



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

Εθνική Πανγαία Α.Ε.Ε.Α.Π.

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
περιόδου από 1 Ιανουαρίου έως 30 Ιουνίου 2019

Σεπτέμβριος 2019



Δηλώσεις μελών του Διοικητικού Συμβουλίου	3
Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου	4
Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.....	15
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	17
Κατάσταση Αποτελεσμάτων – 6 μηνών	18
Κατάσταση Συνολικών Εσόδων – 6 μηνών	19
Κατάσταση Αποτελεσμάτων – 3 μηνών	20
Κατάσταση Συνολικών Εσόδων – 3 μηνών	21
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων - Όμιλος	22
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων - Εταιρεία.....	23
Κατάσταση Ταμειακών Ροών - Όμιλος	24
Κατάσταση Ταμειακών Ροών - Εταιρεία.....	25
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 1: Γενικές Πληροφορίες.....	26
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2: Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών	27
2.1. Βάση Παρουσίασης.....	27
2.2. Υιοθέτηση των Δ.Π.Χ.Α.	27
2.3. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Προτύπων.....	33
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 3: Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων	33
3.1. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου.....	33
3.2. Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού.....	34
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 4: Τομείς Δραστηριότητας.....	35
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: Επενδύσεις σε Ακίνητα.....	41
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία	49
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: Υπεραξία Επιχειρήσεων, Λογισμικό και Λοιπά Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία.....	51
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: Απόκτηση θυγατρικών	51
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: Συμμετοχή σε θυγατρικές	55
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: Συμμετοχές με τη Μέθοδο της Καθαρής Θέσης και Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες	57
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις	58
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: Αποθέματα	60
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα.....	60
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: Μετοχικό Κεφάλαιο & Διαφορά από Έκδοση Μετοχών Υπέρ το Άρτιο	60
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: Αποθεματικά	61
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: Δανειακές Υποχρεώσεις	61
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 17: Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις.....	65
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 18: Απαιτήσεις και Υποχρεώσεις από Αναβαλλόμενους Φόρους	65
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 19: Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις.....	67
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 20: Μερίσματα ανά Μετοχή.....	67
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 21: Φόροι – Τέλη Ακίνητης Περιουσίας	67
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 22: Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού (συμπ. αμοιβών μελών Δ.Σ. και επιτροπών του).....	67
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 23: Λοιπά Έξοδα	68
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 24: Χρηματοοικονομικά Έξοδα.....	68
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 25: Φόροι.....	68
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 26: Κύκλος Εργασιών.....	69
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 27: Κέρδη ανά Μετοχή	69
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 28: Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις	69
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 29: Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη	70
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 30: Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης.....	75



Δήλωση Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με το άρθρο 5 του Ν. 3556/2007

Εμείς τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ Α.Ε.Ε.Α.Π. και εξ' όσων γνωρίζουμε, δηλώνουμε ότι:

- (1) Η ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση της περιόδου που έληξε την 30 Ιουνίου 2019, καταρτίσθηκε σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 34 και τα Δ.Π.Χ.Α. όπως υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, στις Καταστάσεις Αποτελεσμάτων, Συνολικών Εσόδων, Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και Ταμειακών Ροών της Εταιρείας καθώς και αυτά των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο.
- (2) Η εξαμηνιαία έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τις πληροφορίες που απαιτούνται βάσει της παραγράφου 6 του άρθρου 5 του Ν.3556/2007.

Αθήνα, 23 Σεπτεμβρίου 2019

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. και
Διευθύνων Σύμβουλος

Το Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.

Το Μέλος του Δ.Σ.

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Αθανάσιος Καραγιάννης



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

**Εξαμηνιαία Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας
«ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»**

επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης
της εξαμηνιαίας περιόδου που έληξε την 30.06.2019

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3556/2007 και τις αποφάσεις 1/434/3.7.2007, 7/448/11.10.2007 και 8/754/14.4.2016 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, παραθέτουμε την Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας (στο εξής Διοικητικό Συμβούλιο ή Δ.Σ.) για την Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου 2019 έως 30 Ιουνίου 2019 (όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά).

Η ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Εντός του α' εξαμήνου 2019 ο Όμιλος συνέχισε την αυξημένη επενδυτική δραστηριότητά του σε επενδύσεις οι οποίες εντάσσονται πλήρως στην στρατηγική της Εταιρείας για ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου του με επιλεγμένες επενδύσεις σε ακίνητα με αξιολογικά επενδυτικά χαρακτηριστικά (βλ. «ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ Α' ΕΞΑΜΗΝΟΥ 2019», κατωτέρω). Οι νέες αποκτήσεις χρηματοδοτήθηκαν από δανειακά κεφάλαια. Εντός του α' εξαμήνου 2019 η Εταιρεία προέβη σε σύναψη μακροπρόθεσμων δανειακών συμβάσεων, όπως αναλύονται στη Σημείωση 16 της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2019. Μέρος από τα διαθέσιμα αναχρηματοδότησαν υφιστάμενες μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις με αποτέλεσμα να επεκταθεί η σταθμισμένη μέση ληκτότητα των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου από 2 έτη την 31 Δεκεμβρίου 2018 σε 7 έτη την 30 Ιουνίου 2019 (συμπ. δικαιωμάτων επέκτασης της διάρκειας που έχει η Εταιρεία). Επίσης, το σταθμισμένο μέσο επιτόκιο των δανειακών συμβάσεων του Ομίλου διαμορφώθηκε σε 3.24%.

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

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

Την 30 Ιουνίου 2019, το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου αποτελείτο συνολικά από 373 (31 Δεκεμβρίου 2018: 349) εμπορικά ακίνητα (κυρίως καταστήματα και γραφεία) συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 1.317 χιλ. τ.μ. Τριακόσια είκοσι εννέα (329) από αυτά τα ακίνητα βρίσκονται στην Ελλάδα, εκ των οποίων τα περισσότερα από αυτά βρίσκονται σε περιοχές υψηλής προβολής και εμπορικότητας. Επίσης, είκοσι έξι (26) ακίνητα βρίσκονται στην Κύπρο, δεκατέσσερα (14) ακίνητα στην Ιταλία, δύο (2) ακίνητα στη Βουλγαρία και δύο (2) ακίνητα στη Ρουμανία.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα (συμπ. των ξενοδοχειακών μονάδων και λοιπών εγκαταστάσεων, τα οποία περιλαμβάνονται στο κονδύλι «Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία») του Ομίλου την 30 Ιουνίου 2019 ανερχόταν σε €2.140.531 (31 Δεκεμβρίου 2018: €1.779.481) σύμφωνα με σχετική εκτίμηση των ανεξάρτητων τακτικών εκτιμητών, ήτοι την εταιρεία «Proprius Commercial Property Consultants Ε.Π.Ε.» (εκπρόσωπο της Cushman & Wakefield) και από κοινού τις εταιρείες «Π. Δανός & Συνεργάτες Α.Ε. Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων» (εκπρόσωπο της BNP Paribas) και «Αθηναϊκή Οικονομική Ε.Π.Ε.» (εκπρόσωπο της Jones Lang LaSalle) και την εταιρεία «Hospitality Consulting Services S.A.» για τα ακίνητα εκτός Ιταλίας και την εταιρεία «CBRE Valuations S.P.A.» για τα ακίνητα στην Ιταλία.



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

Επιπλέον, ο Όμιλος κατέχει κατοικίες και οικοπέδα για ανάπτυξη κατοικιών προς πώληση (εφεξής «Αποθέματα»), η εύλογη αξία των οποίων, όπως αποτιμήθηκε από ανεξάρτητο τακτικό εκτιμητή, ανέρχεται την 30 Ιουνίου 2019 σε €33.622.

Τέλος, η Εταιρεία συμμετέχει κατά 40% στην εταιρεία ΑΕΠ Χανίων, ιδιοκτήτρια οικοπέδων στα Χανιά Κρήτης. Η εύλογη αξία του ακινήτου, όπως αποτιμήθηκαν από ανεξάρτητο τακτικό εκτιμητή, την 30 Ιουνίου 2019 ανέρχεται σε €8.600. Η εν λόγω συμμετοχή συμπεριλαμβάνεται στο κονδύλι «Συμμετοχές σε κοινοπραξίες» στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης της 30 Ιουνίου 2019.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ Α' ΕΞΑΜΗΝΟΥ 2019

A. ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

1. Την 18 Ιουνίου 2019 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη διανομή συνολικού ποσού ύψους €73.071 (ήτοι €0,286 ανά μετοχή – ποσό σε €), ως μέρος στους μετόχους της για τη χρήση 2018. Δεδομένης της διανομής προσωρινού μερίσματος συνολικού ποσού €22.995 (ήτοι €0,09 ανά μετοχή – ποσό σε €) σε συνέχεια της από 18 Δεκεμβρίου 2018 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, το υπόλοιπο προς διανομή μέρος ανερχόταν σε €50.076 (ήτοι €0,196 ανά μετοχή – ποσό σε €).
2. Την 23 Μαΐου 2019 η εταιρεία Invel Real Estate BV απέκτησε, άμεσα, 76.156.116 μετοχές και ισάριθμα δικαιώματα ψήφου στην Εταιρεία, ήτοι απέκτησε, άμεσα σε ατομική βάση ποσοστό 29,81% του συνολικού αριθμού δικαιωμάτων ψήφου στην Εταιρεία. Την ίδια ημερομηνία (23 Μαΐου 2019) η εταιρεία CL Hermes Opportunities L.P. απέκτησε, άμεσα, 7.281.997 μετοχές και ισάριθμα δικαιώματα ψήφου στην Εταιρεία, ήτοι απέκτησε, άμεσα, ποσοστό 2,85% του συνολικού αριθμού δικαιωμάτων ψήφου στην Εταιρεία. Το ως άνω συνολικό ποσοστό 32,66% μετοχών μετά δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας μεταβιβάστηκε στις Invel Real Estate BV και CL Hermes Opportunities L.P. από την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. Συνεπεία των δύο ως άνω αποκλήσεων, η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. δεν κατέχει πλέον μετοχές ή δικαιώματα ψήφου στην Εταιρεία. Συνεπώς, από την προαναφερόμενη ημερομηνία (23 Μαΐου 2019), έπαυσε ο έλεγχος επί της Εταιρείας τον οποίο ασκούσε η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε., δυνάμει της από 30.12.2013 Σύμβασης Μετόχων μεταξύ αυτής και της εταιρείας Invel Real Estate (Netherlands) II B.V, και συνεπώς τα δικαιώματα ελέγχου στην Εταιρεία που, σύμφωνα με τον Νόμο και το Καταστατικό της Εταιρείας, παρέχονται στην Invel Real Estate (Netherlands) II B.V., με την ιδιότητά αυτής ως μετόχου πλειοψηφίας με ποσοστό 63.39%, ασκούνται εφεξής πλήρως από αυτήν.

B. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ

1. Ο Όμιλος προχώρησε εντός του α' εξαμήνου 2019 στις κάτωθι επενδύσεις, οι οποίες συνέβαλαν στη διασπορά του χαρτοφυλακίου των ακινήτων του Ομίλου:
 - Την 25 Ιουνίου 2019 η Πανγαία ολοκλήρωσε την απόκτηση 100% των «διαχειριστικών» μετοχών (management shares) και του 88,2% των επενδυτικών μετοχών (investment shares) της CYREIT Variable Investment Company PLC ("CYREIT") με έδρα την Κύπρο. Η CYREIT, η οποία έχει συσταθεί ως Οργανισμός Εναλλακτικών Επενδύσεων (ΟΕΕ), έχει στην κατοχή της, μέσω θυγατρικών εταιρειών, 21 εμπορικά ακίνητα (ενδεικτικά: γραφεία, καταστήματα, big boxes, ξενοδοχειακή μονάδα), με συνολική μεικτή επιφάνεια που ξεπερνά τα 120 χιλ. τ.μ., στην Κύπρο (Λευκωσία, Λεμεσό, Λάρνακα και Πάφο). Το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών του CYREIT ανήλθε σε €140.437. Η αξία κτήσης των ακινήτων κατά την ημερομηνία της απόκτησης ανερχόταν σε €147.635 και η εύλογη αξία τους, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι τακτικοί εκτιμητές, ανερχόταν σε €163.021.
 - Την 31 Μαΐου 2019 η Εταιρεία απέκτησε το 40,0% των μετοχών της εταιρείας «ALPHA Επενδυτικής Περιουσίας Χανίων Ανώνυμη Εταιρεία» («ΑΕΠ Χανίων»), έναντι τιμήματος €3.472. Η εταιρεία έχει στην κατοχή της δύο οικοπέδα στα Χανιά συνολικής επιφάνειας 11,4 χιλ. τ.μ.. Σκοπός της Εταιρείας και των συνεταίρων της είναι η ανάπτυξη και η αξιοποίηση των εν λόγω οικοπέδων λαμβάνοντας υπ' όψιν το προνομιακό σημείο στο οποίο βρίσκονται.



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

-
- Την 25 Απριλίου 2019 συστάθηκε η εταιρεία Panterra Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων με τον διακριτικό τίτλο «Panterra A.E. Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων» με έδρα στο Μαρούσι Αττικής. Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται σε €11.500 και διαιρείται σε 1.150.000 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας €10 εκάστης. Η Εταιρεία κατέχει το 49% των μετοχών της Panterra A.E. Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων (βλ. υπό 2 κατωτέρω).
 - Την 22 Φεβρουαρίου 2019 η Εταιρεία απέκτησε το 90% των μετοχών της εταιρείας Vibrana Holdings Ltd. με έδρα την Κύπρο. Την 18 Απριλίου 2019 η εταιρεία Vibrana Holdings Ltd. απέκτησε το 97,93% των μετοχών της κυπριακής εταιρείας «The Cyprus Tourism Development Public Company Limited», ιδιοκτήτριας του 5* ξενοδοχείου «The Landmark Nicosia» στη Λευκωσία της Κύπρου. Το συνολικό τίμημα για την απόκτηση των μετοχών της CTDC ανήλθε σε €55.524 μέσω της δημόσιας πρότασης που υπέβαλε στις 26 Φεβρουαρίου 2019 για την απόκτηση κατ' ελάχιστον του 90% και κατά μέγιστο του 100% των μετοχών της CTDC. Το τίμημα που αντιστοιχεί στο έμμεσο ποσοστό της Εταιρείας (90% του 97,93% της CTDC) ανήλθε σε €49.972. Η Vibrana, μεταγενέστερα της 18 Απριλίου 2019 και έως την 30 Ιουνίου 2019 απέκτησε περαιτέρω ποσοστό 0,2% (καταβάλλοντας επιπλέον ποσό €95), οπότε την 30 Ιουνίου 2019 συμμετέχει στη CTDC κατά 98,1%. Σημειώνεται ότι, μεταγενέστερα της 30 Ιουνίου 2019, η Vibrana στις 13 Αυγούστου 2019 εξάσκησε το δικαίωμά της για την απόκτηση του 100% των μετοχών της CTDC.
 - Την 28 Μαρτίου 2019 η Εταιρεία απέκτησε πλειοψηφική συμμετοχή (60%) στην εταιρεία Aphrodite Hills Resort Limited στην Πάφο της Κύπρου. Το Aphrodite Hills Resort διαθέτει το μοναδικό πιστοποιημένο PGA National Cyprus γήπεδο γκολφ καθώς και ξενοδοχειακή μονάδα και λοιπά ακίνητα συναφή με τη χρήση, λειτουργία και εκμετάλλευση του resort. Επίσης, η εταιρεία διαθέτει αποθέματα τα οποία περιλαμβάνουν οικοπέδα προς ανάπτυξη κατοικιών για μεταγενέστερη πώληση τους. Σκοπός της Πανγαία και των συνεταιίρων της είναι το resort να συνεχίσει να αναπτύσσεται καθώς υπάρχει υπολειπόμενος συντελεστής δόμησης για την ανάπτυξη επιπλέον κατοικιών. Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα, της ξενοδοχειακής μονάδας και των λοιπών σχετιζόμενων με αυτήν εγκαταστάσεων καθώς και των ως άνω αναφερόμενων αποθεμάτων κατά την ημερομηνία της απόκτησης ανερχόταν σε €89.007.
 - Την 28 Μαρτίου 2019 η Εταιρεία απέκτησε πλειοψηφική συμμετοχή (60%) στην εταιρεία Aphrodite Springs Public Limited στην Πάφο της Κύπρου. Το Aphrodite Springs εκτείνεται σε 150 εκτάρια γης, όμορης με το Aphrodite Hills Resort, και είναι αδειοδοτημένη για την ανάπτυξη γηπέδου γκολφ και 125 χιλ. τ.μ. κατοικιών και ακινήτων συμπληρωματικών χρήσεων. Η αξία κτήσης του οικοπέδου κατά την ημερομηνία της απόκτησης ανερχόταν σε €8.108 και η εύλογη αξία του ανερχόταν σε €25.500.
2. Επίσης, ο Όμιλος εντός του α' εξαμήνου 2019 προχώρησε σε υπογραφή των κάτωθι δεσμευτικών συμφωνιών:
- Την 14 και 15 Μαΐου 2019 η Εταιρεία προχώρησε σε υπογραφή προσυμφώνων για την απόκτηση ενός ακινήτου που βρίσκεται στην Αθήνα έναντι συνολικού τιμήματος ποσού €5.875. Από το ως άνω ποσό η εταιρεία έχει ήδη καταβάλει ποσό €1.170 ως προκαταβολή. Η συνολική επιφάνεια του ακινήτου ανέρχεται σε περίπου 5,3 χιλ. τ.μ.
 - Την 13 Μαΐου 2019 η Εταιρεία προχώρησε σε υπογραφή προσυμφώνου για την απόκτηση του 100% των μεριδίων εταιρείας, ιδιοκτήτριας ενός οικοπέδου, στον Ασπρόπυργο Αττικής, στο οποίο θα αναερηθεί κτήριο με χρήση εμπορικών αποθηκών σύγχρονων προδιαγραφών. Η συνολική επιφάνεια του κτηρίου, μετά την ολοκλήρωση της κατασκευής, θα ανέρχεται σε 5,2 χιλ. τ.μ. και είναι ήδη εκμισθωμένο σε αξιόπιστο μισθωτή. Η υπογραφή της οριστικής σύμβασης αναμένεται να λάβει χώρα έως την 30 Σεπτεμβρίου 2019 με την ολοκλήρωση της κατασκευής του κτηρίου και την παράδοση του προς χρήση στον μισθωτή. Το τελικό τίμημα θα προσδιοριστεί την ημερομηνία μεταβίβασης των μεριδίων της εταιρείας λαμβάνοντας υπόψη την οικονομική της θέση την εν λόγω ημερομηνία (με εκτιμώμενη αξία του ακινήτου €2.578). Η Εταιρεία στο πλαίσιο του προσυμφώνου είχε καταβάλει έως την 30 Ιουνίου 2019 ποσό €773 ως προκαταβολή.
-



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

- Την 28 Μαρτίου 2019 η Εταιρεία συμφώνησε με την Τράπεζα Κύπρου την απόκτηση δύο όμορων εμπορικών ακινήτων στην Αθήνα (εκ των οποίων το ένα είναι συνολικής επιφάνειας 6,9 χιλ. τ.μ. περίπου και βρίσκεται επί της Λεωφόρου Συγγρού και Λαγουμιτζή και το δεύτερο είναι συνολικής επιφάνειας 2 χιλ. τ.μ. περίπου και βρίσκεται επί των οδών Ευρυδάμαντος και Λαγουμιτζή) έναντι τελικού τιμήματος €10.000. Τα ακίνητα αποκτήθηκαν την 10 Σεπτεμβρίου 2019 από την εταιρεία Panterra A.E. Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων στην οποία η Εταιρεία συμμετέχει με 49% (βλ. «ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ» κατωτέρω).

