



Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων  
σε Ακίνητη Περιουσία

Ενδιάμεση Συνοπτική Ενοποιημένη και Εταιρική  
Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση  
περιόδου από 1 Ιανουαρίου έως 31 Μαρτίου 2021

ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ 2021

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.....	3
Κατάσταση Αποτελεσμάτων – 3 μηνών .....	4
Κατάσταση Συνολικών Εσόδων – 3 μηνών .....	5
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων - Όμιλος.....	6
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων - Εταιρεία .....	7
Κατάσταση Ταμειακών Ροών - Όμιλος.....	8
Κατάσταση Ταμειακών Ροών – Εταιρεία.....	9
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 1: Γενικές Πληροφορίες .....	10
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2: Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών.....	11
2.1: Βάση Παρουσίασης.....	11
2.2: Ποιοτικές και ποσοτικές πληροφορίες για τις επιπτώσεις του COVID-19 – Συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας .....	11
2.3: Υιοθέτηση των ΔΠΧΑ.....	14
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 3: Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων .....	15
3.1: Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου .....	15
3.2: Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων .....	16
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 4: Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Προτύπων.....	17
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: Τομείς Δραστηριότητας .....	17
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: Επενδύσεις σε Ακίνητα .....	22
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία.....	32
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: Απόκτηση θυγατρικών (επιχειρηματικές συνενώσεις) .....	34
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: Συμμετοχές σε θυγατρικές .....	35
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: Συμμετοχές με τη Μέθοδο της Καθαρής Θέσης και Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες.....	37
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις.....	38
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα .....	39
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: Δεσμευμένες Καταθέσεις.....	39
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων και διακοπείσες δραστηριότητες .....	39
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: Μετοχικό Κεφάλαιο & Διαφορά από Έκδοση Μετοχών Υπέρ το Άρτιο .....	42
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: Αποθεματικά .....	42
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 17: Μη ελέγχουσες συμμετοχές .....	43
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 18: Δανειακές Υποχρεώσεις.....	44
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 19: Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις.....	47
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 20: Απαιτήσεις και Υποχρεώσεις από Αναβαλλόμενους Φόρους .....	47
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 21: Μερίσματα ανά Μετοχή .....	49
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 22: Κύκλος Εργασιών .....	49
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 23: Χρηματοοικονομικά Έξοδα .....	49
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 24: Φόροι .....	49
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 25: Κέρδη ανά Μετοχή.....	49
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 26: Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις.....	51
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 27: Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη.....	52
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 28: Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων .....	55

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

	Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
		31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>					
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>					
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	2.052.437	1.918.015	1.337.181	1.332.779
Συμμετοχές σε θυγατρικές	9	-	-	363.961	378.716
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες	10	15.472	15.995	11.924	11.924
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	7	10.821	10.929	10.637	10.740
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		43	51	43	51
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		20.450	20.519	48.381	47.997
<b>Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων</b>		<b>2.099.223</b>	<b>1.965.509</b>	<b>1.772.127</b>	<b>1.782.207</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>					
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	11	114.184	76.182	102.621	68.614
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	12	143.126	104.842	104.092	73.243
Δεσμευμένες καταθέσεις	13	74	81.069	74	81.069
<b>Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων</b>		<b>257.384</b>	<b>262.093</b>	<b>206.787</b>	<b>222.926</b>
Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	14	217.517	221.800	63.906	63.906
<b>Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων</b>		<b>474.901</b>	<b>483.893</b>	<b>270.693</b>	<b>286.832</b>
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>		<b>2.574.124</b>	<b>2.449.402</b>	<b>2.042.820</b>	<b>2.069.039</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>					
Μετοχικό κεφάλαιο	15	766.484	766.484	766.484	766.484
Υπέρ το άρτιο	15	15.890	15.890	15.970	15.970
Αποθεματικά	16	355.539	355.484	354.263	354.263
Λοιπά ίδια κεφάλαια		(7.403)	(7.403)	-	-
Κέρδη εις νέον		259.139	235.232	188.275	161.683
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας</b>		<b>1.389.649</b>	<b>1.365.687</b>	<b>1.324.992</b>	<b>1.298.400</b>
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	17	140.165	37.612	-	-
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>		<b>1.529.814</b>	<b>1.403.299</b>	<b>1.324.992</b>	<b>1.298.400</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>					
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>					
Δανειακές υποχρεώσεις	18	694.797	299.017	612.164	249.780
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		332	323	332	323
Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους	20	13.401	13.349	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		6.813	6.134	3.881	3.911
<b>Σύνολο μακροπροθέσμων υποχρεώσεων</b>		<b>715.343</b>	<b>318.823</b>	<b>616.377</b>	<b>254.014</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	98	52.281	29.505	23.879	19.901
Δανειακές υποχρεώσεις	18	186.197	602.838	77.103	495.729
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		599	1.072	469	995
<b>Σύνολο βραχυπροθέσμων υποχρεώσεων</b>		<b>239.077</b>	<b>633.415</b>	<b>101.451</b>	<b>516.625</b>
Υποχρεώσεις σχετιζόμενες με διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	14	89.890	93.865	-	-
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b>1.044.310</b>	<b>1.046.103</b>	<b>717.828</b>	<b>770.639</b>
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b>		<b>2.574.124</b>	<b>2.449.402</b>	<b>2.042.820</b>	<b>2.069.039</b>

Αθήνα, 6 Αυγούστου 2021

Ο Αντιπρόεδρος Β' 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	
		31.03.2021	31.03.2020	31.03.2021	31.03.2020
Κύκλος Εργασιών	22	31.268	34.796	23.316	26.476
		<b>31.268</b>	<b>34.796</b>	<b>23.316</b>	<b>26.476</b>
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	2.634	(804)	445	(223)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα		(4.037)	(1.396)	(3.309)	(877)
Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας		(2.180)	(2.327)	(1.666)	(1.850)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		(1.262)	(1.377)	(1.229)	(1.344)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	7	(139)	(67)	(133)	(62)
Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων		-	(5)	-	-
Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		(291)	(358)	(128)	(33)
Κέρδος από πώληση συμμετοχών	9	-	-	16.277	-
Λοιπά έσοδα		122	135	-	3.101
Λοιπά έξοδα		(2.824)	(1.526)	(784)	(1.066)
Εταιρική Υπευθυνότητα		(12)	(46)	(12)	(46)
<b>Λειτουργικά Κέρδη</b>		<b>23.279</b>	<b>27.025</b>	<b>32.777</b>	<b>24.076</b>
Αναλογία κερδών από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και κοινοπραξίες	11	(523)	(410)	-	-
Αρνητική υπεραξία από απόκτηση θυγατρικών	8	8.824	-	-	-
Έσοδα από τόκους		2	10	553	521
Χρηματοοικονομικά έξοδα	23	(7.605)	(6.871)	(6.269)	(5.518)
<b>Κέρδη προ φόρων</b>		<b>23.977</b>	<b>19.754</b>	<b>27.061</b>	<b>19.079</b>
Φόροι	24	(585)	(640)	(469)	(506)
<b>Κέρδη περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες</b>		<b>23.392</b>	<b>19.114</b>	<b>26.592</b>	<b>18.573</b>
<b>Διακοπείσες δραστηριότητες</b>					
Ζημίες από διακοπείσες δραστηριότητες	14	(297)	(4.716)	-	-
<b>Κέρδη περιόδου</b>		<b>23.095</b>	<b>14.398</b>	<b>26.592</b>	<b>18.573</b>
<b>Αναλογούνται σε:</b>					
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών		(121)	(1.372)	-	-
Μετόχους της Εταιρείας		23.216	15.770	26.592	18.573
		<b>23.095</b>	<b>14.398</b>	<b>26.592</b>	<b>18.573</b>
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) - Βασικά και προσαρμοσμένα από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	25	0,09	0,07	0,10	0,07
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) - Βασικά και προσαρμοσμένα από συνεχιζόμενες και διακοπείσες δραστηριότητες	25	0,09	0,06	0,10	0,07

Αθήνα, 6 Αυγούστου 2021

Ο Αντιπρόεδρος Β΄ του Δ.Σ.  
και Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών &  
Εργασιών

Ο Αναπληρωτής  
Οικονομικός Διευθυντής

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Άννα Χαλκιαδάκη

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 31.03.2021	31.03.2020	Από 01.01. έως 31.03.2021	31.03.2020
<b>Κέρδη περιόδου</b>	<b>23.095</b>	<b>14.398</b>	<b>26.592</b>	<b>18.573</b>
<b>Λοιπά συνολικά έσοδα / (έξοδα):</b>				
<b>Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα δε μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα:</b>				
Αποθεματικό αναπροσαρμογής	-	144	-	144
<b>Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα δε μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα</b>	<b>-</b>	<b>144</b>	<b>-</b>	<b>144</b>
<b>Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα:</b>				
Συναλλαγματικές διαφορές	55	49	-	-
<b>Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα</b>	<b>55</b>	<b>49</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Λοιπά συνολικά έσοδα / (έξοδα) περιόδου</b>	<b>55</b>	<b>193</b>	<b>-</b>	<b>144</b>
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου</b>	<b>23.150</b>	<b>14.591</b>	<b>26.592</b>	<b>18.717</b>
<b>Αναλογούνται σε:</b>				
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	(121)	(1.372)	-	-
Μετόχους της Εταιρείας	23.271	15.963	26.592	18.717
	<b>23.150</b>	<b>14.591</b>	<b>26.592</b>	<b>18.717</b>
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (έξοδα) περιόδου αναλογούνται σε μετόχους της Εταιρείας προερχόμενα από:</b>				
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες	23.313	19.130	26.592	18.717
Διακοπείσες δραστηριότητες	(42)	(3.167)	-	-
	<b>23.271</b>	<b>15.963</b>	<b>26.592</b>	<b>18.717</b>

Αθήνα, 6 Αυγούστου 2021

Ο Αντιπρόεδρος Β΄ του Δ.Σ.  
και Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών &  
Εργασιών

Ο Αναπληρωτής  
Οικονομικός Διευθυντής

Αριστοτέλης Καρτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Άννα Χαλκιαδάκη

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Όμιλος  
για την περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2021



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

Αναλογούντα σε μετόχους της Εταιρείας								
	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Λοιπά ίδια κεφάλαια	Κέρδη / (Ζημίες) εις νέον	Σύνολο	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 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 έσοδα περιόδου	-	-	193	-	-	193	-	193
Κέρδη / Ζημίες περιόδου	-	-	-	-	15.770	15.770	(1.372)	14.398
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (έξοδα) μετά από φόρους</b>	-	-	<b>193</b>	-	<b>15.770</b>	<b>15.963</b>	<b>(1.372)</b>	<b>14.591</b>
Αύξηση κεφαλαίου μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	-	-	-	-	-	24	24
<b>Υπόλοιπο την 31 Μαρτίου 2020</b>	<b>766.484</b>	<b>15.890</b>	<b>347.724</b>	<b>(8.869)</b>	<b>313.178</b>	<b>1.434.407</b>	<b>41.117</b>	<b>1.475.524</b>
Κινήσεις μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2020	-	-	7.760	1.466	(77.946)	(68.720)	(3.505)	(72.225)
<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>
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021</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>
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου	-	-	55	-	-	55	-	55
Κέρδη περιόδου	-	-	-	-	23.216	23.216	(121)	23.095
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους</b>	-	-	<b>55</b>	-	<b>23.216</b>	<b>23.271</b>	<b>(121)</b>	<b>23.150</b>
Μερική Πώληση θυγατρικής	-	-	-	-	691	691	63.927	64.618
Εξαγορές μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	-	-	-	-	-	38.735	38.735
Αύξηση κεφαλαίου μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	-	-	-	-	-	12	12
<b>Υπόλοιπο την 31 Μαρτίου 2021</b>	<b>766.484</b>	<b>15.890</b>	<b>355.539</b>	<b>(7.403)</b>	<b>259.139</b>	<b>1.389.649</b>	<b>140.165</b>	<b>1.529.814</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 10 έως 57 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Εταιρεία  
για την περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2021



