



Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων  
σε Ακίνητη Περιουσία

ΕΤΗΣΙΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ  
χρήσεως από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2020  
Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

ΑΠΡΙΛΙΟΣ 2021

Δηλώσεις μελών του Διοικητικού Συμβουλίου .....	4
Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου .....	5
Επεξηγηματική Έκθεση .....	36
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή .....	39
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης .....	45
Κατάσταση Αποτελεσμάτων .....	46
Κατάσταση Συνολικών Εσόδων .....	47
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων - Όμιλος .....	48
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων - Εταιρεία .....	49
Κατάσταση Ταμειακών Ροών - Όμιλος .....	50
Κατάσταση Ταμειακών Ροών – Εταιρεία .....	51
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 1: Γενικές Πληροφορίες .....	52
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2: Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών .....	53
2.1. Βάση Παρουσίασης .....	53
2.2. Ποιοτικές και ποσοτικές πληροφορίες για τις επιπτώσεις του COVID-19 – Συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας .....	53
2.3. Υιοθέτηση των ΔΠΧΑ .....	56
2.4. Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις .....	58
2.5. Συνένωση Επιχειρήσεων .....	60
2.6. Συναλλαγές σε Ξένο Νόμισμα .....	61
2.7. Επενδύσεις σε Ακίνητα .....	62
2.8. Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία .....	63
2.9. Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία .....	64
2.10. Αποθέματα .....	65
2.11. Μισθώσεις .....	65
2.12. Συναλλαγές Πώλησης και Επαναμίσθωσης – Εταιρεία του Ομίλου είναι Εκμισθωτής .....	67
2.13. Εμπορικές Απαιτήσεις και Λοιπές Απαιτήσεις .....	67
2.14. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα .....	67
2.15. Μετοχικό Κεφάλαιο .....	68
2.16. Διανομή Μερισμάτων .....	68
2.17. Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις .....	68
2.18. Δανειακές Υποχρεώσεις .....	68
2.19. Δαπάνες Δανεισμού .....	68
2.20. Τρέχουσες και Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις .....	68
2.21. Παροχές προς Εργαζομένους .....	69
2.22. Προβλέψεις .....	70
2.23. Αναγνώριση Εσόδων .....	70
2.24. Έσοδα και Έξοδα από Τόκους .....	70
2.25. Τομείς Δραστηριότητας .....	71
2.26. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη .....	71
2.27. Συμφηφισμός .....	71
2.28. Κέρδη ανά Μετοχή .....	71
2.29. Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων και διακοπείσες δραστηριότητες .....	71
2.30. Δεσμευμένες Καταθέσεις .....	72
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 3: Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων .....	73
3.1. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου .....	73
3.2. Διαχείριση Κεφαλαιουχικού Κινδύνου .....	77
3.3. Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων .....	78
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 4: Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Προτύπων .....	78
4.1. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές .....	79
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: Τομείς Δραστηριότητας .....	80
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: Επενδύσεις σε Ακίνητα .....	85
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία .....	95
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8 Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία .....	97

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: Απόκτηση Θυγατρικών (επιχειρηματικές συνενώσεις και απόκτηση περιουσιακών στοιχείων) .....	98
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: Συμμετοχές σε Θυγατρικές .....	99
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: Συμμετοχές με τη Μέθοδο της Καθαρής Θέσης και Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες .....	101
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις .....	102
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις .....	103
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα .....	104
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: Δεσμευμένες Καταθέσεις.....	105
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων και διακοπείσες δραστηριότητες .	105
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 17: Μετοχικό Κεφάλαιο & Διαφορά από Έκδοση Μετοχών Υπέρ το Άρτιο .....	108
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 18: Αποθεματικά .....	108
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 19: Δανειακές Υποχρεώσεις .....	108
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 20: Υποχρεώσεις Παροχών Προσωπικού λόγω Εξόδου από την Υπηρεσία .....	113
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 21: Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις.....	115
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 22: Απαιτήσεις και Υποχρεώσεις από Αναβαλλόμενους Φόρους .....	115
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 23: Μερίσματα ανά Μετοχή .....	116
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 24: Κύκλος Εργασιών .....	117
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 25: Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα .....	118
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 26: Φόροι – Τέλη Ακίνητης Περιουσίας.....	118
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 27: Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού .....	118
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 28: Λοιπά Έσοδα .....	119
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 29: Λοιπά Έξοδα .....	119
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 30: Χρηματοοικονομικά Έξοδα .....	119
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 31: Φόροι .....	120
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 32: Κέρδη ανά Μετοχή.....	120
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 33: Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις .....	121
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 34: Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη.....	122
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 35: Αμοιβές Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή .....	127
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 36: Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων .....	127

---

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

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

- (1) Οι Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσεως που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2020, καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α όπως υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, στις Καταστάσεις Αποτελεσμάτων, Συνολικών Εσόδων, Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και Ταμειακών Ροών της Εταιρείας καθώς και αυτά των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο.
- (2) Η Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση της Εταιρείας και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο, συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν.

Αθήνα, 29 Απριλίου 2021

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. και  
Διευθύνων Σύμβουλος

Το Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.

Το Μέλος του Δ.Σ.

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Αθανάσιος Καραγιάννης

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

---

**Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας  
«Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία»  
επί των Ενοποιημένων και Εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων χρήσεως 2020**

Η παρούσα Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας «Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» με διακριτικό τίτλο «Prodea Investments» (εφεξής «Εταιρεία») αφορά στη χρήση 2020 και έχει συνταχθεί σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 150-154 του Ν. 4548/2018, του Ν. 3556/2007 και τις επ' αυτού εκδοθείσες εκτελεστικές αποφάσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και ιδίως την Απόφαση με αριθμό 7/448/11.10.2007 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

## Η ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Εντός του 2020 ο Όμιλος συνέχισε την αυξημένη επενδυτική δραστηριότητά του σε επενδύσεις οι οποίες εντάσσονται πλήρως στην στρατηγική της Εταιρείας για ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου του με επιλεγμένες επενδύσεις σε ακίνητα με αξιολογα επενδυτικά χαρακτηριστικά (βλ. «ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΧΡΗΣΗΣ 2020», κατωτέρω). Οι νέες αποκτήσεις χρηματοδοτήθηκαν από δανειακά κεφάλαια.

Την 31 Δεκεμβρίου 2020, το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου αποτελείτο συνολικά από 359 εμπορικά ακίνητα, κυρίως καταστήματα και γραφεία, (31 Δεκεμβρίου 2019: 372 εμπορικά ακίνητα) συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας περίπου 1.236 χιλ. τ.μ. . Τριακόσια δεκαπέντε (315) από αυτά τα ακίνητα βρίσκονται στην Ελλάδα, εκ των οποίων τα περισσότερα από αυτά βρίσκονται σε περιοχές υψηλής προβολής και εμπορικότητας. Επίσης, είκοσι έξι (26) ακίνητα βρίσκονται στην Κύπρο, δεκατέσσερα (14) ακίνητα στην Ιταλία, δύο (2) ακίνητα στη Βουλγαρία και δύο (2) ακίνητα στη Ρουμανία. Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου την 31 Δεκεμβρίου 2020, συμπεριλαμβανομένων των ξενοδοχειακών μονάδων και λοιπών εγκαταστάσεων τα οποία περιλαμβάνονται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και των κατοικιών και οικοπέδων για ανάπτυξη κατοικιών προς πώληση (εφεξής «Αποθέματα»), ανέρχεται σε €2.123.968 (συμπ. του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου της Εταιρείας αξίας €9.232) (31 Δεκεμβρίου 2019: €2.224.821, συμπ. του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου της Εταιρείας αξίας €2.263) σύμφωνα με σχετική εκτίμηση των ανεξάρτητων τακτικών εκτιμητών, ήτοι την εταιρεία «Proprius Commercial Property Consultants E.Π.Ε.» (εκπρόσωπο της Cushman & Wakefield), από κοινού τις εταιρείες «Π. Δανός & Συνεργάτες Α.Ε. Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων» (εκπρόσωπο της BNP Paribas) και «Αθηναϊκή Οικονομική Ε.Π.Ε.» (εκπρόσωπο της Jones Lang LaSalle) και την εταιρεία «Αξίες Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Πραγματογνομώνων και Εκτιμητών» για τα ακίνητα εκτός Ιταλίας και Βουλγαρίας, την εταιρεία «DRP Consult LTD» για τα ακίνητα στη Βουλγαρία και την εταιρεία «Jones Lang LaSalle S.p.A.» για τα ακίνητα στην Ιταλία.

Την 31 Δεκεμβρίου 2020, οι θυγατρικές εταιρείες Aphrodite Hills Resort Limited, MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited (πρώην Vibrana Holdings Ltd) και η 100% θυγατρική της The Cyprus Tourism Development Company Limited ταξινομήθηκαν ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία καθώς πληρούνται όλα τα κριτήρια του ΔΠΧΑ 5. Την 31 Δεκεμβρίου 2020 η εύλογη αξία των ακινήτων που κατέχουν οι ως άνω εταιρείες (ακίνητα επένδυσης, ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και αποθέματα) ανέρχεται σε €146.811 (31 Δεκεμβρίου 2019: €151.218).

Μη συμπεριλαμβανομένων των ακινήτων των ως άνω εταιρειών, την 31 Δεκεμβρίου 2020, το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου αποτελείτο από 357 εμπορικά ακίνητα, κυρίως καταστήματα και γραφεία, συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας περίπου 1.161 χιλ. τ.μ. (τριακόσια δεκαπέντε (315) ακίνητα στην Ελλάδα, είκοσι τέσσερα (24) ακίνητα στην Κύπρο, δεκατέσσερα (14) ακίνητα στην Ιταλία, δύο (2) ακίνητα στη Βουλγαρία και δύο (2) ακίνητα στη Ρουμανία). Η εύλογη αξία τους την 31 Δεκεμβρίου 2020 ανέρχεται σε €1.977.157 (συμπ. του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου της Εταιρείας αξίας €9.232).

Επίσης, η Εταιρεία συμμετέχει στις κάτωθι εταιρείες οι οποίες περιλαμβάνονται στο κονδύλι «Συμμετοχές σε κοινοπραξίες» στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2020:

- 40% στην εταιρεία ΕΠ Χανίων Α.Ε., ιδιοκτήτρια οικοπέδων στα Χανιά Κρήτης. Η εύλογη αξία των οικοπέδων, όπως αποτιμήθηκαν από ανεξάρτητο τακτικό εκτιμητή, την 31 Δεκεμβρίου 2020 ανέρχεται σε €8.400.

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

- 49% στην εταιρεία Panterra Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων (εφεξής «Panterra A.E.»), ιδιοκτήτριας δύο όμορων εμπορικών ακινήτων στην Αθήνα. Η εύλογη αξία των ακινήτων, όπως αποτιμήθηκαν από ανεξάρτητο τακτικό εκτιμητή, την 31 Δεκεμβρίου 2020 ανέρχεται σε €28.663.
  - 35% στην εταιρεία ΡΙΝΑΣΙΤΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ (εφεξής «RINASCITA A.E.») η οποία έχει μισθώσει πολυώροφο κτήριο στην Αθήνα. Η εύλογη αξία του ακινήτου, όπως αποτιμήθηκε από ανεξάρτητο τακτικό εκτιμητή, την 31 Δεκεμβρίου 2020 ανέρχεται σε €13.300.
  - 30% στην εταιρεία PIRAEUS TOWER A.E. Η PIRAEUS TOWER A.E. και ο Δήμος Πειραιά έχουν υπογράψει σύμβαση παραχώρησης για την αξιοποίηση, εκμετάλλευση και διαχείριση του Πύργου Πειραιά. Η εύλογη αξία του ακινήτου, όπως αποτιμήθηκε από ανεξάρτητο τακτικό εκτιμητή, την 31 Δεκεμβρίου 2020 ανέρχεται σε €18.379.
- Η συνολική εύλογη αξία των ακινήτων των ως άνω εταιρειών την 31 Δεκεμβρίου 2020 ανέρχεται σε €68.742.

Η Διοίκηση πάντα αξιολογεί τη βέλτιστη διαχείριση των ακινήτων του χαρτοφυλακίου του Ομίλου, συμπεριλαμβανόμενης μιας πιθανής πώλησης αν οι συνθήκες της αγοράς είναι οι κατάλληλες. Εντός του 2020 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση δεκαεννέα ακινήτων της (βλ. «ΛΟΙΠΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ» και «ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ», κατωτέρω).

## ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΧΡΗΣΗΣ 2020

### A. ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

1. Την 3 Μαρτίου 2020 η έδρα της Εταιρείας μεταφέρθηκε στην οδό Χρυσοσπηλιωτίσσης 9, Αθήνα. Τα νέα γραφεία της Εταιρείας είναι πιστοποιημένα σύμφωνα με το περιβαλλοντικό πρότυπο αειφορίας LEED («Leadership in Energy and Environmental Design») σε επίπεδο Gold και το κτήριο αποτελεί το πρώτο διατηρητέο κτήριο γραφείων στην Ελλάδα που έχει λάβει αυτή την πιστοποίηση. Πέραν της πιστοποίησης κατά LEED, το εν λόγω ακίνητο είναι στη διαδικασία διεθνούς πιστοποίησης κατά το Well Building Standard, το οποίο επικεντρώνεται στην υγεία και ευεξία των ανθρώπων στα κτήρια.
2. 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 ανερχόταν σε €75.371 (ήτοι €0,295 ανά μετοχή – ποσό σε €).
3. 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.
4. Την 30 Νοεμβρίου 2020 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε τη διανομή συνολικού ποσού €35.769 (ήτοι 0,14 ανά μετοχή – ποσό σε €), ως προσωρινό μέρισμα στους μετόχους για τη χρήση 2020.

### B. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ

1. Ο Όμιλος προχώρησε εντός του 2020 στις κάτωθι επενδύσεις, οι οποίες συνέβαλαν στη διασπορά του χαρτοφυλακίου των ακινήτων του Ομίλου:
  - 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 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού €89). Η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €2.307.

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

- 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 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού €132) 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 13 Φεβρουαρίου 2020 συστάθηκε η εταιρεία «PIRAEUS TOWER ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΕΜΠΟΡΟΝΑΥΤΙΛΙΑΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΠΕΙΡΑΙΑ» με διακριτικό τίτλο «PIRAEUS TOWER Α.Ε.» με έδρα το Μαρούσι Αττικής. Το μετοχικό της κεφάλαιο ανέρχεται σε €2.900 και διαιρείται σε 290.000 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας €10 εκάστης. Η Εταιρεία κατέχει το 30% των μετοχών της PIRAEUS TOWER Α.Ε.. Σκοπός της εταιρείας είναι η αποπεράτωση, ανακαίνιση, συντήρηση, αξιοποίηση, λειτουργία, εκμετάλλευση και διαχείριση για ορισμένο χρόνο, και ειδικότερα για 99 χρόνια, του Πύργου Πειραιά. Την 6 Ιουλίου 2020, η εταιρεία PIRAEUS TOWER Α.Ε. και ο Δήμος Πειραιά υπέγραψαν τη σύμβαση παραχώρησης για την αξιοποίηση, εκμετάλλευση και διαχείριση του Πύργου Πειραιά.
  - Την 17 Ιουλίου 2020 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση ενός συγκροτήματος γραφείων συνολικής επιφάνειας 7,1 χιλ. τ.μ., επί της οδού Εθνικής Αντιστάσεως 72 & Αγαμέμνονος στο Χαλάνδρι, και ενός κτηρίου γραφείων και καταστημάτων, συνολικής επιφάνειας 1,9 χιλ. τ.μ., επί της οδού Αμφιαράου 44-46, κοντά στο κέντρο της Αθήνας, έναντι συνολικού τιμήματος ποσού €15.400 και ποσού €1.500 αντίστοιχα (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού €433 και €49 αντίστοιχα). Η εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €15.407 και €1.600 αντίστοιχα.
  - Την 18 Σεπτεμβρίου 2020, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση ενός ακινήτου συνολικής επιφάνειας 12,4 χιλ. τ.μ. στο Μαρκόπουλο Αττικής το οποίο είναι εξ' ολοκλήρου μισθωμένο και χρησιμοποιείται ως Κέντρο Αποθήκευσης και Διανομής. Το τίμημα για την απόκτησή του ακινήτου ανήλθε σε €9.900 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού €306). Η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €9.986.
  - Την 11 Δεκεμβρίου 2020, η Εταιρεία απέκτησε το 100% των εταιρικών μεριδίων της εταιρείας ΜΙΛΟΡΑ Μ. ΙΚΕ με έδρα την Ελλάδα. Η εταιρεία είναι ιδιοκτήτρια ενός εμπορικού ακινήτου στην Καλλιθέα Αττικής συνολικής επιφάνειας περίπου 2 χιλ. τ.μ.. το οποίο είναι ήδη εκμισθωμένο σε αξιόπιστο μισθωτή. Το τίμημα για την απόκτηση των μεριδίων της ΜΙΛΟΡΑ Μ.ΙΚΕ ανήλθε σε €508 (λαμβανομένων υπόψιν υποχρεώσεων και απαιτήσεων της ΜΙΛΟΡΑ ). Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε €1.550 και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €1.670.
2. Επίσης, ο Όμιλος εντός του 2020 προχώρησε σε υπογραφή των κάτωθι δεσμευτικών συμφωνιών:
- Την 1 Ιουνίου 2020 η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή προσυμφώνου για την απόκτηση του 100% των μεριδίων εταιρείας, ιδιοκτήτριας οικοπέδου στο οποίο βρίσκονται υπό ανέγερση δύο κτήρια με χρήση εμπορικών αποθηκών σύγχρονων προδιαγραφών. Το τελικό τίμημα θα προσδιοριστεί την ημερομηνία μεταβίβασης των μεριδίων της εταιρείας λαμβάνοντας υπόψιν την οικονομική της θέση την εν λόγω ημερομηνία. Η Εταιρεία στο πλαίσιο του προσυμφώνου κατέβαλε την ίδια ημέρα ποσό €5.000 ως προκαταβολή. Την 4 Αυγούστου 2020 η Εταιρεία κατέβαλε επιπλέον ποσό €2.030 ως προκαταβολή.
  - Την 23 Δεκεμβρίου 2020 η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή προσυμφώνου για την απόκτηση του 100% των μετοχών εταιρείας, ιδιοκτήτριας οικοπέδου στο οποίο θα ανεγερθούν ακίνητα με χρήση Κέντρων Αποθήκευσης και Διανομής. Το τελικό τίμημα θα προσδιοριστεί την ημερομηνία μεταβίβασης των μετοχών της εταιρείας λαμβάνοντας υπόψιν την οικονομική της θέση την εν λόγω ημερομηνία. Η Εταιρεία στο πλαίσιο του προσυμφώνου κατέβαλε την ίδια ημέρα ποσό €5.965 ως προκαταβολή.



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

## Γ. ΛΟΙΠΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

1. Εντός του Δεκεμβρίου 2020 τα αρμόδια όργανα της Εταιρείας αποφάσισαν τη στρατηγική συνεργασία της Εταιρείας με την Invel Real Estate και τον κυπριακό όμιλο εταιρειών YODA Group του κ. Ιωάννη Παπαλέκα στον ξενοδοχειακό και τουριστικό τομέα στην ευρύτερη περιοχή της Μεσογείου. Στο πλαίσιο της ως άνω συνεργασίας, η Εταιρεία, μεταβίβασε την 1 Απριλίου 2021 το 45% της συμμετοχής της στην εταιρεία MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited, στο πλαίσιο της από 30 Δεκεμβρίου 2020 σύμβασης αγοραπωλησίας, όπως τροποποιήθηκε την 31 Μαρτίου 2021. Επιπλέον, μεταγενέστερα της 31 Δεκεμβρίου 2020, υπεγράφη σύμβαση αγοραπωλησίας για τη μεταβίβαση από την Εταιρεία του 15% της συμμετοχής της στην εταιρεία Aphrodite Hills Resort Limited (βλ. «ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ», κατωτέρω).
2. Η Διοίκηση πάντα αξιολογεί τη βέλτιστη διαχείριση των ακινήτων του χαρτοφυλακίου του Ομίλου, συμπεριλαμβανομένης μιας πιθανής πώλησης αν οι συνθήκες της αγοράς είναι κατάλληλες. Στο πλαίσιο αυτό, εντός της χρήσης 2020 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση δεκαεννέα ακινήτων της στην Ελλάδα. Το συνολικό τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €137.177 ενώ η λογιστική τους αξία ανερχόταν σε €132.429. Το κέρδος από την πώληση των επενδυτικών ακινήτων ανήλθε σε €4.748.

## Δ. ΠΑΝΔΗΜΙΑ ΤΟΥ ΚΟΡΩΝΟΪΟΥ (COVID-19)

Το πρώτο τρίμηνο του 2020 ο Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας κήρυξε την εμφάνιση της πανδημίας του Κορωνοϊού (COVID-19). Η πανδημία του Κορωνοϊού (COVID-19) και τα επακόλουθα έκτακτα μέτρα περιορισμού επηρέασαν την οικονομική δραστηριότητα σε παγκόσμιο επίπεδο. 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 το 2020 είναι κυρίως μέσω επενδύσεων σε ακίνητα (δηλαδή έσοδα από μισθώματα) και σε μικρότερο βαθμό μέσω των ξενοδοχείων και συναφών υπηρεσιών των θυγατρικών Aphrodite Hills Resort Limited (εφεξής «ΑΗ») και The Cyprus Tourism Development Company Limited (εφεξής «CTDC») στην Κύπρο. Η Εταιρεία εντός του 2020 ανακοίνωσε τη στρατηγική συνεργασία με την Invel Real Estate και τον όμιλο εταιρειών YODA Group, του κ. Ιωάννη Παπαλέκα, στον ξενοδοχειακό τομέα. Η ΑΗ και η CTDC θα τεθούν υπό κοινό έλεγχο και ως εκ τούτου οι εταιρείες έχουν παρουσιαστεί στις 31 Δεκεμβρίου 2020 ως διακρατούμενες προς πώληση και τα αποτελέσματα των εταιρειών έχουν παρουσιαστεί ως διακοπείσες δραστηριότητες.

### 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 Δεκεμβρίου 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 73% περίπου των ετησιοποιημένων εσόδων από μισθώματα την 31 Δεκεμβρίου 2020, δεν επηρεάστηκαν από τον COVID-19.

Η ελληνική κυβέρνηση, στο πλαίσιο στήριξης των πληττόμενων επιχειρήσεων, επέβαλε υποχρεωτική έκπτωση 40% στα μηνιαία μισθώματα για τους μήνες Μάρτιο έως Δεκέμβριο του έτους 2020. Από τον Ιανουάριο του έτους 2021 η υποχρεωτική μείωση ανέρχεται σε 40% επί του μηνιαίου μισθώματος για τις πληττόμενες επιχειρήσεις, ενώ για τις επιχειρήσεις που παραμένουν κλειστές με κρατική εντολή, η υποχρεωτική μείωση ανέρχεται σε 100% επί του μηνιαίου μισθώματος. Ωστόσο, σημειώνεται ότι η ελληνική κυβέρνηση θα αποζημιώσει τα νομικά πρόσωπα-εκμισθωτές καταβάλλοντας το 60% του μηνιαίου μισθώματος για τους μήνες Ιανουάριο έως και Μάρτιο του 2021. Στις υπόλοιπες χώρες στις οποίες δραστηριοποιείται ο Όμιλος δεν υπήρχαν κυβερνητικές αποφάσεις για υποχρεωτικές εκπτώσεις επί των μισθωμάτων, ωστόσο ο Όμιλος προχώρησε, σε ορισμένες περιπτώσεις, σε συναινετικές μειώσεις μισθωμάτων προκειμένου να στηρίξει τους μισθωτές του.



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

Λαμβάνοντας υπόψιν τα παραπάνω, η μείωση στα έσοδα από μισθώματα για το 2020 ανέρχεται σε €2.523 για τον Όμιλο και €1.373 για την Εταιρεία (η οποία αντιστοιχεί σε 2,0% και 1,4% επί των ετησιοποιημένων μισθωμάτων του Ομίλου και της Εταιρείας, αντίστοιχα).

#### Επιπτώσεις στα έσοδα από ξενοδοχειακές και συναφείς υπηρεσίες (διακοπείσες δραστηριότητες)

Η παρουσία της Prodea στον τομέα των ξενοδοχείων είναι στην Κύπρο μέσω των The Landmark Nicosia (CTDC) και Arhrodite Hills (AH). 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 και στην συνέχεια, λόγω της ευρύτερης κατάστασης, να υπολειπθούν. Ως αποτέλεσμα οι εταιρείες κατέγραψαν το 2020 λειτουργική ζημία, μη λαμβανομένων υπόψιν αποτιμησιακών αποτελεσμάτων, ύψους €6.664.

Όπως αναφέραμε παραπάνω, στις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, οι ως άνω εταιρείες εμφανίζονται ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία, και τα αποτελέσματα των εταιρειών έχουν παρουσιαστεί στις διακοπείσες δραστηριότητες, λόγω της στρατηγικής συνεργασίας στον ξενοδοχειακό χώρο μεταξύ της Εταιρείας, της Invel Real Estate και του κυπριακού ομίλου εταιρειών YODA Group του κ. Ιωάννη Παπαλέκα.

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

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Α.Π., οι εκτιμήσεις σε ακίνητα πραγματοποιούνται από ανεξάρτητους εκτιμητές. Τις εκτιμήσεις της 31 Δεκεμβρίου 2020 πραγματοποίησαν η εταιρεία «Proprius Commercial Property Consultants Ε.Π.Ε.» (εκπρόσωπος της Cushman & Wakefield), από κοινού οι εταιρείες «Π. Δανός & Συνεργάτες Α.Ε. Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων» (εκπρόσωπος της BNP Paribas) και «Αθηναϊκή Οικονομική Ε.Π.Ε.» (εκπρόσωπος της Jones Lang LaSalle) και η εταιρεία «Αξίες Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Πραγματογνομόνων και Εκτιμητών» για τα ακίνητα εκτός Ιταλίας και Βουλγαρίας, η εταιρεία «DRP Consult LTD» για τα ακίνητα στη Βουλγαρία και η εταιρεία «Jones Lang LaSalle S.p.A.» για τα ακίνητα στην Ιταλία.

Αναφορικά με την επίδραση του COVID-19 στις αξίες των ακινήτων, σε ορισμένες περιπτώσεις, καταγράφεται περιορισμένη ρευστότητα και χαμηλότερος αριθμός συναλλαγών, το οποίο έχει σαν επακόλουθο την έλλειψη επαρκών συγκριτικών στοιχείων. Σε αρκετές χώρες έχουν επιβληθεί πολυάριθμα μέτρα σε μια προσπάθεια περιορισμού της εξάπλωσης και του αντίκτυπου του COVID-19, όπως ταξιδιωτικοί περιορισμοί και απαγόρευση κυκλοφορίας αναλόγως του βαθμού όπου αυτά είναι αναγκαία. Ενώ η διαδικασία εμβολιασμού του πληθυσμού εξελίσσεται και τα περιοριστικά μέτρα έχουν αρθεί σε αρκετές από αυτές, ενδέχεται να συνεχιστεί η απαγόρευση κυκλοφορίας σε τοπικό επίπεδο εάν αυτό κριθεί απαραίτητο, καθώς είναι πιθανές και οι εξάρσεις. Η πανδημία και τα μέτρα που λαμβάνονται για την αντιμετώπιση της συνεχίζουν να επηρεάζουν την οικονομία και την αγορά ακινήτων παγκοσμίως.

Λαμβάνοντας υπόψιν τα ανωτέρω και δεδομένης της αβεβαιότητας από την εξέλιξη της πανδημίας COVID-19 και των ενδεχόμενων μελλοντικών επιπτώσεων στις αγορές ακινήτων στη χώρα μας και διεθνώς και ελλείψει επαρκών συγκριτικών στοιχείων, επισημαίνεται ότι οι εκτιμήσεις έχουν προετοιμαστεί στη βάση της «ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας», όπως ορίζεται στα RICS Valuation – Global Standards και τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα. Γι' αυτό το λόγο οι αξίες των ακινήτων διέρχονται μία περίοδο κατά την οποία παρακολουθούνται με υψηλότερο βαθμό προσοχής. Οι ανεξάρτητοι εκτιμητές έχουν επιβεβαιώσει ότι η δήλωση της «ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας» δεν σημαίνει ότι δεν μπορεί κανείς να βασιστεί στις αποτιμήσεις των ακινήτων. Αντιθέτως, η παραπάνω δήλωση χρησιμοποιείται για να υπάρχει σαφήνεια και διαφάνεια προς όλα τα μέρη, με επαγγελματικό τρόπο, πως κατά τις τρέχουσες έκτακτες συνθήκες, αποδίδεται λιγότερη βεβαιότητα στις αποτιμήσεις από ό,τι θα συνέβαινε υπό άλλες συνθήκες.

Οι μέθοδοι εκτίμησης δεν έχουν τροποποιηθεί σε σύγκριση με την προηγούμενη χρήση και λαμβάνουν υπόψιν την επίδραση του COVID-19 στα ακίνητα την ημερομηνία της εκτίμησης.

- Γενικότερα, η λειτουργία των καταστημάτων επηρεάστηκε αρνητικά, λόγω των περιορισμών στη λειτουργία και στις μετακινήσεις. Αναφορικά με το χαρτοφυλάκιο, η σχετική επίδραση μετριάστηκε σημαντικά από το γεγονός ότι

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

μεγάλο μέρος των καταστημάτων του χαρτοφυλακίου δεν υποχρεώθηκε σε παύση λειτουργίας στα πλαίσια των μέτρων κατά του COVID-19, ενώ αντιθέτως η επίδραση στα σουπερμάρκετ ήταν θετική.

- Τα γραφεία αποδεικνύονται ιδιαιτέρως ανθεκτικά όλη την περίοδο του κορωνοϊού, ενώ αυξημένη ζήτηση καταγράφουν τα γραφεία υψηλών προδιαγραφών ή/και τα βιοκλιματικά κτήρια σε ελκυστικά σημεία και λόγω της έλλειψης αντίστοιχου προϊόντος. Τα παραπάνω έχουν οδηγήσει σε μείωση των αποδόσεών τους και σε αρκετές περιπτώσεις αύξηση των μισθωμάτων.
- Αναφορικά με τα ξενοδοχεία, η επίδραση του COVID-19 είναι άμεση λόγω της δραματικής μείωσης των ταξιδιών και κατ' επέκταση της πληρότητας των ξενοδοχείων, λειτουργώντας αρνητικά στα αναμενόμενα έσοδα. Μικρότερη είναι η επίδραση στην περίπτωση των ξενοδοχείων που λειτουργούν υπό καθεστώς μίσθωσης.
- Οι εμπορικές αποθήκες (logistics) σημειώνουν ολοένα και αυξανόμενη ζήτηση, που έχει οδηγήσει στη συμπίεση των αποδόσεών τους και σε ορισμένες περιπτώσεις αύξηση των μισθωμάτων.

Τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020 προέκυψε ζημιά από την αναπροσαρμογή των ακινήτων σε εύλογη αξία ποσού €7.573 για τον Όμιλο, η οποία ενσωματώνει και την επίδραση του COVID-19. Αναλυτικές πληροφορίες για τις εκτιμήσεις των ακινήτων σε εύλογη αξία και για τις παραδοχές που ελήφθησαν υπόψιν για τις εκτιμήσεις περιλαμβάνονται στις Σημειώσεις 4.1 και 6. Πληροφορίες αναφορικά με το κέρδος/(ζημιά) από την αναπροσαρμογή των ακινήτων σε εύλογη αξία ανά λειτουργικό και γεωγραφικό τομέα περιλαμβάνονται στη Σημείωση 5.

Η Διοίκηση θα παρακολουθεί τις τάσεις που θα εκδηλωθούν στην αγορά επενδυτικών ακινήτων τους επόμενους μήνες διότι η πλήρης αποτύπωση των συνεπειών της οικονομικής κατάστασης στην Ελλάδα μπορεί να επηρεάσει μελλοντικά τις αξίες των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου. Σε αυτό το πλαίσιο η Διοίκηση παρακολουθεί επίσης προσεκτικά τις εξελίξεις σχετικά με την εξάπλωση του COVID-19 καθώς παραμένουν άγνωστες οι βραχυπρόθεσμες επιπτώσεις στις αξίες των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου που συνδέονται άμεσα με την καθαρή αξία ενεργητικού του Ομίλου.

#### Κίνδυνος ρευστότητας

Τα διαθέσιμα ταμειακά υπόλοιπα και τα πιστωτικά όρια προσφέρουν στον Όμιλο ισχυρή ρευστότητα. Στο πλαίσιο μίας πολιτικής συνετούς οικονομικής διαχείρισης, η Διοίκηση της Εταιρείας επιδιώκει να διαχειρίζεται το δανεισμό της (βραχυπρόθεσμο και μακροπρόθεσμο) αξιοποιώντας μία ποικιλία χρηματοδοτικών πηγών και σε συμφωνία με τον επιχειρησιακό σχεδιασμό και τους στρατηγικούς στόχους της. Η Εταιρεία εκτιμάει τις χρηματοδοτικές της ανάγκες και τις διαθέσιμες πηγές χρηματοδότησης στις διεθνείς και εγχώριες χρηματοοικονομικές αγορές και διερευνά τις όποιες ευκαιρίες άντλησης επιπρόσθετων κεφαλαίων μέσω έκδοσης δανεισμού στις εν λόγω αγορές. Ήδη στις αρχές του 2020 η Εταιρεία εκταμίευσε, ως προληπτικό μέτρο, διαθέσιμα πιστωτικά όρια (ύψους €153.450). Επίσης η εταιρεία βρίσκεται σε συζητήσεις με τράπεζες σχετικά με την παροχή πρόσθετων κεφαλαίων για τη διασφάλιση των διαθεσίμων προκειμένου να πραγματοποιήσει το βραχυπρόθεσμο / μεσοπρόθεσμο επενδυτικό της σχέδιο.

Σημειώνεται ότι η επίδραση της πανδημίας του COVID-19 στην χρηματοοικονομική απόδοση του Ομίλου και της Εταιρείας είχε ως αποτέλεσμα την παρέκκλιση από τον χρηματοοικονομικό δείκτη «Καθαρός Συνολικός Δανεισμός προς EBITDA» σε τρία ομολογιακά δάνεια κατά τη λήξη της χρήσης της 31 Δεκεμβρίου 2020. Εντός του Μαρτίου 2021 και πριν την δημοσίευση των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων η Εταιρεία απέστειλε σχετικά αιτήματα παρέκκλισης, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στις σχετικές δανειακές συμβάσεις, τα οποία έγιναν δεκτά από τα αρμόδια χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, καθώς παρά την υστέρηση του χρηματοοικονομικού δείκτη η εν γένει οικονομική κατάσταση του Ομίλου και της Εταιρείας δεν έχει επηρεαστεί και συνεπώς είναι δυνατή η εκπλήρωση όλων των υποχρεώσεων εμπροθέσμως και προσηκόντως.

#### Πιστωτικός Κίνδυνος

Δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές καθώς οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες - μισθωτές με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα. Όπως αναφέρουμε παραπάνω, το 73% των ετησιοποιημένων μισθωμάτων προέρχεται από τους εξής μισθωτές: Εθνική Τράπεζα, Σκλαβενίτης, Ελληνικό Δημόσιο, Cosmote και Ιταλικό Δημόσιο και η μείωση στα έσοδα από μισθώματα για το 2020, λόγω της πανδημίας, ανέρχεται σε €2.523 για τον Όμιλο και €1.373 για την Εταιρεία (η οποία αντιστοιχεί σε 2,0% και 1,4% επί των ετησιοποιημένων μισθωμάτων του Ομίλου και της

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

Εταιρείας, αντίστοιχα). Επίσης, ο Όμιλος για τον περιορισμό του πιστωτικού κινδύνου λαμβάνει από μισθωτές, στο πλαίσιο των μισθωτικών συμβάσεων, εξασφαλίσεις, όπως ενδεικτικά εγγυήσεις.

Η Διοίκηση λαμβάνοντας υπόψιν 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) Το γεγονός ότι 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 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.

#### Λοιπά θέματα

Στην Prodea υιοθετήσαμε από την πρώτη στιγμή της κρίσης ένα εξ αποστάσεως μοντέλο εργασίας, προχωρώντας σε έναν άμεσο ψηφιακό μετασχηματισμό της λειτουργίας μας και βάζοντας ως πρώτη προτεραιότητα την προστασία του ανθρώπινου δυναμικού μας. Ταυτόχρονα η Prodea ήταν από τις πρώτες εταιρείες που πραγματοποίησε την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της μέσω τηλεδιάσκεψης, εισάγοντας πρακτικές και τρόπους αντιμετώπισης του θέματος που πλέον υιοθετούνται και από άλλες εταιρείες. Για την Prodea είναι προτεραιότητα, τόσο η ασφάλεια των εργαζομένων και των συνεργατών μας, όσο και η απρόσκοπτη ενημέρωση των μετόχων μας.

Με υψηλό αίσθημα ευθύνης αλλά και καθήκοντος, η Prodea έλαβε την απόφαση να συνδράμει στη μάχη κατά του COVID-19 πραγματοποιώντας δωρεά 15.000 ολόσωμων προστατευτικών στολών τύπου TYVEK προς το Υπουργείο Υγείας. Σε ανάλογες ενέργειες έχει προβεί η Prodea, σε συνεργασία με την Invel Real Estate, και στην Κύπρο. Το ξενοδοχείο «The Landmark Nicosia», ιδιοκτησίας της CTDC, διαχρονικά πιστό στις αρχές της αλληλεγγύης και εταιρικής κοινωνικής ευθύνης, διέθεσε δωρεάν αριθμό δωματίων για τις ανάγκες φιλοξενίας του ιατρικού και νοσηλευτικού προσωπικού που βρίσκεται στην πρώτη γραμμή αντιμετώπισης της πανδημίας.

#### **Η ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΔΟΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ**

**Κύκλος εργασιών:** Τα έσοδα από μισθώματα ανήλθαν σε €133.897 την 31 Δεκεμβρίου 2020 έναντι €135.554 για τη χρήση 2019, παρουσιάζοντας οριακή μείωση 1,2%. Η μείωση των μισθωμάτων οφείλεται κυρίως στις πωλήσεις των τεσσάρων ακινήτων τον Δεκέμβριο του 2019 και στα μέτρα πάρθηκαν από τις κυβερνήσεις των χωρών στις οποίες δραστηριοποιείται ο Όμιλος στο πλαίσιο αντιμετώπισης του COVID-19. Η μείωση αντισταθμίστηκε εν μέρει από την αύξηση των εσόδων από μισθώματα από τις νέες επενδύσεις που πραγματοποιήθηκαν από τον Όμιλο κατά τη διάρκεια του 2019 αλλά και κατά τη διάρκεια της τρέχουσας χρήσης καθώς και από την αναπροσαρμογή των μισθωμάτων.

**Κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων:** Η Διοίκηση πάντα αξιολογεί τη βέλτιστη διαχείριση των ακινήτων του χαρτοφυλακίου του Ομίλου, συμπεριλαμβανόμενης μιας πιθανής πώλησης αν οι συνθήκες της αγοράς είναι οι κατάλληλες. Στο πλαίσιο αυτό, εντός της χρήσης 2020 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση 19 ακινήτων της. Το συνολικό τίμημα πώλησης ανήλθε σε €137.177 ενώ η λογιστική τους αξία ανερχόταν σε €132.429. Το κέρδος από την πώληση των ακινήτων ανήλθε σε €4.748.

**Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία:** Κατά τη χρήση 2020 η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου εμφάνισε μείωση κατά €7.573 (έναντι αύξησης €175.078 την προηγούμενη χρήση).

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

**Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα και φόροι ακίνητης περιουσίας:** Τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα συμπεριλαμβανομένων των φόρων ακίνητης περιουσίας ανήλθαν σε €17.905 για τη χρήση 2020 έναντι ποσού €16.169 της προηγούμενης χρήσης. Η εν λόγω αύξηση οφείλεται κυρίως στις επενδύσεις που εντάχθηκαν στον Όμιλο εντός του 2019 (ενδεικτικά, CYREIT AIF Variable Investment Company Plc).

**Αμοιβές και έξοδα προσωπικού:** Οι αμοιβές και έξοδα προσωπικού ανήλθαν σε €11.893 για τη χρήση 2020 έναντι ποσού €5.596 της προηγούμενης χρήσης. Η εν λόγω αύξηση οφείλεται κυρίως σε διανομή κερδών στο προσωπικό και σε μέλη Δ.Σ. ποσού €6.158, σε συνέχεια της σχετικής απόφασης της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας που έλαβε χώρα την 13 Απριλίου 2020.

**Λοιπά έξοδα:** Τα λοιπά έξοδα του Ομίλου για τη χρήση 2020 ανήλθαν σε €8.970 έναντι €4.554 της προηγούμενης χρήσης. Η εν λόγω αύξηση οφείλεται κυρίως στην αύξηση των αμοιβών τρίτων κατά €3.544 (31 Δεκεμβρίου 2020: €5.792, 31 Δεκεμβρίου 2019: €2.248) και στην αύξηση των εξόδων για φόρους-τέλη κατά €987 (31 Δεκεμβρίου 2020: €1.818, 31 Δεκεμβρίου 2019: €831). Η αύξηση οφείλεται κυρίως σε έξοδα αναφορικά με την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας η οποία αναβλήθηκε λόγω της πανδημίας του COVID-19 ποσού €1.970 συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ, σε μη επαναλαμβανόμενα έξοδα για την μετεγκατάσταση των κεντρικών γραφείων της Εταιρείας ποσού €266 συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ καθώς και σε μη επαναλαμβανόμενα έξοδα αναφορικά με συμβουλευτικές και νομικές υπηρεσίες ποσού €562, συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ.

**Χρηματοοικονομικά έξοδα:** Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου για τη χρήση 2020 ανήλθαν σε €31.442 έναντι ποσού €20.538 της προηγούμενης χρήσης. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στα νέα δάνεια που σύναψε ο Όμιλος εντός του 2019 καθώς και στην απόσβεση του κέρδους από την τροποποίηση συμβατικών όρων δανείων το οποίο είχε αναγνωριστεί το 2019 (31 Δεκεμβρίου 2020: καθαρή ζημιά €1.280, 31 Δεκεμβρίου 2019: καθαρό κέρδος €8.380). Εάν δε ληφθεί υπόψη το αποτέλεσμα της τροποποίησης συμβατικών όρων δανείων, τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου για την χρήση 2020 ανήλθαν σε €30.162 έναντι €28.918 τη χρήση 2019 (αύξηση: 4,3%).