Η ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΔΟΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Κύκλος εργασιών: Το σύνολο του κύκλου εργασιών ύψους €79.451 για την εξαμηνία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2019 αφορά:

- 1) σε έσοδα από μισθώματα ποσού €65.998, έναντι €60.704 για την αντίστοιχη περίοδο του 2018, παρουσιάζοντας αύξηση 8,7%. Η συγκεκριμένη αύξηση των εσόδων από μισθώματα προήλθε κυρίως από τα μισθώματα των ακινήτων που αποκτήθηκαν από τον Όμιλο κυρίως κατά τη διάρκεια του β' εξαμήνου του 2018 αλλά και κατά τη διάρκεια της τρέχουσας περιόδου.
- 2) σε έσοδα από ξενοδοχειακές και λοιπές υπηρεσίες ποσού €11.453 (έναντι Μηδέν για την αντίστοιχη περίοδο του 2018), τα οποία προήλθαν τις εταιρείες Aphrodite Hills Resort Limited και The Cyprus Tourism Development Public Company Limited (εταιρείες που εντάχθηκαν στον Όμιλο εντός του α' εξαμήνου 2019), και
- 3) σε έσοδα από πώληση Αποθεμάτων, ιδιοκτησίας της Aphrodite Hills Resort Limited, ποσού €2.000 (έναντι Μηδέν για την αντίστοιχη περίοδο του 2018).

Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία: Η σταθερή βελτίωση της ελληνικής οικονομίας, η αύξηση της εμπιστοσύνης και οι ισχυρές δημοσιονομικές επιδόσεις αποτυπώθηκαν και στον κλάδο των εμπορικών ακινήτων, ο οποίος εμφανίζει ανοδικές τάσεις. Τα εμπορικά ακίνητα με επενδυτικά χαρακτηριστικά ανάλογα με αυτά του χαρτοφυλακίου του Ομίλου μας (investment grade ακίνητα) συνεχίζουν να παραμένουν σε πλεονεκτικότερη θέση. Ως αποτέλεσμα, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου, αυξήθηκε το α' εξάμηνο 2019 κατά €73.884 (έναντι αύξησης €29.675 την προηγούμενη περίοδο).

Αμοιβές και έξοδα προσωπικού (συμπεριλαμβανομένων αμοιβών μελών Διοικητικού Συμβουλίου και επιτροπών του): Οι αμοιβές και έξοδα προσωπικού, μελών Διοικητικού Συμβουλίου και επιτροπών του ανήλθαν σε €7.461 για το α' εξάμηνο 2019 έναντι ποσού €1.400 της προηγούμενης περιόδου (αύξηση €6.061). Η εν λόγω αύξηση οφείλεται κυρίως σε σχετικές αμοιβές ύψους €3.843 των εταιρειών Aphrodite Hills Resorts και CTDC, οι οποίες αποκτήθηκαν εντός του α' εξαμήνου 2019 (βλ. «ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ Α' ΕΞΑΜΗΝΟΥ 2019», ανωτέρω). Επίσης περιλαμβάνεται ποσό €1.774 που αφορά σε διανομή κερδών χρήσης 2018 στο προσωπικό και σε μέλη ΔΣ σε συνέχεια της σχετικής απόφασης της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας που έλαβε χώρα την 18 Ιουνίου 2019.

Έξοδα για αναλώσιμα υλικά, καθαρή μεταβολή στα αποθέματα και απομείωση αποθεμάτων: Τα έξοδα για αναλώσιμα υλικά, η καθαρή μεταβολή στα αποθέματα και η απομείωση αποθεμάτων ανήλθε σε €6.705 για το α' εξάμηνο του 2019 έναντι Μηδέν της προηγούμενης περιόδου. Η αύξηση προήλθε από τις εταιρείες Aphrodite Hills Resort και CTDC.

Λοιπά έξοδα: Τα λοιπά έξοδα του Ομίλου για το α' εξάμηνο 2019 ανήλθαν σε €6.617 έναντι €1.119 της προηγούμενης περιόδου (αύξηση €5.498). Η εν λόγω αύξηση οφείλεται κατά κύριο λόγο στην ενσωμάτωση των νέων επενδύσεων στις οποίες προέβη η Εταιρεία το β' εξάμηνο του 2018 και το α' εξάμηνο του 2019 (ενδεικτικά, Aphrodite Hills, CTDC κ.λπ.).



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

Λειτουργικά Κέρδη / (Ζημιές): Τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου για το α' εξάμηνο 2019 ανήλθαν σε €124.263, έναντι λειτουργικών κερδών €81.327 της προηγούμενης περιόδου. Μη λαμβανομένου υπ' όψιν του καθαρού κέρδους από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία (α' εξάμηνο 2019: καθαρό κέρδος €73.884, α' εξάμηνο 2018: καθαρό κέρδος €29.675) και της απομείωσης των Αποθεμάτων (α' εξάμηνο 2019: €2.889, α' εξάμηνο 2018: Μηδέν), τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου για το α' εξάμηνο 2019 ανήλθαν σε ποσό €53.268 έναντι ποσού €51.652 της προηγούμενης περιόδου (αύξηση 3,1%).

Χρηματοοικονομικά έξοδα: Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου για το α' εξάμηνο 2019 ανήλθαν σε €14.583 έναντι ποσού €10.728 της προηγούμενης περιόδου (αύξηση 35,9%). Η αύξηση οφείλεται κυρίως στα νέα δάνεια που σύναψε ο Όμιλος εντός του α' εξαμήνου 2019 καθώς και στα δάνεια των εταιρειών που αποκτήθηκαν εντός του β' εξαμήνου 2018 και του α' εξαμήνου 2019 (όπως παρουσιάζονται αναλυτικά στη Σημείωση 16 της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2019.

Φόροι: Ως Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία σύμφωνα με το άρθρο 31 παρ. 3 του ν.2778/1999 όπως ισχύει, η Εταιρεία δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος, αλλά φορολογείται βάσει των επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων της. Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (εφεξής «ΕΚΤ») προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Σύμφωνα με την τροποποίηση που επέφερε το άρθρο 46 παρ. 2 του ν. 4389/2016 στο άρθρο 31 παρ. 3 του ν.2778/1999, ο οφειλόμενος φόρος κάθε εξαμήνου δε μπορεί να είναι μικρότερος του 0,375% του μέσου όρου των επενδύσεών της, πλέον διαθεσίμων, σε τρέχουσες τιμές. Οι θυγατρικές της Εταιρείας στην Ελλάδα, Καρόλου Τουριστική Α.Ε., Ήρινα Κτηματική Α.Ε. και Ανάπτυξη Φραγκοκκλησία Ακινήτων Α.Ε. έχουν την ίδια φορολογική αντιμετώπιση.

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

Οι φόροι σε επίπεδο Ομίλου κατά το α' εξάμηνο 2019 ανήλθαν σε €10.260, έναντι €5.884 της προηγούμενης περιόδου. Η αύξηση οφείλεται κατά κύριο λόγο σε αύξηση του αναβαλλόμενου φόρου που προήλθε από τις νέες επενδύσεις του Ομίλου εντός του α' εξαμήνου 2019 και δευτερευόντως από την αύξηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα.

Κέρδη / (Ζημιές) περιόδου: Το α' εξάμηνο 2019 ο Όμιλος εμφάνισε κέρδη περιόδου ύψους €112.864 έναντι κερδών περιόδου ύψους €64.749 της αντίστοιχης προηγούμενης περιόδου. Μη λαμβανομένου υπ' όψιν του καθαρού κέρδους / (ζημιάς) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία (α' εξάμηνο 2019: καθαρό κέρδος €73.884, α' εξάμηνο 2018: καθαρό κέρδος €29.675) και της απομείωσης των Αποθεμάτων (α' εξάμηνο 2019: €2.889, α' εξάμηνο 2018: Μηδέν), τα κέρδη περιόδου του Ομίλου για το α' εξάμηνο 2019 ανήλθαν σε €41.869, έναντι κερδών περιόδου ποσού €35.074 της προηγούμενης περιόδου.

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΥΠΕΥΘΥΝΟΤΗΤΑΣ «ΔΟΜΕΣ ΕΥΘΥΝΗΣ»

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



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

ΒΑΣΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΜΕΤΡΗΣΗΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑΣ

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

	30.06.2019	31.12.2018
Δείκτης Γενικής ή Άμεσης Ρευστότητας¹ (Κυκλοφορούν ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις)	0,42x	0,20x
Δείκτης Μόχλευσης²	37,2%	29,7%
LTV³	39,8%	31,4%
Net LTV⁴	36,7%	28,8%

¹ Οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις την 30.06.2019 περιλαμβάνουν δάνειο κεφαλαίου €237.500, το οποίο αναχρηματοδοτήθηκε τον Ιούλιο του 2019 μέσω της έκδοσης κοινού εμπραγμάτως εξασφαλισμένου μακροπρόθεσμου ομολογιακού δανείου ύψους έως €300 εκατ., με αποκλειστική πλήρη ανάληψη αυτής από την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. («Εθνική Τράπεζα») και την Ευρωπαϊκή Τράπεζα Ανασυγκρότησης και Ανάπτυξης («EBRD») και μαζί με την Εθνική Τράπεζα, οι «Ανάδοχοι Έκδοσης».

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

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

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

Ος Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV) η Διοίκηση της Εταιρείας ορίζει ως το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων των μετόχων λαμβανομένης υπ' όψιν, σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, της διαφοράς μεταξύ της εύλογης αξίας και της αναπόσβεστης λογιστικής αξίας των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων, των αποθεμάτων και λοιπών μη κυκλοφορούντων στοιχείων του ενεργητικού (30.06.2019: €761, 31.12.2018: €(62)).

Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV)	30.06.2019	31.12.2018
Εσωτερική Λογιστική Αξία	1.314.346	1.286.620
Αριθμός μετοχών τέλους χρήσης (σε χιλ.)	255.495	255.495
Εσωτερική Λογιστική Αξία (ανά μετοχή)	5,14	5,04

Ος Εσωτερική Λογιστική Αξία κατά τον EPRA (EPRA NAV), η Διοίκηση της Εταιρείας ορίζει την Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV), όπως προσδιορίζεται ανωτέρω, προσαρμοσμένης ώστε να περιλαμβάνονται οι επενδύσεις σε ακίνητα και οι λοιπές επενδύσεις στην εύλογη αξία και να εξαιρούνται συγκεκριμένα κονδύλια τα οποία δεν αναμένεται να πραγματοποιηθούν μακροπρόθεσμα, όπως η εύλογη αξία των παράγωγων χρηματοοικονομικών μέσων (30.06.2019: €17, 31.12.2018: €148) και η αναβαλλόμενη φορολογία (30.06.2019: €25.898, 31.12.2018: €4.586), σύμφωνα με τις οδηγίες που έχουν εκδοθεί από το European Public Real Estate Association (EPRA) (Νοέμβριος 2016).

Εσωτερική Λογιστική Αξία κατά τον EPRA (EPRA NAV)	30.06.2019	31.12.2018
Εσωτερική Λογιστική Αξία	1.340.261	1.291.354
Αριθμός μετοχών τέλους χρήσης (σε χιλ.)	255.495	255.495
Εσωτερική Λογιστική Αξία (ανά μετοχή)	5,25	5,05



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

	Από 01.01. έως		Μεταβολή %
	30.06.2018	30.06.2018	
Κέρδη περιόδου	112.864	64.749	
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	609	12	
Πλέον: Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	19	14	
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα	14.573	10.694	
Πλέον: Φόροι	10.260	5.884	
Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)	138.325	81.353	
Μείον: Καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	(48)	(101)	
Μείον: Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(73.884)	(29.675)	
Μείον: Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έσοδα ¹	(13.315)	-	
Πλέον: Απομείωση αποθεμάτων και ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	2.952	-	
Αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ τόκων, φόρων, αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)	54.030	51.577	4,8%

¹ Τα καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έσοδα περιλαμβάνουν αρνητική υπεραξία από απόκτηση θυγατρικής (30.06.2019: €13.355, 30.06.2018: Μηδέν), έξοδα αναφορικά με την αρχική δημόσια πρόταση για την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών, η οποία ματαιώθηκε (30.06.2019: €22, 30.06.2018: Μηδέν) και έξοδα αναφορικά με τη συγχώνευση με απορρόφηση της εταιρείας Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ από τη θυγατρική της MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ (30.06.2019: €18, 30.06.2018: Μηδέν).

Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations – FFO)	Από 01.01. έως		Μεταβολή %
	30.06.2019	30.06.2018	
Κέρδη περιόδου που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας	108.593	64.749	
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	609	12	
Πλέον: Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	19	14	
Πλέον: Αναβαλλόμενοι φόροι	3.366	-	
Πλέον: Απομείωση αποθεμάτων και ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	2.952	-	
Μείον: Καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	(48)	(101)	
Μείον: Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έσοδα	(13.315)	-	
Μείον: Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(73.884)	(29.675)	
Πλέον: Κέρδη αναλογούντα σε μη ελέγχουσες συμμετοχές αναφορικά με τις ανωτέρω προσαρμογές	4.378	-	
FFO	32.670	34.999	(6,7)%

ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ

Την 11 Σεπτεμβρίου 2019 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε τη μεταβολή της επωνυμίας της Εταιρείας σε «Prodea Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» με διακριτικό τίτλο «Prodea Investments». Η σχετική μεταβολή τελεί υπό την καταχώριση της εγκριτικής απόφασης της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων για την τροποποίηση του καταστατικού της Εταιρείας στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο.



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

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

Την 10 Σεπτεμβρίου 2019 η εταιρεία Panterra A.E. Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων ολοκλήρωσε την απόκτηση των δύο όμορων εμπορικών ακινήτων στην Αθήνα έναντι συνολικού τιμήματος €10.000. Σύμφωνα με τον σχεδιασμό, προβλέπεται η κατεδάφιση των κτηρίων και η ανέγερση κτηρίου ή κτιρίων σύγχρονων προδιαγραφών βάσει των αρχών της αειφόρου ανάπτυξης εκτιμώμενης συνολικής επιφανείας άνω των 24 χιλ. τ.μ. (ανωδομή άνω των 14 χιλ. τ.μ. και υπόγειοι βοηθητικοί χώροι και θέσεις στάθμευσης 10 χιλ. τ.μ.).

Την 10 Ιουλίου 2019 η Εταιρεία προχώρησε σε αναχρηματοδότηση δανείου ύψους €237.500 μέσω της έκδοσης κοινού εμπραγμάτως εξασφαλισμένου μακροπρόθεσμου ομολογιακού δανείου ύψους έως €300.000, με αποκλειστική πλήρη ανάληψη αυτής από την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. («Εθνική Τράπεζα») και την Ευρωπαϊκή Τράπεζα Ανασυγκρότησης και Ανάπτυξης («EBRD» και μαζί με την Εθνική Τράπεζα, οι «Ανάδοχοι Έκδοσης»). Τα ποσά κάλυψης εκάστου Αναδόχου Έκδοσης ανέρχονται σε €250.000 για την Εθνική Τράπεζα και €50.000 για την EBRD. Το υπόλοιπο ποσό του δανείου, €62.500, θα χρηματοδοτήσει μέρος του επενδυτικού πλάνου της Εταιρείας.

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

ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων (κίνδυνος τιμών)

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

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

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

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

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

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



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

Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Την 30 Ιουνίου 2019 ο Όμιλος έχει συγκεντρώσει πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τις εμπορικές απαιτήσεις, οι οποίες αφορούν κυρίως απαιτήσεις από μισθώματα που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Δεν αναμένονται σημαντικές ζημίες καθώς οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες - μισθωτές με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα. Σημειώνεται ότι η μέγιστη έκθεση του Ομίλου σε πιστωτικό κίνδυνο προέρχεται κυρίως από την ΕΤΕ (30.06.2019: 42,3%, 30.06.2018: 55,3% των συνολικών εσόδων από μισθώματα).

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

Η επίδραση του ΔΠΧΑ 9 στις Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας δεν ήταν ουσιώδης και παρέχεται στη Σημείωση 11. Η λογιστική πολιτική που ακολουθεί ο Όμιλος περιλαμβάνεται στη Σημείωση 2.12 των ετήσιων ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018.

Πληθωριστικός κίνδυνος

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

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

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

Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική του θέση, καθώς και τις ταμειακές του ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημίες ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων. Για τη μείωση της έκθεσης του Ομίλου σε διακυμάνσεις των επιτοκίων λόγω των μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων, οι ημερομηνίες αναπροσαρμογής των επιτοκίων περιορίζονται βάσει σύμβασης στη μέγιστη περίοδο των έξι μηνών.

Κίνδυνος ρευστότητας

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



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

Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

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

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

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

Παρακάτω παρουσιάζεται ο δείκτης μόχλευσης κατά την 30 Ιουνίου 2019 και 31 Δεκεμβρίου 2018.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
Δανειακές υποχρεώσεις	863.454	560.139	644.725	393.759
Σύνολο ενεργητικού	2.322.234	1885.865	1.952.868	1.686.057
Δείκτης μόχλευσης	37,2%	29,7%	33,0%	23,4%

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

Εξωτερικοί παράγοντες και διεθνείς επενδύσεις

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

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν διενεργηθεί βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων (σύμφωνα με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους). Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 24 «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών» (Δ.Λ.Π. 24), περιγράφονται αναλυτικά στη Σημείωση 29 της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2019.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

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



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

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

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

Αθήνα, 23 Σεπτεμβρίου 2019

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. και
Διευθύνων Σύμβουλος

Το Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.

Το Μέλος του Δ.Σ.

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Αθανάσιος Καραγιάννης

Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της «Εθνική Πανγαία Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία»

Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Εισαγωγή

Έχουμε επισκοπήσει τη συνημμένη εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της «Εθνική Πανγαία Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία», της 30ης Ιουνίου 2019 και τις σχετικές εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων, συνολικών εσόδων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εξάμηνης περιόδου που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις, που συνθέτουν την ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της εξαμηνιαίας χρηματοοικονομικής έκθεσης του Ν.3556/2007.

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση και παρουσίαση αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόζονται στην Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Αναφορά (Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο “ΔΛΠ 34”). Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε συμπέρασμα επί της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης με βάση την επισκόπησή μας.