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

	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Κέρδη / (Ζημίες) εις νέον	Σύνολο
<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 περιόδου	-	-	144	-	<b>144</b>
Κέρδη περιόδου	-	-	-	18.573	<b>18.573</b>
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους</b>	-	-	<b>144</b>	<b>18.573</b>	<b>18.717</b>
<b>Υπόλοιπο την 31 Μαρτίου 2020</b>	<b>766.484</b>	<b>15.970</b>	<b>345.989</b>	<b>235.602</b>	<b>1.364.045</b>
Κινήσεις μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2020	-	-	8.274	(73.919)	<b>(65.645)</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>
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021</b>	<b>766.484</b>	<b>15.970</b>	<b>354.263</b>	<b>161.683</b>	<b>1.298.400</b>
Κέρδη περιόδου	-	-	-	26.592	<b>26.592</b>
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους</b>	-	-	-	<b>26.592</b>	<b>26.592</b>
<b>Υπόλοιπο την 31 Μαρτίου 2021</b>	<b>766.484</b>	<b>15.970</b>	<b>354.263</b>	<b>188.275</b>	<b>1.324.992</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 10 έως 57 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

	Σημείωση	Από 01.01. έως	
		31.03.2021	31.03.2020
<b>Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>			
Κέρδη προ φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		23.977	19.754
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων από διακοπείσες δραστηριότητες		(471)	(3.722)
<i>Προσαρμογές για:</i>			
- Προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό		9	8
- Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	7	139	1.166
- Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	(2.634)	804
- Έσοδα από τόκους		(2)	(10)
- Χρηματοοικονομικά έξοδα	14,23	8.269	7.481
- Καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων		-	5
- Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		283	368
- Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		788	439
- Αρνητική υπεραξία από απόκτηση θυγατρικών		(8.824)	-
- Λοιπά		512	405
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης			
- (Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων		(6.823)	(5.467)
- Μείωση αποθεμάτων		2.353	1.702
- Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων		1.913	5.095
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		19.489	28.028
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(6.027)	(6.057)
Καταβληθείς φόρος		(1.184)	(1.050)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>		<b>12.278</b>	<b>20.921</b>
<b>Ταμειακές ροές για επενδυτικές δραστηριότητες</b>			
Αγορές επενδύσεων σε ακίνητα	6	(11.760)	(3.975)
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	6	(3.194)	(1.697)
Εισπράξεις από πώληση επενδυτικών ακινήτων		-	60.450
Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	7	(75)	(1.145)
Πωλήσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων		-	13
Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με μελλοντική απόκτηση ακινήτων		(19)	(13)
Πωλήσεις θυγατρικών	9	10.329	-
Απόκτηση θυγατρικών (εκτός ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων που αποκτήθηκαν)	8	5.363	-
Απόκτηση συμμετοχών σε κοινοπραξίες		-	(870)
Μερίσματα εισπραχθέντα από συμμετόχες με τη μέθοδο της καθαρής θέσης		36	-
Τόκοι εισπραχθέντες		2	9
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από / (για) επενδυτικές δραστηριότητες</b>		<b>682</b>	<b>52.772</b>
<b>Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>			
Μείωση δεσμευμένων καταθέσεων	13	80.995	-
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών		12	24
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	18	25.000	132.840
Έξοδα σχετιζόμενα με έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων		-	(296)
Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων και υποχρεώσεων μίσθωσης		(82.342)	(63.645)
Μερίσματα πληρωθέντα		(471)	(520)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από / (για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>		<b>23.194</b>	<b>68.403</b>
<b>Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b>		<b>36.154</b>	<b>142.096</b>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου		108.973	71.174
Επίπτωση συναλλαγματικών διαφορών στο ταμείο και τα ταμειακά διαθέσιμα		(59)	7
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους περιόδου</b>		<b>145.068</b>	<b>213.277</b>



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

Σημείωση	Από 01.01. έως	
	31.03.2021	31.03.2020
<b>Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>		
Κέρδη προ φόρων	27.060	19.097
Προσαρμογές για:		
- Προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό	9	8
- Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	7 133	62
- Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6 (445)	223
- Έσοδα από τόκους	(553)	(521)
- Χρηματοοικονομικά έξοδα	23 6.269	5.518
- Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	128	33
- Κέρδος από πώληση συμμετοχών	9 (16.277)	-
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης		
- (Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων	(4.181)	(5.247)
- Αύξηση υποχρεώσεων	3.898	1.543
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	16.041	20.698
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(5.232)	(5.262)
Καταβληθείς φόρος	(996)	(978)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>	<b>9.813</b>	<b>14.458</b>
<b>Ταμειακές ροές για επενδυτικές δραστηριότητες</b>		
Αγορές επενδύσεων σε ακίνητα	6 (3.540)	(3.975)
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	6 (417)	(1.117)
Εισπράξεις από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	60.450
Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	7 (22)	(811)
Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με μελλοντική απόκτηση ακινήτων	(19)	(13)
Εισπράξεις από πώληση θυγατρικών	9 10.329	-
Απόκτηση συμμετοχών σε κοινοπραξίες	-	(870)
Συμμετοχή σε αύξηση κεφαλαίου θυγατρικών και συμμετοχών σε κοινοπραξίες	9 (9.148)	(11.656)
Τόκοι εισπραχθέντες	2	3
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από / (για) επενδυτικές δραστηριότητες</b>	<b>(2.815)</b>	<b>46.555</b>
<b>Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>		
Μείωση δεσμευμένων καταθέσεων	13 80.995	-
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	18 25.000	131.700
Έξοδα σχετιζόμενα με έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	-	(296)
Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων και υποχρεώσεων μίσθωσης	(82.144)	(59.888)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>	<b>23.851</b>	<b>71.516</b>
<b>Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b>	<b>30.849</b>	<b>132.529</b>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	73.243	31.825
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους περιόδου</b>	<b>104.092</b>	<b>164.354</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 Ανωνύμων 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 Μαρτίου 2021 ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας ήταν 553 και 39 άτομα, αντίστοιχα. (31 Μαρτίου 2020: 656 άτομα για τον Όμιλο και 34 άτομα για την Εταιρεία). Στο προσωπικό του Ομίλου την 31 Μαρτίου 2021 περιλαμβάνονται 513 άτομα των εταιρειών Aphrodite Hills Resort Limited και The Cyprus Tourism Development Company Limited (31 Μαρτίου 2020: 621). Την 31 Μαρτίου 2021 οι εν λόγω εταιρείες έχουν ταξινομηθεί ως στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση (Σημείωση 14).

Το τρέχον Διοικητικό Συμβούλιο έχει τριετή θητεία η οποία λήγει την 7 Ιουνίου 2024 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 8 Ιουνίου 2021 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
Σπυρίδων Μακρινδάκης του Γεωργίου	Καθηγητής στο Πανεπιστήμιο της Λευκωσίας & Επίτιμος καθηγητής της Σχολής Διοίκησης INSEAD	Αντιπρόεδρος Α' - Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος
Αριστοτέλης Καρυτινός του Δημητρίου Θηρεσία Μεσσάρη του Γεράσιμου	Διευθύνων Σύμβουλος Γενικός Διευθυντής Οικονομικών και Εργασιών	Αντιπρόεδρος Β' - Εκτελεστικό Μέλος Εκτελεστικό Μέλος
Αθανάσιος Καραγιάννης του Δημητρίου Νικόλαος Ιατρού του Μιχαήλ Ιωάννης Κυριακόπουλος του Πολυζώη	Επικεφαλής Επενδύσεων Οικονομολόγος Γενικός Διευθυντής της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε. (εφεξής «ΕΤΕ»)	Εκτελεστικό Μέλος Μη Εκτελεστικό Μέλος Μη Εκτελεστικό Μέλος
Γεώργιος Κουντούρης του Ευαγγέλου Πρόδρομος Βλάμης του Γρηγορίου	Οικονομολόγος Επίκουρος καθηγητής στο Πανεπιστήμιο Πειραιά	Μη Εκτελεστικό Μέλος Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος
Γαρυφαλλιά Σπυριούνη του Βασιλείου	Group Tax Director του Ομίλου Coca-Cola HBC	Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος

Οι παρούσες συνοπτικές ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 6 Αυγούστου 2021 και είναι αναρτημένες στη διαδικτυακή διεύθυνση <https://prodea.gr/>.

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

---

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

### **2.1. Βάση Παρουσίασης**

Η ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση του Ομίλου και της Εταιρείας για την τρίμηνη περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2021 (εφεξής οι «Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις»), έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 34 «Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση».

Οι Ενδιάμεσες αυτές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις περιλαμβάνουν επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις και όχι όλη την πληροφόρηση που απαιτείται στην περίπτωση σύνταξης πλήρων ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Συνεπώς, οι Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις θα πρέπει να αναγνωστούν σε συνδυασμό με τις ετήσιες ενοποιημένες και εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020, οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «Δ.Π.Χ.Α.») όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (εφεξής η «Ε.Ε.»).

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

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

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

### **2.2. 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.

Η πηγή εσόδων του Ομίλου είναι κυρίως μέσω επενδύσεων σε ακίνητα (δηλαδή έσοδα από μισθώματα) και σε μικρότερο βαθμό μέσω των ξενοδοχείων και συναφών υπηρεσιών των θυγατρικών Aphrodite Hills 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 Μαρτίου 2021 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 11% των ετησιοποιημένων μισθωμάτων του Ομίλου την 31 Μαρτίου 2021. 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 68% περίπου των ετησιοποιημένων εσόδων από μισθώματα την 31 Μαρτίου 2021, δεν επηρεάστηκαν από τον COVID-19.

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

Από τον Ιανουάριο του έτους 2021 η ελληνική κυβέρνηση, στο πλαίσιο στήριξης των πληττόμενων επιχειρήσεων, επέβαλε υποχρεωτική έκπτωση 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 την τρίμηνη περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2021 ανέρχεται σε €925 για τον Όμιλο και €711 για την Εταιρεία, συμπεριλαμβανομένης της αποζημίωσης από την ελληνική κυβέρνηση του 60% του μηνιαίου μισθώματος για τις επιχειρήσεις που παραμένουν κλειστές με κρατική εντολή για την τρίμηνη περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2021, ποσού €744 για τον Όμιλο και €681 για την Εταιρεία (Σημείωση 22).

#### 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 (AH). Πρόκειται για τον επιχειρησιακό τομέα και τη γεωγραφική τοποθεσία δραστηριοποίησης του Ομίλου που επηρεάστηκε περισσότερο από την πανδημία και οι ξενοδοχειακές επιχειρήσεις συνέχισαν να υπολειτουργούν το 2021. Στο πλαίσιο στήριξης των πληττόμενων επιχειρήσεων η κυπριακή κυβέρνηση ανακοίνωσε σχέδιο επιδότησης της μισθοδοσίας των υπαλλήλων των εν λόγω επιχειρήσεων καθώς και σχέδιο κρατικής χορηγίας με σκοπό την κάλυψη λειτουργικών εξόδων των επιχειρήσεων. Οι ως άνω θυγατρικές έλαβαν εντός του 2021 κρατική χορηγία συνολικού ύψους €1.100.

Όπως αναφέραμε παραπάνω, στις Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την τρίμηνη περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2021, 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 κου 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. Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων του Ομίλου πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 31 Δεκεμβρίου 2020. 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.

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

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 υπάρξει 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 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.

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. 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.

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

#### Πιστωτικός Κίνδυνος

Δεν αναμένονται σημαντικές ζημίες καθώς οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες - μισθωτές με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα. Όπως αναφέρουμε παραπάνω, το 68% 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 την τρίμηνη περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2021, λόγω της πανδημίας, ανέρχεται σε €925 για τον Όμιλο και €711 για την Εταιρεία, συμπεριλαμβανομένης της αποζημίωσης από την ελληνική κυβέρνηση του 60% του μηνιαίου μισθώματος για τις επιχειρήσεις που παραμένουν κλειστές με κρατική εντολή για την τρίμηνη περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2021, ποσού €744 για τον Όμιλο και €681 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 Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας του Ομίλου και της Εταιρείας.

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

### **2.3. Υιοθέτηση των ΔΠΧΑ**

#### **2.3.1. Νέα ΔΠΧΑ, διερμηνείες και τροποποιήσεις που τέθηκαν σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2021:**

- **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 και σε ισχύ για ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις από την 1 Ιανουαρίου 2021). 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. Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν είχε σημαντική επίπτωση στις Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

#### **2.3.2. Νέα Δ.Π.Χ.Α. και τροποποιήσεις που θα τεθούν σε ισχύ μετά το 2021:**

- **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

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

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 αναγνωρισθεί 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.
- **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.