**Φόροι:** Ως Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία σύμφωνα με το άρθρο 31 παρ. 3 του ν.2778/1999 όπως ισχύει, η Εταιρεία δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος, αλλά φορολογείται βάσει των επενδύσεών της πλέον των διαθεσίμων της. Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (εφεξής «ΕΚΤ») προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Σύμφωνα με το άρθρο 46 παρ. 2 του ν. 4389/2016 θεσπίστηκε κατώτατο όριο στον φόρο των ΑΕΕΑΠ 0,375% επί του μέσου όρου των επενδύσεών της, πλέον διαθεσίμων, σε τρέχουσες τιμές. Το άρθρο 53 του ν. 4646/2019 κατήργησε το κατώτατο όριο. Σημειώνεται ότι οι θυγατρικές της Εταιρείας στην Ελλάδα, Καρόλου Τουριστική Α.Ε., Ήρινα Κτηματική Α.Ε., Ανάπτυξη Φραγκοκκλησιά Ακινήτων Μονοπρόσωπη Α.Ε., ΗΛΔΗΜ Μ.Ι.ΚΕ. και ΜΙΛΟΡΑ Μ.Ι.ΚΕ. έχουν την ίδια φορολογική αντιμετώπιση.

Οι θυγατρικές εξωτερικού της Εταιρείας, Nash S.r.L. και Prodea Immobiliare στην Ιταλία, Egnatia Properties S.A. στη Ρουμανία, Quadratrix Ltd., Lasmane Properties Ltd., Aphrodite Hills Resort Ltd., Aphrodite Springs Public Company, CYREIT AIF Variable Investment Company Plc και MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited στην Κύπρο και I&B Real Estate και PNG Properties EAD στη Βουλγαρία φορολογούνται στο εισόδημά τους, βάσει φορολογικού συντελεστή 27,9% στην Ιταλία, 16,0% στη Ρουμανία, 12,5% στην Κύπρο και 10,0% στη Βουλγαρία, αντίστοιχα. Η θυγατρική της Εταιρείας, Picasso Fund, με έδρα την Ιταλία, δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος. Για τη χρήση 2020, δεν έχουν προκύψει σημαντικοί φόροι εξωτερικού.

Οι φόροι σε επίπεδο Ομίλου κατά τη χρήση 2020 ανήλθαν σε €2.260, έναντι €14.035 της προηγούμενης χρήσης. Η μείωση οφείλεται κατά κύριο λόγο στη μείωση του φόρου Α.Ε.Ε.Α.Π. λόγω της κατάργησης του κατώτατου ορίου 0,375% και στη μείωση του αναβαλλόμενου φόρου.



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

**Κέρδη / (Ζημίες) χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες:** Τη χρήση 2020 ο Όμιλος εμφάνισε κέρδη από συνεχιζόμενες δραστηριότητες ύψους €62.946 έναντι κερδών ύψους €296.928 της προηγούμενης χρήσης. Μη λαμβανομένου υπόψιν του καθαρού κέρδους/(ζημιάς) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία (2020: καθαρή ζημιά €7.573, 2019: καθαρό κέρδος €175.078), του καθαρού κέρδους από πώληση επενδυτικών ακινήτων (2020: €4.748, 2019: €19.120), της απομείωσης της απαίτησης από την εταιρεία Stirling Bulgaria EOOD (2020: Μηδέν, 2019: €1.807), της καθαρής μεταβολής χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων (2020: €4, 2019: €61), της αναλογίας κερδών από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και κοινοπραξίες (2020: €3.902, 2019: €169) και των μη επαναλαμβανόμενων (εσόδων)/εξόδων όπως αναλύονται κατωτέρω στη σημείωση 1 στον πίνακα Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (2020: έσοδα €5.384, 2019: έσοδα €29.866) τα κέρδη του Ομίλου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες για τη χρήση 2020 ανήλθαν σε ποσό €67.249 έναντι ποσού €74.441 της προηγούμενης χρήσης (μείωση 9,7%). Η μείωση οφείλεται στη μείωση του κύκλου εργασιών και στην αύξηση των εξόδων, όπως αναλύονται ανωτέρω. Η μείωση αντισταθμίστηκε εν μέρει από τη μείωση των φόρων, όπως αναλύεται ανωτέρω.

### ΒΑΣΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΜΕΤΡΗΣΗΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑΣ

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

	31.12.2020	31.12.2019
<b>Δείκτης Γενικής ή Άμεσης Ρευστότητας<sup>1</sup></b> (Κυκλοφορούν ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις)	0,67x	2,31x
<b>Δείκτης Μόχλευσης<sup>2</sup></b>	36,8%	36,1%
<b>LTV<sup>3</sup></b>	41,7%	40,0%
<b>Net LTV<sup>4</sup></b>	36,5%	36,7%

<sup>1</sup> Η μείωση του Δείκτη Γενικής ή Άμεσης Ρευστότητας οφείλεται κυρίως στα κάτωθι:

- Δάνεια της Εταιρείας ποσού €362.618 περιλαμβάνονται στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2020, καθώς η Εταιρεία κατά την λήξη της χρήσης της 31 Δεκεμβρίου 2020 διαπίστωσε την παρέκκλιση από τον χρηματοοικονομικό δείκτη «Καθαρός Συνολικός Δανεισμός προς EBITDA» σε τρία ομολογιακά δάνεια εξαιτίας της επίδρασης της πανδημίας του COVID-19 στην χρηματοοικονομική απόδοση του Ομίλου και της Εταιρείας. Σύμφωνα με τα οριζόμενα στις δανειακές συμβάσεις η παρέκκλιση διαπιστώνεται με την προσκόμιση των ετήσιων ελεγμένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων στα αρμόδια χρηματοπιστωτικά ιδρύματα. Για λόγους παρουσίας σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ τα υπόλοιπα των εν λόγω δανείων περιλαμβάνονται στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις. Εντός του Μαρτίου 2021 και πριν την δημοσίευση των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων η Εταιρεία απέστειλε σχετικά αιτήματα παρέκκλισης, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στις σχετικές δανειακές συμβάσεις, τα οποία έγιναν δεκτά από τα αρμόδια χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, καθώς παρά την υστέρηση του χρηματοοικονομικού δείκτη η εν γένει οικονομική κατάσταση του Ομίλου και της Εταιρείας δεν έχει επηρεαστεί και συνεπώς είναι δυνατή η εκπλήρωση όλων των υποχρεώσεων εμπροθέσμως και προσηκόντως. Την 31 Μαρτίου 2021 στις ενδιάμεσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας τα ανεξόφλητα υπόλοιπα των εν λόγω δανείων θα περιλαμβάνονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.
- Δάνεια της εταιρείας Picasso Fund συνολικού ποσού €99.754 την 31 Δεκεμβρίου 2020 περιλαμβάνονται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις καθώς λήγουν την 30 Ιουνίου 2021. Η Διοίκηση αξιολογεί τις εναλλακτικές αναχρηματοδότησης των δανείων.
- Η Εταιρεία την 23 Μαρτίου 2020 εκταμίευσε ποσό €49.600 από ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό που είχε συνάψει με την Alpha Bank A.E. τον Δεκέμβριο του 2019. Την 31 Δεκεμβρίου 2019 το ποσό της πίστωσης ανερχόταν σε €12.000 τα οποία αποπληρώθηκαν εντός του Ιανουαρίου 2020.
- Στα βραχυπρόθεσμα ομολογιακά δάνεια του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται ποσό €80.995 το οποίο αφορά σε πρόωρη εξόφληση κεφαλαίου ομολογιακού δανείου λόγω της πώλησης των δεκαοχτώ ακινήτων την 24 Δεκεμβρίου 2020, καθώς έξι από τα ακίνητα ήταν προσημειωμένα στο εν λόγω δάνειο. Η Εταιρεία είχε δώσει ανέκκλητη εντολή στην αρμόδια τράπεζα προκειμένου να αποπληρωθεί το ως άνω ποσό και οι ενέργειες της τράπεζας ολοκληρώθηκαν την 4 Ιανουαρίου 2021.

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

<sup>3</sup> Ο δείκτης LTV ορίζεται ως το ανεξόφλητο κεφάλαιο των δανειακών υποχρεώσεων διαρούμενο με την εύλογη αξία του χαρτοφυλακίου ακινήτων όπως έχει προσδιοριστεί από τους ανεξάρτητους εκτιμητές (ήτοι τα ακίνητα επένδυσης, το ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο καθώς και τα ακίνητα επένδυσης και τις ξενοδοχειακές μονάδες και λουιές εγκαταστάσεις και τα Αποθέματα, τα οποία περιλαμβάνονται στο κονδύλι «διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού») σε κάθε ημερομηνία αναφοράς. Το ανεξόφλητο κεφάλαιο των δανειακών υποχρεώσεων την 31 Δεκεμβρίου 2020 είναι μειωμένο κατά ποσό €80.995, ποσό για το οποίο είχε δοθεί ανέκκλητη εντολή στην αρμόδια τράπεζα προκειμένου να προπληρωθεί δάνειο και οι ενέργειες της τράπεζας ολοκληρώθηκαν τον Ιανουάριο του 2021.

<sup>4</sup> Ο δείκτης Net LTV ορίζεται ως το ανεξόφλητο κεφάλαιο των δανειακών υποχρεώσεων μείον τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τις δεσμευμένες καταθέσεις διαρούμενο με την εύλογη αξία του χαρτοφυλακίου ακινήτων όπως έχει προσδιοριστεί από τους ανεξάρτητους εκτιμητές (ήτοι τα ακίνητα επένδυσης, το ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο καθώς και τα ακίνητα επένδυσης και τις ξενοδοχειακές μονάδες και λουιές εγκαταστάσεις και τα Αποθέματα, τα οποία περιλαμβάνονται την 31 Δεκεμβρίου 2020 στο κονδύλι «διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού») σε κάθε ημερομηνία αναφοράς.

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

Εάν στον υπολογισμό των δεικτών LTV και Net LTV δε συμπεριληφθούν τα διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία το LTV ισούται με 43,2% και το Net LTV ισούται με 37,7%.

Ως Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV) η Διοίκηση της Εταιρείας ορίζει το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων των μετόχων λαμβανομένης υπόψιν, σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, της διαφοράς μεταξύ της εύλογης αξίας και της αναπόσβεστης λογιστικής αξίας των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων, των αποθεμάτων και λοιπών μη κυκλοφορούντων στοιχείων του ενεργητικού (31.12.2020: €2.220, 31.12.2019: €848).

Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV)	31.12.2020	31.12.2019
Εσωτερική Λογιστική Αξία	<b>1.367.907</b>	<b>1.419.292</b>
Αριθμός μετοχών τέλους χρήσης (σε χιλ.)	255.495	255.495
Εσωτερική Λογιστική Αξία (ανά μετοχή)	<b>5,35</b>	<b>5,56</b>

	Από 01.01. έως	
	31.12.2020	31.12.2019
Κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	62.946	296.928
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	464	142
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα	29.020	20.519
Πλέον: Φόροι	2.260	14.035
<b>Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)</b>	<b>94.690</b>	<b>331.624</b>
Πλέον / (Μείον): Καθαρή ζημιά/ (κέρδος) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	7.573	(175.078)
Μείον: Καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	(4)	(61)
Μείον: Καθαρό κέρδος από την πώληση επενδυτικών ακινήτων	(4.748)	(19.120)
Μείον: Σχετικές προσαρμογές για συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και κοινοπραξίες	(4.211)	(226)
Πλέον / (Μείον): Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα / (έσοδα) <sup>1</sup>	7.351	(28.059)
<b>Αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ τόκων, φόρων, αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)</b>	<b>100.651</b>	<b>109.080</b>

<sup>1</sup> Τα καθαρά μη επαναλαμβανόμενα (έσοδα)/έξοδα περιλαμβάνουν:

	Από 01.01. έως	
	31.12.2020	31.12.2019
Αρνητική Υπεραξία από απόκτηση θυγατρικής	-	(10.904)
Έσοδο σύμφωνα με την από 23 Δεκεμβρίου 2013 συμφωνία με την Invel Real Estate (Netherlands) II BV	-	(19.097)
Απομείωση της απαίτησης από την εταιρεία Stirling Bulgaria EOOD	-	1.807
Έξοδα αναφορικά με την μετεγκατάσταση των κεντρικών γραφείων της Εταιρείας	266	-
Μη επαναλαμβανόμενα έξοδα αναφορικά με αμοιβές δικηγόρων	297	-
Μη επαναλαμβανόμενα έξοδα αναφορικά με αμοιβές συμβουλευτικών υπηρεσιών	265	-
Μη επαναλαμβανόμενη διανομή κερδών σε μέλη Δ.Σ. και προσωπικού	3.791	-
Αμοιβές μελών Δ.Σ. προηγούμενων χρήσεων	228	-
Έξοδα αναφορικά με την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας η οποία αναβλήθηκε λόγω της πανδημίας του COVID-19	1.970	-
Λοιπά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα	534	135
<b>Σύνολο</b>	<b>7.351</b>	<b>(28.059)</b>

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

Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations – FFO)	Από 01.01. έως	
	31.12.2020	31.12.2019
Κέρδη χρήσης που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	62.767	290.524
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	464	142
Πλέον / (Μείον): Αναβαλλόμενοι φόροι	(154)	5.840
Πλέον: Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	1.888	2.137
Μείον: Καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	(4)	(61)
Μείον: Καθαρό κέρδος από την πώληση επενδυτικών ακινήτων	(4.748)	(19.120)
Πλέον / (Μείον): Καθαρή ζημιά / (κέρδος) από τροποποίηση συμβατικών όρων δανείων	1.280	(8.380)
Πλέον: Χρηματοοικονομικό έξοδο λόγω επιμέτρησης χρηματοοικονομικής υποχρέωσης σε εύλογη αξία	105	-
Πλέον / (Μείον): Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα / (έσοδα) <sup>1</sup>	5.384	(29.866)
Πλέον / (Μείον): Καθαρή ζημιά/ (κέρδος) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	7.573	(175.078)
Μείον: Μη πραγματοποιηθέντα κέρδη από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και κοινοπραξίες	(4.637)	(229)
Πλέον / (Μείον): Κέρδος / (Ζημιά) που αναλογεί σε μη ελέγχουσες συμμετοχές αναφορικά με τις ανωτέρω προσαρμογές	(349)	6.036
<b>FFO</b>	<b>69.569</b>	<b>71.945</b>

<sup>1</sup> Τα καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα/(έσοδα) περιλαμβάνουν:

	Από 01.01. έως	
	31.12.2020	31.12.2019
Αρνητική Υπεραξία από απόκτηση θυγατρικής	-	(10.904)
Έσοδο σύμφωνα με την από 23 Δεκεμβρίου 2013 συμφωνία με την Invel Real Estate (Netherlands) II BV	-	(19.097)
Έξοδα αναφορικά με την μετεγκατάσταση των κεντρικών γραφείων της Εταιρείας	266	-
Μη επαναλαμβανόμενα έξοδα αναφορικά με αμοιβές δικηγόρων	297	-
Μη επαναλαμβανόμενα έξοδα αναφορικά με αμοιβές συμβουλευτικών υπηρεσιών	265	-
Μη επαναλαμβανόμενη διανομή κερδών σε μέλη Δ.Σ. και προσωπικού	3.791	-
Αμοιβές μελών Δ.Σ. προηγούμενων χρήσεων	228	-
Έξοδα αναφορικά με την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας η οποία αναβλήθηκε λόγω της πανδημίας του COVID-19	1.970	-
Λοιπά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα	534	135
Έσοδα τόκων, μετά από φόρους, σχετιζόμενα με τον φόρο συγκέντρωσης κεφαλαίου ποσού €5.900 που εισέπραξε η Εταιρεία τον Μάιο 2020	(1.967)	-
<b>Σύνολο</b>	<b>5.384</b>	<b>(29.866)</b>

## ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Την 22 Ιανουαρίου 2021, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση ενός ακινήτου με χρήση θέσεων στάθμευσης συνολικής επιφάνειας 507,6 τ.μ., επί της Λεωφόρου Κηφισίας 44 στο Μαρούσι Αττικής. Το τίμημα για την απόκτησή του ακινήτου ανήλθε σε €367 ενώ η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €402.

Την 19 Φεβρουαρίου 2021, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση ενός ακινήτου συνολικής επιφάνειας 2,4 χιλ. τ.μ. το οποίο βρίσκεται επί της Λεωφόρου Α. Συγγρού 377. Το τίμημα για την απόκτησή του ακινήτου ανήλθε σε €3.100 ενώ η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €3.790. Από το συνολικό τίμημα ποσό €775 καταβλήθηκε την ίδια ημέρα ενώ το υπόλοιπο ποσό καταβλήθηκε την 1 Απριλίου 2021.



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

Την 25 Φεβρουαρίου 2021, η θυγατρική εταιρεία Picasso Fund απέκτησε ένα ακίνητο με χρήση γραφείων και χώρων στάθμευσης στο Μιλάνο, Ιταλία, συνολικής επιφάνειας 11,1 χιλ. τ.μ. το οποίο είναι εκμισθωμένο στο μεγαλύτερο μέρος του σε αξιόπιστους μισθωτές. Το τίμημα για την απόκτησή του ακινήτου ανήλθε σε €19.000 ενώ η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €22.000. Από το συνολικό τίμημα ποσό €7.600 καταβλήθηκε την ημερομηνία της απόκτησης ενώ το υπόλοιπο ποσό θα καταβληθεί εντός 12 μηνών από την ημερομηνία της απόκτησης. Σε εξασφάλιση του πιστούμενου τιμήματος, το Picasso Fund προσκόμισε στον πωλητή ανέκκλητη εγγυητική επιστολή από την τράπεζα Intesa Sanpaolo S.p.A.

Την 8 Μαρτίου 2021 η Εταιρεία σύναψε σύμβαση πίστωσης με ανοιχτό αλληλόχρεο μέχρι του ποσού των €25.000 με την Τράπεζα Eurobank A.E. με επιτόκιο Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου 2,60%.

Εντός του Μαρτίου 2021 η Εταιρεία υπέγραψε συμφωνία πλαίσιο με διεθνές επενδυτικό όχημα με αντικείμενο τη συνεργασία στην Ιταλική αγορά ακινήτων. Στο πλαίσιο αυτό, την 23 Μαρτίου 2021, η Εταιρεία προχώρησε στην σύσταση της εταιρείας Picasso Lux S.a.r.l. SICAF-RAIF (εφεξής «Picasso Lux») με έδρα το Λουξεμβούργο με εισφορά σε είδος του συνόλου των εταιρικών μεριδίων του Picasso Fund και εισφορά σε μετρητά ποσού €600. Την 26 Μαρτίου 2021, η Εταιρεία προχώρησε στην πώληση του 20% των μετοχών της Picasso Lux (που αντιστοιχεί στο 53,8% των οικονομικών δικαιωμάτων της εταιρείας) έναντι συνολικού τιμήματος €64.618 και ταυτόχρονα προχώρησε στην απόκτηση πλειοψηφικού πακέτου 80% των μετοχών της εταιρείας CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF, εφεξής «CI Global») με έδρα Λουξεμβούργο (που αντιστοιχεί στο 46,2% των οικονομικών δικαιωμάτων της εταιρείας), έναντι τιμήματος €24.438. Στην CI Global ανήκουν τα εταιρικά μερίδια της Fondo Tarvos - Fondo Comune di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato (εφεξής «Tarvos Fund») η οποία ιδιοκτήτρια 11 εμπορικών ακινήτων στην Ιταλία. Σκοπός της συνεργασίας είναι η μεγιστοποίηση της αξίας των ακινήτων που κατέχουν το Picasso Fund και το Tarvos Fund και των αποδόσεων για την Εταιρεία και τους μετόχους της, μέσω της συγχώνευσης αφενός των Picasso Lux και CI Global στο Λουξεμβούργο και αφετέρου των Picasso Fund και Tarvos Fund στην Ιταλία.

Στον παρακάτω πίνακα συνοψίζεται η προσωρινή εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της CI Global την 26 Μαρτίου 2021 η οποία είναι η ημερομηνία απόκτησης:

	<b>26.03.2021</b>
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>	
Επενδύσεις σε ακίνητα	105.610
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	4.635
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	2.578
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>	<b>112.823</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>	
Δανεισμός	(35.638)
Λοιπές υποχρεώσεις	(4.772)
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>	<b>(40.410)</b>
<b>Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων</b>	<b>72.414</b>
Εύλογη αξία δικαιωμάτων μειοψηφίας	(38.960)
Αρνητική υπεραξία απόκτησης	(9.016)
<b>Συνολικό τίμημα απόκτησης</b>	<b>24.438</b>

Πηγή: Μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες

Σε συνέχεια της από 30 Δεκεμβρίου 2020 σύμβασης αγοραπωλησίας μεταξύ της Εταιρείας και της Parabull Investments Limited (θυγατρική του YODA Group), την 31 Μαρτίου 2021 υπεγράφη τροποποιητική σύμβαση σύμφωνα με την οποία το τελικό ποσοστό πώλησης της συμμετοχής της Εταιρείας στην MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited (εφεξής «MHV») διαμορφώθηκε σε 45%. Την 1 Απριλίου 2021 ολοκληρώθηκε η πώληση του 45% της συμμετοχής της Εταιρείας στην MHV. Το τίμημα εκτιμάται σε €26.803 από τα οποία ποσό €12.073 εισπράχθηκε την ίδια ημέρα ενώ το υπόλοιπο ποσό θα εισπραχθεί σύμφωνα με τα οριζόμενα στην σύμβαση αγοραπωλησίας.

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

Την 7 Απριλίου 2021, η Εταιρεία υπέγραψε σύμβαση αγοραπωλησίας με την Parabull Investments Limited για την πώληση του 15% της συμμετοχής της στην εταιρεία Aphrodite Hills Resort Limited. Το τίμημα ανήλθε σε €8.000. Προϋπόθεση για την ολοκλήρωση της συναλλαγής αποτελεί η λήψη έγκρισης από την Επιτροπή Προστασίας του Ανταγωνισμού της Κύπρου. Η εν λόγω συναλλαγή εκτιμάται ότι θα ολοκληρωθεί εντός του δεύτερου τριμήνου του 2021.

Την 7 Απριλίου 2021, οι μέτοχοι της MHV ενέκριναν την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας συνολικού ύψους €143.449 για την υλοποίηση των επιχειρηματικών της σχεδίων. Η Εταιρεία, στο πλαίσιο της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου της MHV, την ίδια ημέρα κατέβαλε ποσό €64.652, κατά αναλογία του ποσοστού συμμετοχής της στην MHV. Σε συνέχεια της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, την 9 Απριλίου 2021 η MHV απέκτησε το 100% των μετοχών της εταιρείας Parklane Hotels Limited, ιδιοκτήτριας του πολυτελούς ξενοδοχειακού συγκροτήματος Parklane, a Luxury Collection Resort & Spa Limassol και του Park Tower που αποτελείται από 20 πολυτελή διαμερίσματα στη Λεμεσό Κύπρου.

Την 7 Απριλίου 2021, η Εταιρεία απέκτησε επιπλέον ποσοστό (36,22%) έναντι τιμήματος €4.709 στη θυγατρική της εταιρεία Aphrodite Springs Public Limited. Με την ολοκλήρωση της συναλλαγής η Εταιρεία κατέχει 96,22% του μετοχικού κεφαλαίου της Aphrodite Springs Public Limited. Το Aphrodite Springs εκτείνεται σε 1.472 χιλ. τ.μ. γης, και είναι αδειοδοτημένη για την ανάπτυξη γηπέδου γκολφ και 125 χιλ. τ.μ. κατοικιών και ακινήτων συμπληρωματικών χρήσεων.

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

## ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

### Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων (κίνδυνος τιμών)

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

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

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

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

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

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

### Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Την 31 Δεκεμβρίου 2020 ο Όμιλος έχει συγκεντρώσει πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, τις δεσμευμένες καταθέσεις και τις εμπορικές απαιτήσεις, οι οποίες αφορούν κυρίως απαιτήσεις από μισθώματα που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Δεν αναμένονται σημαντικές ζημίες καθώς οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες - μισθωτές με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα. Σημειώνεται ότι η μέγιστη έκθεση του Ομίλου σε πιστωτικό

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

κίνδυνο προέρχεται κυρίως από την ΕΤΕ (2020: 45,0%, 2019: 49,2% των συνολικών εσόδων από μισθώματα). Επίσης, ο Όμιλος για τον περιορισμό του πιστωτικού κινδύνου λαμβάνει από μισθωτές, στο πλαίσιο των μισθωτικών συμβάσεων, εξασφαλίσεις, όπως ενδεικτικά εγγυήσεις.

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

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

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα του Ομίλου και της Εταιρείας (καταθέσεις όψεως και προθεσμίας) είναι τοποθετημένα σε τράπεζες οι οποίες κατατάσσονται στην εξωτερική κλίμακα πιστοληπτικής ικανότητας των Moody's. Ο πιστωτικός κίνδυνος των ταμειακών διαθεσίμων έχει ταξινομηθεί στον παρακάτω πίνακα ανάλογα με την πιστοληπτική ικανότητα των τραπεζών:

<b>Πιστοληπτική ικανότητα Τράπεζας (Moody's rating)</b>	<b>Όμιλος 31.12.2020</b>	<b>Εταιρεία 31.12.2020</b>
Caa1	69.947	56.484
Caa2	6.035	6.035
Baa1	6.629	6.288
B3	14.146	4.435
Baa3	1	-
A1	6.717	-
N/A	1.365	-
	<b>104.840</b>	<b>73.242</b>

Ο πιστωτικός κίνδυνος των ταμειακών διαθεσίμων (καταθέσεις όψεως και προθεσμίας) των εταιρειών Aphrodite Hills Resort Limited και The Cyprus Tourism Development Company Limited (στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση) έχει ταξινομηθεί στον παρακάτω πίνακα ανάλογα με την πιστοληπτική ικανότητα των τραπεζών:

<b>Πιστοληπτική ικανότητα Τράπεζας (Moody's rating)</b>	<b>31.12.2020</b>
B3	4.085
N/A	27
	<b>4.112</b>

Ταξινόμηση των δεσμευμένων καταθέσεων ανάλογα με την πιστοληπτική ικανότητα των τραπεζών:

<b>Πιστοληπτική ικανότητα Τράπεζας (Moody's rating)</b>	<b>Όμιλος 31.12.2020</b>	<b>Εταιρεία 31.12.2020</b>
Caa1	82.094	81.054
Caa2	15	15
B3	919	564
	<b>83.028</b>	<b>81.633</b>

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

### Πληθωριστικός κίνδυνος

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

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

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

Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική του θέση, καθώς και τις ταμειακές του ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημίες ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων. Για τη μείωση της έκθεσης του Ομίλου σε διακυμάνσεις των επιτοκίων λόγω των μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων, οι ημερομηνίες αναπροσαρμογής των επιτοκίων περιορίζονται βάσει σύμβασης στη μέγιστη περίοδο των έξι μηνών. Εάν το επιτόκιο αναφοράς μεταβληθεί κατά +/-1% η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν κατ'επίσημη μείωση κατά €6.044 και αύξηση κατά €528 αντίστοιχα.

### Κίνδυνος ρευστότητας

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

Η ρευστότητα του Ομίλου παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Παρατίθεται πίνακας με την ανάλυση της ληκτότητας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2020 και 2019:

#### Όμιλος:

	Κάτω από 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	12 μήνες - 2 έτη	2 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
<b>31 Δεκεμβρίου 2020</b>							
<b>Υποχρεώσεις</b>							
Δανειακές υποχρεώσεις	83.348	5.861	439.606	138.459	198.843	95.988	<b>962.105</b>
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	345	2.063	3.727	<b>6.135</b>
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	2.782	4.392	9.947	-	-	-	<b>17.121</b>
<b>Σύνολο</b>	<b>86.130</b>	<b>10.253</b>	<b>449.553</b>	<b>138.804</b>	<b>200.906</b>	<b>99.715</b>	<b>985.361</b>
	Κάτω από 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	12 μήνες - 2 έτη	2 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
<b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>							
<b>Υποχρεώσεις</b>							
Δανειακές υποχρεώσεις	14.141	6.935	41.954	133.137	570.875	244.060	<b>1.011.102</b>
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	681	11.789	3.489	<b>15.959</b>
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	-	-	-	4	-	-	<b>4</b>
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.047	4.852	21.208	-	-	-	<b>27.107</b>
<b>Σύνολο</b>	<b>15.188</b>	<b>11.787</b>	<b>63.162</b>	<b>133.822</b>	<b>582.664</b>	<b>247.549</b>	<b>1.054.172</b>

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

**Εταιρεία:**

<b>31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>Κάτω από 1 μήνα</b>	<b>1 - 3 μήνες</b>	<b>3 - 12 μήνες</b>	<b>12 μήνες - 2 έτη</b>	<b>2 - 5 έτη</b>	<b>Πάνω από 5 έτη</b>	<b>Σύνολο</b>
<b>Υποχρεώσεις</b>							
Δανειακές υποχρεώσεις	82.239	5.344	432.314	35.948	161.632	80.264	<b>797.741</b>
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	108	435	3.369	<b>3.912</b>
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	969	3.650	8.671	-	-	-	<b>13.290</b>
<b>Σύνολο</b>	<b>83.208</b>	<b>8.994</b>	<b>440.985</b>	<b>36.056</b>	<b>162.067</b>	<b>83.633</b>	<b>814.943</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>							
<b>Υποχρεώσεις</b>							
Δανειακές υποχρεώσεις	12.700	4.892	17.656	23.482	527.949	183.865	<b>770.544</b>
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	178	367	3.181	<b>3.726</b>
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	29	3.674	7.396	-	-	-	<b>11.099</b>
<b>Σύνολο</b>	<b>12.729</b>	<b>8.566</b>	<b>25.052</b>	<b>23.660</b>	<b>528.316</b>	<b>187.046</b>	<b>785.369</b>

Τα ποσά που παρουσιάζονται στους παραπάνω πίνακες είναι οι συμβατικές μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές. Δεδομένου ότι το ποσό των συμβατικών μη προεξοφλημένων ταμειακών ρών σχετίζεται με δάνεια κυμαινόμενου και όχι σταθερού επιτοκίου, το ποσό που παρουσιάζεται προσδιορίζεται σε συνάρτηση με τις συνθήκες που επικρατούν κατά την ημερομηνία αναφοράς - δηλαδή, για τον προσδιορισμό των μη προεξοφλημένων ταμειακών ρών χρησιμοποιήθηκαν τα πραγματικά επιτόκια που ίσχυαν την 31 Δεκεμβρίου 2020 και 2019, αντίστοιχα.

Σημειώνεται ότι την 31 Δεκεμβρίου 2020 το διάστημα ληκτότητας 3-12 μηνών περιλαμβάνει δάνεια του Ομίλου ανεξόφλητου κεφαλαίου ποσού €99.830, τα οποία κατέστησαν στο σύνολο τους βραχυπρόθεσμα καθώς λήγουν την 30 Ιουνίου 2021. Ο Όμιλος βρίσκεται σε διαδικασία αξιολόγησης των εναλλακτικών για την αναχρηματοδότηση των δανείων. Επιπλέον, την 31 Δεκεμβρίου 2020 το διάστημα ληκτότητας 3-12 μηνών του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνει δάνεια ανεξόφλητου κεφαλαίου ποσού €372.000 τα οποία παρουσιάζονται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2020, καθώς η Εταιρεία κατά την λήξη της χρήσης της 31 Δεκεμβρίου 2020 διαπίστωσε την παρέκκλιση από τον χρηματοοικονομικό δείκτη «Καθαρός Συνολικός Δανεισμός προς EBITDA» σε τρία ομολογιακά δάνεια εξαιτίας της επίδρασης της πανδημίας του COVID-19 στην χρηματοοικονομική απόδοση του Ομίλου και της Εταιρείας. Σύμφωνα με τα οριζόμενα στις δανειακές συμβάσεις η παρέκκλιση διαπιστώνεται με την προσκόμιση των ετήσιων ελεγμένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων στα αρμόδια χρηματοπιστωτικά ιδρύματα. Για λόγους παρουσίασης σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ τα εν λόγω δάνεια περιλαμβάνονται στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις. Εντός του Μαρτίου 2021 και πριν την δημοσίευση των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων η Εταιρεία απέστειλε σχετικά αιτήματα παρέκκλισης, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στις σχετικές δανειακές συμβάσεις, τα οποία έγιναν δεκτά από τα αρμόδια χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, καθώς παρά την υστέρηση του χρηματοοικονομικού δείκτη η εν γένει οικονομική κατάσταση του Ομίλου και της Εταιρείας δεν έχει επηρεαστεί και συνεπώς είναι δυνατή η εκπλήρωση όλων των υποχρεώσεων εμπροθέσμως και προσηκόντως. Την 31 Μαρτίου 2021 στις ενδιάμεσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας τα ανεξόφλητα υπόλοιπα των εν λόγω δανείων θα περιλαμβάνονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Η Διοίκηση βασιζόμενη σε προβλέψεις για τις μελλοντικές ταμειακές ροές είναι πεπεισμένη ότι ο Όμιλος και η Εταιρεία θα παράγουν επαρκείς ταμειακές ροές από τις συνεχιζόμενες δραστηριότητες τους καθώς και από τις χρηματοδοτικές τους δραστηριότητες ώστε να ικανοποιούνται επαρκώς οι μελλοντικές ανάγκες κεφαλαίου κίνησης και οι λοιπές ταμειακές απαιτήσεις. Ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν καλή φήμη, αξιόλογη πιστοληπτική ικανότητα και άριστη και εποικοδομητική σχέση με τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα που τους χρηματοδοτούν, γεγονός τα οποία διευκολύνουν τις διαπραγματεύσεις αναφορικά με την αναχρηματοδότηση και την εξασφάλιση πρόσθετων κεφαλαίων ώστε να εκπληρώσουν απρόσκοπτα το επενδυτικό τους πλάνο.



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

Παρατίθεται πίνακας με την ανάλυση της ληκτότητας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2020 λαμβάνοντας υπόψιν τις συμβατικές αποπληρωμές των δανειακών υποχρεώσεων:

**Όμιλος:**

31 Δεκεμβρίου 2020	Κάτω από 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	12 μήνες - 2 έτη	2 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
<b>Υποχρεώσεις</b>							
Δανειακές υποχρεώσεις	83.348	5.861	75.578	151.294	458.095	225.086	<b>999.262</b>
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	345	2.063	3.727	<b>6.135</b>
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	2.782	4.392	9.947	-	-	-	<b>17.121</b>
<b>Σύνολο</b>	<b>86.130</b>	<b>10.253</b>	<b>85.525</b>	<b>151.639</b>	<b>460.158</b>	<b>228.813</b>	<b>1.022.518</b>

**Εταιρεία:**

31 Δεκεμβρίου 2020	Κάτω από 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	12 μήνες - 2 έτη	2 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
<b>Υποχρεώσεις</b>							
Δανειακές υποχρεώσεις	82.239	5.344	68.286	48.782	420.884	209.363	<b>834.898</b>
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	108	435	3.369	<b>3.912</b>
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	969	3.650	8.671	-	-	-	<b>13.290</b>
<b>Σύνολο</b>	<b>83.208</b>	<b>8.994</b>	<b>76.957</b>	<b>48.890</b>	<b>421.319</b>	<b>212.732</b>	<b>852.100</b>

**Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου**

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

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

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

Παρακάτω παρουσιάζεται ο δείκτης μόχλευσης κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020 και 2019.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Δανειακές υποχρεώσεις	901.855	876.280	745.509	659.893
Σύνολο ενεργητικού	2.449.402	2.427.561	2.069.039	2.028.766
<b>Δείκτης μόχλευσης</b>	<b>36,8%</b>	<b>36,1%</b>	<b>36,0%</b>	<b>32,5%</b>

**Εξωτερικοί παράγοντες και διεθνείς επενδύσεις**

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

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

## Ρίσκο Κλιματικής αλλαγής

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

## ΚΟΙΝΩΝΙΚΑ ΚΑΙ ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Από τις εταιρείες του Ομίλου, απασχολούν προσωπικό η Εταιρεία (39 άτομα) και οι θυγατρικές εταιρείες I&B Real Estate EAD (1 άτομο), Aphrodite Hills Resort Limited (386 άτομα) και The Cyprus Tourism Development Company Limited (181 άτομα). Να σημειωθεί ότι οι εταιρείες Aphrodite Hills Resort Limited και The Cyprus Tourism Development Company Limited δραστηριοποιούνται στον ξενοδοχειακό κλάδο.

### α) Πολιτική διαφοροποίησης και ίσων ευκαιριών

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει Κώδικα Ηθικής Συμπεριφοράς και Δεοντολογίας με βάση τον οποίο προωθεί τις ίσες ευκαιρίες και προστατεύει την διαφορετικότητα. Με βάση τον ανωτέρω κώδικα δεν επιτρέπεται η διακριτική συμπεριφορά βάσει φύλου, ηλικίας ή άλλου ιδιαίτερου γνωρίσματος. Η Διοίκηση της Εταιρείας δεν κάνει διακρίσεις στην πρόληψη, στις αποδοχές, στην εκπαίδευση, καθώς και στην ανάθεση εργασιακών καθηκόντων. Οι υποψήφιοι εργαζόμενοι και τα στελέχη της Εταιρείας αξιολογούνται αποκλειστικά με βάση την εμπειρία τους, τα προσόντα τους, την θεωρητική τους κατάρτιση, την ικανότητα και την αποδοτικότητά τους. Η Εταιρεία έχει ως αρχή την ισότητα και την παροχή ίσων ευκαιριών στην εργασία ενώ κατά τη διάρκεια της χρήσης 2020 απασχόλησε προσωπικό διαφορετικών φύλων και ηλικιών.

### β) Ανθρώπινα δικαιώματα και συνδικαλιστική ελευθερία

Ο Όμιλος συμμορφώνεται πλήρως με τους κανόνες της εργατικής νομοθεσίας και σέβεται τα δικαιώματα των εργαζομένων. Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2020 δεν έχει δεχθεί κανένα πρόστιμο ή παρατήρηση για παράβαση της εργατικής νομοθεσίας από τις αρμόδιες αρχές. Στην Εταιρεία δεν υπάρχει σωματείο εργαζομένων.

### γ) Υγεία και ασφάλεια

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

### δ) Κατάρτιση, Εκπαίδευση και Προαγωγές

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



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

#### ε) Αξιολόγηση προμηθευτών

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

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

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

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

Εντός του 2020, η Εταιρεία συνέχισε την υλοποίηση του προγράμματος εταιρικής υπευθυνότητας με τίτλο «Δομές Ευθύνης», που υιοθέτησε το 2016, ένα συνεχώς εξελισσόμενο σχέδιο κοινωνικών δράσεων και παρεμβάσεων. Ως τομέας δράσης του προγράμματος και βασικό στοιχείο του προγραμματισμού επελέγη η βελτίωση υποδομών και η λειτουργική αναβάθμιση σημαντικών κοινωνικών δομών, χρησιμοποιώντας την εμπειρία και την τεχνογνωσία των στελεχών της Εταιρείας, με στόχο την ουσιαστική κοινωνική συμβολή και την αντιμετώπιση καιρίων κοινωνικών προβλημάτων σε συνεργασία με καταξιωμένους φορείς σε εθνικό και τοπικό επίπεδο.

#### Μη χρηματοοικονομικοί δείκτες

Γυναίκες εργαζόμενοι στον Όμιλο:	Συνολικός αριθμός εργαζομένων	Γυναίκες εργαζόμενοι	Ποσοστό εργαζομένων γυναικών
Εταιρεία	39	15	38,5%
Aphrodite Hills Resort Limited	386	173	44,8%
The Cyprus Tourism Development Company Limited	181	83	45,9%
I&B Real Estate EAD	1	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>607</b>	<b>271</b>	<b>44,6%</b>

#### Γυναίκες εργαζόμενες σε διευθυντικές θέσεις:

Γυναίκες εργαζόμενες σε διευθυντικές θέσεις	
Prodea Investments	2
Aphrodite Hills Resort Limited	9
The Cyprus Tourism Development Company Limited	5
<b>Σύνολο</b>	<b>16</b>

#### Δαπάνες κατάρτισης εργαζομένων:

Δαπάνες κατάρτισης εργαζομένων:	Ποσά σε χιλιάδες €
Prodea Investments	1
Aphrodite Hills Resort Limited	16
The Cyprus Tourism Development Company Limited	4
<b>Σύνολο</b>	<b>21</b>

#### Επίδοση σε θέματα υγείας και ασφαλείας:

Επίδοση σε θέματα υγείας και ασφαλείας:	Αριθμός καταγεγραμμένων τραυματισμών
Prodea Investments	-
Aphrodite Hills Resort Limited	4
The Cyprus Tourism Development Company Limited	7
<b>Σύνολο</b>	<b>11</b>

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

## ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

### Διοικητική προσέγγιση

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

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

### Εταιρεία

#### Άξονες πολιτικής

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

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

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

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

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

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

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

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

### Γνωστοποίηση αποτελεσμάτων

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

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

Πιστοποιημένο ακίνητο κατά LEED σε βαθμίδα Gold είναι και η έδρα της εταιρείας στο κέντρο της Αθήνας επί της οδού Χρυσοσπηλιωτίσσης 9. Πέραν της πιστοποίησης κατά LEED, το εν λόγω ακίνητο είναι στη διαδικασία διεθνούς πιστοποίησης κατά Well. Το Well Building Standard είναι το πρώτο πρότυπο κτηρίων που επικεντρώνεται στην υγεία και ευεξία των ανθρώπων στα κτήρια. Είναι αμερικάνικο σύστημα που ενσωματώνει τις βέλτιστες πρακτικές από την επιστημονική και ιατρική έρευνα στο σχεδιασμό, την κατασκευή και τη διαχείριση των κτηρίων. Με την ολοκλήρωση των πιστοποιήσεων θα αποτελέσει το πρώτο πιστοποιημένο κατά WELL κτήριο στην Ελλάδα.

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

Αναφορικά με τις νέες επενδύσεις η Εταιρεία υλοποιεί τη στρατηγική της σύμφωνα με τις αρχές της αειφόρου ανάπτυξης. Χαρακτηριστικά παραδείγματα αποτελούν το υπό ανάπτυξη κτήριο γραφείων σε ιδιόκτητο οικόπεδο επί της οδού Φραγκοκκλησιάς, το νέο έργο αναμόρφωσης του πύργου του Πειραιά, τα νέα κτήρια γραφείων επί της οδού Συγγρού 97 και Συγγρού 44 καθώς και η νέα ανάπτυξη τουριστικού ενδιαφέροντος στα Χανιά Κρήτης, όπου όλα θα πιστοποιηθούν κατά το πρότυπο LEED.