Εύρος Επισκόπησης

Διενεργήσαμε την επισκόπησή μας σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Επισκόπησης (ΔΠΑΕ) 2410 “Επισκόπηση ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης που διενεργείται από τον ανεξάρτητο ελεγκτή της οντότητας”. Η επισκόπηση της ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης συνίσταται στην υποβολή διερευνητικών ερωτημάτων κυρίως σε πρόσωπα που είναι υπεύθυνα για χρηματοοικονομικά και λογιστικά θέματα και στην εφαρμογή αναλυτικών και άλλων διαδικασιών επισκόπησης. Η επισκόπηση έχει ουσιαδώς μικρότερο εύρος από τον έλεγχο, ο οποίος διενεργείται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και συνεπώς, δεν μας δίνει τη δυνατότητα να αποκτήσουμε τη διασφάλιση ότι έχουν περιέλθει στην αντίληψή μας όλα τα σημαντικά θέματα που θα μπορούσαν να εντοπιστούν σε έναν έλεγχο. Κατά συνέπεια δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου.

Συμπέρασμα

Με βάση την επισκόπησή μας, δεν έχει περιέλθει στην αντίληψή μας οτιδήποτε που θα μας έκανε να πιστεύουμε ότι η συνημμένη ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση δεν έχει καταρτισθεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με το ΔΛΠ 34.

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Η επισκόπησης μας δεν εντόπισε ουσιώδη ασυνέπεια ή σφάλμα στις δηλώσεις των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και στις πληροφορίες της εξαμηνιαίας Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, όπως αυτές ορίζονται στο άρθρο 5 του Ν. 3556/2007, σε σχέση με τη συνημμένη ενδιάμεση συνοπτική εταιρική και ενοποιημένη χρηματοοικονομική πληροφόρηση.



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

Αθήνα, 23 Σεπτεμβρίου 2019

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Μάριος Ψάλτης
ΑΜ ΣΟΕΛ 38081



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

	Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
		30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	2.029.430	1.779.481	1.408.037	1.359.579
Συμμετοχή σε θυγατρικές	9	-	-	440.514	226.228
Συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	10	359	-	-	-
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες	10	9.127	-	9.107	-
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	6	121.905	2.149	2.218	2.147
Υπεραξία, Λογισμικό και Λοιπά άυλα περιουσιακά στοιχεία	7	15.160	101	87	101
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		11.642	9.733	38.540	19.181
		2.187.623	1.791.464	1.898.503	1.607.236
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	11	34.492	47.525	22.510	45.605
Αποθέματα	12	33.989	-	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	13	66.130	46.876	31.855	33.216
		134.611	94.401	54.365	78.821
Σύνολο ενεργητικού		2.322.234	1.885.865	1.952.868	1.686.057
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Μετοχικό κεφάλαιο	14	766.484	766.484	766.484	766.484
Υπέρ το άρτιο	14	15.890	15.890	15.970	15.970
Αποθεματικά	15	346.703	342.176	345.878	341.748
Λοιπά ίδια κεφάλαια	19	(8.869)	-	-	-
Κέρδη εις νέον		193.377	162.132	142.248	143.331
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		1.313.585	1.286.682	1.270.580	1.267.533
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		42.564	-	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		1.356.149	1.286.682	1.270.580	1.267.533
ΠΑΘΗΤΙΚΟ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δανειακές υποχρεώσεις	16	603.077	111.859	395.736	55.862
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		231	218	231	218
Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους	18	25.898	4.586	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	19	13.833	3.955	3.625	3.426
		643.039	120.618	399.592	59.506
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	17	55.734	24.118	27.073	15.139
Δανειακές υποχρεώσεις	16	260.377	448.280	248.989	337.897
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα		17	148	-	-
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		6.918	6.019	6.634	5.982
		323.046	478.565	282.696	359.018
Σύνολο παθητικού		966.085	599.183	682.288	418.524
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και παθητικού		2.322.234	1.885.865	1.952.868	1.686.057

Αθήνα, 23 Σεπτεμβρίου 2019

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. και
Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών &
Εργασιών

Ο Αναπληρωτής
Οικονομικός Διευθυντής

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Άννα Χαλκιαδάκη



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

Σημείωση	Όμιλος Από 01.01. έως		Εταιρεία Από 01.01. έως		
	30.06.2019	30.06.2018	30.06.2019	30.06.2018	
Κύκλος εργασιών	26	79.451	60.704	54.206	52.844
		79.451	60.704	54.206	52.844
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5	73.884	29.675	47.544	6.978
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα		(2.866)	(1.817)	(2.258)	(1.462)
Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	21	(4.739)	(4.609)	(3.830)	(3.824)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού (συμπ. αμοιβών μελών Διοικητικού Συμβουλίου και επιτροπών του)	22	(7.461)	(1.400)	(3.616)	(1.399)
Έξοδα για αναλώσιμα υλικά		(1.955)	-	-	-
Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα		(1.861)	-	-	-
Απομείωση αποθεμάτων		(2.889)			
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	6	(609)	(12)	(37)	(12)
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	7	(19)	(14)	(14)	(14)
Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων		48	101	-	-
Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		(206)	(123)	(104)	(92)
Λοιπά έσοδα		179	183	2.627	2.580
Λοιπά έξοδα	23	(6.617)	(1.119)	(1.382)	(786)
Εταιρική Υπευθυνότητα		(77)	(242)	(77)	(242)
Λειτουργικά Κέρδη		124.263	81.327	93.059	54.571
Αναλογία κερδών από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και κοινοπραξίες	10	79	-	-	-
Αρνητική υπεραξία από απόκτηση θυγατρικών	8	13.355	-	-	-
Έσοδα από τόκους		10	34	616	229
Χρηματοοικονομικά έξοδα	24	(14.583)	(10.728)	(10.915)	(8.571)
Κέρδη προ φόρων		123.124	70.633	82.760	46.229
Φόροι	25	(10.260)	(5.884)	(6.642)	(5.769)
Κέρδη περιόδου		112.864	64.749	76.118	40.460
Αναλογούντα σε:					
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών		(4.271)	-	-	-
Μετόχους της Εταιρείας		108.593	64.749	76.118	40.460
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) - Βασικά και προσαρμοσμένα	27	0,43	0,25	0,30	0,16

Αθήνα, 23 Σεπτεμβρίου 2019

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. και
Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών &
Εργασιών

Ο Αναπληρωτής
Οικονομικός Διευθυντής

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Άννα Χαλκιαδάκη

Κατάσταση Συνολικών Εσόδων
για την περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 2019



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 30.06.2019	30.06.2018	Από 01.01. έως 30.06.2019	30.06.2018
Κέρδη περιόδου	112.864	64.749	76.118	40.460
Λοιπά συνολικά έσοδα / (έξοδα):				
Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα:				
Αποθεματικό αναπροσαρμογής	85	-	-	-
Συναλλαγματικές διαφορές	82	1	-	-
Αντιστάθμιση ταμειακών ροών	83	83	-	-
Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα	250	84	-	-
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου	250	84	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	113.114	64.833	-	40.460
Αναλογούνται σε:				
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	(4.271)	-	-	-
Μετόχους της Εταιρείας	108.843	64.833	76.118	40.460

Αθήνα, 23 Σεπτεμβρίου 2019

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. και
Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών &
Εργασιών

Ο Αναπληρωτής
Οικονομικός Διευθυντής

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Άννα Χαλκιαδάκη



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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.04. έως 30.06.2019	Από 01.04. έως 30.06.2018	Από 01.04. έως 30.06.2019	Από 01.04. έως 30.06.2018
Κύκλος εργασιών	46.376	30.218	27.188	26.262
	46.376	30.218	27.188	26.262
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	61.265	38.849	47.746	17.124
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(1.532)	(898)	(1.261)	(714)
Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	(2.384)	(2.352)	(1.914)	(1.943)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού (συμπ. αμοιβών μελών Διοικητικού Συμβουλίου και επιτροπών του)	(6.539)	(721)	(2.777)	(721)
Έξοδα για αναλώσιμα υλικά	(1.955)	-	-	-
Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα	(1.861)	-	-	-
Απομείωση αποθεμάτων	(2.889)	-	-	-
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(589)	(6)	(18)	(6)
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	(12)	(7)	(7)	(7)
Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	(31)	25	-	-
Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(110)	(149)	(51)	(118)
Λοιπά έσοδα	100	96	14	2
Λοιπά έξοδα	(5.780)	(545)	(771)	(381)
Εταιρική Υπευθυνότητα	(44)	(213)	(44)	(213)
Λειτουργικά Κέρδη	84.015	64.297	68.105	39.285
Αναλογία κερδών από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και κοινοπραξίες	79	-	-	-
Αρνητική υπεραξία από απόκτηση θυγατρικών	10.608	-	-	-
Έσοδα από τόκους	8	5	505	103
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(8.073)	(5.394)	(6.108)	(4.332)
Κέρδη προ φόρων	86.637	58.908	62.502	35.056
Φόροι	(4.384)	(2.906)	(3.499)	(2.914)
Κέρδη περιόδου	82.253	56.002	59.003	32.142
Αναλογούντα σε:				
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	(141)	-	-	-
Μετόχους της Εταιρείας	82.112	56.002	59.003	32.142
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) - Βασικά και προσαρμοσμένα	0,32	0,22	0,23	0,13

Αθήνα, 23 Σεπτεμβρίου 2019

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. και
Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών &
Εργασιών

Ο Αναπληρωτής
Οικονομικός Διευθυντής

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Άννα Χαλκιαδάκη

Κατάσταση Συνολικών Εσόδων
για την τρίμηνη περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 2019



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.04. έως 30.06.2019	Από 01.04. έως 30.06.2018	Από 01.04. έως 30.06.2019	Από 01.04. έως 30.06.2018
Κέρδη περιόδου	82.253	56.002	59.003	32.142
Λοιπά συνολικά έσοδα / (έξοδα):				
Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα:				
Αποθεματικό αναπροσαρμογής	85	-	-	-
Συναλλαγματικές διαφορές	(32)	3	-	-
Αντιστάθμιση ταμειακών ροών	42	42	-	-
Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα	95	45	-	-
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου	95	45	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	82.348	56.047	59.003	32.142
Αναλογούντα σε:				
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	(141)	-	-	-
Μετόχους της Εταιρείας	82.207	56.047	59.003	32.142

Αθήνα, 23 Σεπτεμβρίου 2019

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. και
Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών &
Εργασιών

Ο Αναπληρωτής
Οικονομικός Διευθυντής

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Άννα Χαλκιαδάκη

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Όμιλος
για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2019



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

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

Σημείωση	Αναλογούνται σε μετόχους της Εταιρείας							
	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Λοιπά ίδια κεφάλαια	Κέρδη / (Ζημίες) εις νέον	Σύνολο	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2018	766.484	15.890	339.152	-	106.327	1.227.853	-	1.227.853
Προσαρμογές λόγω υιοθέτησης του ΔΠΧΑ 9	-	-	-	-	(234)	(234)	-	(234)
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2018 όπως προσαρμόστηκε	766.484	15.890	339.152	-	106.093	1.227.619	-	1.227.619
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου	-	-	84	-	-	84	-	84
Κέρδη περιόδου	-	-	-	-	64.749	64.749	-	64.749
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	-	-	84	-	64.749	64.833	-	64.833
Μεταφορά σε αποθεματικά	-	-	2.856	-	(2.856)	-	-	-
Μερίσματα χρήσης 2017	-	-	-	-	(56.209)	(56.209)	-	(56.209)
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2018	766.484	15.890	342.092	-	111.777	1.236.243	-	1.236.243
Κινήσεις μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2018	-	-	84	-	50.355	50.439	-	50.439
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018	766.484	15.890	342.176	-	162.132	1.286.682	-	1.286.682
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018	766.484	15.890	342.176	-	162.132	1.286.682	-	1.286.682
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου	-	-	250	-	-	250	-	250
Κέρδη περιόδου	-	-	-	-	108.593	108.593	4.271	112.864
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	-	-	250	-	108.593	108.843	4.271	113.114
Μεταφορά σε αποθεματικά	-	-	4.277	-	(4.277)	-	-	-
Μερίσματα χρήσης 2018	-	-	-	-	(73.071)	(73.071)	-	(73.071)
Δικαίωμα πώλησης μετοχών μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	-	-	(8.869)	-	(8.869)	-	(8.869)
Εξαγορές θυγατρικών	-	-	-	-	-	-	38.293	38.293
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2019	766.484	15.890	346.703	(8.869)	193.377	1.313.585	42.564	1.356.149

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Εταιρεία
για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2019



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

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

	Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Κέρδη / (Ζημιές) εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2018		766.484	15.970	338.894	117.788	1.239.136
Προσαρμογές λόγω υιοθέτησης του ΔΠΧΑ 9		-	-	-	(249)	(249)
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2018 όπως προσαρμόστηκε		766.484	15.970	338.894	117.539	1.238.887
Κέρδη περιόδου		-	-	-	40.460	40.460
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους		-	-	-	40.460	40.460
Μεταφορά σε αποθεματικά		-	-	2.856	(2.856)	-
Μερίσματα χρήσης 2017	20	-	-	-	(56.209)	(56.209)
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2018		766.484	15.970	341.750	98.934	1.223.138
Κινήσεις μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2018		-	-	(2)	44.397	44.395
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018		766.484	15.970	341.748	143.331	1.267.533
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2019		766.484	15.970	341.748	143.331	1.267.533
Κέρδη περιόδου		-	-	-	76.118	76.118
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους		-	-	-	76.118	76.118
Μεταφορά σε αποθεματικά		-	-	4.130	(4.130)	-
Μερίσματα χρήσης 2018	20	-	-	-	(73.071)	(73.071)
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2019		766.484	15.970	345.878	142.248	1.270.580



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

	Σημείωση	Από 01.01. έως	
		30.06.2019	30.06.2018
Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη προ φόρων		123.124	70.633
<i>Προσαρμογές για:</i>			
- Προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό		12	(1)
- Λοιπές προβλέψεις		-	9
- Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	6	609	12
- Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	7	19	14
- Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5	(73.884)	(29.675)
- Έσοδα από τόκους		(10)	(34)
- Χρηματοοικονομικά έξοδα		14.583	10.728
- Καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων		(48)	(101)
- Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		206	123
- Αρνητική υπεραξία από απόκτηση θυγατρικών		(13.355)	-
- Λοιπά		212	-
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης			
- (Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων		(649)	2.741
- (Αύξηση) / Μείωση αποθεμάτων		3.063	-
- Αύξηση υποχρεώσεων		679	5.721
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		54.561	60.170
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(13.007)	(9.633)
Καταβληθείς φόρος		(6.075)	(5.683)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		35.479	44.854
Ταμειακές ροές για επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές επενδύσεων σε ακίνητα	5	-	(24.782)
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	5	(1.237)	(418)
Αγορές ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	6	(917)	-
Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με μελλοντική απόκτηση ακινήτων		(2.103)	(2.859)
Απόκτησης θυγατρικών (εκτός ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων που αποκτήθηκαν)	8	(186.220)	(7.560)
Απόκτηση συμμετοχών σε κοινοπραξίες	10	(9.107)	-
Τόκοι εισπραχθέντες		9	37
Καθαρές ταμειακές ροές για επενδυτικές δραστηριότητες		(199.575)	(35.582)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών		5.735	-
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	16	374.305	75.000
Έξοδα σχετιζόμενα με έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων		(6.291)	(1.242)
Έξοδα σχετιζόμενα με αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		(76)	-
Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων και υποχρεώσεων μίσθωσης		(140.232)	(48.316)
Μερίσματα πληρωθέντα	20	(50.076)	(33.214)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		183.365	(7.772)
Καθαρή αύξηση τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		19.269	1.500
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου		46.876	49.335
Επίπτωση συναλλαγματικών διαφορών στο ταμείο και τα ταμειακά διαθέσιμα		(15)	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους περιόδου		66.130	50.835



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

	Σημείωση	Από 01.01. έως	
		30.06.2019	30.06.2018
Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη προ φόρων		82.760	46.229
<i>Προσαρμογές για:</i>			
- Προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό		12	(1)
- Λοιπές προβλέψεις		-	9
- Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	6	37	12
- Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	7	14	14
- Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5	(47.544)	(6.978)
- Έσοδα από τόκους		(616)	(229)
- Χρηματοοικονομικά έξοδα		10.915	8.571
- Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		104	92
Λοιπά		189	-
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης			
- (Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων		(859)	3.518
- Αύξηση υποχρεώσεων		4.473	5.450
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		49.485	56.687
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(9.973)	(7.768)
Καταβληθείς φόρος		(5.990)	(5.644)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		33.522	43.275
Ταμειακές ροές για επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές επενδύσεων σε ακίνητα	5	-	(24.320)
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	5	(914)	(418)
Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με μελλοντική απόκτηση ακινήτων		(2.103)	(2.859)
Αγορές ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	6	(13)	-
Απόκτηση θυγατρικών	8	(146.536)	(7.560)
Απόκτηση συμμετοχών σε κοινοπραξίες		(9.107)	-
Συμμετοχή σε αύξηση κεφαλαίου θυγατρικών		(56.604)	-
Εισπράξεις από μείωση κεφαλαίου θυγατρικών		-	14.300
Δάνεια χορηγηθέντα σε θυγατρικές εξωτερικού		(17.080)	-
Τόκοι εισπραχθέντες		7	36
Καθαρές ταμειακές ροές για επενδυτικές δραστηριότητες		(232.350)	(20.821)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	16	362.000	60.000
Έξοδα σχετιζόμενα με έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων		(5.981)	(831)
Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων και υποχρεώσεων μίσθωσης		(108.476)	(46.813)
Μερίσματα πληρωθέντα	20	(50.076)	(33.214)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		197.467	(20.858)
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(1.361)	1.596
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου		33.216	36.308
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους περιόδου		31.855	37.904



ΣΗΜΕΙΩΣΗ 1: Γενικές Πληροφορίες

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

Η έδρα της βρίσκεται στην Ελλάδα, στο Δήμο Αθηναίων επί της οδού Καραγεώργη Σερβίας 6. Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών (Γ.Ε.Μ.Η.) με αριθμό 3546201000 και η διάρκεια της λήγει στις 31 Δεκεμβρίου του έτους δύο χιλιάδες εκατό δέκα (2110).

Η Εταιρεία μαζί με τις θυγατρικές της (εφεξής ο «Όμιλος») δραστηριοποιείται στις επενδύσεις ακίνητης περιουσίας τόσο στην Ελλάδα όσο και στο εξωτερικό, όπως στην Κύπρο, την Ιταλία, τη Βουλγαρία και τη Ρουμανία.

Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας, η οποία έλαβε χώρα την 11 Σεπτεμβρίου 2019, αποφάσισε τη μεταβολή της επωνυμίας της Εταιρείας σε «Prodea Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» με διακριτικό τίτλο «Prodea Investments». Η σχετική μεταβολή τελεί υπό την καταχώριση της εγκριτικής απόφασης της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων για την τροποποίηση του καταστατικού της Εταιρείας στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο.