### **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 ισοδύναμα, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις και δανειακές υποχρεώσεις. Η πολιτική διαχείρισης κινδύνων που ακολουθεί ο Όμιλος επικεντρώνεται στην ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων από τις απρόβλεπτες μεταβολές της αγοράς.

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

Οι Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις δεν περιλαμβάνουν όλες τις πληροφορίες σχετικά με τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων, καθώς και τις σχετικές γνωστοποιήσεις που απαιτούνται στις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και πρέπει να εξετάζονται σε συνάρτηση με τις δημοσιευμένες ενοποιημένες και εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020.

### 3.2. 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 των υποχρεώσεων του Ομίλου, τα οποία δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 31 Μαρτίου 2021 και 31 Δεκεμβρίου 2020, αντίστοιχα:

<b>31 Μαρτίου 2021</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>	-	-	880.994	<b>880.994</b>

  

<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>

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 Μαρτίου 2021 και 31 Δεκεμβρίου 2020, 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.



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

---

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

Κατά τη σύνταξη των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, οι σημαντικές εκτιμήσεις και παραδοχές που διενεργήθηκαν από τη Διοίκηση σε σχέση με την εφαρμογή των λογιστικών αρχών του Ομίλου και τις κύριες πηγές εκτίμησης των αβεβαιότητων ήταν παρόμοιες με αυτές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των ενοποιημένων και εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020.

Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές της Διοίκησης του Ομίλου αναφορικά με τις επενδύσεις σε ακίνητα και τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία τα οποία περιλαμβάνουν οικοπέδα και κτήρια που αφορούν σε ξενοδοχειακές και λοιπές εγκαταστάσεις του Ομίλου ήταν παρόμοιες με αυτές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των ενοποιημένων και εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020. 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. 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.

#### **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 την περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2021 και 31 Μαρτίου 2020:

---

<sup>1</sup> Στις Λοιπές χώρες περιλαμβάνεται η Ρουμανία και η Βουλγαρία

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

**A) Λειτουργικοί Τομείς Ομίλου**

Περίοδος που έληξε την 31 Μαρτίου 2021	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Τραπεζικά Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά	Σύνολο
<b>Συνεχιζόμενες δραστηριότητες</b>					
Έσοδα από μισθώματα	4.885	8.898	15.269	1.472	<b>30.524</b>
Λοιπά	474	-	63	207	<b>744</b>
<b>Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων</b>	<b>5.359</b>	<b>8.898</b>	<b>15.332</b>	<b>1.679</b>	<b>31.268</b>
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες	(155)	(3)	2.898	(106)	<b>2.634</b>
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα & φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	(1.365)	(719)	(3.495)	(638)	<b>(6.217)</b>
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(75)	-	43	(259)	<b>(291)</b>
Λοιπά έσοδα	5	-	9	-	<b>14</b>
<b>Σύνολο λειτουργικών κερδών τομέων</b>	<b>3.769</b>	<b>8.176</b>	<b>14.787</b>	<b>676</b>	<b>27.408</b>
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα					<b>108</b>
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα					<b>(4.237)</b>
<b>Λειτουργικά Κέρδη</b>					<b>23.279</b>
Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους					<b>2</b>
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα					<b>(6.095)</b>
Κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα	(391)	-	(559)	(560)	<b>(1.510)</b>
Μη κατανεμημένα μη λειτουργικά έσοδα					<b>8.301</b>
<b>Κέρδη προ φόρων</b>					<b>23.977</b>
Αναβαλλόμενοι Φόροι	-	1	(55)	-	<b>(54)</b>
Μη κατανεμημένοι Φόροι					<b>(531)</b>
<b>Κέρδη περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες</b>					<b>23.392</b>
Κατανεμημένα κέρδη/(ζημιές) από διακοπείσες δραστηριότητες	23	-	(5)	3.201	<b>3.219</b>
Μη κατανεμημένες ζημιές από διακοπείσες δραστηριότητες					<b>(3.516)</b>
<b>Κέρδη περιόδου</b>					<b>23.095</b>
<b>Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Μαρτίου 2021</b>					
Ενεργητικό	469.444	463.916	1.043.830	388.262	<b>2.365.452</b>
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού					<b>208.672</b>
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>					<b>2.574.124</b>
<b>Υποχρεώσεις ανά τομέα την 31 Μαρτίου 2021</b>					
Υποχρεώσεις	46.927	2.258	94.821	132.370	<b>276.376</b>
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις					<b>767.934</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>					<b>1.044.310</b>
<b>Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 31 Μαρτίου 2021</b>	59.645	3	62.036	10.104	<b>131.788</b>

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

	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Τραπεζικά Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά	Σύνολο
<b>Περίοδος που έληξε την 31 Μαρτίου 2020</b>					
<b>Συνεχιζόμενες δραστηριότητες</b>					
Έσοδα από μισθώματα	5.258	9.689	17.295	2.554	<b>34.796</b>
<b>Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων</b>	<b>5.258</b>	<b>9.689</b>	<b>17.295</b>	<b>2.554</b>	<b>34.796</b>
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες	8	-	(694)	(118)	<b>(804)</b>
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα & φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	(696)	(561)	(1.990)	(476)	<b>(3.723)</b>
Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(209)	-	(128)	(21)	<b>(358)</b>
<b>Σύνολο λειτουργικών κερδών τομέων</b>	<b>4.361</b>	<b>9.128</b>	<b>14.483</b>	<b>1.939</b>	<b>29.911</b>
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα					<b>135</b>
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα					<b>(3.021)</b>
<b>Λειτουργικά Κέρδη</b>					<b>27.025</b>
Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους					<b>10</b>
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα					<b>(4.399)</b>
Κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα	(367)	-	(590)	(1.515)	<b>(2.472)</b>
Μη κατανεμημένα μη λειτουργικά έξοδα					<b>(410)</b>
<b>Κέρδη προ φόρων</b>					<b>19.754</b>
Αναβαλλόμενοι Φόροι					<b>(52)</b>
Μη κατανεμημένοι Φόροι					<b>(588)</b>
<b>Κέρδη περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες</b>					<b>19.114</b>
Κατανεμημένα κέρδη από διακοπείσες δραστηριότητες	3	-	-	1.583	<b>1.586</b>
Μη κατανεμημένες ζημιές από διακοπείσες δραστηριότητες					<b>(6.302)</b>
<b>Κέρδη περιόδου</b>					<b>14.398</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

## Β) Γεωγραφικοί Τομείς Ομίλου

### Περίοδος που έληξε την 31 Μαρτίου 2021

#### Συνεχιζόμενες δραστηριότητες

Έσοδα από μισθώματα

Λοιπά

#### Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων

Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες

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

Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Λοιπά έσοδα

#### Σύνολο λειτουργικών κερδών 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 περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες

Κατανεμημένα κέρδη από διακοπείσες δραστηριότητες

Μη κατανεμημένες ζημιές από διακοπείσες δραστηριότητες

#### Κέρδη περιόδου

### Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Μαρτίου 2021

Ενεργητικό

Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού

#### Σύνολο ενεργητικού

### Υποχρεώσεις ανά τομέα την 31 Μαρτίου 2021

Υποχρεώσεις

Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις

#### Σύνολο υποχρεώσεων

### Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 31 Μαρτίου 2021

	Ελλάδα	Ιταλία	Κύπρος	Λοιπές χώρες	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα	22.945	3.175	2.612	1.792	30.524
Λοιπά	744	-	-	-	744
<b>Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων</b>	<b>23.689</b>	<b>3.175</b>	<b>2.612</b>	<b>1.792</b>	<b>31.268</b>
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες	445	2.189	-	-	2.634
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα & φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	(5.026)	(603)	(559)	(29)	(6.217)
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(114)	61	(238)	-	(291)
Λοιπά έσοδα	-	-	14	-	14
<b>Σύνολο λειτουργικών κερδών τομέων</b>	<b>18.994</b>	<b>4.822</b>	<b>1.829</b>	<b>1.763</b>	<b>27.408</b>
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα					108
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα					(4.237)
<b>Λειτουργικά Κέρδη</b>					<b>23.279</b>
Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους					2
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα					(6.095)
Κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.186)	-	-	(324)	(1.510)
Μη κατανεμημένα μη λειτουργικά έσοδα					8.301
<b>Κέρδη προ φόρων</b>					<b>23.977</b>
Αναβαλλόμενοι Φόροι	-	-	-	(54)	(54)
Μη κατανεμημένοι Φόροι					(531)
<b>Κέρδη περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες</b>					<b>23.392</b>
Κατανεμημένα κέρδη από διακοπείσες δραστηριότητες	-	-	3.219	-	3.219
Μη κατανεμημένες ζημιές από διακοπείσες δραστηριότητες					(3.516)
<b>Κέρδη περιόδου</b>					<b>23.095</b>
<b>Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Μαρτίου 2021</b>					
Ενεργητικό	1.470.371	387.839	403.886	103.356	2.365.452
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού					208.672
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>					<b>2.574.124</b>
<b>Υποχρεώσεις ανά τομέα την 31 Μαρτίου 2021</b>					
Υποχρεώσεις	143.673	22.101	71.489	39.113	276.376
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις					767.934
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>					<b>1.044.310</b>
<b>Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 31 Μαρτίου 2021</b>	5.769	125.421	598	-	131.788

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

Περίοδος που έληξε την 31 Μαρτίου 2020	Ελλάδα	Ιταλία	Κύπρος	Λοιπές χώρες	Σύνολο
<b>Συνεχιζόμενες δραστηριότητες</b>					
Έσοδα από μισθώματα	27.061	3.173	2.807	1.755	<b>34.796</b>
<b>Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων</b>	<b>27.061</b>	<b>3.173</b>	<b>2.807</b>	<b>1.755</b>	<b>34.796</b>
Καθαρή ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες	(694)	(105)	(5)	-	<b>(804)</b>
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα & φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	(2.765)	(582)	(347)	(29)	<b>(3.723)</b>
Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(32)	(107)	(219)	-	<b>(358)</b>
<b>Σύνολο λειτουργικών κερδών τομέων</b>	<b>23.570</b>	<b>2.379</b>	<b>2.236</b>	<b>1.726</b>	<b>29.911</b>
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα					<b>130</b>
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα					<b>(3.016)</b>
<b>Λειτουργικά Κέρδη</b>					<b>27.025</b>
Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους					<b>10</b>
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα					<b>(4.399)</b>
Κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.213)	-	(908)	(351)	<b>(2.472)</b>
Μη κατανεμημένα μη λειτουργικά έξοδα					<b>(410)</b>
<b>Κέρδη προ φόρων</b>					<b>19.754</b>
Αναβαλλόμενοι Φόροι	-	-	-	(52)	<b>(52)</b>
Μη κατανεμημένοι Φόροι					<b>(588)</b>
<b>Κέρδη περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες</b>					<b>19.114</b>
Κατανεμημένα κέρδη από διακοπείσες δραστηριότητες	-	-	1.586	-	<b>1.586</b>
Μη κατανεμημένες ζημιές από διακοπείσες δραστηριότητες					<b>(6.302)</b>
<b>Κέρδη περιόδου</b>					<b>14.398</b>
<b>Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2020</b>					
Ενεργητικό	1.459.191	257.087	405.023	103.401	<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	138.045	5.396	75.803	39.648	<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>	<b>41.015</b>	<b>1.639</b>	<b>671</b>	<b>-</b>	<b>43.325</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 Μαρτίου 2021 και 31 Δεκεμβρίου 2020 αποτελούνται κυρίως από δανειακές υποχρεώσεις συνολικού ύψους €728.198 και €747.996, αντίστοιχα.

#### Συγκέντρωση σε πελάτες

Η ΕΤΕ και η εταιρεία Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτης, μισθωτές του Ομίλου, αντιπροσωπεύουν, ο καθένας ξεχωριστά, άνω του 10% των εσόδων από μισθώματα του Ομίλου. Τα έσοδα από μισθώματα για την τρίμηνη περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2021 από την ΕΤΕ ανήλθαν σε €13.556, ήτοι 44,4% (τρίμηνη περίοδος που έληξε την 31 Μαρτίου 2020: €15.232, ήτοι 43,8%) ενώ τα έσοδα από μισθώματα για την ως άνω περίοδο από την εταιρεία Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτης ανήλθαν σε €3.088, ήτοι 10,1% (τρίμηνη περίοδος που έληξε την 31 Μαρτίου 2020: €3.088, ήτοι 8,9%).

#### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: Επενδύσεις σε Ακίνητα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
<b>Υπόλοιπο έναρξης περιόδου</b>	<b>1.918.015</b>	<b>2.090.040</b>	<b>1.332.779</b>	<b>1.437.264</b>
Προσθήκες:				
- Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	23.160	32.208	3.540	32.208
- Αποκτήσεις επενδυτικών ακινήτων μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων (Σημείωση 8)	105.610	-	-	-
- Αποκτήσεις επενδυτικών ακινήτων πλην επιχειρηματικών συνενώσεων	-	1.550	-	-
- Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	3.018	9.567	417	1.945
- 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)	-	(132.429)
- Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού (Σημείωση 14)	-	(67.826)	-	-
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	2.634	(5.267)	445	299
<b>Υπόλοιπο λήξης περιόδου</b>	<b>2.052.437</b>	<b>1.918.015</b>	<b>1.337.181</b>	<b>1.332.779</b>

Την 22 Ιανουαρίου 2021, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση 47 θέσεων στάθμευσης συνολικής επιφάνειας 507,6 τ.μ., επί ακινήτου που βρίσκεται στην Λεωφόρο Κηφισιάς 44 στο Μαρούσι Αττικής. Το τίμημα για την απόκτησή ανήλθε σε €367 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού €19) ενώ η εύλογη αξία τους 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 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού €54) 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 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 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ποσού €620) 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 (Σημείωση 19). Σε εξασφάλιση του πιστούμενου τιμήματος, το Picasso Fund προσκόμισε στον πωλητή ανέκκλητη εγγυητική επιστολή από την τράπεζα Intesa Sanpaolo S.p.A.

Την 26 Μαρτίου 2021, η Εταιρεία 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). 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. Η εύλογη αξία των ακινήτων κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €105.610 (Σημείωση 8).

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 18 Ιουνίου 2021 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση δύο ακινήτων στην Ελλάδα (Σημείωση 28).

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

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης  
**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 Μαρτίου 2021 και την 31 Δεκεμβρίου 2020. 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 τρίμηνης περιόδου που έληξε την 31 Μαρτίου 2021 δεν υπήρχαν μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3.

Χώρα	Ελλάδα			Ιταλία			Ρουμανία			Κύπρος			Βουλγαρία		31.03.2021
	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 01.01.2021</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>	
Προσθήκες:															
Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	-	3.540	-	-	19.620	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>23.160</b>	
Αποκτήσεις επενδυτικών ακινήτων μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	-	-	-	59.490	36.720	9.400	-	-	-	-	-	-	-	<b>105.610</b>	
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες	151	2.077	1	7	79	105	-	-	-	-	598	-	-	<b>3.018</b>	
Καθαρό κέρδος/ (ζημία) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	(151)	597	(1)	(7)	2.301	(105)	-	-	-	-	-	-	-	<b>2.634</b>	
<b>Εύλογη αξία 31.03.2021</b>	<b>719.972</b>	<b>590.373</b>	<b>71.081</b>	<b>69.110</b>	<b>201.860</b>	<b>61.140</b>	<b>1.230</b>	<b>5.490</b>	<b>99.050</b>	<b>46.305</b>	<b>90.306</b>	<b>9.600</b>	<b>86.920</b>	<b>2.052.437</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, αποθηκευτικό χώρο και χώρο στάθμευσης.

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



Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης  
**Όμιλος και Εταιρεία**



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

Η κατηγορία Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι αναλύεται περαιτέρω ως κάτωθι:

Χώρα Τομέας	Ελλάδα		Ιταλία		Ρουμανία	Κύπρος	Βουλγαρία	31.03.2021 Σύνολο
	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 01.01.2021</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>
Προσθήκες:								
Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	-	-	59.490	-	-	-	-	59.490
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	148	3	7	-	-	-	-	158
Καθαρό κέρδος / (ζημία) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	(148)	(3)	(7)	-	-	-	-	(158)
<b>Εύλογη αξία 31.03.2021</b>	<b>276.960</b>	<b>443.012</b>	<b>65.560</b>	<b>3.550</b>	<b>1.230</b>	<b>99.050</b>	<b>9.600</b>	<b>898.962</b>

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης  
**Όμιλος και Εταιρεία**



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

Χώρα	Ελλάδα			Ιταλία			Ρουμανία			Κύπρος			Βουλγαρία		31.12.2020
	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 οικόπεδο και αποθηκευτικό χώρο.

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

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης  
**Όμιλος και Εταιρεία**



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

Η κατηγορία Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι αναλύεται περαιτέρω ως κάτωθι:

Χώρα Τομέας	Ελλάδα		Ιταλία		Ρουμανία	Κύπρος	Βουλγαρία	31.12.2020 Σύνολο
	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 01.01.2020</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>

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

Πληροφορίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή για την 31 Μαρτίου 2021:

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	590.373	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	3.210	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)	65.560	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	467	5,70% - 10,00%	5,40% - 8,50%
Ιταλία	Τραπεζικά Καταστήματα	3.550	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	18	6,05%	5,15%
Ιταλία	Γραφεία	201.860	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	1.382	5,45% - 10,00%	5,25% - 7,50%
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%
Ιταλία	Λοιπά <sup>4</sup>	9.400	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	52	4,00% - 9,00%	7,30%
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>5</sup>	90.306	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>2.052.437</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 Ιταλία αφορά σε αποθήκες και χώρο στάθμευσης.

<sup>5</sup> Η κατηγορία «Λοιπά» στην Κύπρο αφορά σε ξενοδοχεία, οικόπεδα, αποθήκες και λοιπά ακίνητα ειδικών χρήσεων.

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης  
**Όμιλος και Εταιρεία**



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

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

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

---

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις ΑΕΕΑΠ, οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους. Στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, έχει ληφθεί υπόψη η βέλτιστη χρήση τους, δεδομένης της νομικής τους κατάστασης, των τεχνικών χαρακτηριστικών τους και των επιτρεπόμενων χρήσεων. Σύμφωνα με την ΚΥΑ 26294/Β1425/19.7.2000 για τον καθορισμό μεθόδων αποτίμησης των στοιχείων ακίνητης περιουσίας του ενεργητικού των ΑΕΕΑΠ, οι εκτιμήσεις βασίζονται σε τουλάχιστον δύο μεθόδους. Για την 31 Μαρτίου και 30 Σεπτεμβρίου κάθε έτους η Διοίκηση εκτιμά, με βάση τις συνθήκες της αγοράς και τυχόν πραγματικών γεγονότων σε σχέση με το χαρτοφυλάκιο ακινήτων, εάν έχει επέλθει μεταβολή στις αξίες αυτές. Εφόσον έχει επέλθει ουσιαστική μεταβολή, τη λαμβάνει υπόψη για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα. Η Διοίκηση κρίνει ότι δεν υπήρχαν γεγονότα ή περιστάσεις που θα μπορούσαν να προκαλέσουν σημαντική διαφοροποίηση στην εύλογη αξία του χαρτοφυλακίου επενδύσεων σε ακίνητα την 31 Μαρτίου 2021 από την εύλογη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2020.

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 Πραγματογνωμόνων 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.

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

---

Αναφορικά με το ακίνητο στην Βουλγαρία το οποίο συνιστά Γραφεία χρησιμοποιήθηκαν δύο μέθοδοι, η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ρών (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.

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 ρών 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 ρών/άμεσης κεφαλαιοποίησης.

Ειδικότερα για το ακίνητο στην περιοχή Torvaianica, στο Δήμο Pomezia, Ρώμη και το ακίνητο ιδιοκτησίας της εταιρείας Apherodite Springs Public Limited, στην Πάφο, Κύπρος, τα οποία συνιστούν οικόπεδα 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.

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

**ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία**

Όμιλος	Οικόπεδα και Κτήρια (Διοικητικές Υπηρεσίες)	Οικόπεδα και Κτήρια (Ξενοδοχειακές και Λοιπές εγκαταστάσεις)	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα & Λοιπός Εξοπλισμός	Βελτιώσεις σε μισθωμένα ακίνητα τρίτων	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση & προκαταβολές	Δικαίωμα Χρήσης	Σύνολο
<b>Αξία κτήσης ή Εύλογη αξία</b>								
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 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 14)	-	(103.858)	-	(8.643)	-	-	(1.921)	(114.422)
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>9.375</b>	<b>-</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>-</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 14)	-	12.057	-	2.646	-	-	1.036	15.739
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>(111)</b>	<b>-</b>	<b>(9)</b>	<b>(552)</b>	<b>(14)</b>	<b>-</b>	<b>(137)</b>	<b>(823)</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>9.264</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.152</b>	<b>52</b>	<b>1</b>	<b>460</b>	<b>10.929</b>
<b>Αξία κτήσης ή Εύλογη αξία</b>								
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021</b>	<b>9.375</b>	<b>-</b>	<b>9</b>	<b>1.704</b>	<b>66</b>	<b>1</b>	<b>597</b>	<b>11.752</b>
Προσθήκες	14	-	-	8	-	-	-	22
Προσθήκες μέσω απόκτησης θυγατρικής (Σημείωση 8)	-	-	-	1	-	-	-	1
<b>Υπόλοιπο 31 Μαρτίου 2021</b>	<b>9.389</b>	<b>-</b>	<b>9</b>	<b>1.713</b>	<b>66</b>	<b>1</b>	<b>597</b>	<b>11.775</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>								
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021</b>	<b>(111)</b>	<b>-</b>	<b>(9)</b>	<b>(552)</b>	<b>(14)</b>	<b>-</b>	<b>(137)</b>	<b>(823)</b>
Αποσβέσεις χρήσεως	(33)	-	-	(72)	(3)	-	(23)	(131)
<b>Υπόλοιπο 31 Μαρτίου 2021</b>	<b>(144)</b>	<b>-</b>	<b>(9)</b>	<b>(624)</b>	<b>(17)</b>	<b>-</b>	<b>(160)</b>	<b>(954)</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία 31 Μαρτίου 2021</b>	<b>9.245</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.089</b>	<b>49</b>	<b>1</b>	<b>437</b>	<b>10.821</b>



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

Η κατηγορία «Οικόπεδα και Κτήρια (Ξενοδοχειακές και Λοιπές εγκαταστάσεις)» του Ομίλου περιλαμβάνει τα ακίνητα 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. Οι εν λόγω εταιρείες ταξινομήθηκαν ως στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση (Σημείωση 14).

Εταιρεία	Οικόπεδα και Κτήρια (Διοικητικές Υπηρεσίες)	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα & Λοιπός Εξοπλισμός	Δικαίωμα Χρήσης	Σύνολο
<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>-</b>	<b>1.148</b>	<b>328</b>	<b>10.740</b>
<b>Αξία κτήσης</b>					
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021</b>	<b>9.375</b>	<b>9</b>	<b>1.694</b>	<b>448</b>	<b>11.526</b>
Προσθήκες	14	-	8	-	22
<b>Υπόλοιπο 31 Μαρτίου 2021</b>	<b>9.389</b>	<b>9</b>	<b>1.702</b>	<b>448</b>	<b>11.548</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>					
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021</b>	<b>(111)</b>	<b>(9)</b>	<b>(546)</b>	<b>(120)</b>	<b>(786)</b>
Αποσβέσεις χρήσεως	(33)	-	(71)	(21)	(125)
<b>Υπόλοιπο 31 Μαρτίου 2021</b>	<b>(144)</b>	<b>(9)</b>	<b>(617)</b>	<b>(141)</b>	<b>(911)</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία 31 Μαρτίου 2021</b>	<b>9.245</b>	<b>-</b>	<b>1.085</b>	<b>307</b>	<b>10.637</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 Χρυσοσπηλιωτίσης 9, Αθήνα.

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

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

## ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: Απόκτηση θυγατρικών (επιχειρηματικές συνενώσεις)

### Επιχειρηματικές συνενώσεις

Την 26 Μαρτίου 2021, η Εταιρεία 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). 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. Η ως άνω απόκτηση λογιστικοποιήθηκε με τη μέθοδο της εξαγοράς. Ως εκ τούτου το σύνολο των μεταβιβασθέντων στοιχείων του ενεργητικού καθώς και το σύνολο των υποχρεώσεων της CI Global αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία. Έως την ημερομηνία έγκρισης των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων οι εύλογες αξίες των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού κατά την ημερομηνία της απόκτησης δεν έχουν οριστικοποιηθεί.

