομίλου και των κοινοπραξιών παρουσιάζονται στις Σημειώσεις 9 και 10 αντίστοιχα.

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 23: Κέρδη ανά Μετοχή

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

Περίοδος που έληξε την 31 Μαρτίου	Όμιλος		Εταιρεία	
	2020	2019	2020	2019
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους	15.770	26.481	18.573	17.115
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών (χιλιάδες)	255.495	255.495	255.495	255.495
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) – βασικά και προσαρμοσμένα	0,06	0,10	0,07	0,07

Τα προσαρμοσμένα Κέρδη ανά μετοχή είναι τα ίδια με τα βασικά Κέρδη ανά μετοχή για την τρίμηνη περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2020 και 2019, διότι δεν υπήρχαν δυνητικές κοινές μετοχές οι οποίες θα επέφεραν απομείωση των κερδών ανά μετοχή.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 24: 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 πιθανόν να επιβληθούν επιπλέον πρόστιμα και φόροι, τα ποσά των οποίων δεν είναι δυνατόν να προσδιοριστούν με ακρίβεια επί του παρόντος. Ο Όμιλος κατά την 31 Μαρτίου 2020 και 31 Δεκεμβρίου 2019 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.

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.

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

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 Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ο φορολογικός έλεγχος από τον τακτικό ελεγκτή της Εταιρείας για τη χρήση 2019 δεν έχει ολοκληρωθεί.

Κεφαλαιουχικές Δεσμεύσεις

Την 31 Μαρτίου 2020 για τον Όμιλο υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων ποσού €16.287 (μη συμπ. ΦΠΑ). Επιπλέον, την 31 Μαρτίου 2020 στον Όμιλο υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για την ανάπτυξη οικιστικών έργων και γήπεδο γκολφ στην Πάφο της Κύπρου ποσού €4.699 (μη συμπ. ΦΠΑ). Τέλος την 31 Μαρτίου 2020 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 Μαρτίου 2020 που θα επηρέαζαν την χρηματοοικονομική κατάστασή του.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 25: 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.

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.

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

Σύμφωνα με την από 23.05.2019 TR1 γνωστοποίηση του νόμου 3556/2007 που υπεβλήθη στην Εταιρεία, η εταιρεία Castlelake Opporunities Partners LLC είναι ο απώτερος μέτοχος της Εταιρείας με ποσοστό 98,15%. Η Castlelake Opporunities 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 Μαρτίου 2020:

	% συμμετοχής
• Invel Real Estate (Netherlands) II B.V.:	63,39%
• Invel Real Estate BV	29,81%
• CL Hermes Opporunities 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:

i. Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019
Ανθός Properties A.K.E.	1	1	1	1
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	1	-	1	-
Σύνολο	2	1	2	1
	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη				
CYREIT, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	-	4.544
Picasso Fund, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	3.100	-
Σύνολο	-	-	3.100	4.544
	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις				
PNG Properties EAD, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	10.668	10.571
Aphrodite Hills Resort Limited, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	18.699	18.281
Σύνολο	-	-	29.367	28.852
	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019
Λοιπές υποχρεώσεις				
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	331	670	331	670
Aphrodite Hills Pantoroleion Ltd. (Συγγενής εταιρεία)	8	7	-	-
Σύνολο	339	677	331	670

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019
Δανειακές υποχρεώσεις				
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	1.180	1.153	-	-
Σύνολο	1.180	1.153	-	-

ii. Έσοδα από μισθώματα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2020	31.03.2019
Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος ¹	-	16.786	-	16.786
Ανθός Properties A.K.E.	1	1	1	1
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	1	1	1	1
Σύνολο	2	16.788	2	16.788

iii. Απόσβεση Δικαιώματος Χρήσης

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2020	31.03.2019
Εθνική Leasing, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ ¹	-	13	-	13
Σύνολο	-	13	-	13

iv. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2020	31.03.2019
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ ¹	-	142	-	127
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	479	320	479	320
Σύνολο	479	462	479	447

v. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2020	31.03.2019
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ ¹	-	9	-	9
Σύνολο	-	9	-	9

vi. Λοιπά έσοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2020	31.03.2019
Picasso Fund, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	3.100	2.613
Σύνολο	-	-	3.100	2.613

¹ 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

vii. Λοιπά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2020	31.03.2019
Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος ¹	-	30	-	30
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	88	-	-	-
Σύνολο	88	30	-	30

viii. Έσοδα από τόκους

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2020	31.03.2019
PNG Properties EAD, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	99	98
Aphrodite Hills Resort Limited, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	419	13
Σύνολο	-	-	518	111

ix. Χρηματοοικονομικά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2020	31.03.2019
Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος ¹	-	5	-	5
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	26	9	-	-
Σύνολο	26	14	-	5

x. Υποχρεώσεις προς τη Διοίκηση

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019
Πληρωτέες αμοιβές μελών Δ.Σ. και Επενδυτικής Επιτροπής	473	55	448	29
Λοιπές υποχρεώσεις προς μέλη Δ.Σ. και επιτροπών του και ανώτατα στελέχη	664	664	664	664
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	23	23	23	23
Σύνολο	1.160	742	1.135	716

xi. Αμοιβές και παροχές προς τη Διοίκηση

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2020	31.03.2019
Αμοιβές και παροχές μελών Δ.Σ. και επιτροπών του και ανώτατων στελεχών	1.001	373	817	372
Σύνολο	1.001	373	817	372

xii. Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

Στο πλαίσιο της από 31 Ιανουαρίου 2018 δανειακής σύμβασης που υπεγράφη μεταξύ της θυγατρικής εταιρείας Quadratrix Ltd και της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ., 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.

¹ 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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 26: Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Σε συνέχεια της υπ' αριθμό 90/19 απόφασης του Συμβουλίου της Επικρατείας, η οποία δημοσιεύθηκε την 16 Ιανουαρίου 2019, και της υπ' αριθμό 4828/19 απόφασης του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών, την 27 Μαΐου 2020 η Εταιρεία εισέπραξε το ποσό των €5.900 που αφορούσε σε φόρο συγκέντρωσης κεφαλαίου ο οποίος είχε καταβληθεί την 14 Απριλίου 2010 (Σημείωση 11).

Την 13 Απριλίου 2020 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη διανομή συνολικού ποσού ύψους €156.618 (ήτοι €0,613 ανά μετοχή – ποσό σε €), ως μέρισμα στους μετόχους της για τη χρήση 2019. Δεδομένης της διανομής προσωρινού μερίσματος συνολικού ποσού €81.247 (ήτοι 0,318 ανά μετοχή – ποσό σε €) σε συνέχεια της από 16 Δεκεμβρίου 2019 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, το υπόλοιπο προς διανομή μέρισμα ανέρχεται σε €75.371 (ήτοι €0,295 ανά μετοχή – ποσό σε €).

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