Την 30 Ιουνίου 2019 ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας ήταν 694 και 32 άτομα, αντίστοιχα. (31 Δεκεμβρίου 2018: 30 άτομα για τον Όμιλο και την Εταιρεία και 30 Ιουνίου 2018: 27 άτομα για τον Όμιλο και την Εταιρεία).

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

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

Οι παρούσες ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 23 Σεπτεμβρίου 2019 και είναι αναρτημένες στη διαδικτυακή διεύθυνση <http://www.prodea.gr>.



ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2: Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών

2.1. Βάση Παρουσίασης

Η ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση του Ομίλου και της Εταιρείας για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2019 (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 Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018, οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «Δ.Π.Χ.Α.») όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (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 2.2.1). Επιπλέον ο Όμιλος υιοθέτησε νέες λογιστικές πολιτικές για τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία, για τα αποθέματα και τα άυλα περιουσιακά στοιχεία που αποκτήθηκαν μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων (Σημείωση 2.2.2).

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

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

Οι Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας, εφαρμόζοντας την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τις επενδύσεις σε ακίνητα, τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία τα οποία περιλαμβάνουν οικόπεδα και κτήρια που αφορούν σε ξενοδοχειακές και λοιπές εγκαταστάσεις και τα παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα, τα οποία αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους.

2.2. Υιοθέτηση των Δ.Π.Χ.Α.

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

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

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



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

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

Μισθώσεις στις οποίες ο Όμιλος είναι Εκμισθωτής

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

Μισθώσεις στις οποίες ο Όμιλος είναι Μισθωτής

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

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

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

Τα δικαιώματα χρήσης περιλαμβάνονται στο κονδύλι «Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία» (Σημείωση 6) και οι υποχρεώσεις μίσθωσης περιλαμβάνονται στα κονδύλια «Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις» και «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις» (Σημείωση 17).

- **Δ.Λ.Π. 19 (Τροποποίηση) «Τροποποίηση προγράμματος, περικοπή ή διακανονισμός»** Οι τροποποιήσεις καθορίζουν τον τρόπο με τον οποίο οι οντότητες πρέπει να προσδιορίζουν τα συνταξιοδοτικά έξοδα όταν λαμβάνουν χώρα αλλαγές σε συνταξιοδοτικά προγράμματα καθορισμένων παροχών. Η τροποποίηση δεν είχε επίδραση στις Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.
- **Δ.Π.Χ.Α. 9 (Τροποποίηση) «Δικαιώματα πρόωρης αποπληρωμής με καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης»** Οι τροποποιήσεις του Δ.Π.Χ.Α. 9 παρέχουν τη δυνατότητα στις εταιρείες να επιμετρούν συγκεκριμένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα πρόωρης αποπληρωμής με καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων αν πληρείται συγκεκριμένος όρος, αντί στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Η τροποποίηση δεν είχε επίδραση στις Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.
- **Δ.Λ.Π. 28 (Τροποποίηση) «Μακροπρόθεσμες Συμμετοχές σε Συγγενείς Επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες»** Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι οι οντότητες πρέπει να λογιστικοποιούν τις μακροπρόθεσμες συμμετοχές τους σε συγγενείς επιχειρήσεις ή κοινοπραξίες, στις οποίες δεν εφαρμόζεται η μέθοδος της καθαρής θέσης, με βάση το Δ.Π.Χ.Α. 9. Η τροποποίηση δεν είχε επίδραση στις Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.



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

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

Οι τροποποιήσεις δεν είχαν επίδραση στις Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

2.2.2 Τροποποιήσεις και διερμηνείες σε υπάρχοντα πρότυπα που θα τεθούν σε ισχύ μετά το 2019

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



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

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

2.2.3 Επικαιροποίηση σημαντικών λογιστικών πολιτικών που γνωστοποιούνται στη Σημείωση 2 των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων του Ομίλου της Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ

2.2.3.1. Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία

Ο Όμιλος απέκτησε μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία τα οποία περιλαμβάνουν οικόπεδα και κτήρια που αφορούν σε ξενοδοχειακές και λοιπές εγκαταστάσεις (Σημείωση 6 και 8). Αναφορικά με τα εν λόγω ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία ο Όμιλος επέλεξε τη μέθοδο της αναπροσαρμογής. Η λογιστική πολιτική που ακολουθεί αντικαθιστά τη Σημείωση 2.7 των ετήσιων ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018.

«Σημείωση 2.7 Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία»

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία χωρίζονται σε δύο κατηγορίες:

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

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



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

Γήπεδα και Οικόπεδα: Δεν αποσβένονται

Κτήρια: 40 έτη

Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός: 3 – 10 έτη

Μεταφορικά μέσα: έως 10 έτη

Λοιπά ενσώματα πάγια: 5 έτη

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

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

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

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία καταχωρούνται αρχικά στην αξία κτήσης τους, η οποία περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες που απαιτούνται προκειμένου ένα ενσώματο πάγιο περιουσιακό στοιχείο να τεθεί σε κατάσταση λειτουργίας. Μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρησής τους, τα ενσώματα αυτά πάγια περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζονται σε εύλογη αξία, που προσδιορίζεται από ανεξάρτητους εκτιμητές, μείον μεταγενέστερες αποσβέσεις και απομειώσεις. Σύμφωνα με τη μέθοδο της αναπροσαρμογής, οι επανεκτιμήσεις διενεργούνται σε τακτά χρονικά διαστήματα προκειμένου τα ποσά που εμφανίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης να μη διαφέρουν σημαντικά από την εύλογή τους αξία κατά την ημερομηνία αναφοράς. Αν μια επανεκτίμηση καταλήξει σε αύξηση της αξίας των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων, τότε η διαφορά μεταξύ λογιστικής και αναπροσαρμοσμένης αξίας αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων και σωρευτικά απεικονίζεται στα Ίδια Κεφάλαια στην κατηγορία «Αποθεματικό Αναπροσαρμογής», εκτός κι αν πρόκειται για αναστροφή ζημιάς αναπροσαρμογής, η οποία προηγουμένως είχε αναγνωριστεί ως έξοδο, οπότε και σε αυτή την περίπτωση αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων. Η μείωση που οφείλεται σε επανεκτίμηση της αξίας, αναγνωρίζεται ως έξοδο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στο βαθμό που δεν υπερβαίνει τυχόν ποσά που έχουν προηγουμένως πιστωθεί σε Αποθεματικό Αναπροσαρμογής.

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

Γήπεδα και Οικόπεδα: Δεν αποσβένονται

Ξενοδοχειακές και λοιπές εγκαταστάσεις: 100 έτη

2.2.3.2. Αποθέματα

Ο Όμιλος απέκτησε μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων αποθέματα τα οποία αφορούν σε κατοικίες, οικόπεδα προς ανάπτυξη κατοικιών για μεταγενέστερη πώληση τους καθώς και αναλώσιμα υλικά (Σημείωση 8). Η λογιστική πολιτική του Ομίλου αναφορικά με τα αποθέματα παρατίθεται κάτωθι:



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

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

2.2.3.3. Υπεραξία, Λογισμικό και Λοιπά άυλα περιουσιακά στοιχεία

Ο Όμιλος απέκτησε μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων άυλα περιουσιακά στοιχεία τα οποία έχουν αόριστη ωφέλιμη ζωή και αφορούν σε συμβάσεις διαχείρισης και παροχής υπηρεσιών άμεσα συνδεδεμένων και συναφών με τη χρήση, λειτουργία και εκμετάλλευση των επαύλεων και των διαμερισμάτων που βρίσκονται στο Aphrodite Hills Resort (Σημείωση 7 και 8). Επιπλέον ο Όμιλος μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων αναγνώρισε υπεραξία μέσω της έμμεσης απόκτησης της εταιρείας The Cyprus Tourism Development Public Company Limited («CTDC») (Σημείωση 7 και 8).

Η λογιστική πολιτική που ακολουθεί αντικαθιστά τη Σημείωση 2.8 των ετήσιων ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018.

«Σημείωση 2.8 Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία»

Υπεραξία

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

Άυλα περιουσιακά στοιχεία τα οποία αποκτήθηκαν από επιχειρηματικές συνενώσεις

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία τα οποία αποκτήθηκαν από επιχειρηματικές συνενώσεις και έχουν απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή περιλαμβάνουν συμβάσεις διαχείρισης και παροχής υπηρεσιών άμεσα συνδεδεμένων και συναφών με τη χρήση, λειτουργία και εκμετάλλευση των επαύλεων και των διαμερισμάτων που βρίσκονται στο Aphrodite Hills Resort (Σημείωση 7 και 8).

Λογισμικό

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

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

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



Απομείωση

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

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

2.3. 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 αβεβαιοτήτων ήταν παρόμοιες με αυτές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των ενοποιημένων και εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018, με εξαίρεση τον προσδιορισμό του επιτοκίου δανεισμού του μισθωτή για την προεξόφληση των υποχρεώσεων από μισθώσεις κατά την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 16.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 3: Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων

3.1. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου

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

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

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 2018.



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

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

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

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

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

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

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία επιμετρώνται στην εύλογη αξία

Στον κάτωθι πίνακα αναλύεται η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού του Ομίλου, που επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 30 Ιουνίου 2019 και 31 Δεκεμβρίου 2018, αντίστοιχα, ανά τεχνική αποτίμησης.

30 Ιουνίου 2019	Αποτίμηση με βάση			
Υποχρεώσεις	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	-	17	-	17

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

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

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

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

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία

Οι ακόλουθοι πίνακες συνοψίζουν την εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού του Ομίλου, τα οποία δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 30 Ιουνίου 2019 και 31 Δεκεμβρίου 2018, αντίστοιχα:



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

30 Ιουνίου 2019	Αποτίμηση με βάση			
Υποχρεώσεις	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Δανειακές υποχρεώσεις	-	-	863.454	863.454

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

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

Κατά την 30 Ιουνίου 2019 και 31 Δεκεμβρίου 2018, η λογιστική αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων, των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, καθώς και των υποχρεώσεων προς προμηθευτές και λοιπών υποχρεώσεων, προσέγγιζε την εύλογη αξία τους.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 4: Τομείς Δραστηριότητας

Ο Όμιλος έχει αναγνωρίσει τους κάτωθι επιχειρηματικούς τομείς ανάλογα με την προέλευση του εσόδου του ανά γεωγραφική περιοχή (χώρα) και κατηγορία ακινήτων:

- Ελλάδα – Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα,
- Ελλάδα – Γραφεία,
- Ελλάδα – Ξενοδοχεία
- Ελλάδα – Λοιπά (τα οποία περιλαμβάνουν φοιτητικές κατοικίες, αποθήκες, χώρο αρχείων, πρατήρια υγρών καυσίμων και χώρους στάθμευσης),
- Ιταλία – Γραφεία,
- Ιταλία – Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα,
- Ιταλία – Λοιπά (τα οποία αφορούν σε οικόπεδο και αποθηκευτικό χώρο),
- Κύπρος – Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα,
- Κύπρος – Γραφεία,
- Κύπρος – Ξενοδοχεία
- Κύπρος – Λοιπά (τα οποία αφορούν σε οικόπεδο και κατοικίες και οικόπεδα προς ανάπτυξη),
- Λοιπές χώρες¹ – Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα,
- Λοιπές χώρες – Γραφεία,

Λόγω των αποκτήσεων των εταιρειών Aphrodite Hills Resort Limited, Aphrodite Springs Public Limited και CTDC που πραγματοποιήθηκαν από τον Όμιλο εντός του πρώτου εξαμήνου του 2019, η γεωγραφική περιοχή Κύπρος και ο τομέας δραστηριότητας Ξενοδοχεία αναγνωρίστηκαν ως ξεχωριστοί επιχειρηματικοί τομείς.

Την 30 Ιουνίου 2019 παρατίθεται επιπλέον πληροφόρηση για τον τομέα δραστηριότητας Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα (Εμπορικοί Καταστήματα και Καταστήματα Τροφίμων και Τραπεζικά Καταστήματα). Αντίστοιχη πληροφόρηση παρατίθεται και για τα συγκριτικά στοιχεία την 30 Ιουνίου 2018 και 31 Δεκεμβρίου 2018.

¹ Στις Λοιπές χώρες την 30 Ιουνίου 2019 περιλαμβάνεται η Ρουμανία και η Βουλγαρία ενώ την 30.06.2018 και την 31 Δεκεμβρίου 2018 περιλαμβάνεται η Ρουμανία, η Βουλγαρία και η Κύπρος.

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης
Όμιλος και Εταιρεία



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

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

Από 01.01 έως 30.06.2019 Χώρα	Ελλάδα				Ιταλία			Κύπρος				Λοιπές χώρες		Σύνολο
	Εμπορικοί χώροι/ Καταστήματα	Γραφεία	Ξενοδοχεία	Λοιπά	Εμπορικοί χώροι/ Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά	Εμπορικοί χώροι/ Καταστήματα	Γραφεία	Ξενοδοχεία	Λοιπά	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	
Κύκλος εργασιών	28.806	24.399	576	1.193	380	6.041	-	834	84	11.470	2.020	50	3.598	79.451
Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων	28.806	24.399	576	1.193	380	6.041	-	834	84	11.470	2.020	50	3.598	79.451
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των ακινήτων επένδυσης σε εύλογες αξίες	20.234	26.199	1.095	1.560	(393)	8.478	(2.670)	672	1	798	17.371	246	293	73.884
Έξοδα για αναλώσιμα, καθαρή μεταβολή & απομείωση αποθεμάτων	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.955)	(4.750)	-	-	(6.705)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα & φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	(2.486)	(2.833)	(558)	(303)	(68)	(983)	(202)	(70)	(7)	(9)	(3)	(31)	(52)	(7.605)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(522)	-	-	-	(522)
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(67)	(8)	1	1	(7)	(85)	3	(3)	(2)	(39)	-	-	-	(206)
Σύνολο λειτουργικών κερδών / (ζημιών) τομέων	46.487	47.757	1.114	2.451	(87)	13.450	(2.869)	1.433	76	9.743	14.638	265	3.839	138.297
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα														227
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα														(14.261)
Λειτουργικά Κέρδη														124.263
Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους														10
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα														(13.113)
Κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα	(21)	(14)	(259)	(8)	-	-	-	-	-	(335)	(133)	-	(700)	(1.470)
Μη κατανεμημένα έσοδα														13.434
Κέρδη προ φόρων														123.124
Αναβαλλόμενοι Φόροι	-	-	-	-	-	-	-	(20)	-	(65)	446	(11)	(121)	229
Μη κατανεμημένοι Φόροι														(10.489)
Κέρδη περιόδου														112.864

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης
Όμιλος και Εταιρεία



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

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

Χώρα Τομέας	Ελλάδα				Ιταλία			Κύπρος				Λοιπές χώρες		Σύνολο
	Εμπορικοί χώροι/ Καταστήματα	Γραφεία	Ξενοδοχεία	Λοιπά	Εμπορικοί χώροι/ Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά	Εμπορικοί χώροι/ Καταστήματα	Γραφεία	Ξενοδοχεία	Λοιπά	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	
Ενεργητικό ανά τομέα την 30 Ιουνίου 2019														
Ενεργητικό	746.195	651.361	24.642	30.610	14.127	201.741	52.989	96.102	48.339	158.787	99.265	11.586	90.479	2.226.223
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού														96.011
Σύνολο ενεργητικού														<u>2.322.234</u>
Υποχρεώσεις ανά τομέα την 30 Ιουνίου 2019														
Υποχρεώσεις	44.690	37.558	50.424	16.382	227	2.312	2.697	2.182	1.180	45.993	28.892	79	42.396	275.012
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις														691.073
Σύνολο παθητικού														<u>966.085</u>
Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 30 Ιουνίου 2019														
	176	897	78	-	-	-	-	71.391	46.174	22.064	35.283	-	2	176.065

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης Όμιλος και Εταιρεία



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

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

Ο τομέας Εμπορικοί χώροι/Καταστήματα την 30 Ιουνίου 2019 αναλύεται περαιτέρω ως κάτωθι:

Τομέας	Ελλάδα		Ιταλία		Κύπρος		Λοιπές χώρες		Σύνολο
	Εμπορικά Καταστήματα & Καταστήματα Τροφίμων	Τραπεζικά καταστήματα	Εμπορικά Καταστήματα & Καταστήματα Τροφίμων	Τραπεζικά καταστήματα	Εμπορικά Καταστήματα & Καταστήματα Τροφίμων	Εμπορικά Καταστήματα & Καταστήματα Τροφίμων	Τραπεζικά καταστήματα		
Κύκλος εργασιών	7.978	20.828	278	102	834	-	50	30.070	
Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων	7.978	20.828	278	102	834	-	50	30.070	
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των ακινήτων επένδυσης σε εύλογες αξίες	7.457	12.777	(303)	(90)	672	270	(24)	20.759	
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα & φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	(1.187)	(1.299)	(50)	(18)	(70)	(27)	(4)	(2.655)	
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(67)	-	(7)	-	(3)	-	-	(77)	
Σύνολο λειτουργικών κερδών/(ζημιών) τομέων	14.181	32.306	(82)	(6)	1.433	243	22	48.097	
Ενεργητικό ανά τομέα την 30 Ιουνίου 2019									
Ενεργητικό	255.961	490.234	10.483	3.644	96.102	10.380	1.206	868.010	
Υποχρεώσεις ανά τομέα την 30 Ιουνίου 2019									
Υποχρεώσεις	41.461	3.229	137	90	2.182	17	62	47.178	
Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 30 Ιουνίου 2019									
Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού	174	2	-	-	71.391	-	-	71.567	

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης Όμιλος και Εταιρεία



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

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

Από 01.01 έως 30.06.2018

Χώρα

Τομέας	Ελλάδα				Ιταλία			Λοιπές χώρες			Σύνολο
	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Ξενοδοχεία	Λοιπά	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Ξενοδοχεία	
Κύκλος εργασιών	27.829	24.396	215	574	449	6.155	-	801	285	-	60.704
Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων	27.829	24.396	215	574	449	6.155	-	801	285	-	60.704
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των ακινήτων επένδυσης σε εύλογες αξίες	3.796	2.987	78	340	296	6.284	13.822	1.674	398	-	29.675
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα (συμπ. φόρων – τελών ακίνητης περιουσίας	(2.071)	(2.943)	(29)	(261)	(44)	(848)	(171)	(42)	(17)	-	(6.426)
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	63	(162)	-	(8)	(6)	(19)	(3)	-	-	-	(135)
Σύνολο λειτουργικών κερδών τομέων	29.617	24.278	264	645	695	11.572	13.648	2.433	666	-	83.818
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έσοδα											195
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα											(2.686)
Λειτουργικά Κέρδη											81.327
Μη κατανεμημένα έσοδα από τόκους											34
Μη κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα											(10.222)
Κατανεμημένα χρηματοοικονομικά έξοδα	-	(506)	-	-	-	-	-	-	-	-	(506)
Κέρδη προ φόρων											70.633
Φόροι											(5.884)
Κέρδη περιόδου											64.749
Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2018											
Ενεργητικό	736.578	619.948	12.356	32.357	14.493	192.040	55.693	35.148	92.154	11.206	1.801.973
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού											83.892
Σύνολο ενεργητικού											1.885.865
Υποχρεώσεις ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2018											
Υποχρεώσεις	2.870	8.391	3.760	2.835	186	2.365	2.523	17	39.032	-	61.979
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις											537.204
Σύνολο παθητικού											599.183
Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 31 Δεκεμβρίου 2018											
	21.301	5.592	7.252	13.069	-	-	60	9.528	84.600	11.200	152.602