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

	<b>26.03.2021</b>
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>	
Επενδύσεις σε ακίνητα (Σημείωση 6)	105.610
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	5.363
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	1.417
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>	<b>112.390</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>	
Δανεισμός	(35.823)
Λοιπές υποχρεώσεις	(4.570)
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>	<b>(40.393)</b>
<b>Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων</b>	<b>71.997</b>
Εύλογη αξία δικαιωμάτων μειοψηφίας	(38.735)
Αρνητική υπεραξία απόκτησης	(8.824)
<b>Συνολικό τίμημα απόκτησης</b>	<b>24.438</b>

Πηγή: Μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες

Το τίμημα για την απόκτηση της εταιρείας CI Global ανήλθε σε €24.438. Το τίμημα ήταν χαμηλότερο από την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν και το κέρδος (αρνητική υπεραξία) ύψους €8.824 αναγνωρίστηκε απευθείας στα αποτελέσματα της περιόδου που έληξε την 31 Μαρτίου 2021 στο κονδύλι «Αρνητική υπεραξία από απόκτηση θυγατρικών».

Η εξαγορασθείσα θυγατρική συνέφερε μηδέν στον κύκλο εργασιών και στα αποτελέσματα περιόδου του Ομίλου από την ημερομηνία εξαγοράς μέχρι και την 31 Μαρτίου 2021. Εάν η ανωτέρω εξαγορά είχε πραγματοποιηθεί την 1 Ιανουαρίου 2021, με τις λοιπές μεταβλητές να παραμένουν σταθερές, ο κύκλος εργασιών του Ομίλου για την τρίμηνη περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2021 θα ανερχόταν σε €33.097 και τα κέρδη περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες του Ομίλου για την τρίμηνη περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2021 θα ανέρχονταν σε €23.165.

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

**ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: Συμμετοχές σε θυγατρικές**

Θυγατρικές	Έδρα	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	Όμιλος		Εταιρεία	
			31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
Καρόλου Τουριστική Α.Ε.	Ελλάδα	2015-2020	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%
ΗΛΔΗΜ Μ.Ι.ΚΕ	Ελλάδα	2018-2020	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
ΜΙΛΟΡΑ Μ.Ι.ΚΕ	Ελλάδα	2019-2020	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Egnatia Properties S.A.	Ρουμανία	2015-2020	99,96%	99,96%	99,96%	99,96%
PNG Properties EAD	Βουλγαρία	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%
Quadratix Ltd.	Κύπρος	2016-2020	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Lasmane Properties Ltd.	Κύπρος	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%	-	-
Smooland 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%	-	-
Alomnia 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%	-	-
Nash S.r.l.	Ιταλία	2015-2020	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Prodea Immobiliare Srl.	Ιταλία	-	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
Picasso Lux S.a.r.l. SICAF-RAIF	Λουξεμβούργο	-	80,00%	-	80,00% <sup>(2)</sup>	-
Picasso Fund	Ιταλία	2015-2020	80,00%	100,00%	-	100,00%
CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF	Λουξεμβούργο	-	80,00%	-	80,00% <sup>(2)</sup>	-
Tarvos Fund	Ιταλία	2015-2020	80,00%	-	-	-
Euclide S.r.l.	Ιταλία	2015-2020	80,00%	-	-	-

<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 έχουν ταξινομηθεί ως «Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού» (Σημείωση 14).

<sup>(2)</sup> Η Εταιρεία κατέχει το 80% του μετοχικού κεφαλαίου των εταιρειών Picasso Lux S.a.r.l. SICAF-RAIF και CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF που αντιστοιχεί στο 46,2% των οικονομικών δικαιωμάτων των εν λόγω εταιρειών.

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

Οι θυγατρικές ενοποιούνται με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

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 Ενδιάμεσων 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 Ενδιάμεσων 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.

Παρατίθεται ανάλυση της αξίας των συμμετοχών της Εταιρείας σε θυγατρικές όπως η αξία αυτή παρουσιάζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας την 31 Μαρτίου 2021 και 31 Δεκεμβρίου 2020:

<b>Αξία Συμμετοχών</b>	<b>31.03.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Nash S.r.L.	52.510	52.510
Picasso Fund	-	80.753
Egnatia Properties S.A.	20	20
Quadratix Ltd.	10.802	10.802
Καρόλου Τουριστική Α.Ε.	4.147	4.147
PNG Properties EAD	151	151
Lasmane Properties Ltd.	13.210	13.210
Ανάπτυξη Φραγκοκκλησιά Ακινήτων Μονοπρόσωπη Α.Ε.	17.400	17.400
Ήρινα Κτηματική Α.Ε.	11.174	11.174
I & B Real Estate EAD	40.142	40.142
Aphrodite Springs Public Limited	2.400	2.400
CYREIT AIF Variable Investment Company Plc	140.437	140.437
ΗΛΔΗΜ Μ.ΙΚΕ	3.012	3.012
Prodea Immobiliaire Srl.	1.048	1.000
ΜΙΛΟΡΑ Μ.ΙΚΕ	1.558	1.558
Picasso Lux S.a.r.l. SICAF-RAIF	41.512	-
CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF	24.438	-
<b>Σύνολο</b>	<b>363.961</b>	<b>378.716</b>

Την 9 Φεβρουαρίου 2021 η Εταιρεία εισέφερε κεφάλαιο ποσού €8.500 στην εταιρεία Picasso Fund.

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

Την 17 Μαρτίου 2021 η Εταιρεία εισέφερε κεφάλαιο ποσού €48 στη θυγατρική εταιρεία Prodea Immobiliare Srl.

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 εταιρείας 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. Σκοπός της συνεργασίας είναι η μεγιστοποίηση της αξίας των ακινήτων που κατέχουν το Picasso Fund και το Tarnos 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 Tarnos Fund στην Ιταλία. Στο πλαίσιο των ως άνω συναλλαγών η Εταιρεία εισέπραξε ποσό €10.329 ενώ το υπολειπόμενο καθαρό ποσό €29.851 καταχωρήθηκε στις εμπορικές απαιτήσεις στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας της 31 Μαρτίου 2021 (Σημείωση 11). Από την πώληση του 20% των μετοχών της εταιρείας Picasso Lux προέκυψε κέρδος για την Εταιρεία ποσού €16.277 το οποίο καταχωρήθηκε στο κονδύλι «Κέρδος από πώληση συμμετοχών» στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων της Εταιρείας για την τρίμηνη περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2021.

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

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

Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες	Έδρα	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	Όμιλος		Εταιρεία	
			31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
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%	30%	30%

#### Συμμετοχές με τη Μέθοδο της Καθαρής Θέσης

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

<sup>(1)</sup> Η συμμετοχή στην εταιρεία Aphrodite Hills Pantopoleion Ltd έχει ταξινομηθεί ως «Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού» (Σημείωση 14).

#### Αξία Συμμετοχών

Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
ΕΠ Χανίων Α.Ε.	3.531	3.533	3.920	3.920
Panterra Α.Ε.	10.139	10.182	5.733	5.733
RINASCITA Α.Ε.	1.031	1.356	1.401	1.401
PIRAEUS TOWER Α.Ε.	771	924	870	870
<b>Σύνολο</b>	<b>15.472</b>	<b>15.995</b>	<b>11.924</b>	<b>11.924</b>

Κατά την 31 Μαρτίου 2021 σε επίπεδο Ομίλου προέκυψε ζημιά από το αποτέλεσμα των συμμετοχών σε κοινοπραξίες συνολικού ποσού €523 ως ακολούθως:

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

- Ζημιά ποσού €325 από την RINASCITA A.E.
- Ζημιά ποσού €153 από την PIRAEUS TOWER A.E
- Ζημιά ποσού €43 από την Panterra A.E.
- Ζημιά ποσού €2 από την ΕΠ Χανίων Α.Ε.

#### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
Εμπορικές απαιτήσεις	101.026	65.790	91.370	59.489
Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 27)	11	9	11	9
Απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο	4.749	3.491	2.756	2.083
Προπληρωθέντα έξοδα	2.253	584	633	383
Λοιπές απαιτήσεις	9.116	8.969	7.509	7.560
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 27)	1.340	-	1.340	-
Μείον: Προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς	(4.311)	(2.661)	(1.037)	(910)
<b>Σύνολο</b>	<b>114.184</b>	<b>76.182</b>	<b>102.621</b>	<b>68.614</b>

Την 31 Μαρτίου 2021 και 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. Το εν λόγω ποσό εισπράχθηκε την 27 Απριλίου 2021. Επιπλέον την 31 Μαρτίου 2021 στις εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται ποσό €29.851 το οποίο αφορά στο υπόλοιπο τίμημα από την πώληση του 20% της συμμετοχή στην Picasso Lux (Σημείωση 9).

Οι εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας την 31 Μαρτίου 2021 περιλαμβάνουν ποσό ύψους €612 και €573 αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2020: €207 για τον Όμιλο και €165 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») συνολικού ύψους €1.752 τον οποίο κατέβαλε η Εταιρεία στις 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. Η Διοίκηση της Εταιρείας, στηριζόμενη στη γνώμη των νομικών της συμβούλων και στο γεγονός ότι 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, εκτιμά ότι η επιστροφή του υπολοίπου ποσού το οποίο αφορά σε ΦΣΚ είναι κατ' ουσίαν βέβαιη.

Η ανάλυση των λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
Προκαταβολές για απόκτηση εταιρειών	7.030	7.030	7.030	7.030
Λοιπά	2.086	1.939	479	530
<b>Σύνολο</b>	<b>9.116</b>	<b>8.969</b>	<b>7.509</b>	<b>7.560</b>

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

#### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
Ταμείο	1	2	1	1
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	143.125	104.840	104.091	73.242
<b>Σύνολο</b>	<b>143.126</b>	<b>104.842</b>	<b>104.092</b>	<b>73.243</b>

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

Την 31 Μαρτίου 2021 στις καταθέσεις όψεως και προθεσμίας του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνονται δεσμευμένα ποσά ύψους €5.236 και €1.199 αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2020: €6.362 για τον Όμιλο και €2.546 για την Εταιρεία, αντίστοιχα), σύμφωνα με τα οριζόμενα σε δανειακές συμβάσεις.

Συμφωνία με κατάσταση ταμειακών ροών	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2021	31.03.2021
Ταμείο	1	13	1	3
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	143.125	213.264	104.091	164.351
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα σχετιζόμενα με διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού (Σημείωση 14)	1.942	-	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>145.068</b>	<b>213.277</b>	<b>104.092</b>	<b>164.354</b>

#### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: Δεσμευμένες καταθέσεις

Την 31 Δεκεμβρίου 2020 στις δεσμευμένες καταθέσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται ποσό €80.995 το οποίο είχε 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, 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 14: Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων και διακοπείσες δραστηριότητες

Τα διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού την 31 Μαρτίου 2021 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 ζημίες από διακοπείσες δραστηριότητες για την περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2021 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 ζημίες από διακοπείσες δραστηριότητες της συγκριτικής περιόδου 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 (εφεξής «MHV»), σύμφωνα με την από 30 Δεκεμβρίου 2020 σύμβαση αγοραπωλησίας, όπως τροποποιήθηκε την 31 Μαρτίου 2021 (Σημείωση 28). 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

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

αγοραπωλησίας την 7 Απριλίου 2021 (Σημείωση 28) 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. Η έγκριση από την Επιτροπή Προστασίας του Ανταγωνισμού της Κύπρου για την συναλλαγή ελήφθη την 23 Ιουνίου 2021 και η συναλλαγή εκτιμάται ότι θα ολοκληρωθεί εντός του τρίτου τριμήνου του 2021 (Σημείωση 28). 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 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 οικόπεδα 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 Μαρτίου 2021 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**

	Όμιλος <sup>(1)</sup>		Εταιρεία <sup>(2)</sup>	
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>				
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>				
Επενδύσεις σε ακίνητα	18.092	17.916	-	-
Συμμετοχές σε θυγατρικές	-	-	63.906	63.906
Συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	450	481	-	-
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	99.013	98.683	-	-
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	11.549	11.549	-	-
Απαιτήσεις από αναβαλλόμενους φόρους	463	-	-	-
<b>Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων</b>	<b>129.567</b>	<b>128.629</b>	<b>63.906</b>	<b>63.906</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>				
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	3.594	3.485	-	-
Αποθέματα	32.504	35.645	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.942	4.131	-	-
<b>Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων</b>	<b>38.040</b>	<b>43.261</b>	-	-
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>	<b>167.607</b>	<b>171.890</b>	<b>63.906</b>	<b>63.906</b>



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

#### ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

##### Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Δανειακές υποχρεώσεις	51.692	14.457	-	-
Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους	10.047	9.758	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	9.386	9.321	-	-
<b>Σύνολο μακροπροθέσμων υποχρεώσεων</b>	<b>71.125</b>	<b>33.536</b>	-	-

##### Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	14.719	20.342	-	-
Δανειακές υποχρεώσεις	3.976	39.917	-	-
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	70	70	-	-
<b>Σύνολο βραχυπροθέσμων υποχρεώσεων</b>	<b>18.765</b>	<b>60.329</b>	-	-
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>	<b>89.890</b>	<b>93.865</b>	-	-

<b>Ίδια κεφάλαια</b>	<b>77.717</b>	<b>78.025</b>	<b>63.906</b>	<b>63.906</b>
----------------------	---------------	---------------	---------------	---------------

<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 την 31 Δεκεμβρίου 2020 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. Επομένως το υπόλοιπο των εν λόγω δανειακών υποχρεώσεων την 31 Μαρτίου 2021 περιλαμβάνονται στις μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις.