### **Aphrodite Hills Resort Limited**

#### **Άξονες πολιτικής**

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

#### **Βασικά μέτρα πολιτικής της εταιρείας**

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

#### **Περιβαλλοντικοί στόχοι**

- Μείωση κατανάλωσης **ηλεκτρικής ενέργειας** κατά 2% σε σύγκριση με το προηγούμενο έτος (2019: 37,65 Kwh/Per Person Per Night - prpd).
- Διατήρηση κατανάλωσης **υγραερίου** (LPG) στα ίδια επίπεδα με το προηγούμενο έτος(2019: 0,44λίτ/prpd) .
- Διατήρηση κατανάλωσης **πετρελαίου** στα ίδια επίπεδα με το προηγούμενο έτος (2019: 1,37 λίτ/prpd).
- Διατήρηση κατανάλωσης **νερού** στα ίδια επίπεδα με το προηγούμενο έτος (2019: 0,50m3/prpd).
- Ορθολογιστική διαχείριση στερεών αποβλήτων, ορθή διαλογή ανακυκλώσιμων αποβλήτων - Στόχος η παραγωγή 3kg/prpd

#### **Μη χρηματοοικονομικοί δείκτες**

##### **Κατανάλωση ενέργειας ανά ενεργειακό προϊόν:**

<b>Ενεργειακό προϊόν</b>	<b>MWh</b>	<b>Ποσοστό</b>
Ηλεκτρισμός	5.959,9	79%
Πετρέλαιο	1.343,2	18%
LPG	279,2	4%
<b>Σύνολο</b>	<b>7.582,3</b>	

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

Κατανάλωση νερού	m <sup>3</sup>	Ποσοστό
Πόσιμο νερό από δίκτυο	58.730	12%
Επεξεργασμένο νερό για αρδευτική χρήση	433.352	88%
<b>Σύνολο</b>	<b>492.082</b>	

**Ποσοστό ανακυκλωμένων απορριμμάτων:**

	Ποσοστό
Ανακυκλωμένα απορρίμματα	15,14%

**The Cyprus Tourism Development Company Limited**

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

**Βασικά μέτρα πολιτικής της εταιρείας**

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

**Περιβαλλοντικοί στόχοι**

Οι στόχοι του The Cyprus Tourism Development Company Ltd. για το τρέχον έτος 2020 αφορούν στις ακόλουθες μειώσεις/εξοικονομήσεις από την λειτουργία του σε σύγκριση με το 2019:

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

**Μη χρηματοοικονομικοί δείκτες**

**Κατανάλωση ενέργειας ανά ενεργειακό προϊόν:**

Ενεργειακό προϊόν	MWh	Ποσοστό
Ηλεκτρισμός	1.535,4	47%
Πετρέλαιο	1.576,6	49%
LPG	131,6	4%
<b>Σύνολο</b>	<b>3.243,6</b>	

**Κατανάλωση νερού:**

	m <sup>3</sup>
Νερό	15.462

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

---

**Ανακυκλωμένα απορρίμματα:**

	<b>kg</b>
Ανακυκλωμένα απορρίμματα	33.833

**ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ**

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν διενεργηθεί βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων (σύμφωνα με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους). Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 24 «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών» (εφεξής «ΔΛΠ»), περιγράφονται αναλυτικά στη Σημείωση 34 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 2020.

**ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ**

Ο COVID-19 έχει επιβραδύνει την εξέλιξη της οικονομίας σε παγκόσμιο επίπεδο και η γενικότερη ανάκαμψη της οικονομίας σχετίζεται άμεσα με την αβεβαιότητα που συνεχίζει να υπάρχει σε υγειονομικό επίπεδο. Ωστόσο, οι επιπτώσεις αυτές θα είναι παροδικές και θα επανέλθει η ανάπτυξη σε μεσοπρόθεσμο ορίζοντα.

Η Διοίκηση πάντα αξιολογεί τη βέλτιστη διαχείριση των ακινήτων του χαρτοφυλακίου του Ομίλου, συμπεριλαμβανόμενης μιας πιθανής πώλησης αν οι συνθήκες της αγοράς είναι οι κατάλληλες. Η Εταιρεία συνεχίζει το επενδυτικό της πρόγραμμα με βασική στρατηγική της να είναι η αλλαγή τόσο της σύνθεσης του επενδυτικού χαρτοφυλακίου όσο και των ποιοτικών χαρακτηριστικών των ακινήτων.

Από πλευράς ποιοτικών χαρακτηριστικών, η Εταιρεία λαμβάνει πιο emphatic υπόψιν παραμέτρους που αποτελούσαν πυλώνες της ανάπτυξης της Εταιρείας, όπως η αειφορία, η επένδυση σε βιοκλιματικά κτήρια γραφείων που υιοθετούν τις αρχές της Περιβαλλοντικής και Κοινωνικής Διακυβέρνησης (Environmental and Social Governance, «ESG») και λαμβάνοντας υπόψιν πρακτικές για τη διασφάλιση της υγείας και ευεξίας των εργαζομένων με σύγχρονο ηλεκτρομηχανολογικό εξοπλισμό που πληροί τις πιο σύγχρονες προδιαγραφές στον τομέα της υγειονομικής ασφάλειας. Ακίνητα με αντίστοιχες προδιαγραφές δεν υπάρχουν έτοιμα στην αγορά οπότε η Εταιρεία είτε αναπτύσσει η ίδια τα ακίνητα (ενδεικτικά υπό ανάπτυξη κτήριο γραφείων σε οικόπεδο ιδιοκτησίας του Ομίλου επί της οδού Φραγκοκκλησιάς στο Μαρούσι), είτε συνεργάζεται με developers μέσω συμμετοχής σε κοινοπραξίες ή με την σύναψη προσυμφώνων για την απόκτηση ακινήτων αφού έχει ολοκληρωθεί η κατασκευή τους. Ως αποτέλεσμα η ωρίμανση των επενδύσεων αυτών αναμένεται σε ορίζοντα διετίας. Σημειώνεται ότι η Εταιρεία θα ενταχθεί επίσης στο σύστημα έρευνας και αξιολόγησης του ιδρύματος Global Real Estate Sustainability Benchmark («GRESB»), το οποίο στοχεύει στην ενίσχυση των αξιών μέσω της αξιολόγησης και της προώθησης των πρακτικών αειφορίας.

Από πλευράς σύνθεσης του χαρτοφυλακίου, η Εταιρεία εστιάζει σε νέους κλάδους, όπως είναι οι εμπορικές αποθήκες (logistics), ένας στρατηγικός κλάδος ανάπτυξης της χώρας μας λαμβανομένης υπόψιν της κομβικής γεωγραφικής θέσης της. Στρατηγική της Εταιρείας είναι η απόκτηση εμπορικών αποθηκών σύγχρονων προδιαγραφών, οι οποίες, όπως και στην περίπτωση των γραφείων, ανωτέρω, δεν είναι άμεσα διαθέσιμες και απαιτείται χρόνος για την ωρίμανσή τους, ο οποίος κυμαίνεται μεταξύ εννέα και δώδεκα μηνών. Τέλος, αναφορικά με τις επενδύσεις στον ξενοδοχειακό κλάδο, έναν κλάδο με ιδιαίτερα χαρακτηριστικά σε σχέση με τον παραδοσιακό κλάδο των εμπορικών ακινήτων, αυτές θα πραγματοποιούνται, κατά κύριο λόγο, μέσω της «MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited», η οποία αποτελεί το κοινό επενδυτικό όχημα της Εταιρείας, της Invel Real Estate και του κυπριακού ομίλου εταιρειών YODA Group. Το εν λόγω όχημα θα αποτελέσει τον επενδυτικό βραχίονα του Ομίλου στον ξενοδοχειακό και τουριστικό κλάδο σε Ελλάδα, Κύπρο και στην ευρύτερη περιοχή της Μεσογείου.

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

---

## ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗ

### Εισαγωγή

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

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

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

### A. Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας

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

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

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

### B. Πρακτικές Εταιρικής Διακυβέρνησης

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

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

- Κώδικα Ηθικής Συμπεριφοράς και Δεοντολογίας,



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

### Επιτροπές του Διοικητικού Συμβουλίου

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

#### • Επενδυτική Επιτροπή

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

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

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

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

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

#### • Επιτροπή Ελέγχου

Η Επιτροπή Ελέγχου δύναται να αποτελεί είτε επιτροπή του Δ.Σ., αποτελούμενη αποκλειστικά από μη εκτελεστικά μέλη αυτού, είτε ανεξάρτητη επιτροπή, αποτελούμενη από μη εκτελεστικά μέλη του Δ.Σ. και τρίτους ή μόνο από τρίτους. Η Επιτροπή Ελέγχου απαρτίζεται από τουλάχιστον τρία (3) μέλη, τα οποία εκλέγονται από το Δ.Σ. όταν αποτελεί επιτροπή του ή από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων όταν αποτελεί ανεξάρτητη επιτροπή. Ο καθορισμός του είδους της Επιτροπής, καθώς και ο ακριβής αριθμός και οι ιδιότητες των μελών της, πραγματοποιείται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας.

Η πλειονότητα των μελών της Επιτροπής είναι ανεξάρτητα από την Εταιρεία κατά την έννοια του Ν. 3016/2002, όπως ισχύει. Η αξιολόγηση της ανεξαρτησίας γίνεται από το όργανο που ορίζει τα μέλη της κατά τα ανωτέρω και καταγράφεται επαρκώς αιτιολογημένα κατά την εκλογή τους.

Τα μέλη της Επιτροπής διαθέτουν στο σύνολό τους επαρκή γνώση στον τομέα τον οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία. Τουλάχιστον ένα μέλος της Επιτροπής Ελέγχου το οποίο είναι ανεξάρτητο από την Εταιρεία διαθέτει επαρκή γνώση στην ελεγκτική και στη λογιστική και παρίσταται υποχρεωτικώς στις συνεδριάσεις της Επιτροπής Ελέγχου που αφορούν στην έγκριση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

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

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

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

Η Επιτροπή Ελέγχου συνεπικουρεί το Διοικητικό Συμβούλιο κατά την εκπλήρωση της εποπτικής του ευθύνης όσον αφορά στη διαδικασία χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και ενημέρωσης, τη συμμόρφωση της Εταιρείας και των θυγατρικών της με το νομικό και κανονιστικό πλαίσιο λειτουργίας, τη διαδικασία του συστήματος ελέγχου και την άσκηση της εποπτείας επί της ελεγκτικής λειτουργίας.

Κύριες αρμοδιότητες της Επιτροπής Ελέγχου είναι οι ακόλουθες:

- ο Όσον αφορά στη διαδικασία χρηματοοικονομικής πληροφόρησης:
  - παρακολουθεί, εξετάζει και αξιολογεί τη διαδικασία χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και την αξιοπιστία των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας. Επίσης, επιβλέπει κάθε επίσημη ανακοίνωση που αφορά στη χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρείας, και εξετάζει τα βασικά σημεία των οικονομικών καταστάσεων που εμπεριέχουν σημαντικές κρίσεις και εκτιμήσεις από πλευράς διοίκησης επιβεβαιώνοντας το καλώς έχριν των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας,
  - εξετάζει και αξιολογεί τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις πριν υποβληθούν στο Δ.Σ. προς έγκριση και υποβάλλει σχετική αναφορά προς αυτό, προκειμένου να το ενημερώσει για το αποτέλεσμα του υποχρεωτικού ελέγχου, πως συνέβαλε ο υποχρεωτικός έλεγχος στην ποιότητα και ακεραιότητα της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, δηλαδή στην ακρίβεια, πληρότητα και ορθότητα της και ποιος ήταν ο ρόλος της Επιτροπής στην εν λόγω διαδικασία.
- ο Όσον αφορά στα συστήματα εσωτερικού ελέγχου, διαχείρισης κινδύνων και κανονιστικής συμμόρφωσης:
  - παρακολουθεί και αξιολογεί την επάρκεια, την αποτελεσματικότητα και την αποδοτικότητα του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, διαχείρισης κινδύνων και χρηματοοικονομικής πληροφόρησης της Εταιρείας και του Ομίλου, επισκοπεί τον εντοπισμό, την αξιολόγηση και τη διαχείριση των κυριότερων κινδύνων τους οποίους αντιμετωπίζει η Εταιρεία και διασφαλίζει ότι οι κυριότεροι κίνδυνοι προσδιορίζονται, αντιμετωπίζονται και δημοσιοποιούνται με ορθό τρόπο,
  - εξετάζει την ετήσια έκθεση της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, η οποία μεταξύ άλλων εμπεριέχει και συνολική αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας και ενημερώνει και υποβάλλει προτάσεις προς το Δ.Σ. για την αντιμετώπιση των αδυναμιών που έχουν διαπιστωθεί στο Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας και παρακολουθεί την εφαρμογή των διορθωτικών μέτρων που αποφασίζονται,
  - εξετάζει συγκρούσεις συμφερόντων κατά τις συναλλαγές της Εταιρείας και των θυγατρικών της με συνδεδεμένα μέρη και να υποβάλλει στο Διοικητικό Συμβούλιο σχετικές αναφορές.
- ο Όσον αφορά στην παρακολούθηση και αξιολόγηση της μονάδας εσωτερικού ελέγχου, η Επιτροπή Ελέγχου:
  - παρακολουθεί και αξιολογεί το έργο της λειτουργίας της μονάδας εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας, περιλαμβανομένης της ανεξαρτησίας της, τη διαδικασία σχεδιασμού αναφορικά με την αντιμετώπιση των κινδύνων, την ποιότητα και το εύρος των ελέγχων που διενεργεί, την αντικειμενικότητα της, τις σχετικές εκθέσεις ελέγχου, τις διαδικασίες και τα συστήματα ελέγχου καθώς και τη συνολική αποτελεσματικότητα της λειτουργίας της,
  - εξετάζει τα πορίσματα ελέγχου και διασφαλίζει ότι τα ανώτατα στελέχη της Διοίκησης προβαίνουν εγκαίρως στις απαραίτητες διορθωτικές ενέργειες προκειμένου να αντιμετωπιστούν αδυναμίες ελέγχου, μη συμμόρφωση με πολιτικές, νόμους και κανονισμούς και άλλα σημαντικά ζητήματα που εντοπίζονται από τη Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου, και πληροφορεί το Δ.Σ. σχετικά,
  - διασφαλίζει τη διοικητική ανεξαρτησία του εσωτερικού ελέγχου, προτείνοντας στο Διοικητικό Συμβούλιο το διορισμό και την ανάκληση του επικεφαλής της μονάδας εσωτερικού ελέγχου,
- ο Όσον αφορά στην εποπτεία του εξωτερικού ελέγχου, η Επιτροπή Ελέγχου:
  - προτείνει, μέσω του Διοικητικού Συμβουλίου, στη γενική συνέλευση το διορισμό, τον επαναδιορισμό και την ανάκληση του τακτικού ελεγκτή, καθώς και για την έγκριση της αμοιβής και τους όρους πρόσληψης του τακτικού ελεγκτή,

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

- εξετάζει και παρακολουθεί την ύπαρξη και διατήρηση της αντικειμενικότητας και ανεξαρτησίας του τακτικού ελεγκτή και την αποτελεσματικότητα της ελεγκτικής διαδικασίας, λαμβάνοντας υπόψη το υφιστάμενο κανονιστικό πλαίσιο,
- προβαίνει σε ετήσια αξιολόγηση της αποτελεσματικότητας, της ανεξαρτησίας και της αντικειμενικότητας του εξωτερικού ελεγκτή και μεριμνά για την περιοδική εναλλαγή τόσο του ορκωτού ελεγκτή λογιστή όσο και των βασικών συνεργατών της ελεγκτικής εταιρείας, που διενεργούν τον έλεγχο.
- εξετάζει και προεγκρίνει την παροχή επιτρεπόμενων, μη ελεγκτικών υπηρεσιών από τον εξωτερικό ελεγκτή της Εταιρείας ή σε περίπτωση που ανήκει σε δίκτυο, από κάθε μέλος αυτού του δικτύου προς την Εταιρεία ή τις ελεγχόμενες από την εταιρεία επιχειρήσεις,
- ενημερώνεται από τον εξωτερικό ελεγκτή επί του ετήσιου προγράμματος υποχρεωτικού ελέγχου, πριν την εφαρμογή του, προβαίνει σε αξιολόγηση του και βεβαιώνει ότι το ετήσιο πρόγραμμα υποχρεωτικού ελέγχου θα καλύψει τα σημαντικότερα πεδία ελέγχου και συστήματα που άπτονται της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, λαμβάνοντας υπόψη τους κύριους τομείς επιχειρηματικού και χρηματοοικονομικού κινδύνου της Εταιρείας

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

Η υφιστάμενη σύνθεση της Επιτροπής Ελέγχου, ως αυτή έχει οριστεί με την από 18 Ιουνίου 2019 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, με ετήσια θητεία παρατεινόμενη έως την αμέσως επόμενη τακτική γενική συνέλευση της Εταιρείας, αποτελείται από μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας ως ακολούθως:

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

#### • Επιτροπή Ανθρώπινου Δυναμικού και Αποδοχών

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

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

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

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

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

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

εκτελεστικά μέλη αυτού). Ο Πρόεδρος της Επιτροπής Ανθρώπινου Δυναμικού και Αποδοχών πρέπει να έχει την ιδιότητα του ανεξάρτητου μη εκτελεστικού μέλους. Σε κάθε περίπτωση η πλειοψηφία των μελών της Επιτροπής πρέπει να είναι ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του ΔΣ.

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

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

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

#### • Επιτροπή Προμηθειών

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

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

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

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

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

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

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

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

##### Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου – Εισαγωγή

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Πλαίσιο Διαχείρισης Κινδύνων**

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

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

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



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

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

#### **Κώδικας Δεοντολογίας**

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

#### **Πληροφοριακά συστήματα**

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

#### **Παρακολούθηση**

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

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

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

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

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

Αθήνα, 29 Απριλίου 2021

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. και  
Διευθύνων Σύμβουλος

Το Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.

Το Μέλος του Δ.Σ.

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Αθανάσιος Καραγιάννης



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

**Επεξηγηματική Έκθεση**  
**Προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων**  
**της Εταιρείας «Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία»**  
**σύμφωνα με το άρθρο 4 του Ν. 3556/2007**

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

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

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

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανήρχετο την 31 Δεκεμβρίου 2020 στο ποσό των €766.484 διαιρούμενο συνολικά σε 255.494.534 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας 3,00 ευρώ εκάστη.

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

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

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

Οι σημαντικές συμμετοχές στην Εταιρεία κατά την έννοια των διατάξεων των άρθρων 9 έως 11 του Ν. 3556/2007 έχουν διαμορφωθεί ως εξής κατά την 31η Δεκεμβρίου 2020:

Η εταιρεία Invel Real Estate BV κατέχει άμεσα ποσοστό 29,81% των δικαιωμάτων ψήφου στην Εταιρεία και η εταιρεία Invel Real Estate (Netherlands) II B.V. κατέχει άμεσα ποσοστό 63,39% των δικαιωμάτων ψήφου στην Εταιρεία. Την απώτερη διαχείριση του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου στην Εταιρεία που κατέχονται άμεσα από την Invel Real Estate (Netherlands) II B.V. και την Invel Real Estate BV, καθώς και των δικαιωμάτων ψήφου που κατέχονται άμεσα από την εταιρεία Ανθός Properties A.K.E., και που αντιστοιχούν σε ποσοστό 2,1% των δικαιωμάτων ψήφου στην Εταιρεία και από την εταιρεία CL Hermes Opportunities LP που αντιστοιχούν σε ποσοστό 2,85% των δικαιωμάτων ψήφου στην Εταιρεία, ασκεί η CASTLELAKE L.P., η οποία κατέχει κατά ταύτα έμμεσα, υπό την ιδιότητά της ως διαχειρίστριας επενδυτικών κεφαλαίων, συνολικό ποσοστό 98,15% των δικαιωμάτων ψήφου στην Εταιρεία.

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

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

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

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

#### **Ε) Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου.**

Δεν προβλέπονται στο καταστατικό της Εταιρείας περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου.

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

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

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

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

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

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

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

Δεν έχει συνάψει η Εταιρεία τέτοια συμφωνία.

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

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

(α) την 11 Αυγούστου 2014 η Εταιρεία συνήψε σύμβαση εργασίας ορισμένου χρόνου με τον κ. Αριστοτέλη Καρυτινό για την παροχή υπηρεσιών Διευθύνοντος Συμβούλου προς την Εταιρεία και τον Όμιλο αυτής λήγουσα την 10 Αυγούστου 2019, η οποία παρατάθηκε κατ' ενάσκηση σχετικού δικαιώματος εκ μέρους του Διευθύνοντος Συμβούλου για ένα ακόμα έτος. Η ως άνω σύμβαση λύθηκε την 13 Ιουλίου 2020 και την 14 Ιουλίου 2020, η Εταιρεία προχώρησε στη σύναψη νέας σύμβασης εργασίας με τον κ. Καρυτινό με το αυτό ως άνω αντικείμενο με ισχύ τρία (3) έτη, μέχρι την 13 Ιουλίου 2023. Μετά το πέρας της ορισμένης διάρκειας, η σύμβαση καθίσταται αυτόματα αορίστου χρόνου, εκτός εάν οποιοδήποτε μέρος της σύμβασης αποστείλει σχετική έγγραφη γνωστοποίηση έξι μήνες προ της λήξης της ορισμένης διάρκειας, δηλώνοντας ότι επιθυμεί να καταγγείλει τη σύμβαση. Σε περίπτωση που η Εταιρεία προβεί σε καταγγελία της σύμβασης, είτε πριν τη λήξη της ορισμένης διάρκειας χωρίς σπουδαίο λόγο, είτε κατά τη λήξη της ορισμένης διάρκειας ή και οποτεδήποτε αφού έχει καταστεί η σύμβαση αορίστου χρόνου, οφείλει αποζημίωση προς τον κ. Καρυτινό ίση με το διπλάσιο ποσό των σταθερών αποδοχών του. Εάν η Εταιρεία προβεί σε καταγγελία της σύμβασης πριν τη λήξη της ορισμένης διάρκειας χωρίς σπουδαίο λόγο, τότε επιπλέον του ανωτέρω ποσού, η Εταιρεία οφείλει τους εναπομείναντες μηνιαίους μισθούς που θα του καταβάλλονταν μέχρι το πέρας της ορισμένης διάρκειας της σύμβασης.

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

(β) την 11 Αυγούστου 2014 η Εταιρεία συνήψε σύμβαση εργασίας ορισμένου χρόνου με την κα. Θηρεσία Μεσσάρη για την παροχή υπηρεσιών Γενικής Διευθύντριας Οικονομικών και Εργασιών προς την Εταιρεία και τον Όμιλο αυτής λήγουσα την 10 Αυγούστου 2019, η οποία παρατάθηκε κατ' ενάσκηση σχετικού δικαιώματος εκ μέρους της κας Μεσσάρη για ένα ακόμα έτος. Η ως άνω σύμβαση λύθηκε την 13 Ιουλίου 2020 και την 14 Ιουλίου 2020, η Εταιρεία προχώρησε στη σύναψη νέας σύμβασης εργασίας με την κα Μεσσάρη με το αυτό ως άνω αντικείμενο με ισχύ για τρία (3) έτη, μέχρι την 13 Ιουλίου 2023. Μετά το πέρας της ορισμένης διάρκειας, η σύμβαση καθίσταται αυτόματα αορίστου χρόνου, εκτός εάν οποιοδήποτε μέρος της σύμβασης αποστείλει σχετική έγγραφη γνωστοποίηση έξι μήνες προ της λήξης της ορισμένης διάρκειας, δηλώνοντας ότι επιθυμεί να καταγγείλει τη σύμβαση. Σε περίπτωση που η Εταιρεία προβεί σε καταγγελία της σύμβασης, είτε πριν από τη λήξη της ορισμένης διάρκειας χωρίς σπουδαίο λόγο, είτε κατά τη λήξη της ορισμένης διάρκειας ή και οποτεδήποτε αφού έχει καταστεί η σύμβαση αορίστου χρόνου, οφείλει αποζημίωση προς την κα. Μεσσάρη ίση με το διπλάσιο ποσό των σταθερών αποδοχών της. Εάν η Εταιρεία προβεί σε καταγγελία της σύμβασης πριν τη λήξη της ορισμένης διάρκειας χωρίς σπουδαίο λόγο, τότε επιπλέον του ανωτέρω ποσού, η Εταιρεία οφείλει τους εναπομείναντες μηνιαίους μισθούς που θα της καταβάλλονταν μέχρι το πέρας της ορισμένης διάρκειας της σύμβασης.

(γ) την 2 Ιουλίου 2020 η Εταιρεία συνήψε σύμβαση εργασίας ορισμένου χρόνου με τον κ. Αθανάσιο Καραγιάννη για την παροχή υπηρεσιών Επικεφαλής Επενδύσεων προς την Εταιρεία και τον Όμιλο αυτής με ισχύ για τρία (3) έτη, μέχρι την 1 Ιουλίου 2023. Μετά το πέρας της ορισμένης διάρκειας, η σύμβαση καθίσταται αυτόματα αορίστου χρόνου, εκτός εάν οποιοδήποτε μέρος της σύμβασης αποστείλει σχετική έγγραφη γνωστοποίηση έξι μήνες προ της λήξης της ορισμένης διάρκειας, δηλώνοντας ότι επιθυμεί να καταγγείλει τη σύμβαση. Σε περίπτωση που η Εταιρεία προβεί σε καταγγελία της σύμβασης, είτε πριν από τη λήξη της ορισμένης διάρκειας χωρίς σπουδαίο λόγο, είτε κατά τη λήξη της ορισμένης διάρκειας ή και οποτεδήποτε αφού έχει καταστεί η σύμβαση αορίστου χρόνου, οφείλει αποζημίωση προς τον κ. Καραγιάννη ίση με το διπλάσιο ποσό των σταθερών αποδοχών του. Εάν η Εταιρεία προβεί σε καταγγελία της σύμβασης πριν τη λήξη της ορισμένης διάρκειας χωρίς σπουδαίο λόγο, τότε επιπλέον του ανωτέρω ποσού, η Εταιρεία οφείλει τους εναπομείναντες μηνιαίους μισθούς που θα του καταβάλλονταν μέχρι το πέρας της ορισμένης διάρκειας της σύμβασης.

Οι ως άνω συμβάσεις εγκρίθηκαν δια του από 30.06.2020 πρακτικού Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, το οποίο συνοδευόταν από την από 29.06.2020 έκθεση αξιολόγησης περί του δίκαιου και εύλογου των όρων των ανωτέρω συμβάσεων για την Εταιρεία και για τους μετόχους αυτής που δεν αποτελούν συνδεδεμένο μέρος της Ορκωτής Ελέγκτριας – Λογίστριας κ. Μαρίνας Καπετανάκη της Ελεγκτικής Εταιρείας «KPMG Ελεγκτική Α.Ε.», σύμφωνα με τα οριζόμενα στα άρθρα 99 και 101 του Ν. 4548/2018 και ακολουθήθηκαν οι διατυπώσεις δημοσιότητας που προβλέπονται στα άρθρα 100 και 101 του Ν. 4548/2018.

Αθήνα, 29 Απριλίου 2021

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. και  
Διευθύνων Σύμβουλος

Το Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.

Το Μέλος του Δ.Σ.

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Αθανάσιος Καραγιάννης

## **ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ**

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

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

#### **Γνώμη**

Έχουμε ελέγξει τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας “Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία” (Εταιρεία ή/και Όμιλος), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2020, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων, συνολικών εσόδων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν και περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την εταιρική και ενοποιημένη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου κατά την 31η Δεκεμβρίου 2020, την εταιρική και ενοποιημένη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις εταιρικές και ενοποιημένες ταμειακές τους ροές, για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και συνάδουν με τις κανονιστικές απαιτήσεις του Ν. 4548/2018.

#### **Βάση γνώμης**

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

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

#### **Ανεξαρτησία του Ελεγκτή**

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

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

Οι μη ελεγκτικές υπηρεσίες που έχουμε παράσχει στην Εταιρεία και στις θυγατρικές της, κατά τη διάρκεια της χρήσεως που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020 γνωστοποιούνται στη Σημείωση 35 των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Κύρια θέματα ελέγχου

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

Κύριο Θέμα Ελέγχου	Οι διαδικασίες που ακολουθήσαμε για την αντιμετώπιση του κύριου θέματος ελέγχου
<p><b>Αποτίμηση των Επενδύσεων σε Ακίνητα</b> (Σημειώσεις 2.2, 2.7, 4.1 και 6 των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων)</p> <p>Η Εταιρεία και ο Όμιλος αποτιμούν τις επενδύσεις σε ακίνητα στην εύλογη αξία σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 40.</p> <p>Όπως αναφέρεται στη Σημείωση 6 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας και του Ομίλου ανέρχεται σε € 1.332,8 εκατ. και € 1.918,0 εκατ. αντίστοιχα, αντιπροσωπεύοντας το 64% και 78% του συνόλου της αξίας του ενεργητικού αυτών. Από την αναπροσαρμογή της αξίας των προαναφερόμενων επενδύσεων σε ακίνητα, για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020, τα κέρδη για την Εταιρεία ανήλθαν σε € 299,4 χιλ. και η ζημιά για τον Όμιλο ανήλθε σε € 7,6 εκατ..</p> <p>Ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ενέχει υποκειμενικότητα, κυρίως γιατί εξαρτάται από παράγοντες όπως, μεταξύ άλλων, την ιδιαίτερη φύση και συγκεκριμένη τοποθεσία του εκάστοτε ακινήτου καθώς και τα προσδοκώμενα μελλοντικά αγοραία μισθώματα.</p> <p>Οι αποτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας και του Ομίλου, διενεργήθηκαν από πιστοποιημένους εξωτερικούς εκτιμητές, οι οποίοι εκτέλεσαν τις αποτιμήσεις σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Αποτίμησης.</p> <p>Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, οι πιστοποιημένοι εξωτερικοί εκτιμητές λαμβάνουν υπόψη τους παράγοντες που είναι άμεσα συνδεδεμένοι με το εκάστοτε ακίνητο όπως τα υπάρχοντα μισθωτήρια συμβόλαια, τα μισθώματα, καθώς και τυχόν περιορισμούς στη χρήση και στη δυνατότητα αξιοποίησης του ακινήτου. Εν</p>	<p>Πραγματοποιήσαμε τις παρακάτω διαδικασίες αναφορικά με την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα την 31 Δεκεμβρίου 2020:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Κατανοήσαμε τις διαδικασίες που πραγματοποιεί η Διοίκηση για την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων.</li><li>• Λάβαμε τις αποτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα, που διεξήχθησαν από πιστοποιημένους εξωτερικούς εκτιμητές της Διοίκησης και επαληθεύσαμε την εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων στα λογιστικά βιβλία της Εταιρείας και του Ομίλου.</li><li>• Αξιολογήσαμε και επιβεβαιώσαμε την ανεξαρτησία και την αντικειμενικότητα των πιστοποιημένων εξωτερικών εκτιμητών της Εταιρείας και του Ομίλου.</li><li>• Συγκρίναμε τις εύλογες αξίες κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020 με τις αντίστοιχες κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019 προκειμένου να εκτιμήσουμε αν η μεταβολή τους ήταν σύμφωνη με τις τάσεις της αγοράς. Για τις σημαντικότερες αποκλίσεις, λάβαμε και αξιολογήσαμε τεκμηρίωση από τη Διοίκηση της Εταιρείας και του Ομίλου.</li><li>• Με την βοήθεια των ειδικών ανεξάρτητων εξωτερικών εμπειρογνομόνων μας στην εκτίμηση ακινήτων, για τα επενδυτικά ακίνητα με τη μεγαλύτερη εύλογη αξία, τις νέες αποκτήσεις καθώς και για τα επενδυτικά ακίνητα που η ετήσια μεταβολή της εύλογης αξίας τους δεν ήταν εντός του αποδεκτού εύρους διακύμανσης με βάση τα δεδομένα της αγοράς, αξιολογήσαμε την καταλληλότητα των μεθοδολογιών που εφαρμόστηκαν και των βασικών παραδοχών που υιοθετήθηκαν στις διενεργηθείσες αποτιμήσεις, όπως τα προεξοφλητικά επιτόκια, τα μισθώματα</li></ul>

Κύριο Θέμα Ελέγχου	Οι διαδικασίες που ακολουθήσαμε για την αντιμετώπιση του κύριου θέματος ελέγχου
<p>συνεχία, χρησιμοποιούν παραδοχές, βάσει διαθέσιμων πληροφοριών της αγοράς ακινήτων κατά την ημερομηνία κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, σχετικά με τα προσδοκώμενα μελλοντικά αγοραία μισθώματα, το προεξοφλητικό επιτόκιο και τον συντελεστή κεφαλαιοποίησης προκειμένου να καταλήξουν σε κατάλληλες αποτιμήσεις.</p> <p>Οι ανεξάρτητοι πιστοποιημένοι εκτιμητές περιλαμβάνουν στις εκθέσεις τους δήλωση περί εκτιμητικής αβεβαιότητας, όπως ορίζεται στα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα, κατά την ημερομηνία εκτίμησης, ως συνέπεια της πανδημίας του κορωνοϊού COVID-19. Αυτή η δήλωση τονίζει τις δυσκολίες στην πραγματοποίηση εκτιμήσεων λόγω της απουσίας σχετικών στοιχείων συναλλαγών που να αποτυπώνουν τις τρέχουσες αγοραίες τιμές, υποδηλώνοντας μια αύξηση της ουσιώδους αβεβαιότητας εκτίμησης στον προσδιορισμό της αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα. Ως εκ τούτου, λιγότερη βεβαιότητα και υψηλότερος βαθμός προσοχής πρέπει να δίνεται στα ποσά εκτίμησης.</p> <p>Επικεντρώσαμε την προσοχή μας στο θέμα αυτό λόγω:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Του σημαντικού μεγέθους των επενδύσεων σε ακίνητα στο σύνολο του ενεργητικού της Εταιρείας και του Ομίλου</li> <li>• Των σημαντικών παραδοχών και εκτιμήσεων της Διοίκησης στα πλαίσια της αποτίμησης των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία</li> <li>• Της ευαισθησίας που παρουσιάζουν οι σχετικές εκτιμήσεις σε τυχόν αλλαγές στις χρησιμοποιούμενες παραδοχές (όπως είναι τα προεξοφλητικά επιτόκια και τα μελλοντικά αγοραία μισθώματα στη λήξη των υφιστάμενων μισθωτικών συμβάσεων).</li> <li>• Των ευρύτερων προκλήσεων που αντιμετωπίζει η αγορά ακινήτων ως αποτέλεσμα της πανδημίας του κορωνοϊού COVID-19.</li> </ul>	<p>της αγοράς και η απόδοση στην λήξη των επιμέρους μισθωτικών συμβάσεων.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Πραγματοποιήσαμε συναντήσεις μαζί με τους ειδικούς ανεξάρτητους εμπειρογνώμονές μας και τους πιστοποιημένους εξωτερικούς εκτιμητές της Διοίκησης για να συζητήσουμε και κατανοήσουμε τη μεθοδολογία και τις βασικές παραδοχές στις οποίες βασίστηκαν οι εκτιμήσεις. Αξιολογήσαμε εάν οποιοσδήποτε προσαρμογές στις παραδοχές που έγιναν στις εκτιμήσεις ήταν κατάλληλες υπό το πρίσμα της πανδημίας του κορωνοϊού COVID-19.</li> <li>• Ελέγξαμε, σε δειγματοληπτική βάση, την ακρίβεια και τη συνάφεια των δεδομένων που χρησιμοποιήθηκαν από τους πιστοποιημένους εξωτερικούς εκτιμητές της Διοίκησης για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας και του Ομίλου. Τα δεδομένα αυτά αφορούσαν κυρίως πληροφορίες αναφορικά με τις μισθώσεις των ακινήτων και τα μελλοντικά συμβατικά μισθώματα.</li> </ul> <p>Από τις ελεγκτικές μας διαδικασίες προέκυψε ότι οι διενεργηθείσες αποτιμήσεις βασίστηκαν σε εύλογες παραδοχές και σε κατάλληλα δεδομένα, τα οποία συνάδουν με τις υπάρχουσες συνθήκες της αγοράς, λαμβάνοντας υπόψη και τις συνθήκες που έχουν διαμορφωθεί ως αποτέλεσμα της πανδημίας του κορωνοϊού COVID-19.</p> <p>Τέλος, διαπιστώσαμε ότι οι γνωστοποιήσεις που περιλαμβάνονται στη Σημείωση 6 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι επαρκείς και σύμφωνες με τις απαιτήσεις του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 40. Επίσης, οι γνωστοποιήσεις της σημείωσης 2.2 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, αναφορικά με την ύπαρξη ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας, είναι επαρκείς και κατάλληλες για την επισήμανση της αυξημένης αβεβαιότητας εκτίμησης ως αποτέλεσμα της πανδημίας COVID-19.</p>



## Άλλες Πληροφορίες

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

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

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

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

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

- Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020 αντιστοιχούν στις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις
- Η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 150, 151, 153 και 154 του Ν. 4548/2018
- Η Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που αναφέρονται στις περιπτώσεις γ και δ της παραγράφου 1 του άρθρου 152 του Ν. 4548/2018.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Έκθεση επί άλλων νομικών και κανονιστικών απαιτήσεων

### 1. Συμπληρωματική Έκθεση προς την Επιτροπή Ελέγχου

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

### 2. Διορισμός Ελεγκτή

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας με την από 9 Μαΐου 2017 απόφαση της ετήσιας τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων. Ο διορισμός μας έχει αδιαλείπτως ανανεωθεί, καλύπτοντας μια συνολική περίοδο ελέγχου 4 ετών, με βάση τις κατ' έτος λαμβανόμενες αποφάσεις της τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων.