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης
Όμιλος και Εταιρεία



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ

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

Ο τομέας Εμπορικοί χώροι/Καταστήματα την 30 Ιουνίου 2018 και 31 Δεκεμβρίου 2018 αναλύεται περαιτέρω ως κάτωθι:

Τομέας	Ελλάδα		Ιταλία		Λοιπές χώρες		Σύνολο
	Εμπορικά Καταστήματα & Καταστήματα Τροφίμων	Τραπεζικά καταστήματα	Εμπορικά Καταστήματα & Καταστήματα Τροφίμων	Τραπεζικά καταστήματα	Εμπορικά Καταστήματα & Καταστήματα Τροφίμων	Τραπεζικά καταστήματα	
Κύκλος εργασιών	7.315	20.514	347	102	731	70	29.079
Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων	7.315	20.514	347	102	731	70	29.079
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των ακινήτων επένδυσης σε εύλογες αξίες	14.257	(10.461)	226	70	1.558	116	5.766
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα & φόροι – τελει ακίνητης περιουσίας	(833)	(1.238)	(36)	(8)	(37)	(5)	(2.157)
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	63	-	(6)	-	-	-	57
Σύνολο λειτουργικών κερδών/(ζημιών) τομέων	20.802	8.815	531	164	2.252	181	32.745
Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2018							
Ενεργητικό	253.612	482.966	10.761	3.732	33.921	1.227	786.219
Υποχρεώσεις ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2018							
Υποχρεώσεις	1.168	1.702	99	87	7	10	3.073
Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 31 Δεκεμβρίου 2018							
Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού	21.301	-	-	-	9.528	-	30.829



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 30 Ιουνίου 2019 και 31 Δεκεμβρίου 2018 αποτελούνται κυρίως από δανειακές υποχρεώσεις συνολικού ύψους €661.740 και €521.504, αντίστοιχα

Συγκέντρωση σε πελάτες

Η ΕΤΕ, μισθωτής του Ομίλου, αντιπροσωπεύει άνω του 10% των εσόδων από μισθώματα του Ομίλου. Τα έσοδα από μισθώματα για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2019 από την ΕΤΕ ανήλθαν σε €33.573, ήτοι 50,9% (α' εξάμηνο 2018: €33.582, ήτοι 55,3%).

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: Επενδύσεις σε Ακίνητα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	1.779.481	1.580.698	1.359.579	1.309.775
Προσθήκες:				
- Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	-	42.784	-	28.840
- Αποκτήσεις επενδυτικών ακινήτων μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων (Σημείωση 8)	166.721	84.600	-	-
- Αποκτήσεις επενδυτικών ακινήτων πλην επιχειρηματικών συνενώσεων (Σημείωση 8)	8.108	24.257	-	-
- Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	1.236	961	914	901
- Μεταφορά από ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	-	13	-	13
- Μεταφορά σε ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	-	(158)	-	-
Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	73.884	46.326	47.544	20.050
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	2.029.430	1.779.481	1.408.037	1.359.579

Την 25 Ιουνίου 2019 η Εταιρεία απέκτησε το 100% των διαχειριστικών μετοχών (management shares) και το 88,2% των επενδυτικών μετοχών (investment shares) της CYREIT Variable Investment Company PLC («CYREIT») με έδρα την Κύπρο (Σημείωση 8). Η CYREIT, η οποία έχει συσταθεί ως Οργανισμός Εναλλακτικών Επενδύσεων (ΟΕΕ), έχει στην κατοχή της, μέσω θυγατρικών εταιρειών, 21 εμπορικά ακίνητα (ενδεικτικά: γραφεία, καταστήματα, big boxes, ξενοδοχειακή μονάδα), με συνολική μεικτή επιφάνεια που ξεπερνά τα 120 χιλ. τ.μ., στην Κύπρο (Λευκωσία, Λεμεσό, Λάρνακα και Πάφο). Η CYREIT εποπτεύεται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς Κύπρου και οι επενδυτικές μετοχές της είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου (στην Αγορά Μη Διαπραγματεύσιμων Επενδυτικών Σχεδίων). Η αξία κτήσης των ακινήτων κατά την ημερομηνία της απόκτησης ανερχόταν σε €147.635 και η εύλογη αξία τους, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που πραγματοποίησαν οι ανεξάρτητοι τακτικοί εκτιμητές, ανερχόταν σε €163.021.

Την 14 και 15 Μαΐου 2019 η Εταιρεία προχώρησε σε υπογραφή προσυμφώνων για την απόκτηση ενός ακινήτου που βρίσκεται στην Αθήνα έναντι συνολικού τιμήματος ποσού €5.875. Από το ως άνω ποσό η εταιρεία έχει ήδη καταβάλει ποσό €1.170 ως προκαταβολή. Η συνολική επιφάνεια του ακινήτου ανέρχεται σε περίπου 5,3 χιλ. τ.μ..



Την 13 Μαΐου 2019 η Εταιρεία προχώρησε σε υπογραφή προσυμφώνου για την απόκτηση του 100% των μεριδίων εταιρείας, ιδιοκτήτριας ενός οικοπέδου, στον Ασπρόπυργο Αττικής, στο οποίο θα αναγερθεί κτήριο με χρήση εμπορικών αποθηκών σύγχρονων προδιαγραφών. Η συνολική επιφάνεια του κτηρίου, μετά την ολοκλήρωση της κατασκευής, θα ανέρχεται σε 5,2 χιλ. τ.μ. και είναι ήδη εκμισθωμένο σε αξιόπιστο μισθωτή. Η υπογραφή της οριστικής σύμβασης αναμένεται να λάβει χώρα έως την 30 Σεπτεμβρίου 2019, με την ολοκλήρωση της κατασκευής του κτηρίου και την παράδοση του προς χρήση στον μισθωτή. Το τελικό τίμημα θα προσδιοριστεί την ημερομηνία μεταβίβασης των μεριδίων της εταιρείας λαμβάνοντας υπόψη την οικονομική της θέση την εν λόγω ημερομηνία (με εκτιμώμενη αξία του ακινήτου €2.578). Η Εταιρεία στο πλαίσιο του προσυμφώνου έως την 30 Ιουνίου 2019 είχε καταβάλει ποσό €773 ως προκαταβολή.

Την 28 Μαρτίου 2019 η Εταιρεία απέκτησε πλειοψηφική συμμετοχή (60%) στην εταιρεία Aphrodite Springs Public Limited στην Πάφο της Κύπρου (Σημείωση 8). Το Aphrodite Springs εκτείνεται σε 150 εκτάρια γης, όμορης με το Aphrodite Hills Resort, και είναι αδειοδοτημένη για την ανάπτυξη γηπέδου γκολφ και 125 χιλ. τ.μ. κατοικιών και ακινήτων συμπληρωματικών χρήσεων. Η αξία κτήσης του οικοπέδου κατά την ημερομηνία της απόκτησης ανερχόταν σε €8.108 και η εύλογη αξία του ανερχόταν σε €25.500. Την ίδια ημερομηνία η Εταιρεία απέκτησε πλειοψηφική συμμετοχή (60%) στην εταιρεία Aphrodite Hills Resort Limited στην Πάφο της Κύπρου (Σημείωση 8). Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα, μη συμπεριλαμβανομένης της ξενοδοχειακής μονάδας και των λοιπών σχετιζόμενων με αυτήν εγκαταστάσεων (Σημείωση 6) κατά την ημερομηνία της απόκτησης ανερχόταν σε €3.700.

Την 28 Μαρτίου 2019 η Εταιρεία συμφώνησε με την Τράπεζα Κύπρου την απόκτηση δύο όμορων εμπορικών ακινήτων στην Αθήνα (εκ των οποίων το ένα είναι συνολικής επιφάνειας 6,9 χιλ. τ.μ. περίπου και βρίσκεται επί της Λεωφόρου Συγγρού και Λαγουμιτζή και το δεύτερο είναι συνολικής επιφάνειας 2 χιλ. τ.μ. περίπου και βρίσκεται επί των οδών Ευρυδάμαντος και Λαγουμιτζή) έναντι τελικού τιμήματος €10.000. Τα ακίνητα θα αποκτηθούν από την εταιρεία Panterra A.E. Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων στην οποία η Εταιρεία συμμετέχει με 49% (Σημείωση 10). Την 3 Ιουλίου 2019 η Panterra A.E. υπέγραψε συμβολαιογραφικό προσύμφωνο για την απόκτηση των εν λόγω ακινήτων. Η υπογραφή του οριστικού συμφωνητικού έλαβε χώρα την 10 Σεπτεμβρίου 2019 (Σημείωση 30).

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

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 30 Ιουνίου 2019. Πολιτική του Ομίλου είναι να αναγνωρίζει μεταφορές προς και από τα επίπεδα ιεραρχίας της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία του συμβάντος ή κατά την ημερομηνία της αλλαγής των συνθηκών που προκάλεσαν τη μεταφορά. Κατά τη διάρκεια της περιόδου δεν υπήρχαν μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3.

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης
Όμιλος και Εταιρεία



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΤΑΙΑ

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

Τομέας	Ελλάδα				Ιταλία			Ρουμανία			Κύπρος			Βουλγαρία		30.06.2019
	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Ξενοδοχεία	Λοιπά ¹	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά ^{2,3}	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Ξενοδοχεία	Λοιπά ⁴	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Σύνολο
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία έναρξης περιόδου	725.300	615.941	14.013	26.689	14.321	189.344	55.590	1.226	5.344	23.688	2.115	11.200	-	10.110	84.600	1.779.481
Προσθήκες:																
Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	-	-	-	-	-	-	-	-	-	71.391	46.174	22.002	27.154	-	-	166.721
Αποκτήσεις θυγατρικών πλην επιχειρηματικών συνενώσεων	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.108	-	-	8.108
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες	176	897	78	-	-	-	-	-	-	-	-	62	21	-	-	1.236
Μεταφορά μεταξύ τομέων	(10.722)	2.247	8.475	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Καθαρό κέρδος/ (ζημία) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	20.234	26.199	1.095	1.560	(393)	8.478	(2.670)	(24)	80	672	1	798	17.371	270	213	73.884
Εύλογη αξία λήξης περιόδου	734.988	645.284	23.661	28.249	13.928	197.822	52.920	1.202	5.424	95.751	48.290	34.062	52.654	10.380	84.815	2.029.430

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

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

³ Σημειώνεται ότι αναφορικά με την εύλογη αξία του οικοπέδου στην Ιταλία, σύμφωνα με υφιστάμενη συμφωνία, η Εταιρεία δικαιούται να λάβει αποζημίωση από τον προηγούμενο ιδιοκτήτη σε περίπτωση ζημιάς από την πώληση του οικοπέδου και εφόσον πληρούνται συγκεκριμένες προϋποθέσεις.

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

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης
Όμιλος και Εταιρεία



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΤΑΙΑ

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

Η κατηγορία Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα αναλύεται περαιτέρω ως κάτωθι:

Χώρα	Ελλάδα		Ιταλία		Ρουμανία	Κύπρος	Βουλγαρία	Σύνολο
	Εμπορικά Καταστήματα & Καταστήματα Τροφίμων	Τραπεζικά καταστήματα	Εμπορικά Καταστήματα & Καταστήματα Τροφίμων	Τραπεζικά καταστήματα	Τραπεζικά καταστήματα	Εμπορικά Καταστήματα & Καταστήματα Τροφίμων	Εμπορικά Καταστήματα & Καταστήματα Τροφίμων	
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία έναρξης περιόδου	242.403	482.897	10.651	3.670	1.226	23.688	10.110	774.645
Προσθήκες:								
Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	-	-	-	-	-	71.391	-	71.391
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	174	2	-	-	-	-	-	176
Μεταφορά μεταξύ τομέων	(5.194)	(5.528)	-	-	-	-	-	(10.722)
Καθαρό κέρδος / (ζημία) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	7.457	12.777	(303)	(90)	(24)	672	270	20.759
Εύλογη αξία λήξης περιόδου	244.840	490.148	10.348	3.580	1.202	95.751	10.380	856.249

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης
Όμιλος και Εταιρεία



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΤΑΙΑ

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 30.06.2019:

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Ελλάδα	Εμπορικοί χώροι σε δρόμους υψηλής προβολής & Υπεραγορές	244.840	15% - 20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF)	1.429	7,06% - 10,54%	6,00% - 9,50%
Ελλάδα	Τραπεζικά Καταστήματα	490.148	15% - 20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	2.232	7,32% - 10,06%	6,00% - 8,75%
Ελλάδα	Γραφεία	645.284	15% - 20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	3.572	8,14% - 11,10%	6,75% - 9,25%
Ελλάδα	Ξενοδοχεία	23.661	0% - 15% - 20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% - 100% DCF	-	8,70% - 10,30%	7,50% - 8,50%
Ελλάδα	Λοιπά ¹	28.249	0% - 15% - 20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% - 100% DCF	165	9,70% - 10,37%	8,50% - 9,25%
Ιταλία	Εμπορικοί χώροι σε δρόμους υψηλής προβολής & Υπεραγορές	10.348	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	260	6,00% - 7,10%	4,65% - 5,40%
Ιταλία	Τραπεζικά Καταστήματα	3.580	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	16	6,57%	4,85%
Ιταλία	Γραφεία	197.822	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	4.300	5,50% - 7,20%	4,65% - 6,00%
Ιταλία	Λοιπά ²	52.500	0% συγκριτική μέθοδος και 100% υπολειμματική μέθοδος	-	-	-
Ιταλία	Λοιπά ³	420	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	3	6,75%	5,70%
Ρουμανία	Τραπεζικά Καταστήματα	1.202	15% συγκριτική μέθοδος και 85% DCF	11	9,23% - 10,98%	7,75% - 9,50%
Ρουμανία	Γραφεία	5.424	15% συγκριτική μέθοδος και 85% DCF	31	9,23%	7,75%
Κύπρος	Εμπορικοί χώροι σε δρόμους υψηλής προβολής & Υπεραγορές	95.751	0% - 15% - 20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% - 100% DCF	459	6,95% - 9,40%	5,00% - 8,00%
Κύπρος	Γραφεία	48.290	15% - 20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	251	6,90% - 7,99%	5,00% - 6,00%
Κύπρος	Ξενοδοχεία	34.062	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	-	10,00% - 10,02%	8,50%
Κύπρος	Λοιπά ⁴	52.654	0% - 20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 100% DCF	129	6,90% - 12,70%	5,00% - 9,00%
Βουλγαρία	Εμπορικοί χώροι σε δρόμους υψηλής προβολής & Υπεραγορές	10.380	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	178	11,04%	8,75%
Βουλγαρία	Γραφεία	84.815	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	546	9,39%	7,76%

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

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

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

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

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης
Όμιλος και Εταιρεία



ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΤΑΓΙΑ

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 31.12.2018:

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Ελλάδα	Εμπορικοί χώροι σε δρόμους υψηλής προβολής & Υπεραγορές	242.403	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF)	1.395	7,25% - 10,49%	6,25% - 9,25%
Ελλάδα	Τραπεζικά Καταστήματα	482.897	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF)	2.273	7,19% - 10,39%	6,00% - 9,00%
Ελλάδα	Γραφεία	615.941	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	3.302	8,17% - 10,73%	7,00% - 9,50%
Ελλάδα	Ξενοδοχεία	14.013	0%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 100% DCF	35	9,41% - 11,21%	7,75% - 9,00%
Ελλάδα	Λουπά ¹	26.689	0%-15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-85%-100% DCF	166	10,64%- 12,20%	8,50% - 11,75%
Ιταλία	Εμπορικοί χώροι σε δρόμους υψηλής προβολής & Υπεραγορές	10.651	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	58	5,43% - 6,90%	5,10% - 6,35%
Ιταλία	Τραπεζικά Καταστήματα	3.670	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	19	6,14%	5,00%
Ιταλία	Γραφεία	189.344	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	1.027	5,85% - 8,19%	5,10% - 6,90%
Ιταλία	Λουπά ²	55.100	0% συγκριτική μέθοδος και 100% υπολειμματική μέθοδος	-	-	-
Ιταλία	Λουπά ³	490	0% συγκριτική μέθοδος και 100% μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης	2	-	4,50%
Ρουμανία	Τραπεζικά Καταστήματα	1.226	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	10	9,55% - 10,80%	7,75% - 9,00%
Ρουμανία	Γραφεία	5.344	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	35	9,55%	7,75%
Κύπρος	Εμπορικοί χώροι σε δρόμους υψηλής προβολής & Υπεραγορές	23.688	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	88	7,60%	6,25%
Κύπρος	Γραφεία	2.115	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	8	7,60%	6,25%
Κύπρος	Ξενοδοχεία	11.200	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	79	9,97%	7,50%
Βουλγαρία	Εμπορικοί χώροι σε δρόμους υψηλής προβολής & Υπεραγορές	10.110	0% μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης και 100% DCF	131	10,26%	8,10%
Βουλγαρία	Γραφεία	84.600	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	549	9,31%	7,50%

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

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

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



Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις ΑΕΕΑΠ, οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους. Στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, έχει ληφθεί υπόψιν η βέλτιστη χρήση τους, δεδομένης της νομικής τους κατάστασης, των τεχνικών χαρακτηριστικών τους και των επιτρεπόμενων χρήσεων. Σύμφωνα με την ΚΥΑ 26294/Β1425/19.7.2000 για τον καθορισμό μεθόδων αποτίμησης των στοιχείων ακίνητης περιουσίας του ενεργητικού των ΑΕΕΑΠ, οι εκτιμήσεις βασίζονται σε τουλάχιστον δύο μεθόδους.

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων του Ομίλου πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 30 Ιουνίου 2019, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999, όπως ισχύει. Για το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου χρησιμοποιήθηκαν, στη συντριπτική πλειοψηφία των εκτιμήσεων, η συγκριτική μέθοδος και η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF). Για την αποτίμηση του συνόλου των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου, εκτός από ένα ακίνητο, η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) κρίθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές ως η πλέον κατάλληλη.

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

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

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

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

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



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

Από την παραπάνω εκτίμηση προέκυψε καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία ύψους €73.884 (α' εξάμηνο 2018: καθαρό κέρδος €29.675).

Εάν κατά την 30 Ιουνίου 2019 το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ρών διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση €151.408 χαμηλότερη ή €113.715 υψηλότερη, αντίστοιχα.