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

	Όμιλος	
	Από 01.01. έως 31.03.2021	31.03.2020
Κύκλος Εργασιών	7.753	7.268
	<b>7.753</b>	<b>7.268</b>
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(89)	(33)
Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	(2)	(1)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(1.352)	(3.256)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	-	(1.099)
Έξοδα για αναλώσιμα υλικά	(48)	(485)
Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα	(3.327)	(2.228)
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	8	(10)
Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(788)	(439)
Λοιπά έσοδα	300	1
Λοιπά έξοδα	(2.268)	(2.826)
<b>Λειτουργικά Κέρδη / (Ζημίες)</b>	<b>187</b>	<b>(3.108)</b>
Αναλογία κερδών/(ζημιών) από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και κοινοπραξίες	6	(4)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(664)	(610)
<b>Ζημίες προ φόρων</b>	<b>(471)</b>	<b>(3.722)</b>
Φόροι	174	(994)
<b>Ζημίες περιόδου από διακοπείσες δραστηριότητες</b>	<b>(297)</b>	<b>(4.716)</b>

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

**Αναλογούνται σε:**

Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	(254)	(1.549)
Μετόχους της Εταιρείας	(43)	(3.167)

Λοιπά συνολικά έσοδα / (έξοδα) περιόδου από διακοπείσες δραστηριότητες

- -

**Συγκεντρωτικά συνολικά έξοδα περιόδου από διακοπείσες δραστηριότητες**

**(297) (4.716)**

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

**Ταμειακές ροές από διακοπείσες δραστηριότητες**

	Όμιλος	
	Από 01.01. έως	
	31.03.2021	31.03.2020
Καθαρές ταμειακές εισροές / (εκροές) από λειτουργικές δραστηριότητες	(2.992)	1.601
Καθαρές ταμειακές εισροές / (εκροές) από επενδυτικές δραστηριότητες	(193)	(321)
Καθαρές ταμειακές εισροές / (εκροές) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	995	(1.785)
<b>Καθαρές ταμειακές εισροές / (εκροές)</b>	<b>(2.190)</b>	<b>(505)</b>

**ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: Μετοχικό Κεφάλαιο & Διαφορά από Έκδοση Μετοχών Υπέρ το Άρτιο**

	Αρ. Μετοχών	Μετοχικό Κεφάλαιο	Όμιλος Υπέρ το άρτιο	Εταιρεία Υπέρ το άρτιο
<b>Υπόλοιπο 31 Μαρτίου 2021 και 31 Δεκεμβρίου 2020</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 Μαρτίου 2021 και 31 Δεκεμβρίου 2020 ανερχόταν στο ποσό των €766.484 διαιρούμενο συνολικά σε 255.494.534 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές ονομαστικής αξίας €3,0 εκάστη.

Την 6 Ιουλίου 2021 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη μείωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά ποσό €74.093 (Σημείωση 28).

Η Εταιρεία δεν έχει στην κατοχή της ίδιες μετοχές.

**ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: Αποθεματικά**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
Τακτικό αποθεματικό	30.886	30.886	30.134	30.134
Ειδικό αποθεματικό	323.987	323.987	323.987	323.987
Λοιπά αποθεματικά	666	611	142	142
<b>Σύνολο</b>	<b>355.539</b>	<b>355.484</b>	<b>354.263</b>	<b>354.263</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 Πανγαία ΑΕΕΑΠ που έλαβε χώρα την 3 Αυγούστου 2010 να καταχωρηθεί η διαφορά μεταξύ της εύλογης και της φορολογικής αξίας των εισφερθέντων από την ΕΤΕ ακινήτων κατά την 30 Σεπτεμβρίου 2009, η οποία (διαφορά) γεννήθηκε κατά τη σύστασή της.

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

### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 17: Μη ελέγχουσες συμμετοχές

Οι μη ελέγχουσες συμμετοχές του Ομίλου ανέρχονται την 31 Μαρτίου 2021 σε €140.165 (31 Δεκεμβρίου 2020: €37.612) και προέρχονται από τις εταιρείες MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited (MHV), Aphrodite Hills Resort Limited (AHRL), Aphrodite Springs Public Limited (ASPL), CYREIT AIF Variable Investment Company Plc (CYREIT), Prodea Immobiliare, Picasso Lux και CI Global.

Αντιπροσωπεύουν το 10% επί των ιδίων κεφαλαίων της MHV, το 40% επί των ιδίων κεφαλαίων των AHRL και ASPL, το 11,77% επί των ιδίων κεφαλαίων της CYREIT, το 20% επί των ιδίων κεφαλαίων της Prodea Immobiliare και το 53,8% επί των ιδίων κεφαλαίων των Picasso Lux και CI Global.

Τα βασικά οικονομικά στοιχεία των εταιρειών αυτών παρουσιάζονται παρακάτω, πριν από την απαλοιφή διεταιρικών υπολοίπων και συναλλαγών:

Συνοπτική κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης κατά την 31 Μαρτίου 2021	MHV	AHRL	ASPL	CYREIT	Prodea Immobiliare	Picasso Lux	CI Global	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	60.138	69.429	24.983	169.830	1.000	225.110	105.639	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	5.439	37.600	387	12.183	114	13.403	6.750	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	3.682	81.173	3.254	4.610	-	100	35.098	
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	2.620	16.145	5.351	955	26	119.588	5.295	
<b>Ίδια κεφάλαια</b>	<b>59.275</b>	<b>9.711</b>	<b>16.765</b>	<b>176.448</b>	<b>1.088</b>	<b>118.825</b>	<b>71.996</b>	
Ίδια κεφάλαια που αναλογούν σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	5.927	3.884	6.706	20.768	218	63.928	38.734	<b>140.165</b>
<b>Συνοπτική κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>MHV</b>	<b>AHRL</b>	<b>ASPL</b>	<b>CYREIT</b>	<b>Prodea Immobiliare</b>			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	59.591	74.101	24.983	169.833	1.000			
Κυκλοφορούν ενεργητικό	5.826	37.348	195	12.106	61			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	3.706	80.180	8.370	4.616	-			
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	2.401	20.931	24	2.120	7			
<b>Ίδια κεφάλαια</b>	<b>59.310</b>	<b>10.338</b>	<b>16.784</b>	<b>175.203</b>	<b>1.054</b>			
Ίδια κεφάλαια που αναλογούν σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	5.931	4.135	6.714	20.621	211	<b>37.612</b>		

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

### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 18: Δανειακές Υποχρεώσεις

Όλα τα δάνεια είναι κυμαινόμενου επιτοκίου. Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική του θέση και τις ταμειακές του ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ή να μειώνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων διακυμάνσεων.

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%.

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. Στο ως άνω πλαίσιο, την 2 Ιουλίου 2021 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε την έκδοση «πράσινου» κοινού ομολογιακού δανείου ποσού έως €300.000, με ελάχιστο ποσό τα €250.000 και διάρκεια επτά (7) έτη (Σημείωση 28).

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
<b>Μακροπρόθεσμα</b>				
Ομολογιακά δάνεια	612.164	249.780	612.164	249.780
Λοιπές δανειακές υποχρεώσεις	82.633	49.237	-	-
<b>Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις</b>	<b>694.797</b>	<b>299.017</b>	<b>612.164</b>	<b>249.780</b>
<b>Βραχυπρόθεσμα</b>				
Ομολογιακά δάνεια	2.067	445.704	2.067	445.704
Λοιπές δανειακές υποχρεώσεις	184.130	157.134	75.036	50.025
<b>Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις</b>	<b>186.197</b>	<b>602.838</b>	<b>77.103</b>	<b>495.729</b>
<b>Σύνολο</b>	<b>880.994</b>	<b>901.855</b>	<b>689.267</b>	<b>745.509</b>

Η μείωση των βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου την 31 Μαρτίου 2021 σε σύγκριση με την 31 Δεκεμβρίου 2020 οφείλεται κυρίως στο γεγονός ότι:

- Στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2020 στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις περιλαμβάνονται δάνεια της Εταιρείας ποσού €362.618 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 τα ανεξόφλητα υπόλοιπα των εν λόγω δανείων περιλαμβάνονται στις μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.

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

- Την 31 Δεκεμβρίου 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. Την 31 Δεκεμβρίου 2020 το ποσό των €80.995 περιλαμβάνεται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας στο κονδύλι «Δεσμευμένες Καταθέσεις» (Σημείωση 13).

Στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται την 31 Μαρτίου 2021 ποσό €698 το οποίο αφορά σε δεδουλευμένους τόκους ομολογιακών δανείων (31 Δεκεμβρίου 2020: ποσό €721 για τον Όμιλο και την Εταιρεία) και επίσης ποσό €1.508 για τον Όμιλο και €435 για την Εταιρεία, που αφορά σε δεδουλευμένους τόκους λοιπών δανειακών υποχρεώσεων (31 Δεκεμβρίου 2020: ποσό €640 για τον Όμιλο και €425 για την Εταιρεία, αντίστοιχα).

Η λήξη των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
Έως 1 έτος	186.197	602.838	77.103	495.729
Από 1 έως 5 έτη	491.290	220.279	414.053	176.472
Πάνω από 5 έτη	203.507	78.738	198.111	73.308
<b>Σύνολο</b>	<b>880.994</b>	<b>901.855</b>	<b>689.267</b>	<b>745.509</b>

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

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

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. 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. 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. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.
- Επί 3 ακινήτων της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. για ποσό €24.000. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.
- Επί 32 ακινήτων της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Alpha Bank Α.Ε για ποσό €240.000. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.