ΠράιςγουοτερχαουςΚούπερς  
Ανώνυμος Ελεγκτική Εταιρεία  
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές  
Λεωφ. Κηφισίας 268  
152 32 Χαλάνδρι  
Α.Μ. ΣΟΕΛ 113

Αθήνα, 29 Απριλίου 2021

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Μάριος Ψάλτης  
ΑΜ ΣΟΕΛ 38081

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

	Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
		31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>					
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>					
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	1.918.015	2.090.040	1.332.779	1.437.264
Συμμετοχές σε θυγατρικές	10	-	-	378.716	428.316
Συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	11	-	421	-	-
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες	11	15.995	10.585	11.924	10.416
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	7	10.929	110.035	10.740	2.633
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	8	51	14.473	51	72
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	12	20.519	13.917	47.997	39.430
<b>Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων</b>		<b>1.965.509</b>	<b>2.239.471</b>	<b>1.782.207</b>	<b>1.918.131</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>					
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	13	76.182	83.352	68.614	78.738
Αποθέματα		-	33.380	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	14	104.842	71.174	73.243	31.825
Δεσμευμένες καταθέσεις	15	81.069	184	81.069	72
		<b>262.093</b>	<b>188.090</b>	<b>222.926</b>	<b>110.635</b>
Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	16	221.800	-	63.906	-
<b>Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων</b>		<b>483.893</b>	<b>188.090</b>	<b>286.832</b>	<b>110.635</b>
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>		<b>2.449.402</b>	<b>2.427.561</b>	<b>2.069.039</b>	<b>2.028.766</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>					
Μετοχικό κεφάλαιο	17	766.484	766.484	766.484	766.484
Υπέρ το άρτιο	17	15.890	15.890	15.970	15.970
Αποθεματικά	18	355.484	347.531	354.263	345.845
Λοιπά ίδια κεφάλαια		(7.403)	(8.869)	-	-
Κέρδη εις νέον		235.232	297.408	161.683	217.029
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας</b>		<b>1.365.687</b>	<b>1.418.444</b>	<b>1.298.400</b>	<b>1.345.328</b>
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		37.612	42.465	-	-
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>		<b>1.403.299</b>	<b>1.460.909</b>	<b>1.298.400</b>	<b>1.345.328</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>					
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>					
Δανειακές υποχρεώσεις	19	299.017	840.244	249.780	646.433
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	20	323	276	323	276
Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους	22	13.349	28.592	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		6.134	15.959	3.911	3.726
<b>Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<b>318.823</b>	<b>885.071</b>	<b>254.014</b>	<b>650.435</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	21	29.505	44.327	19.901	18.570
Δανειακές υποχρεώσεις	19	602.838	36.036	495.729	13.460
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα		-	4	-	-
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		1.072	1.214	995	973
		<b>633.415</b>	<b>81.581</b>	<b>516.625</b>	<b>33.003</b>
Υποχρεώσεις σχετιζόμενες με διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	16	93.865	-	-	-
<b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<b>727.280</b>	<b>81.581</b>	<b>516.625</b>	<b>33.003</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b>1.046.103</b>	<b>966.652</b>	<b>770.639</b>	<b>683.438</b>
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b>		<b>2.449.402</b>	<b>2.427.561</b>	<b>2.069.039</b>	<b>2.028.766</b>

Αθήνα, 29 Απριλίου 2021

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

Συνεχιζόμενες δραστηριότητες	Σημείωση	Όμιλος Από 01.01. έως		Εταιρεία Από 01.01. έως	
		31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Κύκλος Εργασιών	24	133.897	135.554	102.334	107.909
		<b>133.897</b>	<b>135.554</b>	<b>102.334</b>	<b>107.909</b>
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	(7.573)	175.078	299	137.173
Κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων	6	4.748	19.120	4.748	19.120
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	25	(7.990)	(6.517)	(4.300)	(4.511)
Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	26	(9.915)	(9.652)	(7.719)	(7.784)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	27	(11.893)	(5.596)	(11.762)	(5.494)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	7,8	(464)	(142)	(439)	(136)
Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων		4	61	-	-
Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	13	(1.888)	(2.137)	(535)	(1.842)
Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	10	-	-	-	(18.842)
Λοιπά έσοδα	28	922	19.511	12.553	31.264
Λοιπά έξοδα	29	(8.970)	(4.554)	(6.851)	(3.528)
Εταιρική Υπευθυνότητα		(554)	(317)	(554)	(317)
<b>Λειτουργικά Κέρδη</b>		<b>90.324</b>	<b>320.409</b>	<b>87.774</b>	<b>253.012</b>
Αναλογία κερδών από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και κοινοπραξίες	11	3.902	169	-	-
Αρνητική υπεραξία από απόκτηση θυγατρικών	9	-	10.904	-	-
Έσοδα από τόκους		2.422	19	4.559	1.646
Χρηματοοικονομικά έξοδα	30	(31.442)	(20.538)	(26.252)	(14.892)
<b>Κέρδη προ φόρων</b>		<b>65.206</b>	<b>310.963</b>	<b>66.081</b>	<b>239.766</b>
Φόροι	31	(2.260)	(14.035)	(1.999)	(7.620)
<b>Κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες</b>		<b>62.946</b>	<b>296.928</b>	<b>64.082</b>	<b>232.146</b>
<b>Διακοπείσες δραστηριότητες</b>					
Κέρδη/(Ζημίες) από διακοπείσες δραστηριότητες	16	(9.213)	1.974	-	-
<b>Κέρδη χρήσης</b>		<b>53.733</b>	<b>298.902</b>	<b>64.082</b>	<b>232.146</b>
<b>Αναλογούντα σε:</b>					
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών		(3.845)	5.006	-	-
Μετόχους της Εταιρείας		57.578	293.896	64.082	232.146
		<b>53.733</b>	<b>298.902</b>	<b>64.082</b>	<b>232.146</b>
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) - Βασικά και προσαρμοσμένα από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	32	0,25	1,14	0,25	0,91
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) - Βασικά και προσαρμοσμένα από συνεχιζόμενες και διακοπείσες δραστηριότητες	32	0,23	1,15	0,25	0,91

Αθήνα, 29 Απριλίου 2021

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. και  
Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών &  
Εργασιών

Ο Αναπληρωτής  
Οικονομικός Διευθυντής

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Άννα Χαλκιαδάκη

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

Σημείωση	Όμιλος Από 01.01. έως		Εταιρεία Από 01.01. έως	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
<b>Κέρδη χρήσης</b>	<b>53.733</b>	<b>298.902</b>	<b>64.082</b>	<b>232.146</b>
<b>Λοιπά συνολικά έσοδα / (έξοδα):</b>				
<b>Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα δε μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα:</b>				
Αποθεματικό αναπροσαρμογής	7 (1.318)	1.462	144	-
Επανεκτίμηση καθαρής υποχρέωσης/περιουσιακού στοιχείου μετά από φόρους	(14)	(33)	(14)	(33)
Λοιπά	-	23	-	-
<b>Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα δε μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα</b>	<b>(1.332)</b>	<b>1.452</b>	<b>130</b>	<b>(33)</b>
<b>Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα:</b>				
Συναλλαγματικές διαφορές	86	131	-	-
Αντιστάθμιση ταμειακών ροών	-	83	-	-
<b>Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα</b>	<b>86</b>	<b>214</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Λοιπά συνολικά έσοδα / (έξοδα) χρήσης</b>	<b>(1.246)</b>	<b>1.666</b>	<b>130</b>	<b>(33)</b>
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης</b>	<b>52.487</b>	<b>300.568</b>	<b>64.212</b>	<b>232.113</b>
<b>Αναλογούντα σε:</b>				
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	(4.430)	5.594	-	-
Μετόχους της Εταιρείας	56.917	294.974	64.212	232.113
	<b>52.487</b>	<b>300.568</b>	<b>64.212</b>	<b>232.113</b>
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (έξοδα) χρήσης αναλογούντα σε μετόχους της Εταιρείας προερχόμενα από:</b>				
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες	62.983	290.705	64.212	232.113
Διακοπείσες δραστηριότητες	(6.066)	4.269	-	-
	<b>56.917</b>	<b>294.974</b>	<b>64.212</b>	<b>232.113</b>

Αθήνα, 29 Απριλίου 2021

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. και  
Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών &  
Εργασιών

Ο Αναπληρωτής  
Οικονομικός Διευθυντής

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Άννα Χαλκιαδάκη



Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Όμιλος  
για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020



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

		Αναλογούνται σε μετόχους της Εταιρείας							
Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Λοιπά ίδια κεφάλαια	Κέρδη / (Ζημίες) εις νέον	Σύνολο	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο	
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2019</b>	<b>766.484</b>	<b>15.890</b>	<b>342.176</b>	-	<b>162.132</b>	<b>1.286.682</b>	-	<b>1.286.682</b>	
Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης	-	-	1.078	-	-	<b>1.078</b>	588	<b>1.666</b>	
Κέρδη χρήσης	-	-	-	-	293.896	<b>293.896</b>	5.006	<b>298.902</b>	
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους</b>	-	-	<b>1.078</b>	-	<b>293.896</b>	<b>294.974</b>	<b>5.594</b>	<b>300.568</b>	
Μεταφορά σε αποθεματικά	-	-	4.277	-	(4.277)	-	-	-	
Μερίσματα χρήσης 2018	23	-	-	-	(73.071)	<b>(73.071)</b>	(607)	<b>(73.678)</b>	
Προσωρινό μέρισμα χρήσης 2019	23	-	-	-	(81.247)	<b>(81.247)</b>	-	<b>(81.247)</b>	
Δικαίωμα πώλησης μετοχών μη ελεγχουσών συμμετοχών		-	-	(8.869)	-	<b>(8.869)</b>	-	<b>(8.869)</b>	
Εξαγορές θυγατρικών		-	-	-	-	-	38.513	<b>38.513</b>	
Εξαγορές μη ελεγχουσών συμμετοχών		-	-	-	(25)	<b>(25)</b>	(1.035)	<b>(1.060)</b>	
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>766.484</b>	<b>15.890</b>	<b>347.531</b>	<b>(8.869)</b>	<b>297.408</b>	<b>1.418.444</b>	<b>42.465</b>	<b>1.460.909</b>	
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020</b>	<b>766.484</b>	<b>15.890</b>	<b>347.531</b>	<b>(8.869)</b>	<b>297.408</b>	<b>1.418.444</b>	<b>42.465</b>	<b>1.460.909</b>	
Λοιπά συνολικά έξοδα χρήσης	-	-	(661)	-	-	<b>(661)</b>	(585)	<b>(1.246)</b>	
Κέρδη χρήσης	-	-	-	-	57.578	<b>57.578</b>	(3.845)	<b>53.733</b>	
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (έξοδα) μετά από φόρους</b>	-	-	<b>(661)</b>	-	<b>57.578</b>	<b>56.917</b>	<b>(4.430)</b>	<b>52.487</b>	
Μεταφορά σε αποθεματικά	-	-	8.614	-	(8.614)	-	-	-	
Μερίσματα χρήσης 2019	23	-	-	-	(75.371)	<b>(75.371)</b>	(471)	<b>(75.842)</b>	
Προσωρινό μέρισμα χρήσης 2020	23	-	-	-	(35.769)	<b>(35.769)</b>	-	<b>(35.769)</b>	
Απόσβεση δικαιώματος πώλησης μετοχών μη ελεγχουσών συμμετοχών		-	-	1.466	-	<b>1.466</b>	-	<b>1.466</b>	
Αύξηση κεφαλαίου μη ελεγχουσών συμμετοχών		-	-	-	-	-	48	<b>48</b>	
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>766.484</b>	<b>15.890</b>	<b>355.484</b>	<b>(7.403)</b>	<b>235.232</b>	<b>1.365.687</b>	<b>37.612</b>	<b>1.403.299</b>	

Οι σημειώσεις στις σελίδες 52 έως 129 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Εταιρεία  
για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020



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

Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Κέρδη / (Ζημιές) εις νέον	Σύνολο
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2019</b>	<b>766.484</b>	<b>15.970</b>	<b>341.748</b>	<b>143.331</b>	<b>1.267.533</b>
Λοιπά συνολικά έξοδα χρήσης	-	-	(33)	-	<b>(33)</b>
Κέρδη χρήσης	-	-	-	232.146	<b>232.146</b>
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (έξοδα) μετά από φόρους</b>	-	-	<b>(33)</b>	<b>232.146</b>	<b>232.113</b>
Μεταφορά σε αποθεματικά	-	-	4.130	(4.130)	-
Μερίσματα χρήσης 2018	23	-	-	(73.071)	<b>(73.071)</b>
Προσωρινό μέρισμα χρήσης 2019	23	-	-	(81.247)	<b>(81.247)</b>
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>766.484</b>	<b>15.970</b>	<b>345.845</b>	<b>217.029</b>	<b>1.345.328</b>
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020</b>	<b>766.484</b>	<b>15.970</b>	<b>345.845</b>	<b>217.029</b>	<b>1.345.328</b>
Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης	-	-	130	-	<b>130</b>
Κέρδη χρήσης	-	-	-	64.082	<b>64.082</b>
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους</b>	-	-	<b>130</b>	<b>64.082</b>	<b>64.212</b>
Μεταφορά σε αποθεματικά	-	-	8.288	(8.288)	-
Μερίσματα χρήσης 2019	23	-	-	(75.371)	<b>(75.371)</b>
Προσωρινό μέρισμα χρήσης 2020	23	-	-	(35.769)	<b>(35.769)</b>
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>766.484</b>	<b>15.970</b>	<b>354.263</b>	<b>161.683</b>	<b>1.298.400</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 52 έως 129 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

	Σημείωση	Από 01.01. έως	
		31.12.2020	31.12.2019
<b>Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>			
Κέρδη προ φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		65.206	310.963
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων από διακοπείσες δραστηριότητες		(14.640)	2.382
<i>Προσαρμογές για:</i>			
- Προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό		32	25
- Λοιπές προβλέψεις		-	2
- Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	7,8	4.787	3.553
- Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	5.267	(179.819)
- Έσοδα από τόκους		(2.422)	(23)
- Χρηματοοικονομικά έξοδα	16,30	34.396	22.490
- Καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων		(4)	(61)
- Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		2.153	2.029
- Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		7.073	6.291
- Κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων	6	(4.748)	(19.120)
- Αρνητική υπεραξία από απόκτηση θυγατρικών		-	(13.572)
- Λοιπά		(3.979)	(153)
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης			
- Μείωση απαιτήσεων		1.616	4.439
- Μείωση αποθεμάτων		1.907	759
- Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων		4.326	(4.466)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		100.970	135.719
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(28.029)	(29.418)
Καταβληθείς φόρος		(2.561)	(13.415)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>		<b>70.380</b>	<b>92.886</b>
<b>Ταμειακές ροές για επενδυτικές δραστηριότητες</b>			
Αγορές επενδύσεων σε ακίνητα	6	(31.563)	(7.587)
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	6	(9.567)	(9.250)
Εισπράξεις από πώληση επενδυτικών ακινήτων	6	143.390	32.550
Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	7,8	(3.219)	(2.226)
Πωλήσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων		14	-
Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με μελλοντική απόκτηση ακινήτων		(13.019)	(1.452)
Απόκτηση θυγατρικών (εκτός ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων που αποκτήθηκαν)	9	(505)	(193.308)
Απόκτηση συμμετοχών σε κοινοπραξίες	10	(918)	(10.158)
Συμμετοχή σε αύξηση κεφαλαίου συμμετοχών σε κοινοπραξίες		(590)	(258)
Μερίσματα εισπραχθέντα από συμμετόχες με τη μέθοδο της καθαρής θέσης		13	80
Τόκοι εισπραχθέντες		2.420	23
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από / (για) επενδυτικές δραστηριότητες</b>		<b>86.456</b>	<b>(191.586)</b>
<b>Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>			
Αύξηση δεσμευμένων καταθέσεων	15	(80.995)	-
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών		48	5.735
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	19	154.590	659.532
Έξοδα σχετιζόμενα με έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων		(304)	(6.817)
Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων και υποχρεώσεων μίσθωσης		(80.634)	(403.020)
Μερίσματα πληρωθέντα	23	(111.746)	(131.324)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από / (για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>		<b>(119.041)</b>	<b>124.106</b>
<b>Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b>		<b>37.795</b>	<b>25.406</b>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης		71.174	45.788
Επίπτωση συναλλαγματικών διαφορών στο ταμείο και τα ταμειακά διαθέσιμα		4	(20)
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους χρήσης</b>		<b>108.973</b>	<b>71.174</b>

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

	Σημείωση	Από 01.01. έως	
		31.12.2020	31.12.2019
<b>Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>			
Κέρδη προ φόρων		66.082	239.766
<i>Προσαρμογές για:</i>			
- Προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό		32	25
- Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	7,8	439	136
- Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	(299)	(137.173)
- Έσοδα από τόκους		(4.559)	(1.646)
- Χρηματοοικονομικά έξοδα	30	26.252	14.892
- Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		535	1.842
- Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		-	18.842
- Κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων	6	(4.748)	(19.120)
- Λοιπά		16	187
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης			
- (Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων		9.322	(2.575)
- Αύξηση υποχρεώσεων		1.127	713
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		94.199	115.889
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(22.968)	(23.200)
Καταβληθείς φόρος		(1.977)	(12.629)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>		<b>69.254</b>	<b>80.060</b>
<b>Ταμειακές ροές για επενδυτικές δραστηριότητες</b>			
Αγορές επενδύσεων σε ακίνητα	6	(31.563)	(7.587)
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	6	(1.945)	(6.805)
Εισπράξεις από πώληση επενδυτικών ακινήτων	6	143.390	32.550
Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	7,8	(1.651)	(346)
Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με μελλοντική απόκτηση ακινήτων		(13.019)	(652)
Απόκτηση θυγατρικών	9	(509)	(152.302)
Απόκτηση συμμετοχών σε κοινοπραξίες	11	(918)	(10.158)
Συμμετοχή σε αύξηση κεφαλαίου θυγατρικών και συμμετοχών σε κοινοπραξίες	10,11	(14.387)	(62.497)
Σύσταση θυγατρικών		-	(8)
Δάνεια χορηγηθέντα σε θυγατρικές εξωτερικού		-	(17.080)
Τόκοι εισπραχθέντες		2.398	11
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από / (για) επενδυτικές δραστηριότητες</b>		<b>81.796</b>	<b>(224.874)</b>
<b>Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>			
Αύξηση δεσμευμένων καταθέσεων	15	(80.995)	-
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	19	153.450	646.550
Έξοδα σχετιζόμενα με έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων		(296)	(6.507)
Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων και υποχρεώσεων μίσθωσης		(70.651)	(365.296)
Μερίσματα πληρωθέντα	23	(111.140)	(131.324)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από / (για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>		<b>(109.632)</b>	<b>143.423</b>
<b>Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b>		<b>41.418</b>	<b>(1.391)</b>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης		31.825	33.216
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους χρήσης</b>		<b>73.243</b>	<b>31.825</b>

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

## ΣΗΜΕΙΩΣΗ 1: Γενικές Πληροφορίες

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

Η έδρα της βρίσκεται στην Ελλάδα, στο Δήμο Αθηναίων επί της οδού Χρυσοσπηλιωτίσσης 9. Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο Ανωμόνων Εταιρειών (Γ.Ε.ΜΗ.) 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 Δεκεμβρίου 2020 ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας ήταν 607 και 39 άτομα, αντίστοιχα. (31 Δεκεμβρίου 2019: 689 άτομα για τον Όμιλο και 34 άτομα για την Εταιρεία). Στο προσωπικό του Ομίλου την 31 Δεκεμβρίου 2020 περιλαμβάνονται 567 άτομα των εταιρειών Aphrodite Hills Resort Limited και The Cyprus Tourism Development Company Limited (31 Δεκεμβρίου 2019: 654). Την 31 Δεκεμβρίου 2020 οι εν λόγω εταιρείες έχουν ταξινομηθεί ως στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση (Σημείωση 16).

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

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

Οι παρούσες ενοποιημένες και εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 29 Απριλίου 2021, είναι αναρτημένες μαζί με την έκθεση ελέγχου του ορκωτού ελεγκτή και την ετήσια έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου στη διαδικτυακή διεύθυνση <http://www.prodea.gr> και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

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

---

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

### **2.1. Βάση Παρουσίασης**

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020 (εφεξής οι «Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις»), έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «ΔΠΧΑ») όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (εφεξής «Ε.Ε.»).

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν είναι συνεπείς με εκείνες της προηγούμενης χρήσης, με εξαίρεση την υιοθέτηση των νέων και τροποποιημένων προτύπων όπως παρατίθενται κατωτέρω (Σημείωση 2.3.1). Επιπλέον, ο Όμιλος υιοθέτησε νέες λογιστικές πολιτικές για τα Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων και διακοπείσες δραστηριότητες (Σημείωση 2.29) και τις δεσμευμένες καταθέσεις (Σημείωση 2.30).

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 (Σημείωση 13).

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας (Σημείωση 2.2), εφαρμόζοντας την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τις επενδύσεις σε ακίνητα και τα παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα, τα οποία αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Επιπλέον στοιχεία για τη ρευστότητα του Ομίλου και της Εταιρείας αναφέρονται στη Σημείωση 3.1 δ - Κίνδυνος Ρευστότητας.

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

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

### **2.2. Ποιοτικές και ποσοτικές πληροφορίες για τις επιπτώσεις του COVID-19 – Συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας**

Το πρώτο τρίμηνο του 2020 ο Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας κήρυξε την εμφάνιση της πανδημίας του Κορωνοϊού (COVID-19). Η πανδημία του Κορωνοϊού (COVID-19) και τα επακόλουθα έκτακτα μέτρα περιορισμού επηρέασαν την οικονομική δραστηριότητα σε παγκόσμιο επίπεδο. Οι κυβερνήσεις, συμπεριλαμβανομένων των χωρών στις οποίες δραστηριοποιείται ο Όμιλος, ανακοίνωσαν μέτρα με σκοπό την στήριξη των επιχειρήσεων και της οικονομίας.



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

Η πηγή εσόδων του Ομίλου το 2020 είναι κυρίως μέσω επενδύσεων σε ακίνητα (δηλαδή έσοδα από μισθώματα) και σε μικρότερο βαθμό μέσω των ξενοδοχείων και συναφών υπηρεσιών των θυγατρικών Aphrodite Hills Resort Limited (εφεξής «ΑΗ») και The Cyprus Tourism Development Company Limited (εφεξής «CTDC») στην Κύπρο. Η Εταιρεία εντός του 2020 ανακοίνωσε τη στρατηγική συνεργασία με την Invel Real Estate και τον όμιλο εταιρειών YODA Group, του κ. Ιωάννη Παπαλέκα, στον ξενοδοχειακό τομέα. Η ΑΗ και η CTDC θα τεθούν υπό κοινό έλεγχο και ως εκ τούτου οι εταιρείες έχουν παρουσιαστεί στις 31 Δεκεμβρίου 2020 ως διακρατούμενες προς πώληση και τα αποτελέσματα των εταιρειών έχουν παρουσιαστεί ως διακοπείσες δραστηριότητες.

#### 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 Δεκεμβρίου 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 73% περίπου των ετησιοποιημένων εσόδων από μισθώματα την 31 Δεκεμβρίου 2020, δεν επηρεάστηκαν από τον COVID-19.

Η ελληνική κυβέρνηση, στο πλαίσιο στήριξης των πληττόμενων επιχειρήσεων, επέβαλε υποχρεωτική έκπτωση 40% στα μηναία μισθώματα για τους μήνες Μάρτιο έως Δεκέμβριο του έτους 2020. Από τον Ιανουάριο του έτους 2021 η υποχρεωτική μείωση ανέρχεται σε 40% επί του μηνιαίου μισθώματος για τις πληττόμενες επιχειρήσεις, ενώ για τις επιχειρήσεις που παραμένουν κλειστές με κρατική εντολή, η υποχρεωτική μείωση ανέρχεται σε 100% επί του μηνιαίου μισθώματος. Ωστόσο, σημειώνεται ότι η ελληνική κυβέρνηση θα αποζημιώσει τα νομικά πρόσωπα-εκμισθωτές καταβάλλοντας το 60% του μηνιαίου μισθώματος για τους μήνες Ιανουάριο έως και Μάρτιο του 2021. Στις υπόλοιπες χώρες στις οποίες δραστηριοποιείται ο Όμιλος δεν υπήρχαν κυβερνητικές αποφάσεις για υποχρεωτικές εκπτώσεις επί των μισθωμάτων, ωστόσο ο Όμιλος προχώρησε, σε ορισμένες περιπτώσεις, σε συναινετικές μειώσεις μισθωμάτων προκειμένου να στηρίξει τους μισθωτές του.

Λαμβάνοντας υπόψιν τα παραπάνω, η μείωση στα έσοδα από μισθώματα για το 2020 ανέρχεται σε €2.523 για τον Όμιλο και €1.373 για την Εταιρεία (η οποία αντιστοιχεί σε 2,0% και 1,4% επί των ετησιοποιημένων μισθωμάτων του Ομίλου και της Εταιρείας, αντίστοιχα).

#### Επιπτώσεις στα έσοδα από ξενοδοχειακές και συναφείς υπηρεσίες (διακοπείσες δραστηριότητες)

Η παρουσία της Prodea στον τομέα των ξενοδοχείων είναι στην Κύπρο μέσω των The Landmark Nicosia (CTDC) και Aphrodite Hills (ΑΗ). 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 και στην συνέχεια, λόγω της ευρύτερης κατάστασης, να υπολειπθούν. Ως αποτέλεσμα οι εταιρείες κατέγραψαν το 2020 λειτουργική ζημία, μη λαμβανομένων υπόψιν αποτιμησιακών αποτελεσμάτων, ύψους €6.664.

Όπως αναφέραμε παραπάνω, στις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, οι ως άνω εταιρείες εμφανίζονται ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία, και τα αποτελέσματα των εταιρειών έχουν παρουσιαστεί στις διακοπείσες δραστηριότητες, λόγω της στρατηγικής συνεργασίας στον ξενοδοχειακό χώρο μεταξύ της Εταιρείας, της Invel Real Estate και του κυπριακού ομίλου εταιρειών YODA Group του κ. Ιωάννη Παπαλέκα.

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

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Α.Π., οι εκτιμήσεις σε ακίνητα πραγματοποιούνται από ανεξάρτητους εκτιμητές. Τις εκτιμήσεις της 31 Δεκεμβρίου 2020 πραγματοποίησαν η εταιρεία «Proprius Commercial Property Consultants Ε.Π.Ε.» (εκπρόσωπος της Cushman & Wakefield), από κοινού οι εταιρείες «Π. Δανός & Συνεργάτες Α.Ε. Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων» (εκπρόσωπος της BNP Paribas) και «Αθηναϊκή Οικονομική Ε.Π.Ε.» (εκπρόσωπος της Jones Lang LaSalle) και η εταιρεία «Αξίες Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Πραγματογνωμόνων και Εκτιμητών» για τα ακίνητα εκτός Ιταλίας και Βουλγαρίας, η εταιρεία «DRP Consult LTD» για τα ακίνητα στη Βουλγαρία και η εταιρεία «Jones Lang LaSalle S.p.A.» για τα ακίνητα στην Ιταλία.

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

Αναφορικά με την επίδραση του COVID-19 στις αξίες των ακινήτων, σε ορισμένες περιπτώσεις, καταγράφεται περιορισμένη ρευστότητα και χαμηλότερος αριθμός συναλλαγών, το οποίο έχει σαν επακόλουθο την έλλειψη επαρκών συγκριτικών στοιχείων. Σε αρκετές χώρες έχουν επιβληθεί πολυάριθμα μέτρα σε μια προσπάθεια περιορισμού της εξάπλωσης και του αντίκτυπου του COVID-19, όπως ταξιδιωτικοί περιορισμοί και απαγόρευση κυκλοφορίας αναλόγως του βαθμού όπου αυτά είναι αναγκαία. Ενώ η διαδικασία εμβολιασμού του πληθυσμού εξελίσσεται και τα περιοριστικά μέτρα έχουν αρθεί σε αρκετές από αυτές, ενδέχεται να συνεχιστεί η απαγόρευση κυκλοφορίας σε τοπικό επίπεδο εάν αυτό κριθεί απαραίτητο, καθώς είναι πιθανές και οι εξάρσεις. Η πανδημία και τα μέτρα που λαμβάνονται για την αντιμετώπιση της συνεχίζουν να επηρεάζουν την οικονομία και την αγορά ακινήτων παγκοσμίως.

Λαμβάνοντας υπόψιν τα ανωτέρω και δεδομένης της αβεβαιότητας από την εξέλιξη της πανδημίας COVID-19 και των ενδεχόμενων μελλοντικών επιπτώσεων στις αγορές ακινήτων στη χώρα μας και διεθνώς και ελλείψει επαρκών συγκριτικών στοιχείων, επισημαίνεται ότι οι εκτιμήσεις έχουν προετοιμαστεί στη βάση της «ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας», όπως ορίζεται στα RICS Valuation – Global Standards και τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα. Γι' αυτό το λόγο οι αξίες των ακινήτων διέρχονται μία περίοδο κατά την οποία παρακολουθούνται με υψηλότερο βαθμό προσοχής. Οι ανεξάρτητοι εκτιμητές έχουν επιβεβαιώσει ότι η δήλωση της «ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας» δεν σημαίνει ότι δεν μπορεί κανείς να βασιστεί στις αποτιμήσεις των ακινήτων. Αντιθέτως, η παραπάνω δήλωση χρησιμοποιείται για να υπάρχει σαφήνεια και διαφάνεια προς όλα τα μέρη, με επαγγελματικό τρόπο, πως κατά τις τρέχουσες έκτακτες συνθήκες, αποδίδεται λιγότερη βεβαιότητα στις αποτιμήσεις από ό,τι θα συνέβαινε υπό άλλες συνθήκες.

Οι μέθοδοι εκτίμησης δεν έχουν τροποποιηθεί σε σύγκριση με την προηγούμενη χρήση και λαμβάνουν υπόψιν την επίδραση του COVID-19 στα ακίνητα την ημερομηνία της εκτίμησης.

- Γενικότερα, η λειτουργία των καταστημάτων επηρεάστηκε αρνητικά, λόγω των περιορισμών στη λειτουργία και στις μετακινήσεις. Αναφορικά με το χαρτοφυλάκιο, η σχετική επίδραση μετριάστηκε σημαντικά από το γεγονός ότι μεγάλο μέρος των καταστημάτων του χαρτοφυλακίου δεν υποχρεώθηκε σε παύση λειτουργίας στα πλαίσια των μέτρων κατά του COVID-19, ενώ αντιθέτως η επίδραση στα σουπερμάρκετ ήταν θετική.
- Τα γραφεία αποδεικνύονται ιδιαίτερως ανθεκτικά όλη την περίοδο του κορωνοϊού, ενώ αυξημένη ζήτηση καταγράφουν τα γραφεία υψηλών προδιαγραφών ή/και τα βιοκλιματικά κτήρια σε ελκυστικά σημεία και λόγω της έλλειψης αντίστοιχου προϊόντος. Τα παραπάνω έχουν οδηγήσει σε μείωση των αποδόσεών τους και σε αρκετές περιπτώσεις αύξηση των μισθωμάτων.
- Αναφορικά με τα ξενοδοχεία, η επίδραση του COVID-19 είναι άμεση λόγω της δραματικής μείωσης των ταξιδιών και κατ' επέκταση της πληρότητας των ξενοδοχείων, λειτουργώντας αρνητικά στα αναμενόμενα έσοδα. Μικρότερη είναι η επίδραση στην περίπτωση των ξενοδοχείων που λειτουργούν υπό καθεστώς μίσθωσης.
- Οι εμπορικές αποθήκες (logistics) σημειώνουν ολοένα και αυξανόμενη ζήτηση, που έχει οδηγήσει στη συμπίεση των αποδόσεών τους και σε ορισμένες περιπτώσεις αύξηση των μισθωμάτων.

Τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020 προέκυψε ζημιά από την αναπροσαρμογή των ακινήτων σε εύλογη αξία ποσού €7.573 για τον Όμιλο, η οποία ενσωματώνει και την επίδραση του COVID-19. Αναλυτικές πληροφορίες για τις εκτιμήσεις των ακινήτων σε εύλογη αξία και για τις παραδοχές που ελήφθησαν υπόψιν για τις εκτιμήσεις περιλαμβάνονται στις Σημειώσεις 4.1 και 6. Πληροφορίες αναφορικά με το κέρδος/(ζημιά) από την αναπροσαρμογή των ακινήτων σε εύλογη αξία ανά λειτουργικό και γεωγραφικό τομέα περιλαμβάνονται στη Σημείωση 5.

Η Διοίκηση θα παρακολουθεί τις τάσεις που θα εκδηλωθούν στην αγορά επενδυτικών ακινήτων τους επόμενους μήνες διότι η πλήρης αποτύπωση των συνεπειών της οικονομικής κατάστασης στην Ελλάδα μπορεί να επηρεάσει μελλοντικά τις αξίες των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου. Σε αυτό το πλαίσιο η Διοίκηση παρακολουθεί επίσης προσεκτικά τις εξελίξεις σχετικά με την εξάπλωση του COVID-19 καθώς παραμένουν άγνωστες οι βραχυπρόθεσμες επιπτώσεις στις αξίες των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου που συνδέονται άμεσα με την καθαρή αξία ενεργητικού του Ομίλου.

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

### Κίνδυνος ρευστότητας

Τα διαθέσιμα ταμειακά υπόλοιπα και τα πιστωτικά όρια προσφέρουν στον Όμιλο ισχυρή ρευστότητα. Στο πλαίσιο μίας πολιτικής συνετούς οικονομικής διαχείρισης, η Διοίκηση της Εταιρείας επιδιώκει να διαχειρίζεται το δανεισμό της (βραχυπρόθεσμο και μακροπρόθεσμο) αξιοποιώντας μία ποικιλία χρηματοδοτικών πηγών και σε συμφωνία με τον επιχειρησιακό σχεδιασμό και τους στρατηγικούς στόχους της. Η Εταιρεία εκτιμάει τις χρηματοδοτικές της ανάγκες και τις διαθέσιμες πηγές χρηματοδότησης στις διεθνείς και εγχώριες χρηματοοικονομικές αγορές και διερευνά τις όποιες ευκαιρίες άντλησης επιπρόσθετων κεφαλαίων μέσω έκδοσης δανεισμού στις εν λόγω αγορές. Ήδη στις αρχές του 2020 η Εταιρεία εκταμίευσε, ως προληπτικό μέτρο, διαθέσιμα πιστωτικά όρια (ύψους €153.450). Επίσης η εταιρεία βρίσκεται σε συζητήσεις με τράπεζες σχετικά με την παροχή πρόσθετων κεφαλαίων για τη διασφάλιση των διαθεσίμων προκειμένου να πραγματοποιήσει το βραχυπρόθεσμο / μεσοπρόθεσμο επενδυτικό της σχέδιο.

Σημειώνεται ότι η επίδραση της πανδημίας του COVID-19 στην χρηματοοικονομική απόδοση του Ομίλου και της Εταιρείας είχε ως αποτέλεσμα την παρέκκλιση από τον χρηματοοικονομικό δείκτη «Καθαρός Συνολικός Δανεισμός προς EBITDA» σε τρία ομολογιακά δάνεια κατά τη λήξη της χρήσης της 31 Δεκεμβρίου 2020. Εντός του Μαρτίου 2021 και πριν την δημοσίευση των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων η Εταιρεία απέστειλε σχετικά αιτήματα παρέκκλισης, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στις σχετικές δανειακές συμβάσεις, τα οποία έγιναν δεκτά από τα αρμόδια χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, καθώς παρά την υστέρηση του χρηματοοικονομικού δείκτη η εν γένει οικονομική κατάσταση του Ομίλου και της Εταιρείας δεν έχει επηρεαστεί και συνεπώς είναι δυνατή η εκπλήρωση όλων των υποχρεώσεων εμπροθέσμως και προσηκόντως.

### Πιστωτικός Κίνδυνος

Δεν αναμένονται σημαντικές ζημίες καθώς οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες - μισθωτές με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα. Όπως αναφέρουμε παραπάνω, το 73% των ετησιοποιημένων μισθωμάτων προέρχεται από τους εξής μισθωτές: Εθνική Τράπεζα, Σκλαβενίτης, Ελληνικό Δημόσιο, Cosmote και Ιταλικό Δημόσιο και η μείωση στα έσοδα από μισθώματα για το 2020, λόγω της πανδημίας, ανέρχεται σε €2.523 για τον Όμιλο και €1.373 για την Εταιρεία. Επίσης, ο Όμιλος για τον περιορισμό του πιστωτικού κινδύνου λαμβάνει από μισθωτές, στο πλαίσιο των μισθωτικών συμβάσεων, εξασφαλίσεις, όπως ενδεικτικά εγγυήσεις.

Η Διοίκηση λαμβάνοντας υπόψιν 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) Το γεγονός ότι 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 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 ΔΠΧΑ**

### **2.3.1. Νέα ΔΠΧΑ, διερμηνείες και τροποποιήσεις που τέθηκαν σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2020:**

- **Ορισμός συνένωσης επιχειρήσεων – Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 3** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1 Ιανουαρίου 2020, όπως εκδόθηκε από το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (εφεξής «IASB»). Ο νέος ορισμός εστιάζει στην έννοια της απόδοσης μιας επιχείρησης με τη μορφή παροχής αγαθών και υπηρεσιών στους πελάτες σε αντίθεση με τον προηγούμενο ορισμό ο οποίος εστίαζε στις αποδόσεις με τη

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

μορφή μερισμάτων, χαμηλότερου κόστους ή άλλου οικονομικού οφέλους σε επενδυτές και λοιπά μέρη. Επιπλέον αποσαφηνίζει ότι, για να θεωρηθεί επιχείρηση, ένα ολοκληρωμένο σύνολο δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων πρέπει να περιλαμβάνει τουλάχιστον μια εισροή και μια ουσιαστική διαδικασία που από κοινού συνεισφέρουν σημαντικά στην ικανότητά του να δημιουργεί εκροή. Τέλος εισάγει την δυνατότητα προαιρετικής εξέτασης (η εξέτασης συγκέντρωσης) με την οποία απλουστεύεται η εκτίμηση του κατά πόσον ένα αποκτηθέν σύνολο δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων δεν αποτελεί επιχείρηση. Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν είχε επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

- **Ορισμός του Ουσιώδους – Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 και στο ΔΛΠ 8** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1 Ιανουαρίου 2020, όπως εκδόθηκε από το IASB). Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν τον ορισμό του ουσιώδους και πώς πρέπει να χρησιμοποιείται, συμπληρώνοντας τον ορισμό με οδηγίες οι οποίες παρέχονταν έως τώρα σε άλλα σημεία των ΔΠΧΑ. Επιπλέον, έχουν βελτιωθεί οι διευκρινίσεις που συνοδεύουν τον ορισμό. Τέλος, οι τροποποιήσεις διασφαλίζουν ότι ο ορισμός του ουσιώδους εφαρμόζεται με συνέπεια σε όλα τα ΔΠΧΑ. Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν είχε επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

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

### **2.3.2. Νέα ΔΠΧΑ, διερμηνείες και τροποποιήσεις που θα τεθούν σε ισχύ μετά το 2020:**

- **Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19 – Τροποποίηση στο ΔΠΧΑ 16** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1 Ιουνίου 2020). Η τροποποίηση παρέχει στους μισθωτές (αλλά όχι τους εκμισθωτές) τη δυνατότητα προαιρετικής εξαίρεσης από την εκτίμηση του κατά πόσον η παραχώρηση σε ενοίκιο που σχετίζεται με τον COVID-19 είναι τροποποίηση της μίσθωσης. Οι μισθωτές μπορούν να επιλέξουν να λογιστικοποιήσουν τις παραχωρήσεις σε ενοίκια με τον ίδιο τρόπο που θα έκαναν για αλλαγές που δεν είναι τροποποιήσεις μισθώσεων.
- **Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19 – Παράταση περιόδου εφαρμογής - Τροποποίηση στο ΔΠΧΑ 16** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1 Απριλίου 2021). Η τροποποίηση παρατείνει την εφαρμογή της πρακτικής διευκόλυνσης που δόθηκε για τις παραχωρήσεις σε ενοίκια κατά ένα έτος για να καλύψει τις μειώσεις στα ενοίκια που οφείλονται στις ή έως τις 30 Ιουνίου 2022. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.
- **Αναφορά στο Εννοιολογικό Πλαίσιο – Τροποποίηση στο ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις Επιχειρήσεων** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1 Ιανουαρίου 2022, όπως εκδόθηκε από το IASB). Η τροποποίηση επικαιροποίησε το πρότυπο ώστε να αναφέρεται στο Εννοιολογικό Πλαίσιο για τη Χρηματοοικονομική Αναφορά που εκδόθηκε το 2018, όταν πρέπει να προσδιοριστεί τι συνιστά περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση σε μία συνένωση επιχειρήσεων. Επιπλέον, προστέθηκε μια εξαίρεση για ορισμένους τύπους υποχρεώσεων και ενδεχόμενων υποχρεώσεων που αποκτήθηκαν σε μια συνένωση επιχειρήσεων. Τέλος, διευκρινίζεται ότι ο αποκτών δεν πρέπει να αναγνωρίζει ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία, όπως ορίζονται στο ΔΛΠ 37, κατά την ημερομηνία απόκτησης. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.
- **Επαχθείς συμβάσεις: Κόστος Εκπλήρωσης Σύμβασης – Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 37** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1 Ιανουαρίου 2022, όπως εκδόθηκε από το IASB). Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι «το κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» περιλαμβάνει το άμεσα σχετιζόμενο κόστος της εκπλήρωσης αυτής της σύμβασης και την κατανομή άλλων δαπανών που σχετίζονται άμεσα με την εκτέλεσή της. Η τροποποίηση διευκρινίζει επίσης ότι, προτού αναγνωριστεί χωριστή πρόβλεψη για επαχθή σύμβαση, μια οντότητα αναγνωρίζει τυχόν ζημιά απομείωσης στα περιουσιακά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπλήρωση της σύμβασης, και όχι σε περιουσιακά στοιχεία που ήταν αφοσιωμένα μόνο στη συγκεκριμένη σύμβαση. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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

- **Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες – Τροποποίηση στο ΔΛΠ 1** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023). Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι υποχρεώσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες βάσει των δικαιωμάτων που είναι σε ισχύ στη λήξη της περιόδου αναφοράς. Η ταξινόμηση δεν επηρεάζεται από τις προσδοκίες της οντότητας ή από γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς. Επιπλέον, η τροποποίηση αποσαφηνίζει τη σημασία του όρου «διακανονισμός» μιας υποχρέωσης του ΔΛΠ 1. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.
- **Παρουσίαση των Οικονομικών καταστάσεων και Δεύτερη Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ «Γνωστοποίηση λογιστικών πολιτικών» - Τροποποίηση στο ΔΛΠ 1** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023). Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να παρέχουν πληροφορίες ως προς τις λογιστικές τους πολιτικές όταν αυτές είναι ουσιώδεις και παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την έννοια του ουσιώδους όταν αυτή εφαρμόζεται σε γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.
- **Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων – Τροποποίηση στο ΔΛΠ 8** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023). Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν το πώς θα πρέπει οι εταιρείες να διακρίνουν τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές από τις αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

**Ετήσιες Βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ 2018-2020** (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. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα:** Η τροποποίηση εξετάζει ποια έξοδα πρέπει να περιληφθούν στην αξιολόγηση του 10% για την αποαναγνώριση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Τα σχετικά κόστη ή αμοιβές θα μπορούσαν να καταβληθούν είτε σε τρίτους είτε στον δανειστή. Σύμφωνα με την τροποποίηση, το κόστος ή οι αμοιβές που καταβάλλονται σε τρίτους δεν θα συμπεριληφθούν στην αξιολόγηση του 10%.
- **ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις:** Η τροποποίηση αφαίρεσε το παράδειγμα για πληρωμές από τον εκμισθωτή σχετικά με τις βελτιώσεις μισθωμάτων στο επεξηγηματικό παράδειγμα 13 του προτύπου, προκειμένου να εξαλειφθεί οποιαδήποτε πιθανή σύγχυση σχετικά με τον χειρισμό των κινήτρων μίσθωσης.

## 2.4. Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

### 2.4.1. Αρχές ενοποίησης

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

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

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



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

---

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

#### **2.4.2. Μη ελέγχουσες συμμετοχές**

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

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

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

#### **2.4.4. Απώλεια ελέγχου**

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

## 2.5. Συνένωση Επιχειρήσεων

### 2.5.1. Μέθοδος εξαγοράς

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

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

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

### 2.5.2. Υπεραξία

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

### 2.5.3. Ενδεχόμενο τίμημα

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

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

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

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

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

#### **2.5.5. Προσωρινή λογιστικοποίηση**

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

#### **2.5.6. Απόκτηση περιουσιακών στοιχείων**

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

#### **2.6. Συναλλαγές σε Ξένο Νόμισμα**

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

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

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

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

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

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

## **2.7. Επενδύσεις σε Ακίνητα**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2.8. Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία**

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία χωρίζονται σε δύο κατηγορίες:

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

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

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

Γήπεδα και Οικόπεδα: Δεν αποσβένονται

Κτήρια: 40 έτη

Βελτιώσεις μισθωμένων ακινήτων: Κατά την υπολειπόμενη διάρκεια της μίσθωσης

Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός: 3 – 10 έτη

Μεταφορικά μέσα: έως 10 έτη

Λοιπά ενσώματα πάγια: 5 έτη

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2.9. Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία**

### **Υπεραξία**

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

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

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

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

### **Λογισμικό**

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

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

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

### **Απομείωση**

Σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, η Διοίκηση της Εταιρείας εξετάζει την αξία των άυλων περιουσιακών στοιχείων (άυλα περιουσιακά στοιχεία τα οποία αποκτήθηκαν από επιχειρηματικές συνενώσεις και λογισμικό) προκειμένου να διαπιστώσει εάν υφίσταται περίπτωση απομείωσης της αξίας τους. Εφόσον συντρέχει τέτοια περίπτωση, η Διοίκηση της Εταιρείας διενεργεί ανάλυση προκειμένου



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

να διαπιστώσει εάν η λογιστική αξία των συγκεκριμένων περιουσιακών στοιχείων μπορεί πλήρως να ανακτηθεί. Όταν η λογιστική αξία ενός άυλου περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του, τότε διενεργείται πρόβλεψη για απομείωση.

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

#### **2.10. Αποθέματα**

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

#### **2.11. Μισθώσεις**

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

Ο Όμιλος εφαρμόζει ενιαίο λογιστικό χειρισμό για την αναγνώριση και επιμέτρηση όλων των συμβάσεων μίσθωσης, με εξαίρεση τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις και τις μισθώσεις χαμηλής αξίας, των οποίων οι πληρωμές μισθωμάτων αναγνωρίζονται ως λειτουργικά έξοδα με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Ο Όμιλος αναγνωρίζει υποχρεώσεις από μίσθωση οι οποίες αντιπροσωπεύουν την υποχρέωση του να καταβάλει μισθώματα, καθώς και περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης, τα οποία αντιπροσωπεύουν το δικαίωμα χρήσης των υποκείμενων περιουσιακών στοιχείων.

**Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης:** Ο Όμιλος αναγνωρίζει το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου (δηλαδή την ημέρα που το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο καθίσταται διαθέσιμο προς χρήση). Το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης επιμετρώνται στο κόστος, μειωμένο κατά τις σωρευμένες αποσβέσεις και ζημίες απομείωσης, προσαρμοσμένο κατά την τυχόν επανεπιμέτρηση της υποχρέωσης από τη μίσθωση. Το κόστος του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης αποτελείται από το ποσό της αρχικής επιμέτρησης της υποχρέωσης από τη μίσθωση, τις αρχικές άμεσες δαπάνες, το κόστος αποκατάστασης του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου σε συγκεκριμένη κατάσταση και από τα μισθώματα τα οποία καταβλήθηκαν κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης ή προγενέστερα, μείον τυχόν εισπρακτέα κίνητρα μίσθωσης. Το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης αποσβένεται με τη σταθερή μέθοδο στη διάρκεια της μίσθωσης.