Εάν κατά την 30 Ιουνίου 2019 ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ρών διέφεραν κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν, κατά εκτίμηση €112.990 χαμηλότερη ή €73.846 υψηλότερη, αντίστοιχα.

Εάν κατά την 30 Ιουνίου 2019 η τιμή πώλησης/μίσθωσης της μελλοντικής ανάπτυξης που χρησιμοποιείται στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας του οικοπέδου στην Ιταλία διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία της θα ήταν κατά εκτίμηση €66.696 υψηλότερη ή €66.622 χαμηλότερη, αντίστοιχα.

Εάν κατά την 30 Ιουνίου 2019 το κόστος κατασκευής της μελλοντικής ανάπτυξης που χρησιμοποιείται στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας του οικοπέδου στην Ιταλία διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία της θα ήταν κατά εκτίμηση €54.389 χαμηλότερη ή €54.463 υψηλότερη, αντίστοιχα.



ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία

Όμιλος	Οικόπεδα και Κτήρια (Διοικητικές Υπηρεσίες)	Οικόπεδα και Κτήρια (Ξενοδοχειακές και Λουτές εγκαταστάσεις)	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα & Λοιπός Εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση & προκαταβολές	Δικαίωμα Χρήσης	Σύνολο
Αξία κτήσης ή Ευλογη αξία							
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	2.153	-	2	20	47	-	2.222
Προσθήκες	-	-	-	2	-	-	2
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	-	-	-	-	(13)	-	(13)
Λουτές Μεταφορές	282	-	7	291	(33)	-	547
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	2.435	-	9	313	1	-	2.758
Συσσωρευμένες αποσβέσεις							
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	(149)	-	(2)	(13)	-	-	(164)
Αποσβέσεις χρήσεως	(21)	-	-	(3)	-	-	(24)
Λουτές Μεταφορές	(123)	-	(7)	(291)	-	-	(421)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	(293)	-	(9)	(307)	-	-	(609)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2018	2.142	-	-	6	1	-	2.149
Αξία κτήσης ή Ευλογη αξία							
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	2.435	-	9	313	1	-	2.758
Επίδραση του ΔΠΧΑ 16	-	-	-	-	-	207	207
Υπόλοιπο έναρξης 1 Ιανουαρίου 2019 μετά την επίδραση του ΔΠΧΑ 16	2.435	-	9	313	1	207	2.965
Προσθήκες	-	577	-	236	-	-	813
Προσθήκες μέσω απόκτησης θυγατρικής (Σημείωση 8)	-	110.648	-	8.164	-	514	119.326
Λουτά	-	85	-	-	-	(3)	82
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2019	2.435	111.310	9	8.713	1	718	123.186
Συσσωρευμένες αποσβέσεις							
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	(293)	-	(9)	(307)	-	-	(609)
Αποσβέσεις χρήσεως	(11)	(146)	-	(365)	-	(87)	(609)
Απομείωση	-	(63)	-	-	-	-	(63)
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2019	(304)	(209)	(9)	(672)	-	(87)	(1.281)
Αναπόσβεστη αξία 30 Ιουνίου 2019	2.131	111.101	-	8.041	1	631	121.905

Η κατηγορία «Οικόπεδα και Κτήρια - Ξενοδοχειακές και Λουτές εγκαταστάσεις» του Ομίλου περιλαμβάνει τα ακίνητα της εταιρείας Aphrodite Hills Resort Limited στην οποία απέκτησε η Εταιρεία πλειοψηφική συμμετοχή (60%) την 28 Μαρτίου 2019 (Σημείωση 8) και τα ακίνητα της εταιρείας «The Cyprus Tourism Development Public Company Limited» την οποία απέκτησε η Εταιρεία μέσω της θυγατρικής της, Vibrana Holdings Ltd., την 18 Απριλίου 2019 (Σημείωση 8). Το Aphrodite Hills Resort διαθέτει το μοναδικό πιστοποιημένο PGA National Cyprus γήπεδο γκολφ στην Πάφο καθώς και ξενοδοχειακή μονάδα και λουτά ακίνητα συναφή με τη χρήση, λειτουργία και εκμετάλλευση του resort. Η CTDC είναι ιδιοκτήτρια του 5* ξενοδοχείου «The Landmark Nicosia» στη Λευκωσία της Κύπρου.

Πληροφορίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας της κατηγορίας «Οικόπεδα και Κτήρια - Ξενοδοχειακές και Λουτές εγκαταστάσεις» ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή για την 30.06.2019:

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλοποίησης (%)
Κύπρος	Ξενοδοχεία	111.101	100% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF)	10,25% - 13,70%	7,50% - 9,00%



Εταιρεία	Οικόπεδα και Κτήρια (Διοικητικές Υπηρεσίες)	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα & Λοιπός Εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση και προκαταβολές	Δικαίωμα Χρήσης	Σύνολο
Αξία κτήσης						
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	2.435	9	310	46	-	2.800
Προσθήκες	-	-	1	-	-	1
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	-	-	-	(13)	-	(13)
Λοιπές Μεταφορές	-	-	-	(33)	-	(33)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	2.435	9	311	-	-	2.755
Συσσωρευμένες αποσβέσεις						
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	(272)	(9)	(303)	-	-	(584)
Αποσβέσεις χρήσεως	(21)	-	(3)	-	-	(24)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	(293)	(9)	(306)	-	-	(608)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2018	2.142	-	5	-	-	2.147
Αξία κτήσης						
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	2.435	9	311	-	-	2.755
Επίδραση του ΔΠΧΑ 16	-	-	-	-	95	95
Υπόλοιπο έναρξης 1 Ιανουαρίου 2019 μετά την επίδραση του ΔΠΧΑ 16	2.435	9	311	-	95	2.850
Προσθήκες	-	-	13	-	-	13
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2019	2.435	9	324	-	95	2.863
Συσσωρευμένες αποσβέσεις						
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	(293)	(9)	(306)	-	-	(608)
Αποσβέσεις χρήσεως	(11)	-	(1)	-	(25)	(37)
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2019	(304)	(9)	(307)	-	(25)	(645)
Αναπόσβεστη αξία 30 Ιουνίου 2019	2.131	-	17	-	70	2.218

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

Κατά την εξάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2019 υπήρξε απομείωση της αξίας των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων ποσού €63 και Μηδέν για τον Όμιλο και την Εταιρεία αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2018: Μηδέν για τον Όμιλο και την Εταιρεία). Το ποσό περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Λοιπά έξοδα» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων της 30 Ιουνίου 2019.



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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: Υπεραξία Επιχειρήσεων, Λογισμικό και Λοιπά Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία

Όμιλος

	Λογισμικό	Λοιπά Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία (Πελατειακές Συμβάσεις)	Υπεραξία	Σύνολο
Αξία κτήσης				
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	428	-	-	428
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	428	-	-	428
Συσσωρευμένες αποσβέσεις				
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	(298)	-	-	(298)
Αποσβέσεις χρήσεως	(29)	-	-	(29)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	(327)	-	-	(327)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2018	101	-	-	101
Αξία κτήσης				
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	428	-	-	428
Απόκτηση θυγατρικής (Σημείωση 8)	33	13.200	1.741	14.974
Προσθήκες	104	-	-	104
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2019	565	13.200	1.741	15.506
Συσσωρευμένες αποσβέσεις				
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	(327)	-	-	(327)
Αποσβέσεις χρήσεως	(19)	-	-	(19)
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2019	(346)	-	-	(346)
Αναπόσβεστη αξία 30 Ιουνίου 2019	219	13.200	1.741	15.160

Τα Λοιπά άυλα περιουσιακά στοιχεία ύψους €13.200 την 30 Ιουνίου 2019 αφορούν σε συμβάσεις διαχείρισης και παροχής υπηρεσιών άμεσα συνδεδεμένων και συναφών με τη χρήση, λειτουργία και εκμετάλλευση των επαύλων και των διαμερισμάτων που βρίσκονται στο Aphrodite Hills Resort.

Την 18 Απριλίου 2019 ο Όμιλος μέσω της έμμεσης απόκτησης της εταιρείας «The Cyprus Tourism Development Public Company Limited» («CTDC») αναγνώρισε υπεραξία ύψους €1.741 (Σημείωση 8).

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: Απόκτηση Θυγατρικών (επιχειρηματικές συνενώσεις και απόκτηση περιουσιακών στοιχείων)

(α) Επιχειρηματικές συνενώσεις

Η Εταιρεία προέβη στην παρακάτω εξαγορά την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2019 στο πλαίσιο της επενδυτικής πολιτικής της:



- Την 25 Ιουνίου 2019 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση του 100 % των διαχειριστικών μετοχών και του 88,2% των επενδυτικών μετοχών της CYREIT Variable Investment Company PLC («CYREIT») με έδρα την Κύπρο. Η CYREIT, η οποία έχει συσταθεί ως Οργανισμός Εναλλακτικών Επενδύσεων (ΟΕΕ), έχει στην κατοχή της, μέσω θυγατρικών εταιρειών, 21 εμπορικά ακίνητα (ενδεικτικά: γραφεία, καταστήματα, big boxes, ξενοδοχειακή μονάδα), με συνολική μεικτή επιφάνεια που ξεπερνά τα 120 χιλ. τ.μ., στην Κύπρο (Λευκωσία, Λεμεσό, Λάρνακα και Πάφο). Η CYREIT εποπτεύεται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς Κύπρου και οι επενδυτικές μετοχές της είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου (στην Αγορά Μη Διαπραγματεύσιμων Επενδυτικών Σχεδίων).

Η απόκτηση λογιστικοποιήθηκε με τη μέθοδο της επιχειρηματικής συνένωσης. Ως εκ τούτου το σύνολο των μεταβιβασθέντων στοιχείων του ενεργητικού καθώς και το σύνολο των υποχρεώσεων της CYREIT αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία. Έως την ημερομηνία έγκρισης των 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 CYREIT την 25 Ιουνίου 2019 η οποία είναι η ημερομηνία απόκτησης:

	25.06.2019
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	
Επενδύσεις σε ακίνητα	163.021
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10.582
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	2.278
Σύνολο ενεργητικού	175.881
ΠΑΘΗΤΙΚΟ	
Υποχρεώσεις από Αναβαλλόμενους φόρους (Σημείωση 18)	(3.077)
Λοιπά στοιχεία παθητικού	(1.269)
Σύνολο παθητικού	(4.346)
Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων	171.535
Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων που αναλογεί σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	(20.241)
Αρνητική Υπεραξία	(10.857)
Συνολικό τίμημα απόκτησης	140.437

Πηγή: Μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες

Το τίμημα για την απόκτηση της εταιρείας CYREIT ανήλθε σε €140.437 εκ των οποίων ποσό €3.211 θα καταβληθεί σταδιακά υπό την προϋπόθεση πλήρωσης συμφωνημένων, μεταξύ των μερών, προϋποθέσεων και ποσό €2.581 θα καταβληθεί εντός του Σεπτεμβρίου 2019. Το τίμημα ήταν χαμηλότερο από την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν και το κέρδος (αρνητική υπεραξία) ύψους €10.857 αναγνωρίστηκε απευθείας στα αποτελέσματα της περιόδου που έληξε την 30 Ιουνίου 2019 στο κονδύλι «Αρνητική υπεραξία από απόκτηση θυγατρικών». Τα έξοδα εξαγοράς έως την Ιουνίου 2019 ανήλθαν σε €363 εκ των οποίων ποσό ύψους €37 αναγνωρίστηκε στα «Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων της περιόδου που έληξε την 30 Ιουνίου 2019 και ποσό €326 είχε αναγνωριστεί στα «Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018.



- Την 18 Απριλίου 2019 η εταιρεία Vibrana Holdings Ltd., στην οποία η Εταιρεία κατέχει το 90% του μετοχικού της κεφαλαίου (Σημείωση 9), ολοκλήρωσε την απόκτηση του 97,93% των μετοχών της κυπριακής εταιρείας «The Cyprus Tourism Development Public Company Limited» («CTDC»). Το τίμημα για την απόκτηση του 97,93% των μετοχών της CTDC από τη Vibrana Holdings Ltd. ανήλθε σε €55.524 μέσω της δημόσιας πρότασης που υπέβαλε στις 26 Φεβρουαρίου 2019 για την απόκτηση κατ' ελάχιστον του 90% και κατά μέγιστο του 100% των μετοχών της CTDC. Το τίμημα που αντιστοιχεί στο έμμεσο ποσοστό της Εταιρείας (90% του 97,93% της CTDC) ανήλθε σε €49.972. Η CTDC είναι ιδιοκτήτρια του 5* ξενοδοχείου «The Landmark Nicosia» στη Λευκωσία της Κύπρου. Η Vibrana, μεταγενέστερα της 18 Απριλίου 2019 και έως την 30 Ιουνίου 2019 απέκτησε περαιτέρω ποσοστό 0.2% (καταβάλλοντας επιπλέον ποσό €95), οπότε την 30 Ιουνίου 2019 συμμετέχει στη CTDC κατά 98,1%. Σημειώνεται ότι, μεταγενέστερα της 30 Ιουνίου 2019, η Vibrana στις 13 Αυγούστου 2019 εξάσκησε το δικαίωμά της για την απόκτηση του 100% των μετοχών της CTDC.

Η απόκτηση λογιστικοποιήθηκε με τη μέθοδο της επιχειρηματικής συνένωσης. Ως εκ τούτου το σύνολο των μεταβιβασθέντων στοιχείων του ενεργητικού καθώς και το σύνολο των υποχρεώσεων της CTDC αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία. Έως την ημερομηνία έγκρισης των 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 CTDC την 18 Απριλίου 2019 η οποία είναι η ημερομηνία απόκτησης:

	18.04.2019
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία (Σημείωση 6)	63.600
Άυλα περιουσιακά στοιχεία (Σημείωση 7)	33
Αποθέματα	176
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.780
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	475
Σύνολο ενεργητικού	66.064
ΠΑΘΗΤΙΚΟ	
Δανεισμός	(1.476)
Υποχρεώσεις από Αναβαλλόμενους φόρους (Σημείωση 18)	(7.841)
Λοιπά στοιχεία παθητικού	(2.022)
Σύνολο παθητικού	(11.339)
Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων	54.725
Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων που αναλογεί σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	(6.494)
Υπεραξία (Σημείωση 7)	1.741
Συνολικό τίμημα απόκτησης	49.972

Πηγή: Μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες

Το τίμημα για την απόκτηση της εταιρείας CTDC ανήλθε σε €49.972. Το τίμημα ήταν υψηλότερο από την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν κατά €1.741 (υπεραξία). Τα έξοδα εξαγοράς έως την 30 Ιουνίου 2019 ανήλθαν σε €381 εκ των οποίων ποσό ύψους €331 αναγνωρίστηκε στα «Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων της περιόδου που έληξε την 30 Ιουνίου 2019 και ποσό €50 είχε αναγνωριστεί στα «Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018.

- Την 28 Μαρτίου 2019 η Εταιρεία απέκτησε πλειοψηφική συμμετοχή (60%) στην εταιρεία Aphrodite Hills Resort Limited στην Πάφο της Κύπρου (Σημείωση 5 και 6). Η ως άνω απόκτηση λογιστικοποιήθηκε με τη μέθοδο της επιχειρηματικής συνένωσης. Ως εκ τούτου το σύνολο των μεταβιβασθέντων στοιχείων του ενεργητικού καθώς και το σύνολο των υποχρεώσεων της Aphrodite Hills Resort Limited αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία. Έως την ημερομηνία έγκρισης των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων οι εύλογες αξίες των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού κατά την ημερομηνία της απόκτησης δεν έχουν οριστικοποιηθεί.



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

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

	28.03.2019
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	
Επενδύσεις σε ακίνητα (Σημείωση 5)	3.700
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία (Σημείωση 6)	55.725
Άυλα περιουσιακά στοιχεία (Σημείωση 7)	13.200
Συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	340
Αποθέματα	36.877
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	3.490
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	7.901
Σύνολο ενεργητικού	121.233
ΠΑΘΗΤΙΚΟ	
Δανεισμός	(70.030)
Υποχρεώσεις από Αναβαλλόμενους φόρους (Σημείωση 18)	(7.041)
Λοιπά στοιχεία παθητικού	(19.514)
Σύνολο παθητικού	(96.585)
Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων	24.648
Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων που αναλογεί σε μη ελέγχουσα συμμετοχή	(9.859)
Αρνητική Υπεραξία	(2.498)
Συνολικό τίμημα απόκτησης	12.291

Πηγή: Μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες

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

Το τίμημα για την απόκτηση της εταιρείας Aphrodite Hills Resort Limited ανήλθε σε €12.291 (εκ των οποίων ποσό €1.800 είναι πληρωτέο την 31 Δεκεμβρίου 2019) ενώ η Εταιρεία κατέβαλε στην Aphrodite Hills Resort Limited ποσό €17.080 για την αποπληρωμή (κατά την αναλογία της συμμετοχής της) δανειακών υποχρεώσεων της. Το ποσό των €17.080 περιλαμβάνεται την 30 Ιουνίου 2019 στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας στο κονδύλι «Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις». Το τίμημα ήταν χαμηλότερο από την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν και το κέρδος (αρνητική υπεραξία) ύψους €2.498 αναγνωρίστηκε απευθείας στα αποτελέσματα της περιόδου που έληξε την 30 Ιουνίου 2019 στο κονδύλι «Αρνητική υπεραξία από απόκτηση θυγατρικών». Τα έξοδα εξαγοράς έως την 30 Ιουνίου 2019 ανήλθαν σε €170 εκ των οποίων ποσό ύψους €167 αναγνωρίστηκε στα «Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων της περιόδου που έληξε την 30 Ιουνίου 2019 και ποσό €3 είχε αναγνωριστεί στα «Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018.

Οι εξαγορασθείσες θυγατρικές συνέφεραν €13.625 στον κύκλο εργασιών του Ομίλου και €2.857 ζημίες περιόδου από την ημερομηνία εξαγοράς μέχρι και την 30 Ιουνίου 2019. Εάν οι ανωτέρω εξαγορές είχαν πραγματοποιηθεί την 1 Ιανουαρίου 2019, με τις λοιπές μεταβλητές να παραμένουν σταθερές, ο κύκλος εργασιών του Ομίλου για την εξάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2019 θα ανερχόταν σε €80.869 και τα κέρδη περιόδου του Ομίλου για την εξάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2019 θα ανέρχονταν σε €118.607.



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

(β) Απόκτηση περιουσιακών στοιχείων

- Την 28 Μαρτίου 2019 η Εταιρεία απέκτησε το 60% των μετοχών της εταιρείας Aphrodite Springs Public Limited στην Πάφο της Κύπρου (Σημείωση 5). Το τίμημα για την απόκτηση της εταιρείας Aphrodite Springs Public Limited ανήλθε σε €2.400. Η ως άνω απόκτηση λογιστικοποιήθηκε με τη μέθοδο της αγοράς περιουσιακών στοιχείων.