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

---

- Επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας CYREIT AIF Variable Investment Company Plc (διαχειριστικών και επενδυτικών) έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. για όλα τα οφειλόμενα ποσά, δυνάμει της από 12 Απριλίου 2019 σύμβασης ομολογιακού δανείου ποσού €90.000.
- Τέσσερα ακίνητα του Picasso Fund βαρύνονται με υποθήκη πρώτης τάξης υπέρ της τράπεζας Banca IMI S.p.A. για ποσό €204.000. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα του Picasso Fund όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.
- Εννέα ακίνητα του Picasso Fund βαρύνονται με υποθήκη πρώτης τάξης υπέρ της τράπεζας Intesa SanPaolo S.p.A. για ποσό €19.700. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα του Picasso Fund όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.
- Το ακίνητο της θυγατρικής Quadratrix Ltd. βαρύνεται με υποθήκη υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. για ποσό €16.500. Επιπρόσθετα, επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας Quadratrix Ltd. έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της Τράπεζας Κύπρου, για όλα τα οφειλόμενα ποσά, δυνάμει της δανειακής σύμβασης, έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της εταιρείας όπως απορρέουν από το μισθωτήριο συμβόλαιο με την Σκλαβενίτης Κύπρου Λίμιτεδ και τα περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας βαρύνονται με κυμαινόμενη επιβάρυνση υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια 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. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Egnatia Properties S.A. όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.
- Ένα ακίνητο της θυγατρικής Ήρινα Κτηματική Α.Ε. βαρύνεται με προσημείωση υποθήκης υπέρ της Alpha Bank Α.Ε. για ποσό €4.800. Επιπρόσθετα, επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας Ήρινα Κτηματική Α.Ε. έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της Alpha Bank Α.Ε. για όλα τα οφειλόμενα ποσά, δυνάμει της δανειακής σύμβασης.
- Ένα ακίνητο της θυγατρικής I&B Real Estate EAD βαρύνεται με υποθήκη υπέρ της Eurobank Bulgaria AD για ποσό €33.716. 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.
- Δέκα ακίνητα του Tarnos Fund βαρύνονται με υποθήκη υπέρ της τράπεζας JPMorgan Chase Bank National Association για ποσό €24.800.
- Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία, τα ακίνητα επένδυσης και τα αποθέματα της θυγατρικής Aphrodite Hills Resort Limited καθώς και το οικόπεδο της εταιρείας Aphrodite Springs Public Limited βαρύνονται με υποθήκη υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. για ποσό €143.591. Επιπρόσθετα, επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας Aphrodite Hills Resort Limited, των θυγατρικών της και των μετοχών της εταιρείας Aphrodite Springs Public Limited έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. Τέλος τα περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας Aphrodite Hills Resort Limited βαρύνονται με κυμαινόμενη επιβάρυνση υπέρ Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ.
- Στο πλαίσιο της από 18 Απριλίου 2019 σύμβασης ομολογιακού δανείου ποσού €32.000 της Εταιρείας με την Τράπεζα Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. έχουν δοθεί οι παρακάτω εξασφαλίσεις υπέρ της Τράπεζας Κύπρου:
  - Η CTDC έχει δώσει εταιρική εγγύηση μέχρι του ποσού των €38.400 για υποχρεώσεις της Εταιρείας που απορρέουν από την ως άνω σύμβαση ομολογιακού δανείου.
  - 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.

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

- 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.

Σημειώνεται ότι οι θυγατρικές εταιρείες Aphrodite Hills Resort Limited και CTDC έχουν ταξινομηθεί ως στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31 Μαρτίου 2021 και 31 Δεκεμβρίου 2020 και στις διακοπείσες δραστηριότητες στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων για την τρίμηνη περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2021 και 31 Μαρτίου 2020 (Σημείωση 14).

### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 19: Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
Προμηθευτές	26.737	6.711	7.015	4.747
Φόροι – Τέλη	10.548	7.991	5.984	4.195
Έσοδα επομένων χρήσεων	5.304	4.394	2.444	2.418
Υποχρεώσεις μίσθωσης	91	90	76	76
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	4.801	5.547	3.889	4.538
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 27)	4.800	4.772	4.471	3.927
<b>Σύνολο</b>	<b>52.281</b>	<b>29.505</b>	<b>23.879</b>	<b>19.901</b>

Η αύξηση των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων του Ομίλου την 31 Μαρτίου 2021 σε σύγκριση με την 31 Δεκεμβρίου 2020, οφείλεται κυρίως στο υπολειπόμενο τίμημα ποσού €11.400 για την απόκτηση του ακινήτου από την εταιρεία Picasso Fund την 25 Φεβρουαρίου 2021 (Σημείωση 6), στις υποχρεώσεις της εταιρείας CI Global που απέκτησε ο Όμιλος την 26 Μαρτίου 2021 ποσού €3.845 (Σημείωση 8) και στις υποχρεώσεις της εταιρείας Picasso Lux η οποία συστάθηκε από την Εταιρεία την 23 Μαρτίου 2021 ποσού €1.551 (Σημείωση 9).

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

Τα έσοδα επομένων χρήσεων του Ομίλου αφορούν σε μη δεδουλευμένα έσοδα περιόδου μεταγενέστερης από την 31 Μαρτίου 2021, βάσει σχετικών συμβάσεων μίσθωσης.

Οι Φόροι – Τέλη αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
Χαρτόσημο μισθωμάτων	2.836	2.327	2.836	2.327
Ενιαίος Φόρος Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	1.685	58	1.644	-
Φόρος ακινήτων εξωτερικού	3.846	3.183	-	-
Λοιπά	2.181	2.423	1.504	1.868
<b>Σύνολο</b>	<b>10.548</b>	<b>7.991</b>	<b>5.984</b>	<b>4.195</b>

### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 20: Απαιτήσεις και Υποχρεώσεις από Αναβαλλόμενους Φόρους

Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους	Όμιλος	
	31.03.2021	31.12.2020
Επενδύσεις σε ακίνητα	13.401	13.349
<b>Σύνολο</b>	<b>13.401</b>	<b>13.349</b>

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

	Όμιλος	
	31.03.2021	31.03.2020
<b>(Έσοδα) / Δαπάνες από αναβαλλόμενους φόρους</b>		
Φορολογικές ζημιές	(2)	5
Επενδύσεις σε ακίνητα	47	42
<b>Σύνολο</b>	<b>45</b>	<b>47</b>

**Κίνηση απαιτήσεων από αναβαλλόμενους φόρους:**

	Όμιλος	
	Φορολογικές ζημιές	
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020</b>		-
Έσοδα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων		167
Συμψηφισμός με υποχρέωση από αναβαλλόμενους φόρους		(167)
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020</b>		-
Έσοδα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων		7
Συμψηφισμός με υποχρέωση από αναβαλλόμενους φόρους		(7)
<b>Υπόλοιπο 31 Μαρτίου 2021</b>		<b>-</b>

**Κίνηση υποχρεώσεων από αναβαλλόμενους φόρους:**

	Όμιλος		
	Επενδύσεις σε ακίνητα	Λοιπά	Σύνολο
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020</b>	<b>16.782</b>	<b>11.810</b>	<b>28.592</b>
Έξοδο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	(3.271)	(2.047)	(5.318)
Συμψηφισμός με απαίτηση από αναβαλλόμενους φόρους	-	(167)	(167)
Μεταφορά σε υποχρεώσεις σχετιζόμενες με διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού (Σημείωση 14)	(162)	(9.596)	(9.758)
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>13.349</b>	<b>-</b>	<b>13.349</b>
Έξοδο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	45	-	45
Συμψηφισμός με απαίτηση από αναβαλλόμενους φόρους	7	-	7
<b>Υπόλοιπο 31 Μαρτίου 2021</b>	<b>13.401</b>	<b>-</b>	<b>13.401</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 τις έμμεσες θυγατρικές της Εταιρείας Picasso Fund και Tarvos Fund, με έδρα την Ιταλία, οι οποίες δεν υπόκεινται σε φόρο εισοδήματος.

Οι θυγατρικές εξωτερικού της Εταιρείας, Nash S.r.L., Prodea Immobiliare 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 24), 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.



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

### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 21: Μερίσματα ανά Μετοχή

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

Την 8 Ιουνίου 2021 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη διανομή συνολικού ποσού €89.934 (ήτοι 0,352 ανά μετοχή – ποσό σε €), ως μέρισμα στους μετόχους της για τη χρήση 2020. Δεδομένης της διανομής προσωρινού μερίσματος συνολικού ποσού €35.769 (ήτοι 0,14 ανά μετοχή – ποσό σε €) σε συνέχεια της από 30 Νοεμβρίου 2020 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, το υπόλοιπο προς διανομή μέρισμα ανέρχεται σε €54.165 (ήτοι €0,212 ανά μετοχή – ποσό σε €).

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 €).

### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 22: Κύκλος Εργασιών

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2021	31.03.2020
Έσοδα από μισθώματα	30.524	34.796	22.635	26.476
Λοιπά	744	-	681	-
<b>Σύνολο</b>	<b>31.268</b>	<b>34.796</b>	<b>23.316</b>	<b>26.476</b>

Τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου και της Εταιρείας δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις.

Η κατηγορία «Λοιπά» αφορά στην αποζημίωση από την ελληνική κυβέρνηση προς τα νομικά πρόσωπα-εκμισθωτές του 60% του μηνιαίου μισθώματος για τους μήνες Ιανουάριο έως και Μάρτιο 2021, λόγω της υποχρεωτικής μείωσης 100% επί του μηνιαίου μισθώματος για τις επιχειρήσεις που παρέμειναν κλειστές με κρατική εντολή εξαιτίας της πανδημίας του COVID-19.

### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 23: Χρηματοοικονομικά Έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2021	31.03.2020
Τόκοι	6.221	6.044	5.068	4.837
Χρηματοδοτικά και τραπεζικά έξοδα	807	987	710	901
Συναλλαγματικές διαφορές	70	60	-	-
Λοιπά χρηματοοικονομικά (έσοδα)/έξοδα	507	(220)	491	(220)
<b>Σύνολο</b>	<b>7.605</b>	<b>6.871</b>	<b>6.269</b>	<b>5.518</b>

### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 24: Φόροι

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2021	31.03.2020
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	481	515	469	506
Λοιποί φόροι	59	78	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος (Σημείωση 20)	45	47	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>585</b>	<b>640</b>	<b>469</b>	<b>506</b>

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

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 επενδύσεων 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.ΙΚΕ και η ΜΙΛΟΡΑ Μ.ΙΚΕ, θυγατρικές της Εταιρείας στην Ελλάδα, έχουν την ίδια φορολογική αντιμετώπιση. Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τον ανωτέρω πληρωτέο φόρο.

Οι θυγατρικές εξωτερικού της Εταιρείας, Nash S.r.L. 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, PNG Properties EAD και I&B Real Estate EAD στη Βουλγαρία, φορολογούνται στο εισόδημά τους, βάσει φορολογικού συντελεστή 27,9% στην Ιταλία, 16,0% στη Ρουμανία, 12,5% στην Κύπρο και 10,0% στη Βουλγαρία, αντίστοιχα. Οι Picasso Lux και CI Global, με έδρα το Λουξεμβούργο, και οι έμμεσες θυγατρικές της Εταιρείας, Picasso Fund και Tarvos Fund, με έδρα την Ιταλία, δεν υπόκεινται σε φόρο εισοδήματος. Επίσης, η έμμεση θυγατρική της Εταιρείας, Euclide S.r.l, με έδρα την Ιταλία, φορολογείται στο εισόδημα της, βάσει φορολογικού συντελεστή 27,9%. Για την τρίμηνη περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2021 και 31 Μαρτίου 2020, αντίστοιχα, δεν έχουν προκύψει σημαντικοί φόροι εισοδήματος εξωτερικού.

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

## ΣΗΜΕΙΩΣΗ 25: Κέρδη ανά Μετοχή

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

Περίοδος που έληξε την 31 Μαρτίου	Όμιλος		Εταιρεία	
	2021	2020	2021	2020
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	23.258	18.937	26.592	18.573
Ζημίες από διακοπείσες δραστηριότητες	(42)	(3.167)	-	-
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους από συνεχιζόμενες και διακοπείσες δραστηριότητες	23.216	15.770	26.592	18.573
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>0,09</b>	<b>0,07</b>	<b>0,10</b>	<b>0,07</b>
<b>Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) – Βασικά και προσαρμοσμένα από συνεχιζόμενες και διακοπείσες δραστηριότητες</b>	<b>0,09</b>	<b>0,06</b>	<b>0,10</b>	<b>0,07</b>

Τα προσαρμοσμένα Κέρδη ανά μετοχή είναι τα ίδια με τα βασικά Κέρδη ανά μετοχή για την περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2021 και 2020, διότι δεν υπήρχαν δυνητικές κοινές μετοχές οι οποίες θα επέφεραν απομείωση των κερδών ανά μετοχή.

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

---

## **ΣΗΜΕΙΩΣΗ 26: 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 Μαρτίου 2021 και 31 Δεκεμβρίου 2020 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 Παναγία 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 Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ο φορολογικός έλεγχος από τον τακτικό ελεγκτή της Εταιρείας για τη χρήση 2020 δεν έχει ολοκληρωθεί.