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα μίσθωσης περιλαμβάνονται στα «Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία».

**Υποχρεώσεις μίσθωσης:** Κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου ο Όμιλος αναγνωρίζει υποχρεώσεις από μίσθωση οι οποίες επιμετρώνται στην παρούσα αξία των μισθωμάτων που θα καταβληθούν κατά τη χρονική διάρκεια της μισθωτικής περιόδου.

Οι υποχρεώσεις μισθώσεων περιλαμβάνουν την καθαρή παρούσα αξία των ακόλουθων μισθωμάτων:

- τα σταθερά μισθώματα (συμπεριλαμβανομένου και των «κατ' ουσία» σταθερών πληρωμών) μειωμένα κατά τα τυχόν εισπρακτέα κίνητρα μίσθωσης,
- τα κυμαινόμενα μισθώματα, που εξαρτώνται από έναν δείκτη ή ένα επιτόκιο, τα οποία αρχικά επιμετρώνται με χρήση του δείκτη ή του επιτοκίου κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου,



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

- την τιμή άσκησης του δικαιώματος αγοράς εάν είναι μάλλον βέβαιο ότι ο Όμιλος θα εξασκήσει αυτό το δικαίωμα, και
- τα ποσά τα οποία αναμένεται να καταβάλει ο μισθωτής βάσει των εγγυήσεων υπολειμματικής αξίας.

Οι πληρωμές μισθωμάτων προεξοφλούνται με το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης ή εάν το επιτόκιο δε μπορεί να προσδιοριστεί από τη μίσθωση με το μέσο πραγματικό επιτόκιο δανεισμού, το οποίο είναι το επιτόκιο με το οποίο θα επιβαρυνόταν ο Όμιλος για να δανειστεί το απαραίτητο κεφάλαιο ώστε να αποκτήσει ένα περιουσιακό στοιχείο παρόμοιας αξίας με το μισθωμένο περιουσιακό στοιχείο, για παρόμοια χρονική περίοδο, σε παρόμοιο οικονομικό περιβάλλον και με παρόμοιους όρους και εξασφαλίσεις.

**Μεταγενέστερη επιμέτρηση δικαιώματος χρήσης στοιχείου του ενεργητικού:** Μετά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, ο Όμιλος επιμετρά το δικαίωμα χρήσης στοιχείου του ενεργητικού με το μοντέλο του κόστους:

(α) μείον τυχόν σωρευμένες αποσβέσεις και σωρευμένες ζημιές απομείωσης, και

(β) προσαρμοσμένο για τυχόν μεταγενέστερη επιμέτρηση της υποχρέωσης μίσθωσης.

Ο Όμιλος εφαρμόζει τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 16 αναφορικά με την απόσβεση του δικαιώματος χρήσης στοιχείου του ενεργητικού, το οποίο και εξετάζει για τυχόν απομείωση.

**Μεταγενέστερη επιμέτρηση της υποχρέωσης μίσθωσης:** Μετά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, ο Όμιλος επιμετρά την υποχρέωση μίσθωσης, ως ακολούθως:

(α) αυξάνοντας την λογιστική αξία, προκειμένου να αντανakλά το χρηματοοικονομικό κόστος επί της υποχρέωσης μίσθωσης,

(β) μειώνοντας την λογιστική αξία, προκειμένου να αντανakλά τα μισθώματα που έχουν καταβληθεί, και

(γ) επιμετρώντας εκ νέου την λογιστική αξία, προκειμένου να αντανakλά τυχόν επανεκτίμηση ή τροποποίηση της μίσθωσης.

Το χρηματοοικονομικό κόστος μίας υποχρέωσης μίσθωσης κατανέμεται κατά τη διάρκεια της μισθωτικής περιόδου με τέτοιο τρόπο, ούτως ώστε να προκύπτει ένα σταθερό περιοδικό επιτόκιο επί του ανεξόφλητου υπολοίπου της υποχρέωσης.

Μετά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, ο Όμιλος αναγνωρίζει στα κέρδη ή στις ζημιές (με εξαίρεση την περίπτωση που οι δαπάνες περιλαμβάνονται στην λογιστική αξία ενός άλλου στοιχείου του ενεργητικού για το οποίο εφαρμόζονται άλλα σχετικά Πρότυπα) και τα παρακάτω στοιχεία:

(α) το χρηματοοικονομικό κόστος επί της υποχρέωσης μίσθωσης, και

(β) τις μεταβλητές καταβολές μισθωμάτων που δεν περιλαμβάνονται στην επιμέτρηση της υποχρέωσης μίσθωσης κατά την περίοδο που λαμβάνει χώρα το γεγονός που ενεργοποιεί τις εν λόγω καταβολές.

(γ) τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις, δηλαδή μισθώσεις με διάρκεια μικρότερη των 12 μηνών, καθώς και τις μισθώσεις στις οποίες το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο έχει χαμηλή αξία

**Βραχυπρόθεσμες μισθώσεις και μισθώσεις χαμηλής αξίας:** Ο Όμιλος έχει επιλέξει να μην αναγνωρίζει περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης και υποχρεώσεις μίσθωσης για βραχυπρόθεσμες μισθώσεις με διάρκεια ίση ή μικρότερη των 12 μηνών καθώς και μισθώσεις περιουσιακών στοιχείων χαμηλής αξίας. Ο Όμιλος αναγνωρίζει τις πληρωμές μισθωμάτων που σχετίζονται με τις εν λόγω μισθώσεις ως έξοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης με τη σταθερή μέθοδο.

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

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

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

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

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

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

Για μια συναλλαγή που ταξινομείται ως λειτουργική μίσθωση:

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

### **2.13. Εμπορικές Απαιτήσεις και Λοιπές Απαιτήσεις**

Οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου (εάν αυτές είναι απαιτητές σε διάστημα άνω του ενός έτους), εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν πρόβλεψη απομείωσης για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές. Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αντιπροσωπεύουν τη διαφορά μεταξύ των συμβατικών ταμειακών ρών και εκείνων που ο Όμιλος αναμένει να λάβει.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αναγνωρίζονται με βάση τα παρακάτω:

- αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές δωδεκαμήνου αναγνωρίζονται κατά την αρχική αναγνώριση, αντανακλώντας τμήμα των υστερήσεων ταμειακών ρών καθ' όλη τη διάρκεια ζωής που θα προκύψουν εάν υπάρξει αθέτηση κατά τους 12 μήνες μετά την ημερομηνία αναφοράς, σταθμισμένες με την πιθανότητα της αθέτησης. Οι απαιτήσεις αυτής της κατηγορίας αναφέρονται ως μέσα στο στάδιο 1.
- αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για όλη τη διάρκεια ζωής αναγνωρίζονται σε περίπτωση σημαντικής αύξησης του πιστωτικού κινδύνου που εντοπίζεται μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης του χρηματοοικονομικού μέσου, αντανακλώντας υστερήσεις ταμειακών ρών που θα προκύψουν από όλα τα πιθανά γεγονότα αθέτησης καθ' όλη την αναμενόμενη διάρκεια ζωής ενός χρηματοοικονομικού μέσου, σταθμισμένες με την πιθανότητα της αθέτησης. Οι απαιτήσεις αυτής της κατηγορίας αναφέρονται ως μέσα στο στάδιο 2.

Οι απαιτήσεις του Ομίλου (συμπεριλαμβανομένων εκείνων που προκύπτουν από λειτουργικές μισθώσεις) είναι βραχυπρόθεσμοι χαρακτήρα και σε γενικές γραμμές οφείλονται για περίοδο μικρότερη των 12 μηνών, επομένως οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθορίζονται, όπου είναι δυνατόν, για αυτή τη μικρότερη περίοδο, ανεξάρτητα από την κατηγοριοποίησή τους στο στάδιο 1 ή 2.

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

### **2.14. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα**

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

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

### **2.15. Μετοχικό Κεφάλαιο**

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

### **2.16. Διανομή Μερισμάτων**

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

### **2.17. Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις**

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

### **2.18. Δανειακές Υποχρεώσεις**

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

### **2.19. Δαπάνες Δανεισμού**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2.21. Παροχές προς Εργαζομένους**

### **Προγράμματα καθορισμένων εισφορών**

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

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

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

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

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

---

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

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

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

#### **2.22. Προβλέψεις**

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

#### **2.23. Αναγνώριση Εσόδων**

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

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

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

Τα έσοδα από την πώληση κατοικιών αναγνωρίζονται σε συγκεκριμένη χρονική στιγμή όταν μεταβιβάζεται στον αγοραστή ο έλεγχος των ακινήτων και η είσπραξη της απαίτησης είναι λογικά εξασφαλισμένη.

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

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

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

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

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

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



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

ελήφθησαν μεταξύ των συμβαλλόμενων που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου, τα κόστη συναλλαγής και κάθε επαύξηση ή έκπτωση.

#### **2.25. Τομείς Δραστηριότητας**

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

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

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

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

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

#### **2.27. Συμψηφισμός**

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

#### **2.28. Κέρδη ανά Μετοχή**

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

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

#### **2.29. Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων και διακοπείσες δραστηριότητες**

Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις (ή ομάδες στοιχείων) των οποίων η λογιστική αξία πρόκειται να ανακτηθεί κατά το μεγαλύτερο μέρος της μέσω πώλησης παρά μέσω συνεχόμενης χρήσης τους, καταχωρούνται ως στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση.

Για να ταξινομηθούν ως τέτοια, τα περιουσιακά στοιχεία (ή ομάδες στοιχείων) θα πρέπει να είναι διαθέσιμα για άμεση πώληση στην τρέχουσα κατάσταση τους και η πώληση τους πρέπει να είναι πολύ πιθανή.



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

Η Διοίκηση πρέπει να έχει δεσμευτεί για την πώληση, η οποία θα πρέπει να έχει ολοκληρωθεί εντός έτους από την ημερομηνία ταξινόμησης των περιουσιακών στοιχείων (ή ομάδων στοιχείων) ως στοιχείων διακρατούμενων προς πώληση, υπό τις εξαιρέσεις του ΔΠΧΑ 5, και οι ενέργειες που απαιτούνται για την ολοκλήρωση της πώλησης θα πρέπει να υποδεικνύουν ότι δεν είναι πιθανό να γίνουν σημαντικές μεταβολές στο πρόγραμμα ή το πρόγραμμα να ανακληθεί.

Κατά την αρχική καταχώρηση τους ως μη κυκλοφορούντα στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση, η αξία τους προσδιορίζεται ως η χαμηλότερη τιμή μεταξύ της λογιστικής και εύλογης αξίας αφαιρούμενων των εξόδων της πώλησης και απεικονίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης ξεχωριστά από τα λοιπά περιουσιακά στοιχεία.

Κατά την αρχική καταχώρηση των διακρατούμενων προς πώληση περιουσιακών στοιχείων, οποιαδήποτε απομείωση της αξίας τους περιλαμβάνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, ακόμα και στην περίπτωση της αναπροσαρμογής. Το ίδιο ισχύει και στην περίπτωση κερδών ή ζημιών που προκύπτουν από μεταγενέστερες επανεκτιμήσεις.

Αν ο Όμιλος έχει κατατάξει περιουσιακό στοιχείο (ή ομάδα στοιχείων) ως διακρατούμενα προς πώληση, αλλά δεν πληρούνται πλέον τα κριτήρια για την ταξινόμηση ως τέτοιο, ο Όμιλος παύει να ταξινομεί το περιουσιακό στοιχείο (ή ομάδα στοιχείων) ως διακρατούμενο προς πώληση.

Ο Όμιλος επιμετρά το μη κυκλοφορούν περιουσιακό στοιχείο που παύει να ταξινομείται ως διακρατούμενο προς πώληση (ή που παύει να συμπεριλαμβάνεται σε ομάδα στοιχείων διακρατούμενων προς πώληση) στην χαμηλότερη αξία μεταξύ:

- α) της λογιστικής αξία πριν το περιουσιακό στοιχείο (ή ομάδα στοιχείων) ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση, προσαρμοσμένη με τυχόν αποσβέσεις ή αναπροσαρμογές που θα είχαν αναγνωριστεί αν το περιουσιακό στοιχείο (ή ομάδα στοιχείων) δεν είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση και
- β) του ανακτήσιμου ποσού του κατά την ημερομηνία της μεταγενέστερης απόφασης να μην πωληθεί.

Μια διακοπέισα δραστηριότητα αποτελεί μέρος της δραστηριότητας του Ομίλου και αντιπροσωπεύει μία κύρια ξεχωριστή δραστηριότητα ή γεωγραφική περιοχή λειτουργίας, η οποία είτε έχει πωληθεί είτε έχει καταχωρηθεί ως στοιχείο διακρατούμενο προς πώληση, είτε αποτελεί θυγατρική η οποία αποκτήθηκε με σκοπό την μεταπώλησή της. Ο χαρακτηρισμός μιας δραστηριότητας ως διακοπέισας γίνεται κατά την πώληση ή όταν η εν λόγω δραστηριότητα πληροί τα κριτήρια των διακρατούμενων προς πώληση στοιχείων.

Τα αποτελέσματα από τις διακοπέισες δραστηριότητες απεικονίζονται ως ένα ποσό στην κατάσταση αποτελεσμάτων, το οποίο αποτελείται από τα κέρδη ή ζημίες μετά από φόρους από τη λειτουργία των διακοπεισών δραστηριοτήτων και από τα κέρδη ή ζημίες μετά από φόρους τα οποία αναγνωρίζονται είτε λόγω επιμέτρησης αυτών στην εύλογη αξία αφαιρούμενων των εξόδων της πώλησης ή λόγω πώλησης των διακοπεισών δραστηριοτήτων.

### **2.30. Δεσμευμένες Καταθέσεις**

Οι δεσμευμένες καταθέσεις αφορούν σε ποσά τα οποία δε μπορούν να χρησιμοποιηθούν από τον Όμιλο μέχρι την επέλευση ενός συγκεκριμένου χρονικού σημείου ή γεγονότος στο μέλλον και δεν είναι ταμιακά ισοδύναμα. Στις περιπτώσεις που οι δεσμευμένες καταθέσεις αναμένεται να χρησιμοποιηθούν εντός διαστήματος ενός έτους από την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης ταξινομούνται στο κυκλοφορούν ενεργητικό. Όμως εάν δεν αναμένεται να χρησιμοποιηθούν εντός διαστήματος ενός έτους από την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης, ταξινομούνται στις λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις.

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

---

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

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

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

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

#### **α) Κίνδυνος αγοράς**

##### **i) Συναλλαγματικός κίνδυνος**

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει λόγω των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα. Ο Όμιλος έχει διεθνή δραστηριότητα αλλά δεν είναι σημαντικά εκτεθειμένος σε κινδύνους από ξένο νόμισμα. Τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις του Ομίλου έχουν αρχικά αναγνωριστεί σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό του νόμισμα. Η έκθεση του Ομίλου σε συναλλαγματικό κίνδυνο κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020 και 31 Δεκεμβρίου 2019 δεν είναι σημαντική.

##### **ii) Κίνδυνος τιμών**

Ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν εκτίθενται σημαντικά σε κινδύνους τιμών.

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

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

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

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

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

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

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

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

Ο Όμιλος έχει στο ενεργητικό του έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως, βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις (Σημείωση 14) και δεσμευμένες καταθέσεις (Σημείωση 15). Επίσης, ο Όμιλος έχει στις υποχρεώσεις του δανειακές υποχρεώσεις (Σημείωση 19).

Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική του θέση, καθώς και τις ταμειακές του ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημιές ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων. Για τη μείωση της έκθεσης του Ομίλου σε διακυμάνσεις των επιτοκίων λόγω των μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων, οι ημερομηνίες αναπροσαρμογής των επιτοκίων περιορίζονται βάσει σύμβασης στη μέγιστη περίοδο των έξι μηνών. Εάν το επιτόκιο αναφοράς μεταβληθεί κατά +/-1% η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν κατ' εκτίμηση μειωμένα κατά €6.044 και αυξημένα κατά €528 αντίστοιχα.

## β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Την 31 Δεκεμβρίου 2020 ο Όμιλος έχει συγκεντρώσει πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, τις δεσμευμένες καταθέσεις και τις εμπορικές απαιτήσεις, οι οποίες αφορούν κυρίως απαιτήσεις από μισθώματα που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές καθώς οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες - μισθωτές με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα. Σημειώνεται ότι η μέγιστη έκθεση του Ομίλου σε πιστωτικό κίνδυνο προέρχεται κυρίως από την ΕΤΕ (2020: 45,0%, 2019: 49,2% των συνολικών εσόδων από μισθώματα). Επίσης, ο Όμιλος για τον περιορισμό του πιστωτικού κινδύνου λαμβάνει από μισθωτές, στο πλαίσιο των μισθωτικών συμβάσεων, εξασφαλίσεις, όπως ενδεικτικά εγγυήσεις.

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

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

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα του Ομίλου και της Εταιρείας (καταθέσεις όψεως και προθεσμίας) είναι τοποθετημένα σε τράπεζες οι οποίες κατατάσσονται στην εξωτερική κλίμακα πιστοληπτικής ικανότητας των Moody's. Ο πιστωτικός κίνδυνος των ταμειακών διαθεσίμων έχει ταξινομηθεί στον παρακάτω πίνακα ανάλογα με την πιστοληπτική ικανότητα των τραπεζών:

<b>Πιστοληπτική ικανότητα Τράπεζας (Moody's rating)</b>	<b>Όμιλος 31.12.2020</b>	<b>Εταιρεία 31.12.2020</b>
Caa1	69.947	56.484
Caa2	6.035	6.035
Baa1	6.629	6.288
B3	14.146	4.435
Baa3	1	-
A1	6.717	-
M/Δ	1.365	-
	<b>104.840</b>	<b>73.242</b>

Ο πιστωτικός κίνδυνος των ταμειακών διαθεσίμων (καταθέσεις όψεως και προθεσμίας) των εταιρειών Aphrodite Hills Resort Limited και The Cyprus Tourism Development Company Limited (στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση) έχει ταξινομηθεί στον παρακάτω πίνακα ανάλογα με την πιστοληπτική ικανότητα των τραπεζών:

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

Πιστοληπτική ικανότητα Τράπεζας (Moody's rating)	31.12.2020
B3	4.085
M/Δ	27
	<b>4.112</b>

Ταξινόμηση των δεσμευμένων καταθέσεων ανάλογα με την πιστοληπτική ικανότητα των τραπεζών:

Πιστοληπτική ικανότητα Τράπεζας (Moody's rating)	Όμιλος 31.12.2020	Εταιρεία 31.12.2020
Caa1	82.094	81.054
Caa2	15	15
B3	919	564
	<b>83.028</b>	<b>81.633</b>

### γ) Πληθωριστικός κίνδυνος

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

### δ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

Η ρευστότητα του Ομίλου παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Στη συνέχεια, παρατίθεται πίνακας με την ανάλυση της ληκτότητας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2020 και 2019 αντίστοιχα:

#### Όμιλος:

31 Δεκεμβρίου 2020	Κάτω από 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	12 μήνες - 2 έτη	2 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
<b>Υποχρεώσεις</b>							
Δανειακές υποχρεώσεις	83.348	5.861	439.606	138.459	198.843	95.988	<b>962.105</b>
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	345	2.063	3.727	<b>6.135</b>
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	2.782	4.392	9.947	-	-	-	<b>17.121</b>
<b>Σύνολο</b>	<b>86.130</b>	<b>10.253</b>	<b>449.553</b>	<b>138.804</b>	<b>200.906</b>	<b>99.715</b>	<b>985.361</b>

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

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

**Εταιρεία:**

<b>31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>Κάτω από 1 μήνα</b>	<b>1 - 3 μήνες</b>	<b>3 - 12 μήνες</b>	<b>12 μήνες - 2 έτη</b>	<b>2 - 5 έτη</b>	<b>Πάνω από 5 έτη</b>	<b>Σύνολο</b>
<b>Υποχρεώσεις</b>							
Δανειακές υποχρεώσεις	82.239	5.344	432.314	35.948	161.632	80.264	<b>797.741</b>
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	108	435	3.369	<b>3.912</b>
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	969	3.650	8.671	-	-	-	<b>13.290</b>
<b>Σύνολο</b>	<b>83.208</b>	<b>8.994</b>	<b>440.985</b>	<b>36.056</b>	<b>162.067</b>	<b>83.633</b>	<b>814.943</b>

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

Τα ποσά που παρουσιάζονται στους παραπάνω πίνακες είναι οι συμβατικές μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές. Δεδομένου ότι το ποσό των συμβατικών μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών σχετίζεται με δάνεια κυμαινόμενου και όχι σταθερού επιτοκίου, το ποσό που παρουσιάζεται προσδιορίζεται σε συνάρτηση με τις συνθήκες που επικρατούν κατά την ημερομηνία αναφοράς - δηλαδή, για τον προσδιορισμό των μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών χρησιμοποιήθηκαν τα πραγματικά επιτόκια που ίσχυαν την 31 Δεκεμβρίου 2020 και 2019, αντίστοιχα.

Σημειώνεται ότι την 31 Δεκεμβρίου 2020 το διάστημα ληκτότητας 3-12 μηνών περιλαμβάνει δάνεια του Ομίλου ανεξόφλητου κεφαλαίου ποσού €99.830, τα οποία κατέστησαν στο σύνολο τους βραχυπρόθεσμα καθώς λήγουν την 30 Ιουνίου 2021. Ο Όμιλος βρίσκεται σε διαδικασία αξιολόγησης των εναλλακτικών για την αναχρηματοδότηση των δανείων. Επιπλέον, την 31 Δεκεμβρίου 2020 το διάστημα ληκτότητας 3-12 μηνών του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνει δάνεια ανεξόφλητου κεφαλαίου ποσού €372.000 τα οποία παρουσιάζονται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2020, καθώς η Εταιρεία κατά την λήξη της χρήσης της 31 Δεκεμβρίου 2020 διαπίστωσε την παρέκκλιση από τον χρηματοοικονομικό δείκτη «Καθαρός Συνολικός Δανεισμός προς EBITDA» σε τρία ομολογιακά δάνεια εξαιτίας της επίδρασης της πανδημίας του COVID-19 στην χρηματοοικονομική απόδοση του Ομίλου και της Εταιρείας. Σύμφωνα με τα οριζόμενα στις δανειακές συμβάσεις η παρέκκλιση διαπιστώνεται με την προσκόμιση των ετήσιων ελεγμένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων στα αρμόδια χρηματοπιστωτικά ιδρύματα. Για λόγους παρουσίασης σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ τα εν λόγω δάνεια περιλαμβάνονται στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις. Εντός του Μαρτίου 2021 και πριν την δημοσίευση των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων η Εταιρεία απέστειλε σχετικά αιτήματα παρέκκλισης, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στις σχετικές δανειακές συμβάσεις, τα οποία έγιναν δεκτά από τα αρμόδια χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, καθώς παρά την υστέρηση του χρηματοοικονομικού δείκτη η εν γένει οικονομική κατάσταση του Ομίλου και της Εταιρείας δεν έχει επηρεαστεί και συνεπώς είναι δυνατή η εκπλήρωση όλων των υποχρεώσεων εμπροθέσμως και προσηκόντως. Την 31 Μαρτίου 2021 στις ενδιάμεσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας τα ανεξόφλητα υπόλοιπα των εν λόγω δανείων θα περιλαμβάνονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

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

Η Διοίκηση βασιζόμενη σε προβλέψεις για τις μελλοντικές ταμειακές ροές είναι πεπεισμένη ότι ο Όμιλος και η Εταιρεία θα παράγουν επαρκείς ταμειακές ροές από τις συνεχιζόμενες δραστηριότητες τους καθώς και από τις χρηματοδοτικές τους δραστηριότητες ώστε να ικανοποιούνται επαρκώς οι μελλοντικές ανάγκες κεφαλαίου κίνησης και οι λοιπές ταμειακές απαιτήσεις. Ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν καλή φήμη, αξιόλογη πιστοληπτική ικανότητα και άριστη και εποικοδομητική σχέση με τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα που τους χρηματοδοτούν, γεγονός τα οποία διευκολύνουν τις διαπραγματεύσεις αναφορικά με την αναχρηματοδότηση και την εξασφάλιση πρόσθετων κεφαλαίων ώστε να εκπληρώσουν απρόσκοπτα το επενδυτικό τους πλάνο.

Παρατίθεται πίνακας με την ανάλυση της ληκτότητας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2020 λαμβάνοντας υπόψιν τις συμβατικές αποπληρωμές των δανειακών υποχρεώσεων:

**Όμιλος:**

31 Δεκεμβρίου 2020	Κάτω από 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	12 μήνες - 2 έτη	2 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
<b>Υποχρεώσεις</b>							
Δανειακές υποχρεώσεις	83.348	5.861	75.578	151.294	458.095	225.086	<b>999.262</b>
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	345	2.063	3.727	<b>6.135</b>
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	2.782	4.392	9.947	-	-	-	<b>17.121</b>
<b>Σύνολο</b>	<b>86.130</b>	<b>10.253</b>	<b>85.525</b>	<b>151.639</b>	<b>460.158</b>	<b>228.813</b>	<b>1.022.518</b>

**Εταιρεία:**

31 Δεκεμβρίου 2020	Κάτω από 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	12 μήνες - 2 έτη	2 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
<b>Υποχρεώσεις</b>							
Δανειακές υποχρεώσεις	82.239	5.344	68.286	48.782	420.884	209.363	<b>834.898</b>
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	108	435	3.369	<b>3.912</b>
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	969	3.650	8.671	-	-	-	<b>13.290</b>
<b>Σύνολο</b>	<b>83.208</b>	<b>8.994</b>	<b>76.957</b>	<b>48.890</b>	<b>421.319</b>	<b>212.732</b>	<b>852.100</b>

**3.2. Διαχείριση Κεφαλαιουχικού Κινδύνου**

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

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

Παρακάτω παρουσιάζεται ο δείκτης μόχλευσης κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020 και 2019:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Δανειακές υποχρεώσεις	901.855	876.280	745.509	659.893
Σύνολο ενεργητικού	2.449.402	2.427.561	2.069.039	2.028.766
<b>Δείκτης μόχλευσης</b>	<b>36,8%</b>	<b>36,1%</b>	<b>36,0%</b>	<b>32,5%</b>



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

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

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

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

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

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

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία

Οι ακόλουθοι πίνακες συνοψίζουν την εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και υποχρεώσεων του Ομίλου, τα οποία δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020 και 2019, αντίστοιχα:

<b>31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>Αποτίμηση με βάση</b>			
<b>Υποχρεώσεις</b>	<b>Επίπεδο 1</b>	<b>Επίπεδο 2</b>	<b>Επίπεδο 3</b>	<b>Σύνολο</b>
<b>Δανειακές υποχρεώσεις</b>	-	-	901.855	<b>901.855</b>

  

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

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

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020 και 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 4: Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Αρχών**

Η σύνταξη των ενοποιημένων και εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ προϋποθέτει τη διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών από τη Διοίκηση, οι οποίες επηρεάζουν τόσο τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, όσο και τα έσοδα και έξοδα που αναγνωρίστηκαν στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου. Η Διοίκηση του Ομίλου πιστεύει ότι οι υποκειμενικές κρίσεις, εκτιμήσεις και παραδοχές που έχουν διενεργηθεί κατά τη σύνταξη των ενοποιημένων και εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων είναι οι κατάλληλες δεδομένων των γεγονότων που ίσχυαν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020 και ήταν παρόμοιες με αυτές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των ενοποιημένων και εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019.

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

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

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

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

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

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

- (i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές.
- (ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές, και
- (iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και τη χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

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

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

Οι εκτιμήσεις των ακινήτων την 31 Δεκεμβρίου 2020 έχουν προετοιμαστεί στη βάση της «ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας» όπως ορίζεται στα RISC Valuation – Global Standards και τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα δεδομένης της αβεβαιότητας από την εξέλιξη της πανδημίας COVID-19 και των ενδεχόμενων μελλοντικών επιπτώσεων στις αγορές ακινήτων στη χώρα μας και διεθνώς και ελλείψει επαρκών συγκριτικών στοιχείων, όπως αναλυτικά περιγράφεται στη Σημείωση 2.2.

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

---

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

Ο Όμιλος έχει αναγνωρίσει τους κάτωθι τομείς δραστηριότητας:

#### **Λειτουργικοί Τομείς:**

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

#### **Γεωγραφικοί Τομείς:**

- Ελλάδα
- Ιταλία
- Κύπρος
- Λοιπές χώρες<sup>1</sup>

Παρατίθεται η πληροφόρηση σύμφωνα με τους ανωτέρω τομείς για τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2020 και 31 Δεκεμβρίου 2019:

---

<sup>1</sup> Στις Λοιπές χώρες την 31 Δεκεμβρίου 2020 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**

Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Τραπεζικά Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά	Σύνολο
<b>Συνεχιζόμενες δραστηριότητες</b>					
Έσοδα από μισθώματα	21.629	38.469	66.370	7.429	<b>133.897</b>
<b>Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων</b>	<b>21.629</b>	<b>38.469</b>	<b>66.370</b>	<b>7.429</b>	<b>133.897</b>
Κέρδος/(Ζημιά) από πώληση επενδυτικών ακινήτων	(19)	(1.534)	6.301	-	<b>4.748</b>
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες	432	(854)	(6.347)	(804)	<b>(7.573)</b>
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα & φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	(3.843)	(2.437)	(8.819)	(2.806)	<b>(17.905)</b>
Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(279)	-	(256)	(1.353)	<b>(1.888)</b>
<b>Σύνολο λειτουργικών κερδών τομέων</b>	<b>17.920</b>	<b>33.644</b>	<b>57.249</b>	<b>2.466</b>	<b>111.279</b>
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα					926
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα					<b>(21.881)</b>
<b>Λειτουργικά Κέρδη</b>					<b>90.324</b>
Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους					2.422
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα					<b>(24.980)</b>
Κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.519)	-	(2.169)	(2.774)	<b>(6.462)</b>
Μη κατανεμημένα μη λειτουργικά έσοδα					<b>3.902</b>
<b>Κέρδη προ φόρων</b>					<b>65.206</b>
Αναβαλλόμενοι Φόροι	(39)	(6)	(188)	383	<b>150</b>
Μη κατανεμημένοι Φόροι					<b>(2.410)</b>
<b>Κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες</b>					<b>62.946</b>
Κατανεμημένα κέρδη/(ζημιές) από διακοπείσες δραστηριότητες	(1.382)	-	6.547	6.585	<b>11.750</b>
Μη κατανεμημένες ζημιές από διακοπείσες δραστηριότητες					<b>(20.963)</b>
<b>Κέρδη χρήσης</b>					<b>53.733</b>
<b>Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2020</b>					
Ενεργητικό	409.332	463.918	971.997	379.455	<b>2.224.702</b>
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού					<b>224.700</b>
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>					<b>2.449.402</b>
<b>Υποχρεώσεις ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2020</b>					
Υποχρεώσεις	45.106	1.609	76.168	136.009	<b>258.892</b>
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις					<b>787.211</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>					<b>1.046.103</b>
<b>Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 31 Δεκεμβρίου 2020</b>	6.190	-	25.680	11.455	<b>43.325</b>

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

	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Τραπεζικά Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά	Σύνολο
<b>Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019</b>					
<b>Συνεχιζόμενες δραστηριότητες</b>					
Έσοδα από μισθώματα	19.784	41.470	69.274	4.946	<b>135.474</b>
Λοιπά	-	-	80	-	80
<b>Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων</b>	<b>19.784</b>	<b>41.470</b>	<b>69.354</b>	<b>4.946</b>	<b>135.554</b>
Κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	6.284	12.836		<b>19.120</b>
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες	38.850	31.773	82.054	22.401	<b>175.078</b>
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα & φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	(3.024)	(2.490)	(8.226)	(2.429)	<b>(16.169)</b>
Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(2.039)	(6)	(70)	(22)	<b>(2.137)</b>
<b>Σύνολο λειτουργικών κερδών τομέων</b>	<b>53.571</b>	<b>77.031</b>	<b>155.948</b>	<b>24.896</b>	<b>311.446</b>
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα					<b>19.572</b>
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα					<b>(10.609)</b>
<b>Λειτουργικά Κέρδη</b>					<b>320.409</b>
Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους					<b>20</b>
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα					<b>(16.419)</b>
Κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα	(763)	-	(1.844)	(1.512)	<b>(4.119)</b>
Μη κατανεμημένα μη λειτουργικά έσοδα					<b>11.072</b>
<b>Κέρδη προ φόρων</b>					<b>310.963</b>
Αναβαλλόμενοι Φόροι	(705)	(5)	(769)	(4.326)	<b>(5.805)</b>
Μη κατανεμημένοι Φόροι					<b>(8.230)</b>
<b>Κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες</b>					<b>296.928</b>
Κατανεμημένα κέρδη από διακοπείσες δραστηριότητες	135	-	-	24.081	<b>24.216</b>
Μη κατανεμημένες ζημιές από διακοπείσες δραστηριότητες					<b>(22.242)</b>
<b>Κέρδη χρήσης</b>					<b>298.902</b>
<b>Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2019</b>					
Ενεργητικό	405.144	503.053	1.036.792	382.717	<b>2.327.706</b>
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού					<b>99.855</b>
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>					<b>2.427.561</b>
<b>Υποχρεώσεις ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2019</b>					
Υποχρεώσεις	42.386	1.633	80.173	146.719	<b>270.911</b>
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις					<b>695.741</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>					<b>966.652</b>
<b>Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 31 Δεκεμβρίου 2019</b>	72.013	7	52.363	80.237	<b>204.620</b>



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

## Β) Γεωγραφικοί Τομείς Ομίλου

Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020

Συνεχιζόμενες δραστηριότητες

Έσοδα από μισθώματα

**Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων**

Κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων

Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες

Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα & φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας

Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

**Σύνολο λειτουργικών κερδών/(ζημιών) τομέων**

Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα

Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα

**Λειτουργικά Κέρδη**

Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους

Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα

Κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα

Μη κατανεμημένα μη λειτουργικά έσοδα

**Κέρδη προ φόρων**

Αναβαλλόμενοι Φόροι

Μη κατανεμημένοι Φόροι

**Κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες**

Κατανεμημένα κέρδη από διακοπείσες δραστηριότητες

Μη κατανεμημένες ζημιές από διακοπείσες δραστηριότητες

**Κέρδη χρήσης**

**Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2020**

Ενεργητικό

Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού

**Σύνολο ενεργητικού**

**Υποχρεώσεις ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2020**

Υποχρεώσεις

Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις

**Σύνολο υποχρεώσεων**

**Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 31 Δεκεμβρίου 2020**

	Ελλάδα	Ιταλία	Κύπρος	Λοιπές χώρες	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα	104.065	12.519	10.242	7.071	133.897
<b>Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων</b>	<b>104.065</b>	<b>12.519</b>	<b>10.242</b>	<b>7.071</b>	<b>133.897</b>
Κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων	4.748	-	-	-	4.748
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες	6.435	(13.039)	(192)	(777)	(7.573)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα & φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	(12.212)	(2.431)	(3.109)	(153)	(17.905)
Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(632)	(159)	(1.097)	-	(1.888)
<b>Σύνολο λειτουργικών κερδών/(ζημιών) τομέων</b>	<b>102.404</b>	<b>(3.110)</b>	<b>5.844</b>	<b>6.141</b>	<b>111.279</b>
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα					926
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα					(21.881)
<b>Λειτουργικά Κέρδη</b>					<b>90.324</b>
Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους					2.422
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα					(24.980)
Κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα	(5.204)	-	-	(1.258)	(6.462)
Μη κατανεμημένα μη λειτουργικά έσοδα					3.902
<b>Κέρδη προ φόρων</b>					<b>65.206</b>
Αναβαλλόμενοι Φόροι	-	-	264	(114)	150
Μη κατανεμημένοι Φόροι					(2.410)
<b>Κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες</b>					<b>62.946</b>
Κατανεμημένα κέρδη από διακοπείσες δραστηριότητες	-	-	11.750	-	11.750
Μη κατανεμημένες ζημιές από διακοπείσες δραστηριότητες					(20.963)
<b>Κέρδη χρήσης</b>					<b>53.733</b>
<b>Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2020</b>					
Ενεργητικό	1.459.191	257.087	405.023	103.401	2.224.702
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού					224.700
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>					<b>2.449.402</b>
<b>Υποχρεώσεις ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2020</b>					
Υποχρεώσεις	138.045	5.396	75.803	39.648	258.892
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις					787.211
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>					<b>1.046.103</b>
<b>Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 31 Δεκεμβρίου 2020</b>	41.015	1.639	671	-	43.325

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



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

	Ελλάδα	Ιταλία	Κύπρος	Λοιπές χώρες	Σύνολο
<b>Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019</b>					
<b>Συνεχιζόμενες δραστηριότητες</b>					
Έσοδα από μισθώματα	109.495	12.672	6.178	7.129	135.474
Λοιπά	-	80	-	-	80
<b>Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων</b>	<b>109.495</b>	<b>12.752</b>	<b>6.178</b>	<b>7.129</b>	<b>135.554</b>
Κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων	19.120	-	-	-	19.120
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες	141.014	5.755	25.576	2.733	175.078
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα & φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	(12.428)	(2.582)	(1.023)	(136)	(16.169)
Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(1.810)	(73)	(254)	-	(2.137)
<b>Σύνολο λειτουργικών κερδών τομέων</b>	<b>255.391</b>	<b>15.852</b>	<b>30.477</b>	<b>9.726</b>	<b>311.446</b>
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα					19.572
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα					(10.609)
<b>Λειτουργικά Κέρδη</b>					<b>320.409</b>
Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους					20
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα					(16.419)
Κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα	(2.773)	-	-	(1.346)	(4.119)
Μη κατανεμημένα μη λειτουργικά έσοδα					11.072
<b>Κέρδη προ φόρων</b>					<b>310.963</b>
Αναβαλλόμενοι Φόροι	-	-	(5.342)	(463)	(5.805)
Μη κατανεμημένοι Φόροι					(8.230)
<b>Κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες</b>					<b>296.928</b>
Κατανεμημένα κέρδη από διακοπείσες δραστηριότητες	-	-	24.216	-	24.216
Μη κατανεμημένες ζημιές από διακοπείσες δραστηριότητες					(22.242)
<b>Κέρδη χρήσης</b>					<b>298.902</b>
<b>Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2019</b>					
Ενεργητικό	1.542.662	268.725	412.087	104.232	2.327.706
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού					99.855
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>					<b>2.427.561</b>
<b>Υποχρεώσεις ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2019</b>					
Υποχρεώσεις	139.092	5.433	84.549	41.837	270.911
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις					695.741
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>					<b>966.652</b>
<b>Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>17.622</b>	<b>800</b>	<b>186.194</b>	<b>4</b>	<b>204.620</b>

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

Σχετικά με τις παραπάνω αναλύσεις αναφέρουμε ότι:

- (α) Δεν υπάρχουν συναλλαγές μεταξύ των τομέων.
- (β) Τα στοιχεία ενεργητικού επιχειρηματικών τομέων αποτελούνται από επενδύσεις σε ακίνητα, αποθέματα, ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία, λοιπά άυλα περιουσιακά στοιχεία (πελατειακές συμβάσεις) και εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις.
- (γ) Τα μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού αποτελούνται από ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία, υπεραξία, λογισμικό, συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, συμμετοχές σε κοινοπραξίες, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και λοιπές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις.
- (δ) Οι μη κατανεμημένες υποχρεώσεις την 31 Δεκεμβρίου 2020 και 31 Δεκεμβρίου 2019 αποτελούνται κυρίως από δανειακές υποχρεώσεις συνολικού ύψους €747.996 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 τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020 από την ΕΤΕ ανήλθαν σε €60.283, ήτοι 45,0% (31 Δεκεμβρίου 2019: €66.674, ήτοι 49,2%).

#### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: Επενδύσεις σε Ακίνητα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
<b>Υπόλοιπο έναρξης περιόδου</b>	<b>2.090.040</b>	<b>1.779.481</b>	<b>1.437.264</b>	<b>1.359.579</b>
Προσθήκες:				
- Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	32.208	7.587	32.208	7.587
- Αποκτήσεις επενδυτικών ακινήτων μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	-	176.921	-	-
- Αποκτήσεις επενδυτικών ακινήτων πλην επιχειρηματικών συνενώσεων (Σημείωση 9)	1.550	10.865	-	-
- Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	9.567	9.247	1.945	6.805
- Μεταφορά από ενσώματα περιουσιακά στοιχεία (Σημείωση 7)	3.063	-	2.263	-
- Μεταφορά σε ενσώματα περιουσιακά στοιχεία (Σημείωση 7)	(8.771)	-	(8.771)	-
- Μεταφορά σε αποθέματα	(4.120)	-	-	-
- Πώληση επενδυτικών ακινήτων	(132.429)	(73.880)	(132.429)	(73.880)
- Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού (Σημείωση 16)	(67.826)	-	-	-
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	(5.267)	179.819	299	137.173
<b>Υπόλοιπο λήξης περιόδου</b>	<b>1.918.015</b>	<b>2.090.040</b>	<b>1.332.779</b>	<b>1.437.264</b>

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 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού €89). Η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €2.307.

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 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού €132) 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.

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

---

Την 1 Μαρτίου 2020 το ακίνητο που βρίσκεται επί της οδού Χρυσοσπηλιωτίσσης 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 1 Μαρτίου 2020 μέρος του ακινήτου που βρίσκεται επί της οδού Καραγεώργη Σερβίας 6 στην Αθήνα, συνολικής επιφάνειας περίπου 789,3 τ.μ. (2<sup>ος</sup> και 3<sup>ος</sup> 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 Ιουνίου 2020 η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή προσυμφώνου για την απόκτηση του 100% των μεριδίων εταιρείας, ιδιοκτήτριας οικοπέδου στο οποίο βρίσκονται δύο υπό ανέγερση κτήρια με χρήση εμπορικών αποθηκών σύγχρονων προδιαγραφών. Το τελικό τίμημα θα προσδιοριστεί την ημερομηνία μεταβίβασης των μεριδίων της εταιρείας λαμβάνοντας υπόψιν την οικονομική της θέση την εν λόγω ημερομηνία. Η Εταιρεία στο πλαίσιο του προσυμφώνου κατέβαλε την ίδια ημέρα ποσό €5.000 ως προκαταβολή. Την 4 Αυγούστου 2020 η Εταιρεία κατέβαλε επιπλέον ποσό €2.030 ως προκαταβολή (Σημείωση 13).