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

28.03.2019

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

Επενδύσεις σε ακίνητα (Σημείωση 5)	8.108
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	83
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	182
Σύνολο ενεργητικού	8.373

ΠΑΘΗΤΙΚΟ

Λοιπά στοιχεία παθητικού	(4.373)
Σύνολο παθητικού	(4.373)
Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων	4.000
Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων που αναλογεί σε μη ελέγχουσα συμμετοχή	(1.600)
Συνολικό τίμημα απόκτησης	2.400

Πηγή: Μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: Συμμετοχή σε Θυγατρικές

Θυγατρικές	Έδρα	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	Όμιλος		Εταιρεία	
			30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
Nash S.r.L.	Ιταλία	2013-2018	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Picasso Fund	Ιταλία	2013-2018	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Egnatia Properties S.A.	Ρουμανία	2013-2018	99,96%	99,96%	99,96%	99,96%
Quadratix Ltd.	Κύπρος	2016-2018	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Καρόλου Τουριστική Α.Ε.	Ελλάδα	2013-2018	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
PNG Properties EAD	Βουλγαρία	2017-2018	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Pangaea UK Finco Plc	Ηνωμένο Βασίλειο	-	-	100,00%	-	100,00%
Lasmane Properties Ltd.	Κύπρος	2016-2018	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Ανάπτυξη Φραγκοκκλησιά Ακινήτων Α.Ε.	Ελλάδα	2018	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Ήρινα Κτηματική Α.Ε.	Ελλάδα	2017-2018	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
I & B Real Estate EAD	Βουλγαρία	2016-2018	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Aphrodite Hills Resort Limited	Κύπρος	2016-2018	60,00%	-	60,00%	-
Aphrodite Hotels Limited	Κύπρος	2016-2018	60,00%	-	-	-
Aphrodite Hills Property Management Limited	Κύπρος	2016-2018	60,00%	-	-	-
The Aphrodite Tennis and Spa Limited	Κύπρος	2016-2018	60,00%	-	-	-
Aphrodite Hills Services Limited	Κύπρος	2016-2018	60,00%	-	-	-
Aphrodite Springs Public Limited	Κύπρος	2012-2018	60,00%	-	60,00%	-
Vibrana Holdings Ltd.	Κύπρος	2018	90,00%	-	90,00%	-
The Cyprus Tourism Development Public Company Limited	Κύπρος	2013-2018	88,29%	-	-	-



Θυγατρικές	Έδρα	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	Όμιλος		Εταιρεία	
			30.06.2019	30.06.2019	30.06.2019	Έδρα
CYREIT Variable Investment Company Plc	Κύπρος	2018	88,20%	-	88,20%	-
Letimo Properties Ltd.	Κύπρος	2017-2018	88,20%	-	-	-
Elizano Properties Ltd.	Κύπρος	2016-2018	88,20%	-	-	-
Artozaco Properties Ltd.	Κύπρος	2016-2018	88,20%	-	-	-
Consoly Properties Ltd.	Κύπρος	2016-2018	88,20%	-	-	-
Smooland Properties Ltd.	Κύπρος	2013-2018	88,20%	-	-	-
Threefield Properties Ltd.	Κύπρος	2013-2018	88,20%	-	-	-
Bascot Properties Ltd.	Κύπρος	2016-2018	88,20%	-	-	-
Nuca Properties Ltd.	Κύπρος	2017-2018	88,20%	-	-	-
Vanemar Properties Ltd.	Κύπρος	2016-2018	88,20%	-	-	-
Alomnia Properties Ltd.	Κύπρος	2016-2018	88,20%	-	-	-
Kuvena Properties Ltd.	Κύπρος	2017-2018	88,20%	-	-	-
Azemo Properties Ltd.	Κύπρος	2017-2018	88,20%	-	-	-
Ravenica Properties Ltd.	Κύπρος	2017-2018	88,20%	-	-	-
Wiceco Properties Ltd.	Κύπρος	2017-2018	88,20%	-	-	-
Lancast Properties Ltd.	Κύπρος	2016-2018	88,20%	-	-	-
Rouena Properties Ltd.	Κύπρος	2017-2018	88,20%	-	-	-
Allodica Properties Ltd.	Κύπρος	2016-2018	88,20%	-	-	-
Vameron Properties Ltd.	Κύπρος	2014-2018	88,20%	-	-	-
Orleania Properties Ltd.	Κύπρος	2017-2018	88,20%	-	-	-
Primaco Properties Ltd.	Κύπρος	2016-2018	88,20%	-	-	-
Arleta Properties Ltd.	Κύπρος	2017-2018	88,20%	-	-	-

Οι θυγατρικές ενοποιούνται με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

Οι χρήσεις 2013 – 2014 της εταιρείας Καρόλου Τουριστική Α.Ε δεν έχουν ελεγχθεί φορολογικά από την Ελληνική φορολογική αρχή κι επομένως οι φορολογικές υποχρεώσεις για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Οι χρήσεις 2015, 2016 και 2017 έχουν ελεγχθεί από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α Ν.4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχαν επιφυλάξεις. Σύμφωνα με τη ΠΟΛ.1006/05.01.2016 δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να επανέλθουν και να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση της εταιρείας ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δε θα έχουν σημαντική επίπτωση στη χρηματοοικονομική θέση της εταιρείας. Η χρήση 2018 της εταιρείας ελέγχεται 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. Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ο φορολογικός έλεγχος από τον τακτικό ελεγκτή για τη χρήση 2018 δεν έχει ολοκληρωθεί.

Η χρήση 2018 των εταιρειών Ήρινα Κτηματική Α.Ε και Ανάπτυξη Φραγκοκκλησιά Ακινήτων Α.Ε. ελέγχεται 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. Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ο φορολογικός έλεγχος από τον τακτικό ελεγκτή για τη χρήση 2018 δεν έχει ολοκληρωθεί.



Αξία Συμμετοχών	30.06.2019	31.12.2018
Nash S.r.L.	69.428	69.428
Picasso Fund	80.752	80.752
Egnatia Properties S.A.	20	20
Quadratix Ltd.	10.802	10.802
Καρόλου Τουριστική Α.Ε.	4.007	4.007
PNG Properties EAD	26	26
Pangaea UK Finco Plc	-	57
Lasmane Properties Ltd.	11.410	11.410
Ανάπτυξη Φραγκοκκλησιά Ακινήτων Α.Ε.	6.000	6.000
Ήρινα Κτηματική Α.Ε.	11.174	3.574
I & B Real Estate EAD	40.152	40.152
Aphrodite Hills Resort Limited	12.291	-
Aphrodite Springs Public Limited	2.400	-
Vibrana Holdings Ltd.	51.615	-
CYREIT Variable Investment Company Plc	140.437	-
Σύνολο	440.514	226.228

Την 25 Ιουνίου 2019 η Εταιρεία απέκτησε το 100% των διαχειριστικών μετοχών και το 88,2% των επενδυτικών μετοχών της CYREIT Variable Investment Company PLC ("CYREIT") με έδρα την Κύπρο (Σημείωση 8).

Την 28 Μαρτίου 2019 η Εταιρεία απέκτησε το 60% του μετοχικού κεφαλαίου των θυγατρικών Aphrodite Hills Resort Limited και Aphrodite Springs Public Limited με έδρα την Κύπρο (Σημείωση 8).

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

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

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

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

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

	Έδρα	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	Όμιλος	Εταιρεία
			30.06.2019	30.06.2019
ΑΕΠ Χανίων Α.Ε.	Ελλάδα	2013-2018	40%	40%
Panterra Α.Ε. Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων	Ελλάδα	-	49%	49%
Aphrodite Hills Pantopoleion Ltd.	Κύπρος	2016-2018	27%	-



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

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

Την 25 Απριλίου 2019 συστάθηκε η εταιρεία Panterra Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων με τον διακριτικό τίτλο «Panterra Α.Ε. Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων» με έδρα στο Μαρούσι Αττικής. Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται σε €11.500 και διαιρείται σε 1.150.000 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας €10 εκάστης. Η Εταιρεία κατέχει το 49% των μετοχών της Panterra Α.Ε. Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων. Η Panterra Α.Ε. Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων θα αποκτήσει δύο όμορα εμπορικά ακίνητα στην Αθήνα (εκ των οποίων το ένα είναι συνολικής επιφάνειας 6,9 χιλ. τ.μ. περίπου και βρίσκεται επί της Λεωφόρου Συγγρού και Λαγουμιτζή και το δεύτερο είναι συνολικής επιφάνειας 2 χιλ. τ.μ. περίπου και βρίσκεται επί των οδών Ευρυδάμαντος και Λαγουμιτζή) έναντι τελικού τιμήματος €10.000. Την 3 Ιουλίου 2019, η εταιρεία υπέγραψε συμβολαιογραφικό προσύμφωνο για την απόκτηση των ως άνω ακινήτων. Η υπογραφή του οριστικού συμφωνητικού έλαβε χώρα την 10 Σεπτεμβρίου 2019 (Σημείωση 30).

Η εταιρεία Aphrodite Hills Resort Limited, στην οποία η Εταιρεία κατέχει το 60% των μετοχών της, κατέχει το 45% της εταιρείας Aphrodite Hills Pantropoleion Ltd. Κατά την 30 Ιουνίου 2019 η συμμετοχή στην Aphrodite Hills Pantropoleion Ltd. σε επίπεδο Ομίλου ανέρχεται σε €359.

Κατά την 30 Ιουνίου 2019 σε επίπεδο Ομίλου προέκυψε κέρδος από το αποτέλεσμα των συμμετοχών με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και των συμμετοχών σε κοινοπραξίες συνολικού ποσού €79 ως ακολούθως:

- Ζημιά ποσού €9 από την κοινοπραξία Panterra Α.Ε.
- Κέρδος ποσού €29 από την κοινοπραξία ΑΕΠ Χανίων Α.Ε.
- Κέρδος ποσού €59 από την συμμετοχή με τη μέθοδο της καθαρής θέσης στην εταιρεία Aphrodite Hills Pantropoleion Ltd.

Κατά την 30 Ιουνίου 2019 σε επίπεδο Εταιρείας και Ομίλου η συμμετοχή στη Panterra Α.Ε. (49%) ανέρχεται σε ποσό €5.635 και €5.626, αντίστοιχα, ενώ η συμμετοχή στην ΑΕΠ Χανίων (40%) ανέρχεται σε ποσό €3.472 και €3.501, αντίστοιχα.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
Εμπορικές απαιτήσεις	13.612	6.839	4.912	3.775
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 29)	1	2	1	2
Απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο	8.126	9.522	7.932	8.248
Προπληρωθέντα έξοδα	4.530	763	2.911	709
Καταβληθέν προσωρινό μέρισμα (Σημείωση 20)	-	22.995	-	22.995
Λοιπές απαιτήσεις	7.206	6.401	5.751	6.278
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 29)	1.017	1.003	1.003	3.598
Σύνολο	34.492	47.525	22.510	45.605

Η ταξινόμηση του κονδυλίου «Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις» του Ομίλου και της Εταιρείας σε χρηματοοικονομικά και μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία καθώς και η πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία την 30 Ιουνίου 2019 και την 31 Δεκεμβρίου 2018 παρατίθεται παρακάτω:



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

Όμιλος

<i>Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία</i>	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	Σύνολο
Μεικτή λογιστική αξία 30.06.2019	15.463	1.667	1.501	18.631
Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς	(22)	(1)	(654)	(677)
Καθαρή λογιστική αξία 30.06.2019	15.440	1.666	847	17.953
<i>Μη Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία 30.06.2019</i>				16.539
Σύνολο Εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 30.06.2019				34.492

Εταιρεία

<i>Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία</i>	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	Σύνολο
Μεικτή λογιστική αξία 30.06.2019	8.129	1.174	902	10.205
Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς	(19)	(1)	(446)	(466)
Καθαρή λογιστική αξία 30.06.2019	8.110	1.173	456	9.739
<i>Μη Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία 30.06.2019</i>				12.771
Σύνολο Εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 30.06.2019				22.510

Όμιλος

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

Εταιρεία

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

Οι εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας την 30 Ιουνίου 2019 περιλαμβάνουν ποσό ύψους €221 και €152 αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2018: €103 για τον Όμιλο και την Εταιρεία αντίστοιχα) αναφορικά με κίνητρα μίσθωσης βάσει ορισμένων μισθωτικών συμβάσεων. Η λογιστική αντιμετώπιση των εν λόγω κινήτρων, σύμφωνα με τα σχετικά λογιστικά πρότυπα, προβλέπει την τμηματική απόσβεσή τους κατά τη διάρκεια της κάθε μίσθωσης.

Οι απαιτήσεις της Εταιρείας από το Ελληνικό Δημόσιο ύψους €7.932 (31 Δεκεμβρίου 2018: €8.248) αφορούν κυρίως σε φόρο συγκέντρωσης κεφαλαίου το οποίο κατέβαλε η Εθνική Πανγαία στις 14 Απριλίου 2010, 16 Σεπτεμβρίου 2014 και 17 Σεπτεμβρίου 2014. Κατά την καταβολή του εν λόγω φόρου, η Εθνική Πανγαία 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 Εθνική Πανγαία προέβη σε προσφυγές. Η Διοίκηση της Εταιρείας, στηριζόμενη στη γνώμη των νομικών της συμβούλων, εκτιμά ότι η επιστροφή των υπολοίπων ποσών είναι κατ' ουσίαν βέβαιη. Σημειώνεται ότι σύμφωνα με την απόφαση αριθμός 90/2019 του Συμβουλίου της Επικρατείας, η οποία δημοσιεύθηκε την 16 Ιανουαρίου 2019, έγινε δεκτή η αίτηση της προσφυγής ποσού €5.900.



Η ανάλυση των λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
Δεσμευμένες καταθέσεις	3.122	3.009	3.011	3.009
Λοιπά	4.131	3.392	2.740	3.269
Σύνολο	7.253	6.401	5.751	6.278

Οι δεσμευμένες καταθέσεις αφορούν κυρίως σε καταθέσεις οι οποίες έχουν δεσμευτεί σύμφωνα με τους όρους της από 11 Αυγούστου 2014 συμβάσεως ομολογιακού δανείου όπως τροποποιήθηκε την 20 Αυγούστου 2014 (Σημείωση 16).

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: Αποθέματα

	Όμιλος	
	30.06.2019	31.12.2018
Κατοικίες προς πώληση	12.079	-
Οικόπεδα και υπό ανάπτυξη κατοικίες	23.889	-
Απομείωση αποθεμάτων	(2.889)	-
Αναλώσιμα υλικά	910	-
Σύνολο	33.989	-

Οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου είναι εξασφαλισμένες με αποθέματα (Σημείωση 16).

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
Ταμείο	26	2	1	1
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	66.104	46.874	31.854	33.215
Σύνολο	66.130	46.876	31.855	33.216

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

Την 30 Ιουνίου 2019 στις καταθέσεις όψεως και προθεσμίας του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνονται δεσμευμένα ποσά ύψους €5.753 και €2.288 αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2018: €3.432 και €537, αντίστοιχα), σύμφωνα με τα οριζόμενα σε δανειακές συμβάσεις.

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

	Αρ. Μετοχών	Μετοχικό Κεφάλαιο	Όμιλος	Εταιρεία
			Υπέρ το άρτιο	
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018 & 30 Ιουνίου 2019	255.494.534	766.484	15.890	15.970

Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, κατά την 30 Ιουνίου 2019 και 31 Δεκεμβρίου 2018, ανερχόταν στο ποσό των €766.484 χιλ. διαιρούμενο συνολικά σε 255.494.534 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές ονομαστικής αξίας €3,0 εκάστη.

Η Εταιρεία δεν έχει στην κατοχή της ίδιες μετοχές.



ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: Αποθεματικά

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
Τακτικό αποθεματικό	22.272	17.995	21.846	17.716
Ειδικό αποθεματικό	323.987	323.987	323.987	323.987
Λοιπά αποθεματικά	444	194	45	45
Σύνολο	346.703	342.176	345.878	341.748

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 που έλαβε χώρα την 3 Αυγούστου 2010 να καταχωρηθεί η διαφορά μεταξύ της εύλογης και της φορολογικής αξίας των εισφερθέντων από την ΕΤΕ ακινήτων κατά την 30 Σεπτεμβρίου 2009, η οποία (διαφορά) γεννήθηκε κατά τη σύστασή της.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: Δανειακές Υποχρεώσεις

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

Σημειώνεται ότι σύμφωνα με τους όρους δανείων έχουν καταρτιστεί συμφωνίες προστασίας από την άνοδο επιτοκίων αναφοράς (interest rate caps) - για σκοπούς αντιστάθμισης της έκθεσης του Ομίλου στη μεταβολή του κυμαινόμενου επιτοκίου.

Την 26 Ιουνίου 2019 η Εταιρεία προέβη στη σύναψη σύμβασης ομολογιακού δανείου ποσού έως €300.000 με την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. («ΕΤΕ») και την Ευρωπαϊκή Τράπεζα Ανασυγκρότησης και Ανάπτυξης («ΕΒΡΔ»). Τα ομόλογα είναι πενταετούς διάρκειας και φέρουν επιτόκιο Euribor 3M πλέον περιθωρίου 3,2%. Σκοπός του δανείου είναι (α) η αναχρηματοδότηση υφιστάμενων βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων ποσού €237.500 και (β) η πραγματοποίηση επενδύσεων και η εν γένει ανάπτυξη των εργασιών της Εταιρείας ποσού €62.500.- Μεταγενέστερα της 30 Ιουνίου 2019 ποσό ύψους €237.500 εκταμιεύθηκε και χρησιμοποιήθηκε για την αναχρηματοδότηση υφιστάμενων βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων (Σημείωση 30).

Την 6 Μαΐου 2019 η Εταιρεία προέβη στη σύναψη σύμβασης ομολογιακού δανείου ποσού έως €200.000 με την Alpha Bank Α.Ε.. Τα ομόλογα είναι επταετούς διάρκειας και φέρουν επιτόκιο Euribor 3M πλέον περιθωρίου 3,25%. Έως την 30 Ιουνίου 2019 είχε εκταμιευθεί ποσό €90.000 εκ των οποίων ποσό ύψους €50.000 χρησιμοποιήθηκε για την αναχρηματοδότηση υφιστάμενων βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων και το υπόλοιπο ποσό ύψους €40.000 χρησιμοποιήθηκε για την πραγματοποίηση επενδύσεων και την εν γένει ανάπτυξη των εργασιών της Εταιρείας.

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

Την 12 Απριλίου 2019 η Εταιρεία προέβη στη σύναψη σύμβασης ομολογιακού δανείου συνολικού ποσού έως €90.000 με την Τράπεζα Κύπρου Δημόσια Εταιρία Λτδ.. Τα ομόλογα είναι δεκαετούς διάρκειας και φέρουν τόκο Euribor 6 μηνών πλέον περιθωρίου 3,35%. Το δάνειο χρησιμοποιήθηκε για τη χρηματοδότηση μέρους του τιμήματος της απόκτησης του 100% των διαχειριστικών μετοχών και του 88,2% των επενδυτικών μετοχών του CYREIT (Σημείωση 8).