### **Κεφαλαιουχικές Δεσμεύσεις**

Την 31 Μαρτίου 2021 για τον Όμιλο υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων ποσού €18.846 (μη συμπ. ΦΠΑ). Επιπλέον, την 31 Μαρτίου 2021 στον Όμιλο υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για βελτιώσεις σε ακίνητα τρίτων ποσού €2.000 (μη συμπ. ΦΠΑ). Τέλος την 31 Μαρτίου 2021 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 Μαρτίου 2021 που θα επηρέαζαν την χρηματοοικονομική κατάστασή του.

---

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

### **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 της σύναψης της Εταιρείας με την Eurobank A.E. σύμβασης πίστωσης με ανοικτό αλληλόχρεο λογαριασμό, η Εταιρεία παρείχε ειδική και ανέκκλητη πληρεξουσιότητα, εντολή και δικαίωμα σε δικηγόρους ενεργούντες για την Eurobank 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 δέκα (10) ακίνητα της Εταιρείας στην Ελλάδα, υπέρ της Eurobank A.E. για ποσό €30.000. 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.

### **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 18), 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 €2.450 και μέχρι του ποσού των €875 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 27: Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη**

Παρατίθεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας την 31 Μαρτίου 2021:

	<b>% συμμετοχής</b>
• 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.

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

Κανένα φυσικό πρόσωπο δεν κατέχει ποσοστό μεγαλύτερο του 10% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

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.

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη είναι αντικειμενικές και διενεργούνται βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους. Οι παρακάτω συναλλαγές πραγματοποιήθηκαν με συνδεδεμένα μέρη:

**i. Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη**

Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
Ανθός Properties A.K.E.	2	2	2	2
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	2	2	2	2
<b>Σύνολο</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>

Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
Piraeus Tower A.E. (κοινοπραξία)	360	-	360	-
Panterra A.E. (κοινοπραξία)	980	-	980	-
<b>Σύνολο</b>	<b>1.340</b>	<b>-</b>	<b>1.340</b>	<b>-</b>

Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
PNG Properties EAD, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	11.064	10.966
Aphrodite Hills Resort Limited, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	20.493	20.040
<b>Σύνολο</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>31.557</b>	<b>31.006</b>

Λοιπές υποχρεώσεις	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	1.470	2.151	1.141	931
<b>Σύνολο</b>	<b>1.470</b>	<b>2.151</b>	<b>1.141</b>	<b>931</b>

Δανειακές υποχρεώσεις	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	1.293	1.264	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>1.293</b>	<b>1.264</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**ii. Έσοδα από μισθώματα**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 31.03.2021	31.03.2020	Από 01.01. έως 31.03.2021	31.03.2020
Ανάπτυξη Φραγκοκκλησιά Ακινήτων Α.Ε., Ήρινα	-	-	1	--
Κτηματική Α.Ε., ΗΛΔΗΜ Μ.ΙΚΕ και ΜΙΛΟΡΑ Μ.ΙΚΕ, θυγατρικές της Εταιρείας	1	1	1	1
Ανθός Properties A.K.E.	1	1	1	1
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	1	1	1	1
<b>Σύνολο</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>2</b>

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

**iii. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2021	31.03.2020
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	2.705	479	2.363	479
<b>Σύνολο</b>	<b>2.705</b>	<b>479</b>	<b>2.363</b>	<b>479</b>

**iv. Λοιπά έσοδα**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2021	31.03.2020
Picasso Fund, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	-	3.100
<b>Σύνολο</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.100</b>

**v. Λοιπά έξοδα**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2021	31.03.2020
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	118	88	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>118</b>	<b>88</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**vi. Έσοδα από τόκους**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2021	31.03.2020
PNG Properties EAD, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	97	99
Aphrodite Hills Resort Limited, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	454	419
<b>Σύνολο</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>551</b>	<b>518</b>

**vii. Χρηματοοικονομικά έξοδα**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2021	31.03.2020
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	111	26	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>111</b>	<b>26</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**viii. Υποχρεώσεις προς τη Διοίκηση**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
	Πληρωτέες αμοιβές μελών Δ.Σ. και Επενδυτικής Επιτροπής	1.046	709	1.040
Λοιπές υποχρεώσεις προς μέλη Δ.Σ. και επιτροπών του και ανώτατα στελέχη	2.776	2.785	2.276	2.285
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	24	22	24	22
<b>Σύνολο</b>	<b>3.846</b>	<b>3.516</b>	<b>3.340</b>	<b>3.010</b>

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

**ix. Αμοιβές και παροχές προς τη Διοίκηση**

	Όμιλος Από 01.01. έως		Εταιρεία Από 01.01. έως	
	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2021	31.03.2020
Αμοιβές και παροχές μελών Δ.Σ. και επιτροπών του και ανώτατων στελεχών	854	1.001	606	817
<b>Σύνολο</b>	<b>854</b>	<b>1.001</b>	<b>606</b>	<b>817</b>

**x. Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις**

Στο πλαίσιο της από 31 Ιανουαρίου 2018 δανειακής σύμβασης που υπεγράφη μεταξύ της θυγατρικής εταιρείας Quadratix Ltd και της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. (Σημείωση 18), η Εταιρεία έχει δώσει εταιρική εγγύηση μέχρι του ποσού των €5.000 για υποχρεώσεις της Quadratix Ltd. που απορρέουν από την ως άνω δανειακή σύμβαση.

Επιπλέον, η Εταιρεία έχει δώσει εταιρική εγγύηση μέχρι του ποσού των €2.450 και μέχρι του ποσού των €875 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.

**xi. Μέρισμα από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης**

Κατά την τρίμηνη περίοδο που έληξε την 31 Μαρτίου 2021 η εταιρεία Aphrodite Hills Resort Limited έλαβε ποσό €36 ως μέρισμα από την εταιρεία Aphrodite Hills Pantropoleion Ltd. στην οποία συμμετέχει με ποσοστό 45% (χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020: €13).

**ΣΗΜΕΙΩΣΗ 28: Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων**

Την 1 Απριλίου 2021 ολοκληρώθηκε η πώληση του 45% της συμμετοχής της Εταιρείας στην MHV Mediterranean Hospitality Venture Limited. Το τίμημα ανήλθε 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. Η έγκριση από την Επιτροπή Προστασίας του Ανταγωνισμού της Κύπρου για την συναλλαγή ελήφθη την 23 Ιουνίου 2021 και η συναλλαγή εκτιμάται ότι θα ολοκληρωθεί εντός του τρίτου 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 €64.552, 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.

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

---

Την 6 Μαΐου 2021 η Εταιρεία υπέγραψε Σύμβαση Πώλησης Ονομαστικών Μετοχών με την εταιρεία LAMDA DEVELOPMENT S.A. για την απόκτηση του συνόλου των μετοχών της LAMDA ILIDA OFFICE S.M.S.A., 100% θυγατρική της LAMDA DEVELOPMENT S.A. και ιδιοκτήτριας του κτηρίου γραφείων «ILIDA BUSINESS CENTER» στο Μαρούσι. Το «ILIDA BUSINESS CENTER» είναι ένα εμβληματικό και διαχρονικό κτήριο γραφείων υψηλής ποιότητας κατασκευής, έχει συνολική επιφάνεια ανωδομής 11.750 τ.μ. και διαθέτει συνολικά 277 θέσεις στάθμευσης. Η εν λόγω πώληση/μεταβίβαση θα ολοκληρωθεί μετά την πλήρωση συγκεκριμένων αναβλητικών αιρέσεων που προβλέπονται στην προαναφερθείσα Σύμβαση Πώλησης Ονομαστικών Μετοχών. Ως απώτατη ημερομηνία πλήρωσης των αναβλητικών αιρέσεων έχει τεθεί η 30 Σεπτεμβρίου 2021. Το τίμημα για την αγορά των μετοχών θα ισούται με την αξία της καθαρής θέσης (NAV) της προς απόκτηση εταιρείας, όπως αυτή θα προσδιοριστεί σύμφωνα με τους ειδικότερους όρους της ως άνω σύμβασης κατά την ολοκλήρωση της συναλλαγής.

Την 8 Ιουνίου 2021 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη διανομή συνολικού ποσού €89.934 (ήτοι 0,352 ανά μετοχή – ποσό σε €), ως μέρισμα στους μετόχους της για τη χρήση 2020. Δεδομένης της διανομής προσωρινού μερίσματος συνολικού ποσού €35.769 (ήτοι 0,14 ανά μετοχή – ποσό σε €) σε συνέχεια της από 30 Νοεμβρίου 2020 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, το υπόλοιπο προς διανομή μέρισμα ανέρχεται σε €54.165 (ήτοι €0,212 ανά μετοχή – ποσό σε €).

Την 18 Ιουνίου 2021 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση δύο ακινήτων της στην Ελλάδα. Το συνολικό τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €18.778.

Την 30 Ιουνίου 2020 η Εταιρεία απέκτησε οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 2.6 χιλ. τ.μ. στο οποίο σχεδιάζει να αναπτύξει πολυτελείς κατοικίες σύγχρονων προδιαγραφών βάσει των αρχών της αειφόρου ανάπτυξης. Το τίμημα απόκτησης του οικοπέδου ανήλθε σε €4.400, ενώ η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €4.563.

Την 2 Ιουλίου 2021 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε την έκδοση «πράσινου» κοινού ομολογιακού δανείου ποσού έως €300.000, με ελάχιστο ποσό τα €250.000, διάρκεια επτά (7) έτη και διάθεση των ομολογιών μέσω δημόσιας προσφοράς στην Ελλάδα και την εισαγωγή των ομολογιών προς διαπραγμάτευση στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Σκοπός της έκδοσης είναι κυρίως η χρηματοδότηση αειφόρων επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία καθώς και η αποπληρωμή υφιστάμενων δανειακών υποχρεώσεων που συνδέονται με ακίνητο το οποίο έχει αναπτυχθεί με βάση τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης, σύμφωνα με τα κριτήρια του Green Bond Framework που έχει εκπονήσει η Εταιρεία επί τη βάση των Green Bond Principles του οργανισμού International Capital Market Association (ICMA) (έκδοση Ιουνίου 2018) και εντός του πλαισίου που διαγράφει το άρθρο 22 του Ν. 2778/1999, ως εκάστοτε ισχύει.

Την 5 Ιουλίου 2021 η εταιρεία Picasso Fund έλαβε έγκριση από το αρμόδιο χρηματοπιστωτικό ίδρυμα για την παράταση της λήξης των δανειακών της υποχρεώσεων, τα οποία έληγαν την 30 Ιουνίου 2021, έως την 31 Δεκεμβρίου 2022. Το ανεξόφλητο κεφάλαιο των εν λόγω δανείων την 31 Μαρτίου 2021 ανέρχεται σε €99.830 και περιλαμβάνεται στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου.

Την 6 Ιουλίου 2021 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη μείωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά ποσό €74.093 με μείωση της ονομαστικής αξίας έκαστης εκ των 255.494.534 κοινών, ονομαστικών, με δικαίωμα ψήφου μετοχών της Εταιρείας από €3,00 σε €2,71 ανά μετοχή με σκοπό την επιστροφή κεφαλαίου με καταβολή μετρητών στους μετόχους.

Την 15 Ιουλίου 2021 η θυγατρική εταιρεία Prodea Immobiliare απέκτησε ξενοδοχειακή μονάδα 4\* στο Μιλάνο, Ιταλία, συνολικής επιφάνειας 16 χιλ. τ.μ. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε €9.500 ενώ η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της απόκτησης, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, ανερχόταν σε €9.110.



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

---

Την 23 Ιουλίου 2021 η Εταιρεία απέκτησε το υπολειπόμενο 51% των μετοχών της εταιρείας Panterra A.E. Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων. Το τίμημα για την απόκτηση ανήλθε σε €15.324. Με την ολοκλήρωση της απόκτησης, η Εταιρεία κατέχει το 100% των μετοχών της Panterra A.E.

Την 23 Ιουλίου 2021 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση του 100% των εταιρικών μεριδίων της εταιρείας New Metal Expert Μ.ΙΚΕ για την οποία η Εταιρεία είχε υπογράψει προσύμφωνο την 1 Ιουνίου 2020. Η εταιρεία είναι ιδιοκτήτρια δύο μισθωμένων Κέντρων Αποθήκευσης και Διανομής, συνολικής επιφάνειας 23,8 χιλ. τ.μ., στον Ασπρόπυργο Αττικής. Το τίμημα για την απόκτηση ανήλθε σε €12.449.

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