Την 17 Ιουλίου 2020 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση ενός συγκροτήματος γραφείων συνολικής επιφάνειας 7,1 χιλ. τ.μ., επί της οδού Εθνικής Αντιστάσεως 72 & Αγαμέμνονος στο Χαλάνδρι, και ενός κτηρίου γραφείων και καταστημάτων, συνολικής επιφάνειας 1,9 χιλ. τ.μ., επί της οδού Αμφιαράου 44-46, κοντά στο κέντρο της Αθήνας, έναντι συνολικού τιμήματος ποσού €15.400 και ποσού €1.500 αντίστοιχα (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού €433 και €49 αντίστοιχα). Η εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €15.407 και €1.600 αντίστοιχα.

Την 18 Σεπτεμβρίου 2020, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση ενός ακινήτου συνολικής επιφάνειας 12,4 χιλ. τ.μ. στο Μαρκόπουλο Αττικής το οποίο είναι εξ' ολοκλήρου μισθωμένο και χρησιμοποιείται ως Κέντρο Αποθήκευσης και Διανομής. Το τίμημα για την απόκτησή του ακινήτου ανήλθε σε €9.900 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού €306). Η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €9.986.

Την 11 Δεκεμβρίου 2020, η Εταιρεία απέκτησε το 100% των εταιρικών μεριδίων της εταιρείας ΜΙΛΟΡΑ Μ.Ι.ΚΕ (εφεξής «ΜΙΛΟΡΑ») με έδρα την Ελλάδα (Σημείωση 9). Η ΜΙΛΟΡΑ είναι ιδιοκτήτρια ενός εμπορικού ακινήτου στην Καλλιθέα Αττικής συνολικής επιφάνειας περίπου 2 χιλ. τ.μ.. το οποίο είναι ήδη εκμισθωμένο σε αξιόπιστο μισθωτή. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε €1.550 και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €1.670.

Την 23 Δεκεμβρίου 2020 η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή προσυμφώνου για την απόκτηση του 100% των μετοχών εταιρείας, ιδιοκτήτριας οικοπέδου στο οποίο θα ανεγερθούν ακίνητα με χρήση Κέντρων Αποθήκευσης και Διανομής. Το τελικό τίμημα θα προσδιοριστεί την ημερομηνία μεταβίβασης των μετοχών της εταιρείας λαμβάνοντας υπόψιν την οικονομική της θέση την εν λόγω ημερομηνία. Η Εταιρεία στο πλαίσιο του προσυμφώνου κατέβαλε την ίδια ημέρα ποσό €5.965 ως προκαταβολή (Σημείωση 12).

Η Διοίκηση πάντα αξιολογεί τη βέλτιστη διαχείριση των ακινήτων του χαρτοφυλακίου του Ομίλου, συμπεριλαμβανόμενης μιας πιθανής πώλησης αν οι συνθήκες της αγοράς είναι οι κατάλληλες. Στο πλαίσιο αυτό, την 6 Αυγούστου 2020 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της στην Κόρινθο. Το συνολικό τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €2.940 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €2.807. Το κέρδος από την πώληση του ακινήτου ανήλθε σε €133. Επιπλέον, την 24 Δεκεμβρίου 2020 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση δεκαοχτώ ακινήτων της. Το συνολικό τίμημα πώλησης ανήλθε σε €134.237 ενώ η λογιστική τους αξία ανερχόταν σε €129.622. Το κέρδος από την πώληση των επενδυτικών ακινήτων ανήλθε σε €4.615. Από το συνολικό τίμημα η Εταιρεία εισέπραξε ποσό €80.000 έως την 31 Δεκεμβρίου 2020 ενώ ποσό €54.237 καταχωρήθηκε στις εμπορικές απαιτήσεις (Σημείωση 13).

Οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου οι οποίες είναι εξασφαλισμένες με επενδύσεις σε ακίνητα αναφέρονται στη Σημείωση 19.

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



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

Οι επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου αποτιμώνται στην εύλογη αξία. Παρατίθεται ανάλυση των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή την 31 Δεκεμβρίου 2020 και την 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 χρήσης δεν υπήρχαν μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3.

Χώρα	Ελλάδα			Ιταλία			Ρουμανία			Κύπρος			Βουλγαρία		31.12.2020
Τομέας	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	Λοιπά <sup>1</sup>	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	Λοιπά <sup>2</sup>	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	Λοιπά <sup>3</sup>	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	Σύνολο	
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3		
<b>Εύλογη αξία 01.01.2020</b>	<b>756.155</b>	<b>645.108</b>	<b>65.436</b>	<b>13.976</b>	<b>198.944</b>	<b>52.890</b>	<b>1.204</b>	<b>5.426</b>	<b>99.832</b>	<b>48.704</b>	<b>104.978</b>	<b>10.401</b>	<b>86.986</b>	<b>2.090.040</b>	
Προσθήκες:															
Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	4.620	17.382	10.206	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>32.208</b>	
Αποκτήσεις επενδυτικών ακινήτων πλην επιχειρηματικών συνενώσεων	1.443	-	107	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>1.550</b>	
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες	64	7.169	24	59	1.129	451	-	-	4	226	441	-	-	<b>9.567</b>	
Πώληση επενδυτικών ακινήτων	(42.476)	(89.953)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>(132.429)</b>	
Μεταφορά μεταξύ τομέων	145	6.155	(6.300)	-	-	-	-	-	2.360	8.420	(10.780)	-	-	-	
Μεταφορά από ενσώματα πάγια στοιχεία	-	2.263	-	-	-	-	-	-	-	-	800	-	-	<b>3.063</b>	
Μεταφορά σε ενσώματα πάγια στοιχεία	-	(8.771)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>(8.771)</b>	
Μεταφορά σε αποθέματα	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.120)	-	-	<b>(4.120)</b>	
Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	-	-	-	(4.090)	(45.820)	-	-	-	(2.290)	(14.796)	(830)	-	-	<b>(67.826)</b>	
Καθαρό κέρδος/ (ζημία) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	21	4.806	1.608	(325)	(11.113)	(1.601)	26	64	(856)	3.751	(781)	(801)	(66)	<b>(5.267)</b>	
<b>Εύλογη αξία 31.12.2020</b>	<b>719.972</b>	<b>584.159</b>	<b>71.081</b>	<b>9.620</b>	<b>143.140</b>	<b>51.740</b>	<b>1.230</b>	<b>5.490</b>	<b>99.050</b>	<b>46.305</b>	<b>89.708</b>	<b>9.600</b>	<b>86.920</b>	<b>1.918.015</b>	

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

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

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

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

## Όμιλος και Εταιρεία



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

Η κατηγορία Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι αναλύεται περαιτέρω ως κάτωθι:

Χώρα	Ελλάδα		Ιταλία		Ρουμανία	Κύπρος	Βουλγαρία	31.12.2020
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	
<b>Εύλογη αξία 01.01.2020</b>	<b>271.834</b>	<b>484.321</b>	<b>10.396</b>	<b>3.580</b>	<b>1.204</b>	<b>99.832</b>	<b>10.401</b>	<b>881.568</b>
Προσθήκες:								
Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	4.620	-	-	-	-	-	-	4.620
Αποκτήσεις θυγατρικών πλην επιχειρηματικών συνενώσεων	1.443	-	-	-	-	-	-	1.443
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	64	-	59	-	-	4	-	127
Πώληση επενδυτικών ακινήτων	(384)	(42.092)	-	-	-	-	-	(42.476)
Μεταφορά μεταξύ τομέων	(1.488)	1.633	-	-	-	2.360	-	2.505
Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	-	-	(4.090)	-	-	(2.290)	-	(6.380)
Καθαρό κέρδος / (ζημία) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	871	(850)	(295)	(30)	26	(856)	(801)	(1.935)
<b>Εύλογη αξία 31.12.2020</b>	<b>276.960</b>	<b>443.012</b>	<b>6.070</b>	<b>3.550</b>	<b>1.230</b>	<b>99.050</b>	<b>9.600</b>	<b>839.472</b>



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



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

Χώρα Τομέας	Ελλάδα			Ιταλία			Ρουμανία			Κύπρος			Βουλγαρία		31.12.2019 Σύνολο
	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	Λοιπά <sup>1</sup>	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	Λοιπά <sup>2</sup>	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	Λοιπά <sup>3</sup>	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία		
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3		
<b>Εύλογη αξία 01.01.2019</b>	<b>725.300</b>	<b>615.941</b>	<b>40.702</b>	<b>14.321</b>	<b>189.344</b>	<b>55.590</b>	<b>1.226</b>	<b>5.344</b>	<b>23.688</b>	<b>2.115</b>	<b>11.200</b>	<b>10.110</b>	<b>84.600</b>	<b>1.779.481</b>	
Προσθήκες:															
Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	-	-	7.587	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.587	
Αποκτήσεις επενδυτικών ακινήτων μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	-	-	-	-	-	-	-	-	71.391	46.174	59.356	-	-	176.921	
Αποκτήσεις επενδυτικών ακινήτων πλην επιχειρηματικών συνενώσεων	-	-	2.757	-	-	-	-	-	-	-	8.108	-	-	10.865	
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες	571	6.185	522	-	-	800	-	-	58	-	1.107	-	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 αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	66.046	69.575	5.393	(345)	9.600	(3.500)	(22)	82	4.695	415	25.207	291	2.382	179.819	
<b>Εύλογη αξία 31.12.2019</b>	<b>756.155</b>	<b>645.108</b>	<b>65.436</b>	<b>13.976</b>	<b>198.944</b>	<b>52.890</b>	<b>1.204</b>	<b>5.426</b>	<b>99.832</b>	<b>48.704</b>	<b>104.978</b>	<b>10.401</b>	<b>86.986</b>	<b>2.090.040</b>	

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

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

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

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

Η κατηγορία Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι αναλύεται περαιτέρω ως κάτωθι:

Χώρα	Ελλάδα		Ιταλία		Ρουμανία	Κύπρος	Βουλγαρία	31.12.2019
	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Τραπεζικά καταστήματα	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Τραπεζικά καταστήματα	Τραπεζικά καταστήματα	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	3	
<b>Εύλογη αξία 01.01.2019</b>	<b>242.403</b>	<b>482.897</b>	<b>10.651</b>	<b>3.670</b>	<b>1.226</b>	<b>23.688</b>	<b>10.110</b>	<b>774.645</b>
Προσθήκες:							-	
Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	-	-	-	-	-	71.391	-	<b>71.391</b>
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	564	7	-	-	-	58	-	<b>629</b>
Πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	(24.514)	-	-	-	-	-	<b>(24.514)</b>
Μεταφορά μεταξύ τομέων	(5.294)	(5.954)	-	-	-	-	-	<b>(11.248)</b>
Καθαρό κέρδος / (ζημία) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	34.161	31.885	(255)	(90)	(22)	4.695	291	<b>70.665</b>
<b>Εύλογη αξία 31.12.2019</b>	<b>271.834</b>	<b>484.321</b>	<b>10.396</b>	<b>3.580</b>	<b>1.204</b>	<b>99.832</b>	<b>10.401</b>	<b>881.568</b>

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



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

Πληροφορίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή για την 31 Δεκεμβρίου 2020:

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Ελλάδα	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	276.960	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF)	1.540	6,78% - 11,23%	5,50% - 10,00%
Ελλάδα	Τραπεζικά Καταστήματα	443.012	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	1.987	6,83% - 9,89%	5,75% - 8,50%
Ελλάδα	Γραφεία	584.159	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	3.182	6,95% - 11,56%	6,25% - 9,00%
Ελλάδα	Λοιπά <sup>1</sup>	71.081	0%-15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-85%-100% DCF	301	8,32% - 10,33%	7,25% - 9,00%
Ιταλία	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	6.070	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	35	5,70% - 7,70%	5,40% - 6,65%
Ιταλία	Τραπεζικά Καταστήματα	3.550	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	18	6,05%	5,15%
Ιταλία	Γραφεία	143.140	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	807	5,45% - 9,40%	5,25% - 6,90%
Ιταλία	Λοιπά <sup>2</sup>	51.300	0% συγκριτική μέθοδος και 100% υπολειμματική μέθοδος	-	6,45	-
Ιταλία	Λοιπά <sup>3</sup>	440	0% συγκριτική μέθοδος και 100% μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης	2	-	4,60%
Ρουμανία	Τραπεζικά Καταστήματα	1.230	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	10	9,55% - 10,35%	7,75%-8,75%
Ρουμανία	Γραφεία	5.490	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	39	9,55%	7,75%
Κύπρος	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	99.050	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	473	5,75% - 8,25%	5,25% - 7,00%
Κύπρος	Γραφεία	46.305	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	241	4,97% - 7,99%	5,00% - 6,75%
Κύπρος	Λοιπά <sup>4</sup>	89.708	0%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-100% DCF ή 0% συγκριτική μέθοδος και 100% υπολειμματική μέθοδος	143	5,00% - 11,06%	4,85% - 10,00%
Βουλγαρία	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	9.600	0% μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης και 100% DCF	179	9,25%	8,00%
Βουλγαρία	Γραφεία	86.920	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	557	8,50%	7,25%
		<b>1.918.015</b>				

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

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

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

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

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



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

Πληροφορίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή για την 31 Δεκεμβρίου 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	Λοιπά <sup>1</sup>	65.436	0%-15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-85%-100% DCF	200	8,10%- 10,75%	7,25% - 9,00%
Ιταλία	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	10.396	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	55	6,70% - 7,10%	4,60% - 5,40%
Ιταλία	Τραπεζικά Καταστήματα	3.580	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	16	6,55%	4,80%
Ιταλία	Γραφεία	198.944	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	1.102	6,74% - 7,60%	4,60% - 6,00%
Ιταλία	Λοιπά <sup>2</sup>	52.500	0% συγκριτική μέθοδος και 100% υπολειμματική μέθοδος	-	-	-
Ιταλία	Λοιπά <sup>3</sup>	390	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	2	6,55%	5,70%
Ρουμανία	Τραπεζικά Καταστήματα	1.204	15% συγκριτική μέθοδος και 85% DCF	11	9,06% - 10,81%	7,75% - 9,50%
Ρουμανία	Γραφεία	5.426	15% συγκριτική μέθοδος και 85% DCF	31	9,06% - 9,08%	7,75%
Κύπρος	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	99.832	0%-15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-85%-100% DCF	465	6,90% - 9,45%	5,00% - 8,00%
Κύπρος	Γραφεία	48.704	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-85% DCF	250	6,79% - 7,87%	5,00% - 6,09%
Κύπρος	Λοιπά <sup>4</sup>	104.978	0%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 100% DCF	132	6,79% - 15,70%	5,00% - 9,00%
Βουλγαρία	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	10.401	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	178	10,97%	8,75%
Βουλγαρία	Γραφεία	86.986	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	547	8,96%	7,51%
		<b>2.090.040</b>				

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

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

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

<sup>4</sup> Η κατηγορία «Λοιπά» στην Κύπρο αφορά σε ξενοδοχεία, 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.

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων του Ομίλου πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 31 Δεκεμβρίου 2020, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999, όπως ισχύει, ήτοι την εταιρεία «Proprius Commercial Property Consultants Ε.Π.Ε.» (εκπρόσωπο της Cushman & Wakefield), από κοινού τις εταιρείες «Π. Δανός & Συνεργάτες Α.Ε. Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων» (εκπρόσωπο της BNP Paribas) και «Αθηναϊκή Οικονομική Ε.Π.Ε.» (εκπρόσωπο της Jones Lang LaSalle) και την εταιρεία «Αξίες Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Πραγματογνομόνων και Εκτιμητών» για τα ακίνητα εκτός Ιταλίας και Βουλγαρίας, την εταιρεία «DRP Consult LTD» για τα ακίνητα στη Βουλγαρία και την εταιρεία «Jones Lang LaSalle S.p.A.» για τα ακίνητα στην Ιταλία. Οι εκτιμήσεις που παρασχέθηκαν από τους ανεξάρτητους τακτικούς εκτιμητές στην Εταιρεία κατά τα ανωτέρω, δεν απονέμουν κανένα δικαίωμα ή αξίωση για αποζημίωση σε οποιονδήποτε υπάλληλο, πιστωτή, μέτοχο ή άλλο κάτοχο συμμετοχής στην Εταιρεία ή σε οποιοδήποτε τρίτο μέρος σε σχέση με την Εταιρεία και κανένα από τα προαναφερθέντα πρόσωπα δεν πρέπει να βασίζεται στο περιεχόμενό τους. Η επίπτωση του COVID-19 στις εκτιμήσεις των ακινήτων την 31 Δεκεμβρίου 2020 αναλύεται στη Σημείωση 2.2.

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 τρία (3) ακίνητα, 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, εκτός από ένα ακίνητο στην Κύπρο όπως αναφέρεται παρακάτω, 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 100% και 0% 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.

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

---

Για τα ακίνητα στην Ιταλία, τα οποία συνιστούν εμπορικά ακίνητα (γραφεία και καταστήματα) και αποθηκευτικούς χώρους, οι ανεξάρτητοι εκτιμητές χρησιμοποίησαν δύο μεθόδους, τη μέθοδο των προεξοφλημένων ταμειακών ροών και τη συγκριτική μέθοδο, εκτός από το ακίνητο επί της Via Vittoria 12, στη Ferrara, όπου χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης και η συγκριτική μέθοδος, σύμφωνα με τα στοιχεία του παραπάνω πίνακα. Για τη στάθμιση των δύο μεθόδων έχουν εφαρμοστεί συντελεστές 100% για τη DCF/ άμεση κεφαλαιοποίηση και 0% για τη συγκριτική μέθοδο. Η αυξημένη στάθμιση στην περίπτωση της μεθόδου DCF/άμεσης κεφαλαιοποίησης, οφείλεται στο γεγονός ότι οι μέθοδοι αυτές αντικατοπτρίζουν 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/άμεσης κεφαλαιοποίησης.

Ειδικότερα για το ακίνητο στην περιοχή Torvaianica, στο Δήμο Pomezia, Ρώμη και το ακίνητο ιδιοκτησίας της εταιρείας Arhrodite Springs Public Limited, στην Πάφο, Κύπρος, τα οποία συνιστούν οικοπέδα 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 παρέχει τη δυνατότητα να ληφθεί υπόψιν αναλυτικότερο 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.

Από την παραπάνω εκτίμηση προέκυψε καθαρή ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία ύψους €7.573 για τον Όμιλο και καθαρό κέρδος €299 για την Εταιρεία (31 Δεκεμβρίου 2019: καθαρό κέρδος €175.078 για τον Όμιλο και καθαρό κέρδος €137.173 για την Εταιρεία) (μη συμπεριλαμβανομένου του κέρδους ποσού €2.306 την 31 Δεκεμβρίου 2020 και το κέρδος ποσού €4.741 την 31 Δεκεμβρίου 2019 από διακοπείσες δραστηριότητες (Σημείωση 16)).

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020 το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση €99.345 χαμηλότερη ή €110.881 υψηλότερη, αντίστοιχα.

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020 ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση €53.708 χαμηλότερη ή €65.153 υψηλότερη, αντίστοιχα.

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020 η τιμή πώλησης ανά τετραγωνικό της μελλοντικής ανάπτυξης κατοικιών που χρησιμοποιείται στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας του οικοπέδου ιδιοκτησίας της εταιρείας Arhrodite Springs Public Limited στην Πάφο, Κύπρος, διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν, κατά εκτίμηση €19.500 υψηλότερη ή €19.500 χαμηλότερη, αντίστοιχα.

Εάν κατά 31 Δεκεμβρίου 2020 το κόστος κατασκευής ανά τετραγωνικό της μελλοντικής ανάπτυξης κατοικιών που χρησιμοποιείται στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας του οικοπέδου ιδιοκτησίας της εταιρείας Arhrodite Springs Public Limited στην Πάφο, Κύπρος, διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν, κατά εκτίμηση €14.400 χαμηλότερη ή €14.300 υψηλότερη, αντίστοιχα.

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020 η τιμή πώλησης/μίσθωσης της μελλοντικής ανάπτυξης που χρησιμοποιείται στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας του οικοπέδου στην Ιταλία διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία της θα ήταν κατά εκτίμηση €58.800 υψηλότερη ή αρνητική, αντίστοιχα.

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020 το κόστος κατασκευής της μελλοντικής ανάπτυξης που χρησιμοποιείται στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας του οικοπέδου στην Ιταλία διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία της θα ήταν κατά εκτίμηση αρνητική ή €51.300 υψηλότερη, αντίστοιχα.



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

**ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία**

	Οικόπεδα και Κτήρια (Διοικητικές Υπηρεσίες)	Οικόπεδα και Κτήρια (Ξενοδοχειακές και Λοιπές εγκαταστάσεις)	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα & Λοιπός Εξοπλισμός	Βελτιώσεις σε μισθωμένα ακίνητα τρίτων	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση & προκαταβολές	Δικαίωμα Χρήσης	Σύνολο
<b>Όμιλος</b>								
<b>Αξία κτήσης ή Εύλογη αξία</b>								
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019</b>	<b>2.435</b>	-	<b>9</b>	<b>313</b>	-	<b>1</b>	-	<b>2.758</b>
Επίδραση του ΔΠΧΑ 16	-	-	-	-	-	-	207	207
<b>Υπόλοιπο έναρξης 1 Ιανουαρίου 2019 μετά την επίδραση του ΔΠΧΑ 16</b>	<b>2.435</b>	-	<b>9</b>	<b>313</b>	-	<b>1</b>	<b>207</b>	<b>2.965</b>
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)
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>2.435</b>	<b>104.114</b>	<b>9</b>	<b>8.307</b>	<b>66</b>	<b>1</b>	<b>1.631</b>	<b>116.563</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>								
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019</b>	<b>(293)</b>	-	<b>(9)</b>	<b>(307)</b>	-	-	-	<b>(609)</b>
Αποσβέσεις χρήσεως	(21)	(978)	-	(1.260)	(4)	-	(468)	(2.731)
Απομείωση	-	(3.188)	-	-	-	-	-	(3.188)
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>(314)</b>	<b>(4.166)</b>	<b>(9)</b>	<b>(1.567)</b>	<b>(4)</b>	-	<b>(468)</b>	<b>(6.528)</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>2.121</b>	<b>99.948</b>	-	<b>6.740</b>	<b>62</b>	<b>1</b>	<b>1.163</b>	<b>110.035</b>
<b>Αξία κτήσης ή Εύλογη αξία</b>								
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020</b>	<b>2.435</b>	<b>104.114</b>	<b>9</b>	<b>8.307</b>	<b>66</b>	<b>1</b>	<b>1.631</b>	<b>116.563</b>
Προσθήκες	605	544	-	2.063	-	-	943	4.155
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης (Σημείωση 6)	(2.436)	(800)	-	-	-	-	-	(3.236)
Μεταφορά από ακίνητα επένδυσης (Σημείωση 6)	8.771	-	-	-	-	-	-	8.771
Πωλήσεις	-	-	-	(23)	-	-	-	(23)
Λοιπά	-	-	-	-	-	-	(56)	(56)
Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού (Σημείωση 16)	-	(103.858)	-	(8.643)	-	-	(1.921)	(114.422)
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>9.375</b>	-	<b>9</b>	<b>1.704</b>	<b>66</b>	<b>1</b>	<b>597</b>	<b>11.752</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>								
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020</b>	<b>(314)</b>	<b>(4.166)</b>	<b>(9)</b>	<b>(1.567)</b>	<b>(4)</b>	-	<b>(468)</b>	<b>(6.528)</b>
Αποσβέσεις χρήσεως	(114)	(1.241)	-	(1.649)	(10)	-	(726)	(3.740)
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης (Σημείωση 6)	317	-	-	-	-	-	-	317
Απομείωση	-	(6.650)	-	-	-	-	-	(6.650)
Πωλήσεις	-	-	-	18	-	-	-	18
Λοιπά	-	-	-	-	-	-	21	21
Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού (Σημείωση 16)	-	12.057	-	2.646	-	-	1.036	15.739
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>(111)</b>	-	<b>(9)</b>	<b>(552)</b>	<b>(14)</b>	-	<b>(137)</b>	<b>(823)</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>9.264</b>	-	-	<b>1.152</b>	<b>52</b>	<b>1</b>	<b>460</b>	<b>10.929</b>

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

Η κατηγορία «Οικόπεδα και Κτήρια (Ξενοδοχειακές και Λοιπές εγκαταστάσεις)» του Ομίλου την 31 Δεκεμβρίου 2019 περιλαμβάνει τα ακίνητα των εταιρειών Aphrodite Hills Resort Limited και The Cyprus Tourism Development Company Limited. Το Aphrodite Hills Resort διαθέτει το μοναδικό πιστοποιημένο PGA National Cyprus γήπεδο γκολφ στην Πάφο καθώς και ξενοδοχειακή μονάδα και λοιπά ακίνητα συναφή με τη χρήση, λειτουργία και εκμετάλλευση του resort. Η CTDC είναι ιδιοκτήτρια του 5\* ξενοδοχείου «The Landmark Nicosia» στην Κύπρο. Την 31 Δεκεμβρίου 2020 οι εν λόγω εταιρείες έχουν ταξινομηθεί ως στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση (Σημείωση 16).

Εταιρεία	Οικόπεδα και Κτήρια (Διοικητικές Υπηρεσίες)	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα & Λοιπός Εξοπλισμός	Δικαίωμα Χρήσης	Σύνολο
<b>Αξία κτήσης</b>					
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019</b>	<b>2.435</b>	<b>9</b>	<b>311</b>	-	<b>2.755</b>
Επίδραση του ΔΠΧΑ 16	-	-	-	95	95
<b>Υπόλοιπο έναρξης 1 Ιανουαρίου 2019 μετά την επίδραση του ΔΠΧΑ 16</b>	<b>2.435</b>	<b>9</b>	<b>311</b>	<b>95</b>	<b>2.850</b>
Προσθήκες	-	-	346	152	498
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>2.435</b>	<b>9</b>	<b>657</b>	<b>247</b>	<b>3.348</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>					
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019</b>	<b>(293)</b>	<b>(9)</b>	<b>(306)</b>	-	<b>(608)</b>
Αποσβέσεις χρήσεως	(21)	-	(19)	(67)	(107)
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>(314)</b>	<b>(9)</b>	<b>(325)</b>	<b>(67)</b>	<b>(715)</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>2.121</b>	-	<b>332</b>	<b>180</b>	<b>2.633</b>
<b>Αξία κτήσης</b>					
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020</b>	<b>2.435</b>	<b>9</b>	<b>657</b>	<b>247</b>	<b>3.348</b>
Προσθήκες	605	-	1.037	255	1.897
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης (Σημείωση 6)	(2.436)	-	-	-	(2.436)
Μεταφορά από ακίνητα επένδυσης (Σημείωση 6)	8.771	-	-	-	8.771
Λοιπά	-	-	-	(54)	(54)
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>9.375</b>	<b>9</b>	<b>1.694</b>	<b>448</b>	<b>11.526</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>					
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020</b>	<b>(314)</b>	<b>(9)</b>	<b>(325)</b>	<b>(67)</b>	<b>(715)</b>
Αποσβέσεις χρήσεως	(114)	-	(221)	(74)	(409)
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης (Σημείωση 6)	317	-	-	-	317
Λοιπά	-	-	-	21	21
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>(111)</b>	<b>(9)</b>	<b>(546)</b>	<b>(120)</b>	<b>(786)</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>9.264</b>	-	<b>1.148</b>	<b>328</b>	<b>10.740</b>

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 τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020 υπήρξε απομείωση της αξίας των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων λόγω της επιμέτρησης τους σε εύλογη αξία ποσού €5.931 για τον Όμιλο και Μηδέν για την Εταιρεία αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2019: €3.188 και Μηδέν για τον Όμιλο και την Εταιρεία αντίστοιχα). Ποσό €4.469 περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Κέρδη / (Ζημίες) από διακοπείσες δραστηριότητες» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων της 31 Δεκεμβρίου 2020 (Σημείωση 16) και ποσό €1.462 περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Αποθεματικό Αναπροσαρμογής» της Κατάστασης Συνολικών Εσόδων της 31 Δεκεμβρίου 2020.

Επιπλέον, κατά τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020 αναγνωρίστηκε απομείωση της αξίας των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας The Cyprus Tourism Development Company Limited ποσού €719 λόγω της επιμέτρησης της εταιρείας κατά την ταξινόμηση της ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο ενεργητικού (Σημείωση 16).

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

Οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας είναι εξασφαλισμένες με οικόπεδα και κτήρια της Εταιρείας και του Ομίλου (Σημείωση 19).

#### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία

Όμιλος	Λογισμικό	Λοιπά Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία (Πελατειακές Συμβάσεις)		Υπεραξία	Σύνολο
<b>Αξία κτήσης</b>					
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019</b>	<b>428</b>	-	-	-	<b>428</b>
Απόκτηση θυγατρικής	33	13.200	1.832		<b>15.064</b>
Προσθήκες	129	-	-		<b>129</b>
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>590</b>	<b>13.200</b>	<b>1.832</b>		<b>15.622</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>					
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019</b>	<b>(327)</b>	-	-	-	<b>(327)</b>
Αποσβέσεις χρήσεως	(54)	(768)	-		<b>(822)</b>
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>(381)</b>	<b>(768)</b>	-		<b>(1.149)</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>209</b>	<b>12.432</b>	<b>1.832</b>		<b>14.473</b>
<b>Αξία κτήσης</b>					
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020</b>	<b>590</b>	<b>13.200</b>	<b>1.832</b>		<b>15.622</b>
Προσθήκες	7	-	-		<b>7</b>
Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού (Σημείωση 16)	(161)	(13.200)			<b>(13.361)</b>
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>436</b>	<b>-</b>	<b>1.832</b>		<b>2.268</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>					
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020</b>	<b>(381)</b>	<b>(768)</b>	-		<b>(1.149)</b>
Αποσβέσεις χρήσεως	(65)	(982)	-		<b>(1.047)</b>
Απομείωση	(1)	-	(1.832)		<b>(1.833)</b>
Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού (Σημείωση 16)	62	1.750	-		<b>1.812</b>
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>(385)</b>	<b>-</b>	<b>(1.832)</b>		<b>(2.217)</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>51</b>	<b>-</b>	<b>-</b>		<b>51</b>

Τα Λοιπά άυλα περιουσιακά στοιχεία ύψους €12.432 την 31 Δεκεμβρίου 2019 αφορούν σε συμβάσεις διαχείρισης και παροχής υπηρεσιών άμεσα συνδεδεμένων και συναφών με τη χρήση, λειτουργία και εκμετάλλευση των επαύλεων και των διαμερισμάτων που βρίσκονται στο Aphrodite Hills Resort. Την 31 Δεκεμβρίου 2020 η εν λόγω εταιρεία έχει ταξινομηθεί ως στοιχείο διακρατούμενο προς πώληση (Σημείωση 16).

Την 18 Απριλίου 2019 ο Όμιλος μέσω της έμμεσης απόκτησης της εταιρείας «The Cyprus Tourism Development Company Limited» αναγνώρισε υπεραξία ύψους €1.832. Κατά τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020 αναγνωρίστηκε απομείωση της αξίας των άυλων περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας «The Cyprus Tourism Development Company Limited» ποσού €1.833 λόγω της επιμέτρησης της εταιρείας κατά την ταξινόμηση της ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο ενεργητικού (Σημείωση 16).

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

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

### (α) Επιχειρηματικές συνενώσεις

Εντός της χρήσης 2019 η Εταιρεία προέβη στις εξαγορές των εταιρειών CYREIT AIF Variable Investment Company Plc, The Cyprus Tourism Development Company Limited και Aphrodite Hills Resort Limited. Από την απόκτηση της εταιρείας CYREIT AIF Variable Investment Company Plc προέκυψε αρνητική υπεραξία ποσού €10.904 καθώς το τίμημα ήταν χαμηλότερο από την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν, η οποία αναγνωρίστηκε στο κονδύλι «Αρνητική υπεραξία από απόκτηση θυγατρικών» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019. Επιπλέον κατά την απόκτηση της εταιρείας Aphrodite Hills Resort Limited προέκυψε αρνητική υπεραξία ποσού €2.668 καθώς το τίμημα ήταν χαμηλότερο από την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν. Η αρνητική υπεραξία περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Κέρδη/(Ζημίες) από διακοπείσες δραστηριότητες» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019 (Σημείωση 16).

### (β) Απόκτηση περιουσιακών στοιχείων

Την 11 Δεκεμβρίου 2020, η Εταιρεία απέκτησε το 100% των μεριδίων της εταιρείας ΜΙΛΟΡΑ Μ.Ι.ΚΕ. (εφεξής «ΜΙΛΟΡΑ») με έδρα την Ελλάδα (Σημείωση 6). Το τίμημα για την απόκτηση της εταιρείας ΜΙΛΟΡΑ ανήλθε σε €508. Η ως άνω απόκτηση λογιστικοποιήθηκε με τη μέθοδο της αγοράς περιουσιακών στοιχείων.

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

	<b>11.12.2020</b>
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>	
Επενδύσεις σε ακίνητα (Σημείωση 6)	1.550
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	4
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	25
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>	<b>1.579</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>	
Δανεισμός	(258)
Λοιπές υποχρεώσεις	(813)
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>	<b>(1.071)</b>
<b>Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων</b>	<b>508</b>
<b>Συνολικό τίμημα απόκτησης</b>	<b>508</b>

Πηγή: Μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες

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

### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: Συμμετοχές σε θυγατρικές

Θυγατρικές	Έδρα	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	Όμιλος		Εταιρεία	
			31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Nash S.r.L.	Ιταλία	2015-2020	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Picasso Fund	Ιταλία	2015-2020	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Egnatia Properties S.A.	Ρουμανία	2015-2020	99,96%	99,96%	99,96%	99,96%
Quadratix Ltd.	Κύπρος	2016-2020	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Καρόλου Τουριστική Α.Ε.	Ελλάδα	2015-2020	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
PNG Properties EAD	Βουλγαρία	2017-2020	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Lasmane Properties Ltd.	Κύπρος	2016-2020	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Ανάπτυξη Φραγκοκκλησιά Ακινήτων Μονοπρόσωπη Α.Ε.	Ελλάδα	2018-2020	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Ήρινα Κτηματική Α.Ε.	Ελλάδα	2017-2020	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
I & B Real Estate EAD	Βουλγαρία	2016-2020	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Aphrodite Hills Resort Limited <sup>(1)</sup>	Κύπρος	2016-2020	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%
Aphrodite Hotels Limited <sup>(1)</sup>	Κύπρος	2016-2020	60,00%	60,00%	-	-
Aphrodite Hills Property Management Limited <sup>(1)</sup>	Κύπρος	2016-2020	60,00%	60,00%	-	-
The Aphrodite Tennis and Spa Limited <sup>(1)</sup>	Κύπρος	2016-2020	60,00%	60,00%	-	-
Aphrodite Hills Services Limited <sup>(1)</sup>	Κύπρος	2016-2020	60,00%	60,00%	-	-
Aphrodite Springs Public Limited	Κύπρος	2015-2020	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%
MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited <sup>(1)</sup>	Κύπρος	2018-2020	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%
The Cyprus Tourism Development Company Limited <sup>(1)</sup>	Κύπρος	2015-2020	90,00%	90,00%	-	-
CYREIT AIF Variable Investment Company Plc	Κύπρος	2018-2020	88,23%	88,23%	88,23%	88,23%
Letimo Properties Ltd.	Κύπρος	2017-2020	88,23%	88,23%	-	-
Elizano Properties Ltd.	Κύπρος	2016-2020	88,23%	88,23%	-	-
Artozaco Properties Ltd.	Κύπρος	2016-2020	88,23%	88,23%	-	-
Consoly Properties Ltd.	Κύπρος	2016-2020	88,23%	88,23%	-	-
Smoland Properties Ltd.	Κύπρος	2013-2020	88,23%	88,23%	-	-
Threefield Properties Ltd.	Κύπρος	2015-2020	88,23%	88,23%	-	-
Bascot Properties Ltd.	Κύπρος	2016-2020	88,23%	88,23%	-	-
Nuca Properties Ltd.	Κύπρος	2017-2020	88,23%	88,23%	-	-
Vanemar Properties Ltd.	Κύπρος	2016-2020	88,23%	88,23%	-	-
Alomنيا Properties Ltd.	Κύπρος	2016-2020	88,23%	88,23%	-	-
Kuvena Properties Ltd.	Κύπρος	2017-2020	88,23%	88,23%	-	-
Azemo Properties Ltd.	Κύπρος	2017-2020	88,23%	88,23%	-	-
Ravenica Properties Ltd.	Κύπρος	2017-2020	88,23%	88,23%	-	-
Wicoco Properties Ltd.	Κύπρος	2017-2020	88,23%	88,23%	-	-
Lancast Properties Ltd.	Κύπρος	2016-2020	88,23%	88,23%	-	-
Rouena Properties Ltd.	Κύπρος	2017-2020	88,23%	88,23%	-	-
Allodica Properties Ltd.	Κύπρος	2016-2020	88,23%	88,23%	-	-
Vameron Properties Ltd.	Κύπρος	2015-2020	88,23%	88,23%	-	-
Orleania Properties Ltd.	Κύπρος	2017-2020	88,23%	88,23%	-	-
Primaco Properties Ltd.	Κύπρος	2016-2020	88,23%	88,23%	-	-
Arleta Properties Ltd.	Κύπρος	2017-2020	88,23%	88,23%	-	-
ΗΛΔΗΜ Μ.Ι.ΚΕ	Ελλάδα	2018-2020	100%	100%	100%	100%
Prodea Immobiliare Srl.	Ιταλία	-	80%	80%	80%	80%
ΜΙΛΟΡΑ Μ.Ι.ΚΕ	Ελλάδα	2019-2020	100%	-	100%	-

<sup>(1)</sup> Η εταιρεία Aphrodite Hills Resort Limited και οι θυγατρικές της, καθώς και η MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited και η The Cyprus Tourism Development Company Limited, την 31 Δεκεμβρίου 2020 έχουν ταξινομηθεί ως «Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού» (Σημείωση 16).

Οι θυγατρικές ενοποιούνται με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

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

Οι χρήσεις 2015 έως 2019 της εταιρείας Καρόλου 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. Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ο φορολογικός έλεγχος από τον τακτικό ελεγκτή για τη χρήση 2020 δεν έχει ολοκληρωθεί.

Η χρήση 2018 και 2019 των εταιρειών Ήρινα Κτηματική Α.Ε και Ανάπτυξη Φραγκοκκλησιά Ακινήτων Μονοπρόσωπη 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. Η χρήση 2018 της εταιρείας ΗΛΔΗΜ Μ.ΙΚΕ δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά από την Ελληνική φορολογική αρχή και επομένως οι φορολογικές υποχρεώσεις για τη χρήση αυτή δεν έχουν καταστεί οριστικές. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση της εταιρείας ότι τα αποτελέσματα από μελλοντικό έλεγχο από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθεί, δε θα έχει σημαντική επίπτωση στη χρηματοοικονομική θέση της εταιρείας. Η χρήση 2019 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 το σχετικό πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχε επιφυλάξεις. Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ο φορολογικός έλεγχος των ανωτέρω εταιρειών από τον τακτικό ελεγκτή για τη χρήση 2020 δεν έχει ολοκληρωθεί.

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.

<b>Αξία Συμμετοχών</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Nash S.r.L.	52.510	51.620
Picasso Fund	80.753	80.753
Egnatia Properties S.A.	20	20
Quadratix Ltd.	10.802	10.802
Καρόλου Τουριστική Α.Ε.	4.147	4.007
PNG Properties EAD	151	25
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 <sup>(1)</sup>	-	12.291
Aphrodite Springs Public Limited	2.400	2.400
MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited <sup>(1)</sup>	-	51.615
CYREIT AIF Variable Investment Company Plc	140.437	140.437
ΗΛΔΗΜ Μ.ΙΚΕ	3.012	3.012
Prodea Immobiliaire Srl.	1.000	808
ΜΙΛΟΡΑ Μ.ΙΚΕ	1.558	-
<b>Σύνολο</b>	<b>378.716</b>	<b>428.316</b>

<sup>(1)</sup> Η εταιρεία Aphrodite Hills Resort Limited και οι θυγατρικές της, καθώς και η MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited και η The Cyprus Tourism Development Company Limited, την 31 Δεκεμβρίου 2020 έχουν ταξινομηθεί ως «Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού» (Σημείωση 16).

Την 11 Δεκεμβρίου 2020 η Τακτική Συνέλευση της μοναδικής εταιρείας της εταιρείας ΜΙΛΟΡΑ Μ.ΙΚΕ αποφάσισε την αύξηση του εταιρικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά €1.050 με την έκδοση 1.050.000 εταιρικών μεριδίων ονομαστικής αξίας €1 έκαστο (ποσό σε €).



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

Την 11 Δεκεμβρίου 2020 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της εταιρείας Καρόλου Τουριστική Α.Ε. αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά €80 με την έκδοση 8.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €10 εκάστη (ποσό σε €). Την 10 Σεπτεμβρίου 2020 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της εταιρείας Καρόλου Τουριστική Α.Ε. αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά €60 με την έκδοση 6.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €10 εκάστη (ποσό σε €).

Την 23 Σεπτεμβρίου 2020, η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της εταιρείας PNG Properties EAD αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά €125 (BGN 245.000) με την έκδοση 245.000 νέων μετοχών ονομαστικής αξίας BGN 1.

Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2020 η Εταιρεία εισέφερε κεφάλαιο συνολικού ποσού €890 στη θυγατρική Nash S.r.L. Εντός της χρήσης 2019 αναγνωρίστηκε απομείωση του κόστους της συμμετοχής στην εταιρεία Nash S.r.L. ποσού €18.824 καθώς η λογιστική της αξία υπερέβαινε την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία της.

Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2020 η Εταιρεία εισέφερε κεφάλαιο συνολικού ποσού €192 στη θυγατρική Prodea Immobiliare Srl.

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 (ποσό σε €) και τιμή διάθεσης €11.400 εκάστη (ποσό σε €).

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

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

Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες	Έδρα	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	Όμιλος		Εταιρεία	
			31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
ΕΠ Χανίων Α.Ε.	Ελλάδα	2015 - 2020	40%	40%	40%	40%
Panterra Α.Ε. Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων	Ελλάδα	2019 - 2020	49%	49%	49%	49%
RINASCITA Α.Ε.	Ελλάδα	2018 - 2020	35%	35%	35%	35%
PIRAEUS TOWER Α.Ε.	Ελλάδα	2020	30%	-	30%	-

#### Συμμετοχές με τη Μέθοδο της Καθαρής Θέσης

Aphrodite Hills Pantoroleion Ltd. <sup>(1)</sup>	Κύπρος	2016 - 2020	27%	27%	-	-
--	--------	-------------	-----	-----	---	---

<sup>(1)</sup> Η συμμετοχή στην εταιρεία Aphrodite Hills Pantoroleion Ltd την 31 Δεκεμβρίου 2020, έχει ταξινομηθεί ως «Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού» (Σημείωση 16).

Την 13 Φεβρουαρίου 2020 συστάθηκε η εταιρεία «PIRAEUS TOWER ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΕΜΠΟΡΟΝΑΥΤΙΛΙΑΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΠΕΙΡΑΙΑ» με διακριτικό τίτλο «PIRAEUS TOWER Α.Ε.» με έδρα το Μαρούσι Αττικής. Το μετοχικό της κεφάλαιο ανέρχεται σε €2.900 και διαιρείται σε 290.000 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας €10 εκάστης. Η Εταιρεία κατέχει το 30% των μετοχών της PIRAEUS TOWER Α.Ε.. Σκοπός της εταιρείας είναι η αποπεράτωση, ανακαίνιση, συντήρηση, αξιοποίηση, λειτουργία, εκμετάλλευση και διαχείριση για ορισμένο χρόνο, και ειδικότερα για 99 χρόνια, του Πύργου Πειραιά. Την 6 Ιουλίου 2020, η εταιρεία PIRAEUS TOWER Α.Ε. και ο Δήμος Πειραιά υπέγραψαν σύμβαση παραχώρησης διάρκειας 99 ετών για την αξιοποίηση, εκμετάλλευση και διαχείριση του Πύργου Πειραιά.

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

Την 31 Δεκεμβρίου 2020 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της εταιρείας ΕΠ Χανίων Α.Ε. αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά €600 με την έκδοση 12.000 νέων μετοχών ονομαστικής αξίας €10 (ποσό σε €) και τιμής διάθεσης €50 (ποσό σε €). Η Εταιρεία κατέβαλε ποσό €240 κατά την αναλογία της συμμετοχής στο μετοχικό κεφάλαιο της ΕΠ Χανίων Α.Ε.

Την 31 Δεκεμβρίου 2020 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της εταιρείας RINASCITA Α.Ε. αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά €1.000 με την έκδοση 12.500 νέων μετοχών ονομαστικής αξίας €10 (ποσό σε €) και τιμής διάθεσης €80 (ποσό σε €). Η Εταιρεία κατέβαλε ποσό €350 κατά την αναλογία της συμμετοχής στο μετοχικό κεφάλαιο της RINASCITA.

Αξία Συμμετοχών	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
<b>Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες</b>				
ΕΠ Χανίων Α.Ε.	3.533	3.594	3.920	3.632
Panterra Α.Ε.	10.182	5.949	5.733	5.733
RINASCITA Α.Ε.	1.356	1.042	1.401	1.051
PIRAEUS TOWER Α.Ε.	924	-	870	-
<b>Σύνολο</b>	<b>15.995</b>	<b>10.585</b>	<b>11.924</b>	<b>10.416</b>
<b>Συμμετοχές με τη Μέθοδο της Καθαρής Θέσης</b>				
Aphrodite Hills Pantropoleion Ltd.	-	421	-	-
<b>Σύνολο συμμετοχών με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και σε κοινοπραξίες</b>	<b>15.995</b>	<b>11.006</b>	<b>11.924</b>	<b>10.416</b>

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020 σε επίπεδο Ομίλου προέκυψε κέρδος από το αποτέλεσμα των συμμετοχών με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και των συμμετοχών σε κοινοπραξίες συνολικού ποσού €3.902 ως ακολούθως:

- Κέρδος ποσού €4.233 από την κοινοπραξία Panterra Α.Ε.
- Κέρδος ποσού €54 από την κοινοπραξία PIRAEUS TOWER Α.Ε.
- Ζημιά ποσού €349 από την κοινοπραξία ΕΠ Χανίων Α.Ε.
- Ζημιά ποσού €36 από την κοινοπραξία RINASCITA Α.Ε.

## ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις

Η αύξηση του κονδυλίου «Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις» της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2020 σε σχέση με την 31 Δεκεμβρίου 2019 οφείλεται κυρίως στο ποσό ύψους €5.965 που κατέβαλε η Εταιρεία ως προκαταβολή για μελλοντική απόκτηση εταιρείας (Σημείωση 6) και σε δεδουλευμένα έσοδα από τόκους ποσού €2.160 (31 Δεκεμβρίου 2019: €1.635).

Επιπλέον, την 31 Δεκεμβρίου 2020 στις λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνονται καταθέσεις ποσού €1.959 και €564 αντίστοιχα, οι οποίες είναι δεσμευμένες βάσει δανειακών συμβάσεων μέχρι τη λήξη τους (31 Δεκεμβρίου 2019: €1.990 για τον Όμιλο και €564 για την Εταιρεία αντίστοιχα).

Τέλος, στις λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις περιλαμβάνονται ποσά €11.507 και €10.384 για τον Όμιλο και την Εταιρεία, αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2019: €10.333 και €9.318, για τον Όμιλο και την Εταιρεία, αντίστοιχα) που αφορούν σε κίνητρα μισθώσεων βάσει ορισμένων μισθωτικών συμβάσεων. Η λογιστική αντιμετώπιση των εν λόγω κινήτρων, σύμφωνα με τα σχετικά λογιστικά πρότυπα, προβλέπει την τμηματική απόσβεσή τους κατά τη διάρκεια της κάθε μίσθωσης.

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

### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Εμπορικές απαιτήσεις	63.183	68.522	58.633	62.151
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 34)	4	1	4	1
Απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο	3.491	8.285	2.083	8.011
Προπληρωθέντα έξοδα	584	2.164	383	1.089
Λοιπές απαιτήσεις	8.920	4.380	7.511	2.942
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 34)	-	-	-	4.544
<b>Σύνολο</b>	<b>76.182</b>	<b>83.352</b>	<b>68.614</b>	<b>78.738</b>

Την 31 Δεκεμβρίου 2020 στις εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται ποσό €54.237 που αφορά στο υπόλοιπο τίμημα από την πώληση των δεκαοχτώ ακινήτων τον Δεκέμβριο του 2020 (Σημείωση 6). Το εν λόγω ποσό εισπράχθηκε την 27 Απριλίου 2021. 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.

Σημειώνεται ότι ποσό ύψους €184 για τον Όμιλο και €72 για την Εταιρεία μεταφέρθηκαν από τις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις στις δεσμευμένες καταθέσεις στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2019 ώστε να είναι συγκρίσιμη με την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2020 (Σημείωση 15).

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

#### Όμιλος

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	Σύνολο
Μεικτή λογιστική αξία 31.12.2020	60.168	2.144	4.294	66.606
Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς	(2)	(2)	(2.657)	(2.661)
<b>Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2020</b>	<b>60.166</b>	<b>2.142</b>	<b>1.637</b>	<b>63.945</b>
Μη Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία 31.12.2020				12.237
<b>Σύνολο Εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 31.12.2020</b>				<b>76.182</b>

#### Εταιρεία

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	Σύνολο
Μεικτή λογιστική αξία 31.12.2020	56.737	1.189	1.727	59.653
Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς	(2)	(2)	(906)	(910)
<b>Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2020</b>	<b>56.735</b>	<b>1.187</b>	<b>821</b>	<b>58.743</b>
Μη Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία 31.12.2020				9.871
<b>Σύνολο Εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 31.12.2020</b>				<b>68.614</b>

#### Όμιλος

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	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)
<b>Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2019</b>	<b>65.834</b>	<b>717</b>	<b>2.382</b>	<b>68.933</b>
Μη Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία 31.12.2019				14.419
<b>Σύνολο Εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 31.12.2019</b>				<b>83.352</b>

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

**Εταιρεία**

**Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία**

	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	Σύνολο
Μεικτή λογιστική αξία 31.12.2019	61.756	158	2.535	<b>64.449</b>
Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς	(1)	(1)	(2.201)	<b>(2.203)</b>
<b>Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2019</b>	<b>61.755</b>	<b>157</b>	<b>334</b>	<b>62.246</b>
<i>Μη Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία 31.12.2019</i>				<b>16.492</b>
<b>Σύνολο Εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 31.12.2019</b>				<b>78.738</b>

Οι εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2020 περιλαμβάνουν ποσό ύψους €207 και €165 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 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 υποχρεώσεώς της για την καταβολή του φόρου αυτού ζητώντας ταυτόχρονα τη νομιμότοκη επιστροφή του ποσού αυτού ως αχρεωστήτως καταβληθέντος, καθώς λόγω της παρ. 1 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, «οι εκδιδόμενες από εταιρεία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία μετοχές, καθώς και η μεταβίβαση ακινήτων προς αυτή απαλλάσσονται παντός φόρου, τέλους, τέλους χαρτοσήμου, εισφοράς, δικαιώματος ή οποιασδήποτε άλλης επιβάρυνσης υπέρ του Δημοσίου, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου και γενικά τρίτων». Αναφορικά με την καταβολή του ως άνω φόρου, λόγω της σιωπής της Αρχής επί τρίμηνο, οπότε και απόρριψης σιωπηρώς της αίτησης επιστροφής φόρου, η Εταιρεία προέβη σε προσφυγές. Την 31 Δεκεμβρίου 2020 οι απαιτήσεις της Εταιρείας από το Ελληνικό Δημόσιο είναι μειωμένες σε σύγκριση με την 31 Δεκεμβρίου 2019 (31 Δεκεμβρίου 2020: €2.083, 31 Δεκεμβρίου 2019 €8.011) καθώς 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 και την 27 Μαΐου 2020 η Εταιρεία εισέπραξε το εν λόγω ποσό. 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	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Προκαταβολές για απόκτηση εταιρειών	7.030	-	7.030	-
Λοιπά	1.890	4.380	481	2.942
<b>Σύνολο</b>	<b>8.920</b>	<b>4.380</b>	<b>7.511</b>	<b>2.942</b>

Την 31 Δεκεμβρίου 2019 στα Λοιπά του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται ποσό €2.582 το οποίο αφορά σε επιταγές που είχαν εκδοθεί για απόκτηση ακινήτου, η οποία ολοκληρώθηκε τον Ιανουάριο του 2020.

**ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Ταμείο	2	26	1	2
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	104.840	71.148	73.242	31.823
<b>Σύνολο</b>	<b>104.842</b>	<b>71.174</b>	<b>73.243</b>	<b>31.825</b>

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

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

Την 31 Δεκεμβρίου 2020 στις καταθέσεις όψεως και προθεσμίας του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνονται δεσμευμένα ποσά ύψους €6.362 και €2.546 αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2019: €5.439 και €2.795, αντίστοιχα), σύμφωνα με τα οριζόμενα σε δανειακές συμβάσεις.

Συμφωνία με κατάσταση ταμειακών ροών	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Ταμείο	2	26	1	2
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	104.840	71.148	73.242	31.823
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα σχετιζόμενα με διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού (Σημείωση 16)	4.131	-	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>108.973</b>	<b>71.174</b>	<b>73.243</b>	<b>31.825</b>

#### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: Δεσμευμένες καταθέσεις

Την 31 Δεκεμβρίου 2020 στις δεσμευμένες καταθέσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται ποσό €80.995 το οποίο έχει δεσμευτεί με βάση τους όρους ομολογιακού δανείου της Εταιρείας και αφορά σε πρόωρη εξόφληση κεφαλαίου του ομολογιακού δανείου λόγω της πώλησης των δεκαοχτώ ακινήτων την 24 Δεκεμβρίου 2020 (Σημείωση 6), καθώς έξι από τα ακίνητα ήταν προσημειωμένα στο εν λόγω δάνειο. Η Εταιρεία είχε δώσει ανέκκλητη εντολή στην αρμόδια τράπεζα προκειμένου να αποπληρωθεί το ως άνω ποσό και οι ενέργειες της τράπεζας ολοκληρώθηκαν την 4 Ιανουαρίου 2021.

#### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων και διακοπείσες δραστηριότητες

Τα διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού την 31 Δεκεμβρίου 2020 περιλαμβάνουν την εταιρεία Aphrodite Hills Resort Limited και τις θυγατρικές της, καθώς και τις εταιρείες MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited και The Cyprus Tourism Development Company Limited, στην οποία η MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited συμμετέχει κατά 100%, και το ακίνητο της θυγατρικής εταιρείας Picasso Fund επί της οδού Cavour 5, στη Ρώμη, Ιταλία. Τα κέρδη ή οι ζημιές από διακοπείσες δραστηριότητες για την περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020 περιλαμβάνουν τις εταιρείες Aphrodite Hills Resort Limited και τις θυγατρικές της, καθώς και τις εταιρείες MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited και The Cyprus Tourism Development Company Limited. Τα κέρδη ή οι ζημιές από διακοπείσες δραστηριότητες της συγκριτικής χρήσης αναμορφώθηκαν ώστε να περιλαμβάνουν τα αποτελέσματα των ανωτέρω εταιρειών.

Εντός του Δεκεμβρίου 2020 τα αρμόδια όργανα της Εταιρείας αποφάσισαν τη στρατηγική συνεργασία της Εταιρείας με την Invel Real Estate και τον κυπριακό όμιλο εταιρειών YODA Group του κ. Ιωάννη Παπαλέκα στον ξενοδοχειακό και τουριστικό τομέα στην ευρύτερη περιοχή της Μεσογείου. Στο ως άνω πλαίσιο, η Εταιρεία μεταβίβασε την 1 Απριλίου 2021 σε εταιρεία του ομίλου εταιρειών YODA Group το 45% της συμμετοχής της στην εταιρεία MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited, πρώην Vibrana Holdings Limited (εφεξής «MHV»), σύμφωνα με την από 30 Δεκεμβρίου 2020 σύμβαση αγοραπωλησίας, όπως τροποποιήθηκε την 31 Μαρτίου 2021 (Σημείωση 36). Με την ολοκλήρωση της πώλησης η MHV θα αποτελεί συμμετοχή σε κοινοπραξία. Παράλληλα, τα μέρη επέκτειναν τη συνεργασία τους και στην εταιρεία Aphrodite Hills Resort Limited μέσα από την υπογραφή σύμβασης αγοραπωλησίας την 7 Απριλίου 2021 (Σημείωση 36) για τη μεταβίβαση από την Εταιρεία στην Parabull Investments Limited (θυγατρική του YODA Group), ποσοστού 15% που κατέχει η Εταιρεία στην Aphrodite Hills Resort Limited. Προϋπόθεση για την ολοκλήρωση της συναλλαγής αποτελεί η λήψη έγκρισης από την Επιτροπή Προστασίας του Ανταγωνισμού της Κύπρου. Η εν λόγω συναλλαγή εκτιμάται ότι θα ολοκληρωθεί εντός του δεύτερου τριμήνου του 2021. Με την ολοκλήρωση της πώλησης η εταιρεία Aphrodite Hills Resort Limited θα αποτελεί συμμετοχή σε κοινοπραξία.

#### MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited και The Cyprus Tourism Development Company Limited

Η MHV κατέχει το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας The Cyprus Tourism Development Company Limited (εφεξής «CTDC»), ιδιοκτήτρια του 5\* ξενοδοχείου «The Landmark Nicosia» στην Κύπρο. Επιπλέον η εταιρεία CTDC διαθέτει οικόπεδα προς ανάπτυξη γραφείων (ακίνητα επένδυσης) και ανάπτυξη κατοικιών για



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

μελλοντική πώληση τους (αποθέματα). Τα κατανεμημένα στοιχεία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης και της Κατάστασης Αποτελεσμάτων των ως άνω εταιρειών περιλαμβάνονται στους λειτουργικούς τομείς «Γραφεία» και «Λοιπά» και στον γεωγραφικό τομέα «Κύπρος».

#### **Aphrodite Hills Resort Limited**

Η εταιρεία Aphrodite Hills Resort διαθέτει το μοναδικό πιστοποιημένο PGA National Cyprus γήπεδο γκολφ στην Κύπρο καθώς και ξενοδοχειακή μονάδα και λοιπά ακίνητα συναφή με τη χρήση, λειτουργία και εκμετάλλευση του resort. Επιπλέον η εταιρεία διαθέτει αποθέματα τα οποία περιλαμβάνουν κατοικίες και οικοπέδα προς ανάπτυξη κατοικιών για μελλοντική πώληση τους. Τα κατανεμημένα στοιχεία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης και της Κατάστασης Αποτελεσμάτων της εταιρείας περιλαμβάνονται στους λειτουργικούς τομείς «Καταστήματα/Εμπορικοί χώροι», «Γραφεία» και «Λοιπά» και στον γεωγραφικό τομέα «Κύπρος».

#### **Cavour 5**

Εντός του 2020 τα αρμόδια όργανα της Εταιρείας αποφάσισαν την έναρξη των διαδικασιών για την πώληση ενός ακινήτου της θυγατρικής εταιρείας Picasso Fund επί της οδού Cavour 5, στη Ρώμη, Ιταλία. Η εύλογη αξία του ακινήτου την 31 Δεκεμβρίου 2020 ανέρχεται σε €49.910. Η πώληση του ακινήτου αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του 2021. Το ακίνητο επένδυσης περιλαμβάνεται στους λειτουργικούς τομείς «Καταστήματα/Εμπορικοί χώροι» και «Γραφεία» και στον γεωγραφικό τομέα «Ιταλία».

**Ανάλυση των διακρατούμενων προς πώληση στοιχείων ενεργητικού και των υποχρεώσεων σχετιζόμενων με τα διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού**

	<b>Όμιλος 31.12.2020 <sup>(1)</sup></b>	<b>Εταιρεία 31.12.2020 <sup>(2)</sup></b>
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>		
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>		
Επενδύσεις σε ακίνητα	17.916	-
Συμμετοχές σε θυγατρικές	-	63.906
Συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	481	-
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	98.683	-
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	11.549	-
<b>Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων</b>	<b>128.629</b>	<b>-</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>		
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	3.485	-
Αποθέματα	35.645	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	4.131	-
<b>Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων</b>	<b>43.261</b>	<b>-</b>
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>	<b>171.890</b>	<b>63.906</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>		
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>		
Δανειακές υποχρεώσεις	14.457	-
Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους	9.758	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	9.321	-
<b>Σύνολο μακροπροθέσμων υποχρεώσεων</b>	<b>33.536</b>	<b>-</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>		
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	20.342	-
Δανειακές υποχρεώσεις	39.917	-
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	70	-
<b>Σύνολο βραχυπροθέσμων υποχρεώσεων</b>	<b>60.329</b>	<b>-</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>	<b>93.865</b>	<b>-</b>
<b>Ίδια κεφάλαια</b>	<b>78.025</b>	<b>63.906</b>



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

<sup>(1)</sup> Περιλαμβάνει τις εταιρείες Aphrodite Hills Resort Limited, MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited και The Cyprus Tourism Development Company Limited.

<sup>(2)</sup> Περιλαμβάνει τις εταιρείες Aphrodite Hills Resort Limited και MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited.

Σημειώνεται ότι δάνειο της εταιρείας Aphrodite Hills Resort Limited ποσού €36.997 περιλαμβάνεται στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις λόγω παρέκκλισης από δύο χρηματοοικονομικούς δείκτες εξαιτίας της σημαντικής επίδρασης της πανδημίας του COVID-19 στον τομέα των ξενοδοχείων. Η εταιρεία απέστειλε σχετικό αίτημα παρέκκλισης για την μη επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών δεικτών που απορρέουν από την δανειακή σύμβαση έως την 30 Ιουνίου 2022 το οποίο έγινε δεκτό από το αρμόδιο χρηματοπιστωτικό ίδρυμα εντός του Μαρτίου 2021.

**Συνοπτική κατάσταση αποτελεσμάτων από διακοπείσες δραστηριότητες <sup>(1)</sup>**

	Όμιλος	
	Από 01.01. έως 31.12.2020	31.12.2019
Κύκλος Εργασιών	22.470	39.502
	<b>22.470</b>	<b>39.502</b>
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	2.306	4.741
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(596)	(30)
Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	(8)	(5)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(8.556)	(11.871)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	(4.323)	(3.411)
Έξοδα για αναλώσιμα υλικά	(1.305)	(3.920)
Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα	(4.366)	(5.340)
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(264)	108
Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(7.073)	(6.291)
Λοιπά έσοδα	74	10
Λοιπά έξοδα	(10.118)	(11.993)
<b>Λειτουργικά Κέρδη / (Ζημίες)</b>	<b>(11.759)</b>	<b>1.500</b>
Αναλογία κερδών από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και κοινοπραξίες	73	162
Αρνητική υπεραξία από απόκτηση θυγατρικών	-	2.668
Έσοδα από τόκους	-	4
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(2.954)	(1.952)
<b>Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων</b>	<b>(14.640)</b>	<b>2.382</b>
Φόροι	5.427	(408)
<b>Κέρδη / (Ζημίες) χρήσης από διακοπείσες δραστηριότητες</b>	<b>(9.213)</b>	<b>1.974</b>
<b>Αναλογούντα σε:</b>		
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	(4.025)	(1.398)
<b>Μετόχους της Εταιρείας</b>	<b>(5.188)</b>	<b>3.372</b>
Αποθεματικό αναπροσαρμογής	(1.462)	1.462
Λοιπά	-	23
<b>Λοιπά συνολικά έσοδα / (έξοδα) χρήσης από διακοπείσες δραστηριότητες</b>	<b>(1.462)</b>	<b>1.485</b>

<sup>(1)</sup> Περιλαμβάνει τις εταιρείες Aphrodite Hills Resort Limited, MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited και The Cyprus Tourism Development Company Limited.

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

Την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020, στο κονδύλι «καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων» της συνοπτικής κατάστασης αποτελεσμάτων από διακοπείσες δραστηριότητες περιλαμβάνεται απομείωση ποσού €2.552 λόγω της επιμέτρησης της εταιρείας «The Cyprus Tourism Development Company Limited» κατά την ταξινόμηση της ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο ενεργητικού (Σημείωση 7 και 8).

**Ταμειακές ροές από διακοπείσες δραστηριότητες**

	Όμιλος	
	Από 01.01. έως	
	31.12.2020	31.12.2019
Καθαρές ταμειακές εισροές / (εκροές) από λειτουργικές δραστηριότητες	1.080	5.003
Καθαρές ταμειακές εισροές / (εκροές) από επενδυτικές δραστηριότητες	(1.772)	(58.587)
Καθαρές ταμειακές εισροές / (εκροές) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(3.277)	56.496
<b>Καθαρές ταμειακές εισροές / (εκροές)</b>	<b>(3.969)</b>	<b>2.912</b>

**ΣΗΜΕΙΩΣΗ 17: Μετοχικό Κεφάλαιο & Διαφορά από Έκδοση Μετοχών Υπέρ το Άρτιο**

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

Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020 και 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 18: Αποθεματικά**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Τακτικό αποθεματικό	30.886	22.272	30.134	21.846
Ειδικό αποθεματικό	323.987	323.987	323.987	323.987
Λοιπά αποθεματικά	611	1.272	142	12
<b>Σύνολο</b>	<b>355.484</b>	<b>347.531</b>	<b>354.263</b>	<b>345.845</b>

Σύμφωνα με το άρθρο 158 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη να παρακρατεί από τα καθαρά λογιστικά της κέρδη ποσό 5% ετησίως ως τακτικό αποθεματικό, έως ότου το σύνολο του τακτικού αποθεματικού ανέλθει στο 1/3 του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό δεν μπορεί να διανεμηθεί καθ' όλη τη διάρκεια της ζωής της Εταιρείας.

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

**ΣΗΜΕΙΩΣΗ 19: 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.

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

Την 23 Ιανουαρίου 2020 η εταιρεία CTDC προέβη στη σύναψη σύμβασης δανείου συνολικού ποσού έως €1.800 με την Τράπεζα Κύπρου Δημόσια Εταιρεία 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.

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
<b>Μακροπρόθεσμα</b>				
Ομολογιακά δάνεια	249.780	627.107	249.780	627.107
Λοιπές δανειακές υποχρεώσεις	49.237	213.137	-	19.326
<b>Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις</b>	<b>299.017</b>	<b>840.244</b>	<b>249.780</b>	<b>646.433</b>
<b>Βραχυπρόθεσμα</b>				
Ομολογιακά δάνεια	445.704	1.412	445.704	1.412
Λοιπές δανειακές υποχρεώσεις	157.134	34.624	50.025	12.048
<b>Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις</b>	<b>602.838</b>	<b>36.036</b>	<b>495.729</b>	<b>13.460</b>
<b>Σύνολο</b>	<b>901.855</b>	<b>876.280</b>	<b>745.509</b>	<b>659.893</b>

Εντός της χρήσης 2020 η Εταιρεία εκταμίευσε επιπλέον ποσό €153.450 από διαθέσιμα πιστωτικά όρια.

Η αύξηση των βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου την 31 Δεκεμβρίου 2020 σε σχέση με την 31 Δεκεμβρίου 2019 οφείλεται κυρίως στο γεγονός ότι:

- Δάνεια της Εταιρείας ποσού €362.618 περιλαμβάνονται στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2020, καθώς η Εταιρεία κατά την λήξη της χρήσης της 31 Δεκεμβρίου 2020 διαπίστωσε την παρέκκλιση από τον χρηματοοικονομικό δείκτη «Καθαρός Συνολικός Δανεισμός προς EBITDA» σε τρία ομολογιακά δάνεια εξαιτίας της επίδρασης της πανδημίας του COVID-19 στην χρηματοοικονομική απόδοση του Ομίλου και της Εταιρείας. Σύμφωνα με τα οριζόμενα στις δανειακές συμβάσεις η παρέκκλιση διαπιστώνεται με την προσκόμιση των ετήσιων ελεγμένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων στα αρμόδια χρηματοπιστωτικά ιδρύματα. Για λόγους παρουσίασης σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ τα υπόλοιπα των εν λόγω δανείων περιλαμβάνονται στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις. Εντός του Μαρτίου 2021 και πριν την δημοσίευση των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων η Εταιρεία απέστειλε σχετικά αιτήματα παρέκκλισης, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στις σχετικές δανειακές συμβάσεις, τα οποία έγιναν δεκτά από τα αρμόδια χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, καθώς παρά την υστέρηση του χρηματοοικονομικού δείκτη η εν γένει οικονομική κατάσταση του Ομίλου και της Εταιρείας δεν έχει επηρεαστεί και συνεπώς είναι δυνατή η εκπλήρωση όλων των υποχρεώσεων εμπροθέσμως και προσηκόντως. Την 31 Μαρτίου 2021 στις ενδιάμεσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας τα ανεξόφλητα υπόλοιπα των εν λόγω δανείων θα περιλαμβάνονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.
- Δάνεια της εταιρείας Picasso Fund συνολικού ποσού €99.754 την 31 Δεκεμβρίου 2020 περιλαμβάνονται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις καθώς λήγουν την 30 Ιουνίου 2021. Η Διοίκηση αξιολογεί τις εναλλακτικές αναχρηματοδότησης των δανείων.
- Η Εταιρεία την 23 Μαρτίου 2020 εκταμίευσε ποσό €49.600 από ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό που είχε συνάψει με την Alpha Bank A.E. τον Δεκέμβριο του 2019. Την 31 Δεκεμβρίου 2019 το ποσό της πίστωσης ανερχόταν σε €12.000 τα οποία αποπληρώθηκαν εντός του Ιανουαρίου 2020.

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

- Στα βραχυπρόθεσμα ομολογιακά δάνεια του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται ποσό €80.995 το οποίο αφορά σε πρόωρη εξόφληση κεφαλαίου ομολογιακού δανείου λόγω της πώλησης των δεκαοχτώ ακινήτων την 24 Δεκεμβρίου 2020 (Σημείωση 6), καθώς έξι από τα ακίνητα ήταν προσημειωμένα στο εν λόγω δάνειο. Η Εταιρεία είχε δώσει ανέκκλητη εντολή στην αρμόδια τράπεζα προκειμένου να αποπληρωθεί το ως άνω ποσό και οι ενέργειες της τράπεζας ολοκληρώθηκαν την 4 Ιανουαρίου 2021. Το ποσό των €80.995 περιλαμβάνεται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2020 στο κονδύλι «Δεσμευμένες Καταθέσεις» (Σημείωση 15).

Στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται την 31 Δεκεμβρίου 2020 ποσό €721 το οποίο αφορά σε δεδουλευμένους τόκους ομολογιακών δανείων (31 Δεκεμβρίου 2019: ποσό €823 για τον Όμιλο και την Εταιρεία) και επίσης ποσό €640 για τον Όμιλο και €425 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	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Έως 1 έτος	602.838	36.036	495.729	13.460
Από 1 έως 5 έτη	220.279	616.762	176.472	476.853
Πάνω από 5 έτη	78.738	223.482	73.308	169.580
<b>Σύνολο</b>	<b>901.855</b>	<b>876.280</b>	<b>745.509</b>	<b>659.893</b>

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

Το μέσο πραγματικό επιτόκιο των δανειακών υποχρεώσεων, ανέρχεται σε 3,28% (31 Δεκεμβρίου 2019: 3,68%).

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

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

- Επί 67 ακινήτων στην Ελλάδα έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε. (εκπρόσωπος των ομολογιούχων) για ποσό €360.000. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2020 σε €266.255 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €479.095. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από το μισθωτήριο συμβόλαιο αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.
- Επί ακινήτου της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. (εκπρόσωπος των ομολογιούχων) για ποσό €78.000. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2020 σε €56.118 και η εύλογη αξία του ακινήτου ανερχόταν σε €128.197. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από το μισθωτήριο συμβόλαιο αναφορικά με το ακίνητο.
- Επί 33 ακινήτων της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. για ποσό €144.000. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2020 σε €114.414 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €218.718. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.

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

- Επί 3 ακινήτων της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. για ποσό €24.000. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2020 σε €19.577 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €35.086. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.
- Επί 32 ακινήτων της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Alpha Bank Α.Ε για ποσό €240.000. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2020 σε €131.138 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €221.302. 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 CYREIT AIF Variable Investment Company Plc (διαχειριστικών και επενδυτικών) έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρία Λτδ. για όλα τα οφειλόμενα ποσά, δυνάμει της από 12 Απριλίου 2019 σύμβασης ομολογιακού δανείου ποσού €90.000. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2020 σε €90.000.
- Τέσσερα ακίνητα της θυγατρικής Picasso Fund βαρύνονται με υποθήκη πρώτης τάξης υπέρ της τράπεζας Banca IMI S.p.A. για ποσό €204.000. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2020 σε €90.780 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €182.750. Τέλος, έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα του Picasso Fund όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.
- Εννέα ακίνητα της θυγατρικής Picasso Fund βαρύνονται με υποθήκη πρώτης τάξης υπέρ της τράπεζας Intesa SanPaolo S.p.A. για ποσό €19.700. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2020 σε €9.050 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €20.360. Τέλος, 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 Εταιρεία Λτδ. για ποσό €16.500. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2020 σε €12.813 και η εύλογη αξία του ακινήτου ανερχόταν €27.012. Επιπρόσθετα, επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας Quadratrix Ltd. έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της Τράπεζας Κύπρου, για όλα τα οφειλόμενα ποσά, δυνάμει της δανειακής σύμβασης, έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της εταιρείας όπως απορρέουν από το μισθωτήριο συμβόλαιο με την Σκλαβενίτης Κύπρου Λίμιτεδ και τα περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας βαρύνονται με κυμαινόμενη επιβάρυνση υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. Σημειώνεται επίσης ότι η Εταιρεία έχει δώσει εταιρική εγγύηση μέχρι του ποσού των €5.000 για υποχρεώσεις της Quadratrix Ltd. που απορρέουν από την ως άνω δανειακή σύμβαση.
- Δύο ακίνητα της θυγατρικής Egnatia Properties S.A. βαρύνονται με υποθήκη υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. για ποσό €6.405. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2020 σε €6.127 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €6.720. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Egnatia Properties S.A. όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.
- Ένα ακίνητο της θυγατρικής Ήρινα Κτηματική Α.Ε. βαρύνεται με προσημείωση υποθήκης υπέρ της Alpha Bank Α.Ε. για ποσό €4.800. Επιπρόσθετα, επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας Ήρινα Κτηματική Α.Ε. έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της Alpha Bank Α.Ε. για όλα τα οφειλόμενα ποσά, δυνάμει της δανειακής σύμβασης. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2020 σε €3.295 και η εύλογη αξία του ακινήτου ανερχόταν σε €16.585.
- Ένα ακίνητο της θυγατρικής I&B Real Estate EAD βαρύνεται με υποθήκη υπέρ της Eurobank Bulgaria AD για ποσό €34.425. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2020 σε €34.425 και η εύλογη αξία του ακινήτου ανερχόταν σε €86.920. 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.



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

- 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. Το υπόλοιπο των δανείων ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2020 σε €38.867 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €109.610. 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.
- Στο πλαίσιο της από 18 Απριλίου 2019 σύμβασης ομολογιακού δανείου ποσού €32.000 της Εταιρείας με την Τράπεζα Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ., με υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020 €29.600, έχουν δοθεί οι παρακάτω εξασφαλίσεις υπέρ της Τράπεζας Κύπρου:
  - ο Ενέχυρο επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited («MHV»).
  - ο Ενέχυρο επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας CTDC που κατέχει η εταιρεία MHV.
  - ο Η MHV και η CTDC έχουν δώσει εταιρική εγγύηση μέχρι του ποσού των €38.400 για υποχρεώσεις της Εταιρείας που απορρέουν από την ως άνω σύμβαση ομολογιακού δανείου.
  - ο Κυμαινόμενη επιβάρυνση επί του συνόλου των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας MHV για ποσό €35.200.
  - ο Υποθήκη επί των ακινήτων της CTDC για ποσό €35.200 και κυμαινόμενη επιβάρυνση επί του συνόλου των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας CTDC για ποσό €35.200.

Σημειώνεται ότι την 26 Μαρτίου 2021 έγινε άρση των εξασφαλίσεων που αφορούν στην MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. (ενέχυρο επί μετοχών, εταιρική εγγύηση, κυμαινόμενη επιβάρυνση).

- Τέλος, στο πλαίσιο της σύμβασης δανείου ποσού έως €1.800 που σύναψε η εταιρεία CTDC στις 23 Ιανουαρίου 2020, τα ακίνητα της θυγατρικής CTDC βαρύνονται με υποθήκη υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ για ποσό €3.209. Επίσης, τα περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας βαρύνονται με κυμαινόμενη επιβάρυνση υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. για ποσό €6.834. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2020 σε €1.169 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €63.710.

Σημειώνεται ότι οι θυγατρικές εταιρείες Aphrodite Hills Resort Limited και CTDC έχουν ταξινομηθεί ως στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2020 και στις διακοπείσες δραστηριότητες στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020 (Σημείωση 16).

Η μεταβολή στις υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες για τη χρήση 2020 έχει ως εξής:

<b>Όμιλος</b>	<b>Δανειακές Υποχρεώσεις</b>	<b>Μερίσματα πληρωτέα</b>
<b>Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 01.01.2020:</b>	<b>876.280</b>	<b>13</b>
Ταμειακές εκροές	(81.298)	(111.138)
Προσθήκες	154.590	111.140
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	6.656	-
Μεταφορά σε υποχρεώσεις σχετιζόμενες με διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού (Σημείωση 16)	(54.373)	-
<b>Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 31.12.2020:</b>	<b>901.855</b>	<b>15</b>



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

<b>Εταιρεία</b>	<b>Δανειακές Υποχρεώσεις</b>	<b>Μερίσματα πληρωτέα</b>
<b>Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 01.01.2020:</b>	<b>659.893</b>	<b>13</b>
Ταμειακές εκροές	(71.727)	(111.138)
Προσθήκες	153.450	111.140
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	3.893	-
<b>Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 31.12.2020:</b>	<b>745.509</b>	<b>15</b>

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

<b>Όμιλος</b>	<b>Δανειακές Υποχρεώσεις</b>	<b>Μερίσματα πληρωτέα</b>
<b>Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 01.01.2019:</b>	<b>560.139</b>	<b>10</b>
Ταμειακές εκροές	(411.159)	(131.321)
Προσθήκες	659.532	131.324
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	67.768	-
<b>Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 31.12.2019:</b>	<b>876.280</b>	<b>13</b>

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

Την 31 Δεκεμβρίου 2019 στις λοιπές μη ταμειακές μεταβολές του Ομίλου περιλαμβάνεται ποσό €1.476 και ποσό €70.311 που αφορούν σε υπόλοιπα δάνεια των εταιρειών CTDC και Aphrodite Hills Resort Limited, αντίστοιχα, κατά την ημερομηνία απόκτησης τους από τον Όμιλο.

## ΣΗΜΕΙΩΣΗ 20: Υποχρεώσεις Παροχών Προσωπικού λόγω Εξόδου από την Υπηρεσία

Οι υποχρεώσεις για την αποζημίωση προσωπικού προσδιορίστηκαν μέσω αναλογιστικής μελέτης βάσει του ΔΛΠ 19.

### Καθαρή υποχρέωση στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Παρούσα αξία υποχρεώσεων	323	276	323	276
<b>Σύνολο</b>	<b>323</b>	<b>276</b>	<b>323</b>	<b>276</b>

### Κίνηση καθαρής υποχρέωσης

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2020	2019	2020	2019
<b>Καθαρή υποχρέωση την 1 Ιανουαρίου</b>	<b>276</b>	<b>218</b>	<b>276</b>	<b>218</b>
Συνολικό κόστος αναγνωρισθέν στην κατάσταση αποτελεσμάτων	33	25	33	25
Συνολικό κόστος αναγνωρισθέν στην κατάσταση συνολικών εσόδων	14	33	14	33
<b>Καθαρή υποχρέωση την 31 Δεκεμβρίου</b>	<b>323</b>	<b>276</b>	<b>323</b>	<b>276</b>

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

Έξοδα προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	Όμιλος		Εταιρεία	
	2020	2019	2020	2019
Κόστος υπηρεσίας	30	21	30	21
Καθαρό χρηματοοικονομικό κόστος στην καθαρή υποχρέωση καθορισμένων παροχών	3	4	3	4
<b>Ποσό αναγνωρισμένο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων</b>	<b>33</b>	<b>25</b>	<b>33</b>	<b>25</b>

Προσαρμογές στην καθαρή υποχρέωση	Όμιλος		Εταιρεία	
	2020	2019	2020	2019
Υποχρέωση κέρδος / (ζημιά) από αλλαγή των υποθέσεων	26	29	26	29
Υποχρέωση κέρδος / (ζημιά) από εμπειρικές προσαρμογές	(12)	4	(12)	4
<b>Ποσό αναγνωρισμένο στα Λοιπά Συνολικά Έσοδα</b>	<b>14</b>	<b>33</b>	<b>14</b>	<b>33</b>

Κίνηση υποχρέωσης προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	Όμιλος		Εταιρεία	
	2020	2019	2020	2019
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου</b>	<b>276</b>	<b>218</b>	<b>276</b>	<b>218</b>
Κόστος υπηρεσίας	30	21	30	21
Χρηματοοικονομικό κόστος	3	4	3	4
<i>Προσαρμογές (κέρδη) / ζημιές:</i>				
Ζημιές / (κέρδη) από μεταβολές χρηματοοικονομικών παραδοχών	26	29	26	29
Ζημιές / (κέρδη) από μεταβολές εμπειρικών παραδοχών	(12)	4	(12)	4
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου</b>	<b>323</b>	<b>276</b>	<b>323</b>	<b>276</b>

Μέσες σταθμισμένες αναλογιστικές παραδοχές στο τέλος της χρήσης	Όμιλος		Εταιρεία	
	2020	2019	2020	2019
Προεξοφλητικό επιτόκιο	0,60%	1,10%	0,60%	1,10%
Πληθωρισμός	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Ρυθμός μεταβολής αποδοχών	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%

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

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

Αναλογιστική παραδοχή	Μεταβολή στην παραδοχή	31.12.2020	
		Αύξηση / (μείωση) στην υποχρέωση καθορισμένων παροχών	
Προεξοφλητικό επιτόκιο	Αύξηση κατά 50 μονάδες βάσης	(8)%	
	Μείωση κατά 50 μονάδες βάσης	9%	
Πληθωρισμός	Αύξηση κατά 50 μονάδες βάσης	2%	
	Μείωση κατά 50 μονάδες βάσης	(2)%	
Ρυθμός μεταβολής αποδοχών	Αύξηση κατά 50 μονάδες βάσης	7%	
	Μείωση κατά 50 μονάδες βάσης	(6)%	

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

### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 21: Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Προμηθευτές	6.711	11.566	4.747	6.289
Φόροι – Τέλη	7.991	7.701	4.195	4.275
Έσοδα επομένων χρήσεων	4.394	9.519	2.418	3.196
Υποχρεώσεις μίσθωσης	90	803	76	62
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	5.547	13.365	4.538	3.382
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 34)	4.772	1.373	3.927	1.366
<b>Σύνολο</b>	<b>29.505</b>	<b>44.327</b>	<b>19.901</b>	<b>18.570</b>

Η μείωση των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων του Ομίλου την 31 Δεκεμβρίου 2020 σε σύγκριση με την 31 Δεκεμβρίου του 2019 οφείλεται κυρίως στην ταξινόμηση των εταιρειών Aphrodite Hills Resort Limited και The Cyprus Tourism Development Company Limited ως στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση την 31 Δεκεμβρίου 2020. Το υπόλοιπο των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων των ανωτέρω εταιρειών ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2019 σε €18.329.

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

Τα έσοδα επομένων χρήσεων του Ομίλου αφορούν σε μη δεδουλευμένα έσοδα περιόδου μεταγενέστερης από την 31 Δεκεμβρίου 2020, βάσει σχετικών συμβάσεων μίσθωσης.

Οι Φόροι – Τέλη αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Χαρτόσημο μισθωμάτων	2.327	2.545	2.327	2.545
Ενιαίος Φόρος Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	58	20	-	-
Φόρος ακινήτων εξωτερικού	3.183	2.858	-	-
Λοιπά	2.423	2.278	1.868	1.730
<b>Σύνολο</b>	<b>7.991</b>	<b>7.701</b>	<b>4.195</b>	<b>4.275</b>

### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 22: Απαιτήσεις και Υποχρεώσεις από Αναβαλλόμενους Φόρους

	Όμιλος	
	31.12.2020	31.12.2019
<b>Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους</b>		
Επενδύσεις σε ακίνητα	13.349	16.782
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	-	7.542
Αποθέματα	-	2.714
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	-	1.554
<b>Σύνολο</b>	<b>13.349</b>	<b>28.592</b>

	Όμιλος	
	31.12.2020	31.12.2019
<b>(Έσοδα) / Δαπάνες από αναβαλλόμενους φόρους</b>		
Φορολογικές ζημιές	-	37
Επενδύσεις σε ακίνητα	(154)	5.803
<b>Σύνολο</b>	<b>(154)</b>	<b>5.840</b>

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

**Κίνηση απαιτήσεων από αναβαλλόμενους φόρους:**

	<b>Όμιλος</b> <b>Φορολογικές ζημιές</b>
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019</b>	-
Έσοδα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	(1)
Συμψηφισμός με υποχρέωση από αναβαλλόμενους φόρους	1
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019</b>	-
Έσοδα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	167
Συμψηφισμός με υποχρέωση από αναβαλλόμενους φόρους	(167)
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020</b>	-

**Κίνηση υποχρεώσεων από αναβαλλόμενους φόρους:**

	<b>Όμιλος</b>		
	<b>Επενδύσεις σε ακίνητα</b>	<b>Λοιπά</b>	<b>Σύνολο</b>
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019</b>	<b>4.586</b>	-	<b>4.586</b>
Αναβαλλόμενος φόρος που αναγνωρίστηκε μετά από επιχειρηματικές συνενώσεις	5.408	12.524	<b>17.932</b>
Έξοδο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	6.788	(691)	<b>6.097</b>
Έξοδο στην Κατάσταση Συνολικών Εξόδων	-	(23)	<b>(23)</b>
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>16.782</b>	<b>11.810</b>	<b>28.592</b>
Έξοδο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	(3.271)	(2.047)	<b>(5.318)</b>
Συμψηφισμός με απαίτηση από αναβαλλόμενους φόρους		(167)	<b>(167)</b>
Μεταφορά σε υποχρεώσεις σχετιζόμενες με διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού (Σημείωση 16)	(162)	(9.596)	<b>(9.758)</b>
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>13.349</b>	-	<b>13.349</b>

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

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

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

**ΣΗΜΕΙΩΣΗ 23: Μερίσματα ανά Μετοχή**

Την 30 Νοεμβρίου 2020 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε τη διανομή συνολικού ποσού €35.769 (ήτοι 0,14 ανά μετοχή – ποσό σε €), ως προσωρινό μέρισμα στους μετόχους για τη χρήση 2020. Την 31 Δεκεμβρίου 2020 το προσωρινό μέρισμα εμφανίζεται αφαιρετικά των ιδίων κεφαλαίων.

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

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. Το μέρισμα καταβλήθηκε εντός του Απριλίου 2020.

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 24: Κύκλος Εργασιών

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Έσοδα από μισθώματα	133.897	135.474	102.334	107.909
Λοιπά	-	80	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>133.897</b>	<b>135.554</b>	<b>102.334</b>	<b>107.909</b>

Τα λοιπά αφορούν σε αποζημίωση λόγω πρόωρης λήξης μίσθωσης.

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

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Έως 1 έτος	119.295	128.612	92.460	99.716
Από 1 έως 5 έτη	408.854	446.925	340.408	373.079
Πάνω από 5 έτη	980.709	1.126.972	914.525	1.097.549
<b>Σύνολο</b>	<b>1.508.858</b>	<b>1.702.509</b>	<b>1.347.393</b>	<b>1.570.344</b>

Η μείωση των μελλοντικών μη ακυρώσιμων μισθωμάτων του Ομίλου και της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2020 σε σύγκριση με την 31 Δεκεμβρίου 2019 οφείλεται κυρίως στην πώληση των τεσσάρων ακινήτων που πραγματοποίησε η Εταιρεία τον Δεκέμβριο 2019 και στην πώληση των δεκαεννέα ακινήτων εντός της χρήσης 2020 (Σημείωση 6).

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

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

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Έξοδα εκτιμήσεων	1.108	668	1.031	628
Έξοδα δικηγόρων, συμβολαιογράφων, υποθηκοφυλάκων, τεχνικών και λοιπών συμβούλων	753	1.630	459	1.292
Συμβουλευτικές υπηρεσίες αναφορικά με τη λειτουργία του χαρτοφυλακίου ακινήτων	4.028	2.234	2.102	1.850
Έξοδα ασφάλισης	889	794	516	511
Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών	539	340	167	63
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	453	645	7	87
Μεσιτικά έξοδα	22	112	18	79
Λοιπά έξοδα	198	94	-	1
<b>Σύνολο</b>	<b>7.990</b>	<b>6.517</b>	<b>4.300</b>	<b>4.511</b>

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Μισθωμένα ακίνητα	6.583	4.915	3.125	3.012
Μη-μισθωμένα ακίνητα	1.407	1.602	1.175	1.499
<b>Σύνολο</b>	<b>7.990</b>	<b>6.517</b>	<b>4.300</b>	<b>4.511</b>

### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 26: Φόροι – Τέλη Ακίνητης Περιουσίας

Την 31 Δεκεμβρίου 2020 οι φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας ανέρχονται σε ποσό €9.915 και €7.719 για τον Όμιλο και την Εταιρεία αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2019: €9.652 και €7.784 αντίστοιχα) και περιλαμβάνουν ΕΝΦΙΑ ύψους €7.505 και €7.344 για τον Όμιλο και την Εταιρεία αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2019: €7.690 και €7.588 αντίστοιχα).

### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 27: Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Μισθοί, αποδοχές και επιδόματα προσωπικού	4.341	3.091	4.214	2.993
Εργοδοτικές εισφορές	634	581	630	577
Διανεμόμενα κέρδη στο προσωπικό – Δ.Σ.	6.753	1.774	6.753	1.774
Λοιπά έξοδα	165	150	165	150
<b>Σύνολο</b>	<b>11.893</b>	<b>5.596</b>	<b>11.762</b>	<b>5.494</b>

Την 13 Απριλίου 2020 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε την διανομή συνολικού ποσού €6.158 στο προσωπικό και σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας από τα κέρδη της χρήσης 2019. Το ποσό περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Διανεμόμενα κέρδη στο προσωπικό – Δ.Σ.».

Την 18 Ιουνίου 2019 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε την διανομή συνολικού ποσού €1.774 στο προσωπικό και σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας από τα κέρδη της χρήσης 2018.



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

### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 28: Λοιπά Έσοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Έσοδα από μερίσματα	-	-	12.379	12.150
Λοιπά	922	19.511	174	19.114
<b>Σύνολο</b>	<b>922</b>	<b>19.511</b>	<b>12.553</b>	<b>31.264</b>

Στο πλαίσιο αύξησης μετοχικού κεφαλαίου το 2013, η Εταιρεία σύνηψε στις 23 Δεκεμβρίου 2013 συμφωνία με την Invel Real Estate (Netherlands) II BV (εφεξής «Invel II») και η Invel II εισέφερε στην Εταιρεία το σύνολο των εταιρικών μεριδίων εκδόσεως της εταιρείας με την επωνυμία «Nash S.r.L.», ιδιοκτήτριας οικοπέδου 1.856 χιλ. τ.μ. στην περιοχή Τορναϊανίκα της Διοικητικής Περιφέρειας της Ρομεζία (Ρώμη) στην Ιταλία. Σύμφωνα με την εν λόγω συμφωνία, η Invel II παρείχε συγκεκριμένες δηλώσεις και εγγυήσεις προς την Εταιρεία σε σχέση με τη Nash και το ακίνητό ιδιοκτησίας της. Στα λοιπά έσοδα του Ομίλου και της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2019 περιλαμβάνεται ποσό €19.097 το οποίο αφορά σε έσοδο της Εταιρείας σε σχέση με την ως άνω συμφωνία.

Κατά τη διάρκεια της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020 και 31 Δεκεμβρίου 2019, η Εταιρεία αναγνώρισε έσοδα από μερίσματα από τις κάτωθι θυγατρικές:

	31.12.2020	31.12.2019
Picasso Fund	5.600	5.613
Quadratix Ltd	400	1.000
I & B Real Estate EAD	2.000	993
Ήρινα Κτηματική Α.Ε.	850	-
CYREIT AIF Variable Investment Company Plc	3.529	4.544
<b>Σύνολο</b>	<b>12.379</b>	<b>12.150</b>

### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 29: Λοιπά Έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Αμοιβές τρίτων	5.792	2.248	3.921	1.300
Έξοδα προβολής, διαφήμισης, δημοσιεύσεων, κ.λπ.	620	789	620	789
Φόροι – τέλη	1.818	831	1.582	816
Λοιπά	740	686	728	623
<b>Σύνολο</b>	<b>8.970</b>	<b>4.554</b>	<b>6.851</b>	<b>3.528</b>

### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 30: Χρηματοοικονομικά Έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Τόκοι	26.477	25.738	21.791	20.708
Χρηματοδοτικά και τραπεζικά έξοδα (συμπ. αποσβέσεων διαφοράς υπό το άρτιο δανείων)	3.462	3.024	3.180	2.564
Συναλλαγματικές διαφορές	118	156	1	-
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα	1.385	(8.380)	1.280	(8.380)
<b>Σύνολο</b>	<b>31.442</b>	<b>20.538</b>	<b>26.252</b>	<b>14.892</b>

Εντός του Δεκεμβρίου 2019 η Εταιρεία προέβη σε τροποποιήσεις συμβάσεων ομολογιακών δανείων οι οποίες αφορούσαν στη μείωση του περιθωρίου και στη μείωση του ποσοστού απόσβεσης των εν λόγω δανείων. Από τις τροποποιήσεις προέκυψε καθαρό κέρδος ποσού €8.380.

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

### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 31: Φόροι

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	2.048	7.728	1.999	7.620
Λοιποί φόροι	366	467	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος (Σημείωση 22)	(154)	5.840	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>2.260</b>	<b>14.035</b>	<b>1.999</b>	<b>7.620</b>

Ως Α.Ε.Ε.Α.Π. σύμφωνα με το άρθρο 31 παρ. 3 του ν.2778/1999, όπως ισχύει, η Εταιρεία, φορολογείται βάσει της εύλογης αξίας των επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων της. Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10,0% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα (10,0% \* (Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ + 1,0%)), επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων 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 Μονοπρόσωπη Α.Ε, η ΗΛΔΗΜ Μ.Ι.ΚΕ και η ΜΙΛΟΡΑ Μ.Ι.ΚΕ, θυγατρικές της Εταιρείας στην Ελλάδα, έχουν την ίδια φορολογική αντιμετώπιση. Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τον ανωτέρω πληρωτέο φόρο.

Οι θυγατρικές εξωτερικού της Εταιρείας, Nash S.r.l. και Prodea Immobiliare S.r.l. στην Ιταλία, Egnatia Properties S.A. στη Ρουμανία, Quadratrix Ltd., Lasmane Properties Ltd., Aphrodite Hills Resort Limited, Aphrodite Springs Public Limited, MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited και CYREIT AIF Variable Investment Company Plc στην Κύπρο, και PNG Properties EAD και I&B Real Estate EAD στη Βουλγαρία, φορολογούνται στο εισοδήμα τους, βάσει φορολογικού συντελεστή 27,9% στην Ιταλία, 16,0% στη Ρουμανία, 12,5% στην Κύπρο και 10,0% στη Βουλγαρία, αντίστοιχα. Η θυγατρική της Εταιρείας, Picasso Fund, με έδρα την Ιταλία, δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος. Για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 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 10 και 11 αντίστοιχα.

### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 32: Κέρδη ανά Μετοχή

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

Περίοδος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	Όμιλος		Εταιρεία	
	2020	2019	2020	2019
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	62.767	290.524	64.082	232.146
Κέρδη / (ζημιές) από διακοπείσες δραστηριότητες	(5.188)	3.372	-	-
Κέρδη / (ζημιές) που αναλογούν στους μετόχους από συνεχιζόμενες και διακοπείσες δραστηριότητες	57.578	293.896	64.082	232.146
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών (χιλιάδες)	255.495	255.495	255.495	255.495
<b>Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) – Βασικά και προσαρμοσμένα από συνεχιζόμενες δραστηριότητες</b>	<b>0,25</b>	<b>1,14</b>	<b>0,25</b>	<b>0,91</b>

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

---

<b>Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) – Βασικά και προσαρμοσμένα από συνεχιζόμενες και διακοπείσες δραστηριότητες</b>	<b>0,23</b>	<b>1,15</b>	<b>0,25</b>	<b>0,91</b>
--	-------------	-------------	-------------	-------------

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

### **ΣΗΜΕΙΩΣΗ 33: Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις**

#### **Φορολογικές Υποχρεώσεις**

Οι εταιρείες του Ομίλου δεν έχουν ελεγχθεί φορολογικά για ορισμένες χρήσεις και επομένως, οι φορολογικές υποχρεώσεις τους για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Συνεπώς, ως αποτέλεσμα των ελέγχων αυτών, είναι πιθανό να επιβληθούν επιπλέον πρόστιμα και φόροι, τα ποσά των οποίων δεν είναι δυνατόν να προσδιοριστούν με ακρίβεια επί του παρόντος. Ο Όμιλος κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020 και 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 χρήσεις 2011 - 2014 της απορροφηθείσας από την Εταιρεία με την αυτή επωνυμία, Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ 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 – 2019 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.

Δεν έχει κοινοποιηθεί από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οποιαδήποτε εντολή ελέγχου 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 μέχρι και τη χρήση 2012 έχει παραγραφεί την 31 Δεκεμβρίου 2018. Περαιτέρω η χρήση 2013 θεωρείται φορολογικά περαιωμένη, σύμφωνα με την απόφαση 320/2020 του Συμβουλίου της Επικρατείας. Οι χρήσεις 2014 και 2015 της απορροφηθείσας από την Εταιρεία ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. 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.

Για τα φορολογικά έτη 2015 και επόμενα, σύμφωνα με την ΠΟΛ.1006/05.01.2016, δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να επανέλθουν και να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου.

Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ο φορολογικός έλεγχος από τον τακτικό ελεγκτή της Εταιρείας για τη χρήση 2020 δεν έχει ολοκληρωθεί.

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

---

#### **Κεφαλαιουχικές Δεσμεύσεις**

Την 31 Δεκεμβρίου 2020 για τον Όμιλο υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων ποσού €10.204 (μη συμπ. ΦΠΑ). Επιπλέον, την 31 Δεκεμβρίου 2020 στον Όμιλο υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για βελτιώσεις σε ακίνητα τρίτων ποσού €2.000 (μη συμπ. ΦΠΑ). Τέλος την 31 Δεκεμβρίου 2020 για τον Όμιλο υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για την ανάπτυξη του οικοπέδου της εταιρείας Arhrodite Springs Public Limited ποσού €4.330 (μη συμπ. ΦΠΑ).

#### **Εκκρεμείς Δικαστικές Υποθέσεις**

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά του Ομίλου, ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 31 Δεκεμβρίου 2020 που θα επηρέαζαν την χρηματοοικονομική κατάστασή του.

#### **Δανειακές υποχρεώσεις**

Στο πλαίσιο της σύναψης της Εταιρείας με την Alpha Bank A.E. σύμβασης πίστωσης με ανοικτό αλληλόχρεο λογαριασμό, η Εταιρεία παρείχε ειδική και ανέκκλητη πληρεξουσιότητα, εντολή και δικαίωμα σε δικηγόρους ενεργούντες για την Alpha Bank A.E. ώστε αυτοί να δύνανται να παρίστανται και να εκπροσωπούν την Εταιρεία ενώπιον παντός αρμόδιου δικαστηρίου προς το σκοπό εγγραφής συναινετικής προσημείωσης υποθήκης σε πενήντα τέσσερα (54) ακίνητα της Εταιρείας στην Ελλάδα, υπέρ της Alpha Bank A.E. για ποσό €65.000. Η ισχύς του πληρεξουσίου λήγει αυτόματα, είτε με την πλήρη και ολοκληρωτική εξόφληση του συνόλου των υποχρεώσεων της Εταιρείας υπό την σύμβαση πίστωσης.

Στο πλαίσιο δανείου της εταιρείας Flowpulse Ltd, μέτοχο της MHV, με την Τράπεζα Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ., έχει συσταθεί υποθήκη επί των ακινήτων ιδιοκτησίας της εταιρείας CTDC για ποσό €4.400 και κυμαινόμενη επιβάρυνση επί του συνόλου των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας CTDC για ποσό €4.800 υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. Τέλος, η CTDC έχει δώσει εταιρική εγγύηση μέχρι του ποσού των €4.800 για υποχρεώσεις της Flowpulse Ltd που απορρέουν από την ως άνω δανειακή σύμβαση. Αντίστοιχες εξασφαλίσεις (κυμαινόμενη επιβάρυνση και εταιρική εγγύηση) είχαν δοθεί από την MHV υπέρ της Τράπεζας Κύπρου, στο πλαίσιο του ως άνω δανείου, οι οποίες άρθηκαν την 26 Μαρτίου 2021.

#### **Εγγυήσεις**

Στο πλαίσιο της από 31 Ιανουαρίου 2018 δανειακής σύμβασης που υπεγράφη μεταξύ της θυγατρικής εταιρείας Quadratrix Ltd και της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. (Σημείωση 19), 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.

Επιπλέον, η Εταιρεία έχει δώσει εταιρική εγγύηση μέχρι του ποσού των €1.225 και μέχρι του ποσού των €525 για υποχρεώσεις που απορρέουν από δανειακές συμβάσεις αλληλόχρεου λογαριασμού της Panterra A.E. Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων και της RINASCITA A.E., αντίστοιχα, εταιρείες οι οποίες αποτελούν συμμετοχές σε κοινοπραξίες.

Τέλος, η Εταιρεία έχει εγγυηθεί υπέρ της εταιρείας PIRAEUS TOWER A.E., η οποία αποτελεί συμμετοχή σε κοινοπραξία, για την έκδοση εγγυητικής επιστολής καλής εκτέλεσης των όρων της σύμβασης παραχώρησης μέχρι του ποσού των €813.

#### **ΣΗΜΕΙΩΣΗ 34: Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη**

Έως την 23 Μαΐου 2019 η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος ήλεγχε, βάσει συμβάσεως, την Εταιρεία. Πιο αναλυτικά, βάσει Συμφωνίας Μετόχων η ΕΤΕ όριζε την πλειοψηφία των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και της Επενδυτικής Επιτροπής και παρέχονταν εγγυήσεις στην ΕΤΕ για ορισμένα άλλα συμβατικά δικαιώματα.

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

Την 23 Μαΐου 2019 η εταιρεία Invel Real Estate BV απέκτησε, άμεσα, 76.156.116 μετοχές και ισάριθμα δικαιώματα ψήφου στην Εταιρεία, ήτοι απέκτησε, άμεσα σε ατομική βάση ποσοστό 29,81% του συνολικού αριθμού δικαιωμάτων ψήφου στην Εταιρεία. Την ίδια ημερομηνία (23 Μαΐου 2019) η εταιρεία CL Hermes Opportunities L.P. απέκτησε, άμεσα, 7.281.997 μετοχές και ισάριθμα δικαιώματα ψήφου στην Εταιρεία, ήτοι απέκτησε, άμεσα, ποσοστό 2,85% του συνολικού αριθμού δικαιωμάτων ψήφου στην Εταιρεία. Το ως άνω συνολικό ποσοστό 32,66% μετοχών μετά δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας μεταβιβάστηκε στις Invel Real Estate BV και CL Hermes Opportunities L.P. από την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. Συνεπεία των δύο ως άνω αποκτήσεων, η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. δεν κατέχει πλέον μετοχές ή δικαιώματα ψήφου στην Εταιρεία.

Συνεπώς, από την προαναφερόμενη ημερομηνία (23 Μαΐου 2019), έπαυσε ο έλεγχος επί της Εταιρείας τον οποίο ασκούσε η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε., δυνάμει της από 30.12.2013 Σύμβασης Μετόχων μεταξύ αυτής και της εταιρείας Invel Real Estate (Netherlands) II B.V., και συνεπώς τα δικαιώματα ελέγχου στην Εταιρεία που, σύμφωνα με τον Νόμο και το Καταστατικό της Εταιρείας, παρέχονται στην Invel Real Estate (Netherlands) II B.V., με την ιδιότητά αυτής ως μετόχου πλειοψηφίας με ποσοστό 63.39%, ασκούνται εφεξής πλήρως από αυτήν.

Σύμφωνα με την από 23.05.2019 TR1 γνωστοποίηση του νόμου 3556/2007 που υπεβλήθη στην Εταιρεία, η εταιρεία Castlelake Opportunities Partners LLC είναι ο απώτερος μέτοχος της Εταιρείας με ποσοστό 98,15%. Η Castlelake Opportunities Partners LLC δεν ελέγχεται από άλλο νομικό ή φυσικό πρόσωπο.

Κανένα φυσικό πρόσωπο δεν κατέχει ποσοστό μεγαλύτερο του 10% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Παρατίθεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2020:

	% συμμετοχής
• Invel Real Estate (Netherlands) II B.V.:	63,39%
• Invel Real Estate BV	29,81%
• CL Hermes Opportunities L.P.	2,85%
• Ανθός Properties A.K.E. (θυγατρική της Invel Real Estate (Netherlands) II B.V.)	2,10%
• Λοιποί μέτοχοι:	1,85%

Σημειώνεται ότι τα ανωτέρω ποσοστά προκύπτουν σύμφωνα με τις ληφθείσες γνωστοποιήσεις στις οποίες έχουν προβεί τα ανωτέρω πρόσωπα βάσει κείμενης νομοθεσίας.

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη είναι αντικειμενικές και διενεργούνται βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων με τους συνηθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους. Οι παρακάτω συναλλαγές πραγματοποιήθηκαν με συνδεδεμένα μέρη:

**ι. Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη**

Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Ανθός Properties A.K.E.	2	1	2	1
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	2	-	2	-
<b>Σύνολο</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>1</b>

  

Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
CYREIT AIF Variable Investment Company Plc, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	-	4.544
<b>Σύνολο</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.544</b>

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
<b>Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις</b>				
PNG Properties EAD, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	10.966	10.571
Aphrodite Hills Resort Limited, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	20.040	18.281
<b>Σύνολο</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>31.006</b>	<b>28.852</b>

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
<b>Λοιπές υποχρεώσεις</b>				
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	2.151	670	931	670
Aphrodite Hills Pantoroleion Ltd. (Συγγενής εταιρεία)	-	7	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>2.151</b>	<b>677</b>	<b>931</b>	<b>670</b>

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
<b>Δανειακές υποχρεώσεις</b>				
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	1.264	1.153	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>1.264</b>	<b>1.153</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

ii. Έσοδα από μισθώματα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος <sup>1</sup>	-	26.352	-	26.352
Ανάπτυξη Φραγκοκκλησιά Ακινήτων Α.Ε., θυγατρική της Εταιρείας	-	-	1	1
Ήρινα Κτηματική Α.Ε. & ΗΛΔΗΜ Μ.ΙΚΕ, θυγατρικές της Εταιρείας	-	-	1	1
Ανθός Properties Α.Κ.Ε.	3	3	3	3
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	3	2	3	2
<b>Σύνολο</b>	<b>6</b>	<b>26.357</b>	<b>8</b>	<b>26.359</b>

iii. Απόσβεση Δικαιώματος Χρήσης

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Εθνική Leasing, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ <sup>1</sup>	-	20	-	20
<b>Σύνολο</b>	<b>-</b>	<b>20</b>	<b>-</b>	<b>20</b>

iv. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ <sup>1</sup>	-	225	-	202
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	3.797	1.614	1.864	1.614
<b>Σύνολο</b>	<b>3.797</b>	<b>1.839</b>	<b>1.864</b>	<b>1.816</b>

<sup>1</sup> Η ΕΤΕ και οι θυγατρικές της θεωρούνται συνδεδεμένα μέρη μέχρι την 22.05.2019, καθώς την 23.05.2019 ολοκληρώθηκε η πώληση των μετοχών της ΕΤΕ, επομένως τα έσοδα και τα έξοδα αφορούν την περίοδο 01.01.2019 – 22.05.2019.



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

**v. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 31.12.2020	31.12.2019	Από 01.01. έως 31.12.2020	31.12.2019
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ <sup>1</sup>	-	15	-	15
<b>Σύνολο</b>	<b>-</b>	<b>15</b>	<b>-</b>	<b>15</b>

**vi. Λοιπά έσοδα**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 31.12.2020	31.12.2019	Από 01.01. έως 31.12.2020	31.12.2019
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ <sup>1</sup>	-	-	-	-
Invel Real Estate (Netherlands) II B.V.	-	19.097	-	19.097
Ήρινα, θυγατρική της Εταιρείας CYREIT AIF Variable Investment Company Plc, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	850	-
I&B Real Estate EAD, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	3.529	4.544
Quadratix Ltd., θυγατρική της Εταιρείας	-	-	2.000	994
Picasso Fund, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	400	1.000
<b>Σύνολο</b>	<b>-</b>	<b>19.097</b>	<b>12.379</b>	<b>31.247</b>

**vii. Λοιπά έξοδα**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 31.12.2020	31.12.2019	Από 01.01. έως 31.12.2020	31.12.2019
Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος <sup>1</sup>	-	48	-	48
CTDC, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	-	3
Invel Real Estate (Netherlands) II B.V.	400	-	400	-
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	350	263	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>750</b>	<b>311</b>	<b>400</b>	<b>51</b>

**viii. Έσοδα από τόκους**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 31.12.2020	31.12.2019	Από 01.01. έως 31.12.2020	31.12.2019
Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος <sup>1</sup>	-	2	-	1
PNG Properties EAD, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	396	395
Aphrodite Hills Resort Limited, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	1.763	1.240
<b>Σύνολο</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>2.159</b>	<b>1.636</b>

**ix. Χρηματοοικονομικά έξοδα**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 31.12.2020	31.12.2019	Από 01.01. έως 31.12.2020	31.12.2019
Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος <sup>1</sup>	-	10	-	9
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	111	78	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>111</b>	<b>88</b>	<b>-</b>	<b>9</b>

<sup>1</sup> Η ΕΤΕ και οι θυγατρικές της θεωρούνται συνδεδεμένα μέρη μέχρι την 22.05.2019, καθώς την 23.05.2019 ολοκληρώθηκε η πώληση των μετοχών της ΕΤΕ, επομένως τα έσοδα και τα έξοδα αφορούν την περίοδο 01.01.2019 – 22.05.2019.

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

**κ. Υποχρεώσεις προς τη Διοίκηση**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Πληρωτέες αμοιβές μελών Δ.Σ. και Επενδυτικής Επιτροπής	709	55	703	29
Λοιπές υποχρεώσεις προς μέλη Δ.Σ. και επιτροπών του και ανώτατα στελέχη	2.785	664	2.285	664
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	22	23	22	23
<b>Σύνολο</b>	<b>3.516</b>	<b>742</b>	<b>3.010</b>	<b>716</b>

**κi. Αμοιβές και παροχές προς τη Διοίκηση**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 31.12.2020	31.12.2019	Από 01.01. έως 31.12.2020	31.12.2019
Αμοιβές και παροχές μελών Δ.Σ. και επιτροπών του και ανώτατων στελεχών	9.259	3.794	8.499	3.234
<b>Σύνολο</b>	<b>9.259</b>	<b>3.794</b>	<b>8.499</b>	<b>3.234</b>

**κii. Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις**

Στο πλαίσιο της από 31 Ιανουαρίου 2018 δανειακής σύμβασης που υπεγράφη μεταξύ της θυγατρικής εταιρείας Quadratix Ltd και της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. (Σημείωση 19), η Εταιρεία έχει δώσει εταιρική εγγύηση μέχρι του ποσού των €5.000 για υποχρεώσεις της Quadratix Ltd. που απορρέουν από την ως άνω δανειακή σύμβαση.

Επιπλέον η Εταιρεία έχει δώσει εταιρική εγγύηση μέχρι του ποσού των €1.225 και μέχρι του ποσού των €525 για υποχρεώσεις που απορρέουν από δανειακές συμβάσεις αλληλόχρεου λογαριασμού της Panterra A.E. Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων και της RINASCITA A.E., αντίστοιχα, εταιρείες οι οποίες αποτελούν συμμετοχές σε κοινοπραξίες.

Τέλος, η Εταιρεία έχει εγγυηθεί υπέρ της εταιρείας PIRAEUS TOWER A.E., η οποία αποτελεί συμμετοχή σε κοινοπραξία, για την έκδοση εγγυητικής επιστολής καλής εκτέλεσης των όρων της σύμβασης παραχώρησης μέχρι του ποσού των €813.

**κiii. Μέρισμα από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης**

Εντός της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020 η εταιρεία Aphrodite Hills Resort Limited έλαβε ποσό €13 ως μέρισμα από την εταιρεία Aphrodite Hills Pantropoleion Ltd. στην οποία συμμετέχει με ποσοστό 45% (χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019: €80).

**κiv. Λοιπές πληροφορίες**

Με το από 20.03.2019 πρακτικό το Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας ενέκρινε την ολοκλήρωση της συναλλαγής για την απόκτηση των μετοχών των εταιρειών Aphrodite Hills Resort Limited (εφεξής «APHRL») και Aphrodite Springs Public Limited (εφεξής «ASPL»). Στο πλαίσιο αυτής της συναλλαγής, η Εταιρεία προχώρησε (α) σε μία Πράξη Τροποποίησης και Επαναδιατύπωσης, διεπόμενη από το αγγλικό δίκαιο, ανάμεσα, μεταξύ άλλων, στις (1) AHRL (ως δανειολήπτη), (2) την Εταιρεία, την IREP 3 και την Midco (ως τρίτους ασφαλειοδότες και πιστωτές μειωμένης εξασφάλισης και (3) την Τράπεζα Κύπρου Δημόσια Εταιρεία ΛΔΤ (υπό διαφορετικές ιδιότητες συμπεριλαμβανομένης αυτής του facility agent, του security agent και του αρχικού δανειοδότη), σχετικά με (i) μία σύμβαση πίστωσης με ημερομηνία 27 Οκτωβρίου 2009 όπως τροποποιήθηκε και επαναδιατυπώθηκε από τη σύμβαση τροποποίησης με ημερομηνία 31 Ιανουαρίου 2011 και όπως τροποποιήθηκε και επαναδιατυπώθηκε από τη σύμβαση τροποποίησης και επαναδιατύπωσης με ημερομηνία 25 Σεπτεμβρίου 2015 και τροποποιήθηκε περαιτέρω από τις τροποποιητικές επιστολές με ημερομηνία 30

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

Ιανουαρίου 2018 και 8 Μαρτίου 2018)(Κύρια Σύμβαση Πίστωσης) και (ii) μία συμφωνία μεταξύ των πιστωτών με ημερομηνία 25 Σεπτεμβρίου 2015 (Συμφωνία μεταξύ Πιστωτών Προνομιακής Εξασφάλισης), όπως έकाστη τροποποιήθηκε και επαναδιατυπώθηκε στην Πράξη Τροποποίησης και Επαναδιατύπωσης, (β) σε μία δέσμευση προσχώρησης πιστωτή αγγλικού δικαίου, με την οποία η Εταιρεία προσχωρεί ως μέλος στη Συμφωνία μεταξύ των Πιστωτών Προνομιακής Εξασφάλισης (η Δέσμευση Προσχώρησης Πιστωτή), (γ) σε μία δανειακή σύμβαση με ημερομηνία έκδοσης 21.03.2019, αγγλικού δικαίου, (το Δάνειο Μετόχου) ανάμεσα στην AHRL (ως δανειολήπτη) και την Εταιρεία (ως δανειστή) για τους σκοπούς της αποπληρωμής δανείου της AHRL συνολικού ποσού €17.080 με επιτόκιο 9,25% υπολογισθέν σε ετήσια βάση και διάρκεια εκάστης περιόδου εκτοκισμού έξι μήνες, με συνήθεις λόγους καταγγελίας, καθώς στην παροχή περαιτέρω χρηματοδότησης στην AHRL (οι Απαιτήσεις), (δ) σε μία σύμβαση εξασφαλιστικής εκχώρησης αγγλικού δικαίου, μεταξύ της Εταιρείας (ως εκχωρητή) και του Security Agent σχετικά με τις ως άνω Απαιτήσεις της Εταιρείας (Εξασφαλιστική Εκχώρηση) και (ε) σε δύο συμβάσεις ενεχύρου μετοχών, κυπριακού δικαίου, μεταξύ της Εταιρείας (ως ενεχυράζοντος) και του Security Agent σχετικά με τις μετοχές της Εταιρείας στην AHRL και στην ASPL (Σύμβαση Ενεχύρου Μετοχών της AHRL και της ASPL) με συνήθεις όρους σε αντίστοιχες ενεχυριάσεις μετοχών, συμπεριλαμβανομένων των δικαιωμάτων ψήφου, των εξουσιών και τυχόν δικαιωμάτων απορρέουν από αυτές τις μετοχές, τα οποία θα ασκούνται από την Εταιρεία πριν η Ασφάλεια καταστεί εκτελεστή και πριν επέλθει λόγος καταγγελίας. Για τη χορήγηση αυτών των εξασφαλίσεων η Εταιρεία ανέθεσε στην KPMG Ελλάδος (ανεξάρτητη ελεγκτική ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «KPMG Ελεγκτική Α.Ε.», σύμφωνα με το άρθρο 101 παράγραφος 1 του Νόμου 4548/2018) την κατάρτιση της Έκθεσης για τους σκοπούς της Συναλλαγής σύμφωνα με το άρθρο 99 παράγραφος 3 στ) του Νόμου 4548/2018. Όπως αναλυτικά αναφέρεται στην από 19.03.2019, Έκθεση Αξιολόγησης του Ορκωτού Ελεγκτή – Λογιστή, κ. Ιωάννη Αχείλα, η οποία τηρεί τις προϋποθέσεις του άρθρου 99 παράγραφος 3 στ) του Νόμου 4548/2018, η σύναψη από μέρους της Εταιρείας των διάφορων Εγγράφων της Συναλλαγής και η χορήγηση ασφάλειας από μέρους της Εταιρείας προς εξασφάλιση των οφειλών της θυγατρικής της AHRL, σύμφωνα με την Εξασφαλιστική Εκχώρηση, τη Σύμβαση Ενεχύρου Μετοχών της AHRL, τη Σύμβαση Ενεχύρου Μετοχών της ASPL, καταρτίζεται ή χορηγείται ανάλογα με την περίπτωση, υπέρ των συμφερόντων της Εταιρείας, των Νέων Θυγατρικών της και των μετόχων της Εταιρείας οι οποίοι δεν είναι συνδεδεμένα μέρη, συμπεριλαμβανομένων των μετόχων μειοψηφίας, και δεν κινδυνεύουν τα συμφέροντα αυτών.

### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 35: Αμοιβές Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Το ελεγκτικό γραφείο ΠράιςγουωτερχαουςΚούπερς ήταν ο νόμιμος ανεξάρτητος ορκωτός ελεγκτής λογιστής για τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2020 και 2019.

Στον παρακάτω πίνακα απεικονίζονται οι συνολικές αμοιβές για τις ελεγκτικές και λοιπές επαγγελματικές υπηρεσίες που παρασχέθηκαν στον Όμιλο από το δίκτυο της ΠράιςγουωτερχαουςΚούπερς για τις χρήσεις 2020 και 2019.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 31.12.2020	31.12.2019	Από 01.01. έως 31.12.2020	31.12.2019
Αμοιβές για ελεγκτικές υπηρεσίες	371	332	102	90
Αμοιβές για την έκδοση Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης	33	33	15	15
Λοιπές επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες	114	74	32	24
<b>Σύνολο</b>	<b>518</b>	<b>439</b>	<b>149</b>	<b>129</b>

### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 36: Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Την 22 Ιανουαρίου 2021, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση ενός ακινήτου με χρήση θέσεων στάθμευσης συνολικής επιφάνειας 507,6 τ.μ., επί της Λεωφόρου Κηφισίας 44 στο Μαρούσι Αττικής. Το τίμημα για την απόκτησή του ακινήτου ανήλθε σε €367 ενώ η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €402.

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

Την 19 Φεβρουαρίου 2021, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση ενός ακίνητου συνολικής επιφάνειας 2,4 χιλ. τ.μ. το οποίο βρίσκεται επί της Λεωφόρου Α. Συγγρού 377. Το τίμημα για την απόκτησή του ακινήτου ανήλθε σε €3.100 ενώ η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €3.790. Από το συνολικό τίμημα ποσό €775 καταβλήθηκε την ίδια ημέρα ενώ το υπόλοιπο ποσό καταβλήθηκε την 1 Απριλίου 2021.

Την 25 Φεβρουαρίου 2021, η θυγατρική εταιρεία Picasso Fund απέκτησε ένα ακίνητο με χρήση γραφείων και χώρων στάθμευσης στο Μιλάνο, Ιταλία, συνολικής επιφάνειας 11,1 χιλ. τ.μ. το οποίο είναι εκμισθωμένο στο μεγαλύτερο μέρος του σε αξιόπιστους μισθωτές. Το τίμημα για την απόκτησή του ακινήτου ανήλθε σε €19.000 ενώ η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €22.000. Από το συνολικό τίμημα ποσό €7.600 καταβλήθηκε την ημερομηνία της απόκτησης ενώ το υπόλοιπο ποσό θα καταβληθεί εντός 12 μηνών από την ημερομηνία της απόκτησης. Σε εξασφάλιση του πιστούμενου τιμήματος, το Picasso Fund προσκόμισε στον πωλητή ανέκκλητη εγγυητική επιστολή από την τράπεζα Intesa Sanpaolo S.p.A.

Την 8 Μαρτίου 2021 η Εταιρεία σύναψε σύμβαση πίστωσης με ανοιχτό αλληλόχρεο μέχρι του ποσού των €25.000 με την Τράπεζα Eurobank A.E. με επιτόκιο Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου 2,60%.

Εντός του Μαρτίου 2021 η Εταιρεία υπέγραψε συμφωνία πλαίσιο με διεθνές επενδυτικό όχημα με αντικείμενο τη συνεργασία στην Ιταλική αγορά ακινήτων. Στο πλαίσιο αυτό, την 23 Μαρτίου 2021, η Εταιρεία προχώρησε στην σύσταση της εταιρείας Picasso Lux S.a.r.l. SICAF-RAIF (εφεξής «Picasso Lux») με έδρα το Λουξεμβούργο με εισφορά σε είδος του συνόλου των εταιρικών μεριδίων του Picasso Fund και εισφορά σε μετρητά ποσού €600. Την 26 Μαρτίου 2021, η Εταιρεία προχώρησε στην πώληση του 20% των μετοχών της Picasso Lux (που αντιστοιχεί στο 53,8% των οικονομικών δικαιωμάτων της εταιρείας) έναντι συνολικού τιμήματος €64.618 και ταυτόχρονα προχώρησε στην απόκτηση πλειοψηφικού πακέτου 80% των μετοχών της εταιρείας CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF, εφεξής «CI Global», με έδρα το Λουξεμβούργο (που αντιστοιχεί στο 46,2% των οικονομικών δικαιωμάτων της εταιρείας), έναντι τιμήματος €24.438. Στην CI Global ανήκουν τα εταιρικά μερίδια της Fondo Tarvos - Fondo Comune di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato (εφεξής «Tarvos Fund») η οποία είναι ιδιοκτήτρια 11 εμπορικών ακινήτων στην Ιταλία. Σκοπός της συνεργασίας είναι η μεγιστοποίηση της αξίας των ακινήτων που κατέχουν το Picasso Fund και το Tarvos Fund και των αποδόσεων για την Εταιρεία και τους μετόχους της, μέσω της συγχώνευσης αφενός των Picasso Lux και CI Global στο Λουξεμβούργο και αφετέρου των Picasso Fund και Tarvos Fund στην Ιταλία.

Στον παρακάτω πίνακα συνοψίζεται η προσωρινή εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της CI Global την 26 Μαρτίου 2021 η οποία είναι η ημερομηνία απόκτησης:

	<b>26.03.2021</b>
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>	
Επενδύσεις σε ακίνητα	105.610
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	4.635
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	2.578
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>	<b>112.823</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>	
Δανεισμός	(35.638)
Λοιπές υποχρεώσεις	(4.772)
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>	<b>(40.410)</b>
<b>Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων</b>	<b>72.414</b>
Εύλογη αξία δικαιωμάτων μειοψηφίας	(38.960)
Αρνητική υπεραξία απόκτησης	(9.016)
<b>Συνολικό τίμημα απόκτησης</b>	<b>24.438</b>

Πηγή: Μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες

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

---

Την 31 Μαρτίου 2021, η Εταιρεία υπέγραψε τροποποιητική σύμβαση με την Parabull Investments Limited (θυγατρική του YODA Group) σύμφωνα με την οποία το τελικό ποσοστό πώλησης της συμμετοχής της Εταιρείας στην MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited (εφεξής «MHV») διαμορφώθηκε σε 45%. Την 1 Απριλίου 2021 ολοκληρώθηκε η πώληση του 45% της συμμετοχής της Εταιρείας στην MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited. Το τίμημα εκτιμάται σε €26.803 από τα οποία ποσό €12.073 εισπράχθηκε την ίδια ημέρα ενώ το υπόλοιπο ποσό θα εισπραχθεί σύμφωνα με τα οριζόμενα στην σύμβαση αγοραπωλησίας.

Την 7 Απριλίου 2021, η Εταιρεία υπέγραψε σύμβαση αγοραπωλησίας με την Parabull Investments Limited για την πώληση του 15% της συμμετοχής της στην εταιρεία Aphrodite Hills Resort Limited. Το τίμημα ανήλθε σε €8.000. Προϋπόθεση για την ολοκλήρωση της συναλλαγής αποτελεί η λήψη έγκρισης από την Επιτροπή Προστασίας του Ανταγωνισμού της Κύπρου. Η εν λόγω συναλλαγή εκτιμάται ότι θα ολοκληρωθεί εντός του δεύτερου τριμήνου του 2021.

Την 7 Απριλίου 2021, οι μέτοχοι της MHV ενέκριναν την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας συνολικού ύψους €143.449 για την υλοποίηση των επιχειρηματικών της σχεδίων. Η Εταιρεία, στο πλαίσιο της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου της MHV, την ίδια ημέρα κατέβαλε ποσό €64.652, κατά αναλογία του ποσοστού συμμετοχής της στην MHV. Σε συνέχεια της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, την 9 Απριλίου 2021 η MHV απέκτησε το 100% των μετοχών της εταιρείας Parklane Hotels Limited, ιδιοκτήτριας του πολυτελούς ξενοδοχειακού συγκροτήματος Parklane, a Luxury Collection Resort & Spa Limassol και του Park Tower που αποτελείται από 20 πολυτελή διαμερίσματα στη Λεμεσό Κύπρου.

Την 7 Απριλίου 2021, η Εταιρεία απέκτησε επιπλέον ποσοστό (36,22%) έναντι τιμήματος €4.709 στη θυγατρική της εταιρεία Aphrodite Springs Public Limited. Με την ολοκλήρωση της συναλλαγής η Εταιρεία κατέχει 96,22% του μετοχικού κεφαλαίου της Aphrodite Springs Public Limited. Το Aphrodite Springs εκτείνεται σε 1.472 χιλ. τ.μ. γης, και είναι αδειοδοτημένη για την ανάπτυξη γηπέδου γκολφ και 125 χιλ. τ.μ. κατοικιών και ακινήτων συμπληρωματικών χρήσεων.

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