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

Την 27 Φεβρουαρίου 2019 η Εταιρεία προέβη στη σύναψη σύμβασης δανείου με την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. συνολικού ποσού ύψους €20.000 με επιτόκιο Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου 3,25%. Το δάνειο έχει πενταετή διάρκεια και σκοπός του είναι η χρηματοδότηση επενδύσεων.

Την 13 Δεκεμβρίου 2018 η Εταιρεία προέβη στη σύναψη προγράμματος εκδόσεως κοινού ομολογιακού δανείου πενταετούς διάρκειας και ποσού έως €120.000 με την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.. Τα ομόλογα φέρουν τόκο Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου 3,20%. Την 29 Μαρτίου 2019 εκταμιεύθηκε το συνολικό ποσό του δανείου. Από το ως άνω ποσό, ποσό €55.000 χρησιμοποιήθηκε για την εξόφληση υφιστάμενων βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων και συγκεκριμένα για την αποπληρωμή του ανοιχτού αλληλόχρεου λογαριασμού που είχε συνάψει η Εταιρεία με την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. την 2 Νοεμβρίου 2018. Από το συνολικό ποσό των €55.000 ποσό €10.000 εκταμιεύθηκε τον Μάρτιο του 2019 ενώ το υπόλοιπο ποσό €45.000 είχε εκταμιευθεί εντός της χρήσης 2018.

Σημειώνεται επίσης ότι σύμφωνα με τους όρους δανειακών συμβάσεων του Ομίλου, ο Όμιλος πρέπει να συμμορφώνεται, μεταξύ άλλων, με συγκεκριμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες. Σημειώνεται ότι καθ' όλη τη διάρκεια της εξάμηνης περιόδου που έληξε την 30 Ιουνίου 2019 και της χρήσης 2018, ο Όμιλος συμμορφώθηκε με την εν λόγω υποχρέωση.

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
Μακροπρόθεσμα				
Ομολογιακά δάνεια	376.784	55.862	376.784	55.862
Λοιπές δανειακές υποχρεώσεις	226.293	55.997	18.952	-
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	603.077	111.859	395.736	55.862
Βραχυπρόθεσμα				
Ομολογιακά δάνεια	248.457	242.248	248.457	242.248
Λοιπές δανειακές υποχρεώσεις	11.920	206.032	532	95.649
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	260.377	448.280	248.989	337.897
Σύνολο	863.454	560.139	644.725	393.759

Στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται την 30 Ιουνίου 2019 ποσό €2.774 το οποίο αφορά σε δεδουλευμένους τόκους ομολογιακών δανείων (31 Δεκεμβρίου 2018: ποσό €2.196 για τον Όμιλο και την Εταιρεία) και επίσης ποσό €640 για τον Όμιλο και €17 για την Εταιρεία, που αφορά σε δεδουλευμένους τόκους λοιπών δανειακών υποχρεώσεων (31 Δεκεμβρίου 2018: ποσό €943 και €649, αντίστοιχα).

Η λήξη των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
Έως 1 έτος	260.377	448.280	248.989	337.897
Από 1 έως 5 έτη	359.016	70.606	238.210	55.862
Πάνω από 5 έτη	244.061	41.253	157.526	-
Σύνολο	863.454	560.139	644.725	393.759

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



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

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:

- Σύμφωνα με τους όρους του από 11 Αυγούστου 2014 Προγράμματος Ομολογιακού Δανείου, όπως τροποποιήθηκε την 20 Αυγούστου 2014, για την έκδοση ομολόγων συνολικού ύψους €237.500, η Εταιρεία προέβη στη σύσταση υποθήκης για 77 ακινήτα της στην Ελλάδα (συμπ. και του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου της επί της οδού Καραγεώργη Σερβίας 6, Αθήνα) υπέρ της Alpha Bank A.E. (εκπρόσωπος των ομολογιούχων) ως εξασφάλιση των όλων υποχρεώσεων της Εταιρείας υπό τα χρηματοδοτικά έγγραφα έκαστο για ποσό €250.000. Η εύλογη αξία των 77 ακινήτων την 30 Ιουνίου 2019 ανερχόταν σε €589.001.
- Επί ακινήτου της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. (εκπρόσωπος των ομολογιούχων) για ποσό €78.000. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2019 σε €57.600 και η εύλογη αξία του ακινήτου την 30 Ιουνίου 2019 ανερχόταν σε €126.199. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από το μισθωτήριο συμβόλαιο αναφορικά με το ακίνητο.
- Επί 35 ακινήτων της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. για ποσό €144.000. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2019 σε €119.100 και η εύλογη αξία των ακινήτων την 30 Ιουνίου 2019 ανερχόταν σε €201.889. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.
- Επί 3 ακινήτων της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. για ποσό €24.000. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2019 σε €19.850 και η εύλογη αξία των ακινήτων την 30 Ιουνίου 2019 ανερχόταν σε €33.580. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.
- Επί 33 ακινήτων της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Alpha Bank A.E για ποσό €240.000. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2019 σε €90.000 και η εύλογη αξία των ακινήτων την 30 Ιουνίου 2019 ανερχόταν σε €231.016. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.
- Επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας Vibrana Holdings Ltd. έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρία Λτδ. για τα όλα τα οφειλόμενα ποσά, δυνάμει της από 18 Απριλίου 2019 σύμβασης ομολογιακού δανείου ποσού €32.000. Επιπλέον έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρία Λτδ. επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας CTDC που κατέχει η εταιρεία Vibrana Holdings Ltd.
- Επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας CYREIT (διαχειριστικών και επενδυτικών) έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρία Λτδ. για όλα τα οφειλόμενα ποσά, δυνάμει της από 12 Απριλίου 2019 σύμβασης ομολογιακού δανείου ποσού €90.000.
- Τέσσερα ακίνητα της θυγατρικής Picasso Fund βαρύνονται με υποθήκη πρώτης τάξης υπέρ της τράπεζας Banca IMI S.p.A. για ποσό €204.000. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2019 σε €94.860 και η εύλογη αξία των ακινήτων ακινήτου την 30 Ιουνίου 2019 ανερχόταν σε €191.030. Τέλος, έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα του Picasso Fund όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.



- Εννέα ακίνητα της θυγατρικής Picasso Fund βαρύνονται με υποθήκη πρώτης τάξης υπέρ της τράπεζας Intesa SanPaolo S.p.A. για ποσό €19.700. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2019 σε €9.450 και η εύλογη αξία των ακινήτων την 30 Ιουνίου 2019 ανερχόταν σε €21.140. Τέλος, έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα του Picasso Fund όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.
- Το ακίνητο της θυγατρικής Quadratrix Ltd. βαρύνεται με υποθήκη υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. για ποσό €16.500. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2019 σε €13.938 και η εύλογη αξία του ακινήτου την 30 Ιουνίου 2019 ανερχόταν σε €26.376. Επιπρόσθετα, επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας Quadratrix Ltd. έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της Τράπεζας Κύπρου, για όλα τα οφειλόμενα ποσά, δυνάμει της δανειακής σύμβασης, έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της εταιρείας όπως απορρέουν από το μισθωτήριο συμβόλαιο με την Σκλαβενίτης Κύπρου Λίμιτεδ και τα περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας βαρύνονται με κυμαινόμενη επιβάρυνση υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. Σημειώνεται επίσης ότι η Εταιρεία έχει δώσει εταιρική εγγύηση μέχρι του ποσού των €5.000 για υποχρεώσεις της Quadratrix Ltd. που απορρέουν από την ως άνω δανειακή σύμβαση.
- Δύο ακίνητα της θυγατρικής Egnatia Properties S.A. βαρύνονται με υποθήκη υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. για ποσό €6.405. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2019 σε €6.335 και η εύλογη αξία των ακινήτων την 30 Ιουνίου 2019 ανερχόταν σε €6.626. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Egnatia Properties S.A. όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.
- Ένα ακίνητο της θυγατρικής Ήρινα Κτηματική Α.Ε. βαρύνεται με προσημείωση υποθήκης υπέρ της Alpha Bank Α.Ε. για ποσό €4.800. Επιπρόσθετα, επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας Ήρινα Κτηματική Α.Ε. έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της Alpha Bank Α.Ε. για όλα τα οφειλόμενα ποσά, δυνάμει της δανειακής σύμβασης. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2019 σε €3.295 και η εύλογη αξία του ακινήτου την 30 Ιουνίου 2019 ανερχόταν σε €15.100.
- Ένα ακίνητο της θυγατρικής I&B Real Estate EAD βαρύνεται με υποθήκη υπέρ της Eurobank Bulgaria AD για ποσό €38.374. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2019 σε €37.868 και η εύλογη αξία του ακινήτου την 30 Ιουνίου 2019 ανερχόταν σε €84.815. Επιπρόσθετα, επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας I&B Real Estate EAD έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της Eurobank Bulgaria AD για όλα τα οφειλόμενα ποσά, δυνάμει της δανειακής σύμβασης και έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της I&B Real Estate όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με το ως άνω ακίνητο.
- Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία, τα ακίνητα επένδυσης και τα αποθέματα της θυγατρικής Aphrodite Hills Resort Limited καθώς και το οικόπεδο της εταιρείας Aphrodite Springs Public Limited βαρύνονται με υποθήκη υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. για ποσό €143.591. Το υπόλοιπο των δανείων ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2019 σε €40.883 και η εύλογη αξία των ακινήτων περιουσιακών στοιχείων και ακινήτων την 30 Ιουνίου 2019 ανερχόταν σε €112.460. Επιπρόσθετα, επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας Aphrodite Hills Resort Limited, των θυγατρικών της και των μετοχών της εταιρείας Aphrodite Springs Public Limited έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ.. Τέλος τα περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας Aphrodite Hills Resort Limited βαρύνονται με κυμαινόμενη επιβάρυνση υπέρ Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ..
- Τα ακίνητα της θυγατρικής CTDC βαρύνονται με υποθήκη υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. και της ASTROBANK Λτδ. για συνολικό ποσό €6.209. Επίσης, τα περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας βαρύνονται με κυμαινόμενη επιβάρυνση υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ. και της ASTROBANK Λτδ. για συνολικό ποσό €11.334. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2019 σε €1.374 και η εύλογη αξία των ακινήτων της εταιρείας την 30 Ιουνίου 2019 ανερχόταν σε €61.563.



ΣΗΜΕΙΩΣΗ 17: Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
Προμηθευτές	13.767	9.910	4.352	4.758
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 29)	-	155	2	142
Φόροι – Τέλη	12.177	7.128	8.840	4.620
Έσοδα επομένων χρήσεων	11.593	5.243	3.043	2.976
Υποχρεώσεις μίσθωσης	58	-	51	-
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	16.045	1.020	8.781	395
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 29)	2.094	662	2.004	2.248
Σύνολο	55.734	24.118	27.073	15.139

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

Τα έσοδα επομένων χρήσεων αφορούν σε μη δεδουλευμένα έσοδα περιόδου μεταγενέστερης από την 30 Ιουνίου 2019 και 31 Δεκεμβρίου 2018, αντίστοιχα, βάσει σχετικών συμβάσεων μίσθωσης του Ομίλου και της Εταιρείας, καθώς επίσης εισπραχθέντων ποσών συνολικού ύψους €6.116 από την πώληση ακινήτων της Aphrodite Hills Resort Limited που μέχρι και την 30 Ιουνίου 2019 δεν έχουν ακόμα παραδοθεί στους αγοραστές.

Η αύξηση του κονδυλίου «Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα» της Εταιρείας την 30 Ιουνίου 2019 σε σύγκριση με την 31 Δεκεμβρίου 2018 οφείλεται κυρίως στην υποχρέωση της Εταιρείας ποσού €1.800 για την απόκτηση της εταιρείας Aphrodite Hills Resort Limited (Σημείωση 8) και στην υποχρέωση της Εταιρείας ποσού €5.792 για την απόκτηση της εταιρείας CYREIT (Σημείωση 8). Επιπλέον η αύξηση του κονδυλίου «Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα» του Ομίλου την 30 Ιουνίου 2019 σε σύγκριση με την 31 Δεκεμβρίου 2018 προέρχεται κυρίως από τις εταιρείες που απέκτησε ο Όμιλος εντός του α' εξαμήνου 2019 (Σημείωση 8) και αφορούν σε υποχρεώσεις στο πλαίσιο των δραστηριοτήτων τους.

Οι Φόροι – Τέλη αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
Χαρτόσημο μισθωμάτων	3.797	2.520	3.797	2.520
Ενιαίος Φόρος Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	3.883	1.021	3.809	1.015
Φόρος ακινήτων εξωτερικού	2.683	2.523	-	-
Λοιπά	1.814	1.064	1.234	1.085
Σύνολο	12.177	7.128	8.840	4.620

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 18: Απαιτήσεις και Υποχρεώσεις από Αναβαλλόμενους Φόρους

Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους	Όμιλος	
	30.06.2019	31.12.2018
Επενδύσεις σε ακίνητα	11.708	4.586
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	9.606	-
Αποθέματα	2.934	-
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	1.650	-
Σύνολο	25.898	4.586



	Όμιλος	
	30.06.2019	30.06.2018
Έσοδα / (Δαπάνες) από αναβαλλόμενους φόρους		
Φορολογικές ζημιές	19	23
Επενδύσεις σε ακίνητα	(3.766)	(95)
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	(99)	-
Αποθέματα	480	-
Σύνολο	3.366	72

Κίνηση απαιτήσεων από αναβαλλόμενους φόρους:

	Όμιλος Φορολογικές ζημιές	
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018		4
Έσοδα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων		46
Συμψηφισμός με υποχρέωση από αναβαλλόμενους φόρους		(50)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018		-
Έσοδα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων		19
Συμψηφισμός με υποχρέωση από αναβαλλόμενους φόρους		(19)
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2019		-

Κίνηση υποχρεώσεων από αναβαλλόμενους φόρους:

	Επενδύσεις σε ακίνητα	Όμιλος	
		Λοιπά	Σύνολο
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	223	-	223
Αναβαλλόμενος φόρος που αναγνωρίστηκε μετά από επιχειρηματικές συνενώσεις	3.974	-	3.974
Έξοδο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	439	-	439
Συμψηφισμός με απαίτηση από αναβαλλόμενους φόρους	(50)	-	(50)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	4.586	-	4.586
Αναβαλλόμενος φόρος που αναγνωρίστηκε μετά από επιχειρηματικές συνενώσεις (Σημείωση 8)	3.376	14.583	17.959
Έξοδο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	3.766	(381)	3.385
Έξοδο στην Κατάσταση Συνολικών Εξόδων	-	(13)	(13)
Συμψηφισμός με απαίτηση από αναβαλλόμενους φόρους	(19)	-	(19)
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2019	11.709	14.189	25.898

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

Οι θυγατρικές εξωτερικού της Εταιρείας, Nash S.r.l., Egnatia Properties S.A., CYREIT Quadratrix Ltd., Lasmane Properties Ltd., PNG Properties EAD, I&B Real Estate EAD, Aphrodite Hills Resort Limited, Aphrodite Springs Public Limited και Vibrana Holdings φορολογούνται στο εισόδημά τους (Σημείωση 25), οπότε ενδέχεται να προκύπτουν προσωρινές διαφορές και επομένως να δημιουργούνται αντίστοιχα φορολογικές υποχρεώσεις ή/και απαιτήσεις.

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



ΣΗΜΕΙΩΣΗ 19: Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις

Η μεταβολή του κονδυλίου «Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις» του Ομίλου την 30 Ιουνίου 2019 σε σχέση με την 31 Δεκεμβρίου 2018 οφείλεται κυρίως σε αναγνώριση υποχρέωσης ποσού €8.869 που προέρχεται από το δικαίωμα των μετόχων μη ελεγχουσών συμμετοχών να πωλήσουν στην Εταιρεία το 36.22% των μετοχών των εταιρειών Aphrodite Hills Resort Limited και Aphrodite Springs Public Limited που κατέχουν (put option). Αντίστοιχο δικαίωμα να αποκτήσει τις ως άνω μετοχές έχει και η Εταιρεία (call option). Η υποχρέωση αναγνωρίστηκε απευθείας στα ίδια κεφάλαια του Ομίλου στο κονδύλι «Λοιπά ίδια κεφάλαια».

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 20: Μερίσματα ανά Μετοχή

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

Την 23 Απριλίου 2018 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη διανομή συνολικού ποσού ύψους €56.209 (ήτοι €0,22 ανά μετοχή – ποσό σε €), ως μέρισμα στους μετόχους της για τη χρήση 2017. Δεδομένης της διανομής προσωρινού μερίσματος συνολικού ποσού €22.995 (ήτοι €0,09 ανά μετοχή – ποσό σε €) σε συνέχεια της από 12 Δεκεμβρίου 2017 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, το υπόλοιπο προς διανομή μέρισμα ανερχόταν σε €33.214 (ήτοι €0,13 ανά μετοχή – ποσό σε €).

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 21: Φόροι – Τέλη Ακίνητης Περιουσίας

Την εξάμηνη περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 2019 οι φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας ανέρχονται σε ποσό €4.739 και €3.830 για τον Όμιλο και την Εταιρεία αντίστοιχα (α' εξάμηνο 2018: €4.609 και €3.824 αντίστοιχα) και περιλαμβάνουν ΕΝΦΙΑ ύψους €3.882 και €3.809 για τον Όμιλο και την Εταιρεία αντίστοιχα (α' εξάμηνο 2018: €3.764 και €3.749 αντίστοιχα). Η αύξηση του ΕΝΦΙΑ οφείλεται στα ακίνητα που απέκτησε η Εταιρεία εντός του 2018 δεδομένου ότι ο φόρος αυτός υπολογίζεται για τα ακίνητα που κατέχει κάθε νομικό πρόσωπο την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 22: Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού (συμπ. αμοιβών μελών Διοικητικού Συμβουλίου και επιτροπών του)

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 30.06.2019	30.06.2018	Από 01.01. έως 30.06.2019	30.06.2018
Μισθοί, αποδοχές και επιδόματα προσωπικού	4.450	1.130	1.433	1.129
Εργοδοτικές εισφορές	758	195	249	195
Διανεμόμενα κέρδη στο προσωπικό – Δ.Σ.	1.774	-	1.774	-
Λοιπά έξοδα	479	75	160	75
Σύνολο	7.461	1.400	3.616	1.399

Ο αριθμός προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας την 30 Ιουνίου 2019 ήταν 694 και 32 άτομα, αντίστοιχα (30 Ιουνίου 2018: 27 άτομα για τον Όμιλο και την Εταιρεία). Στο προσωπικό του Ομίλου την 30 Ιουνίου 2019 περιλαμβάνονται 662 άτομα των εταιρειών Aphrodite Hills Resort και CTDC, οι οποίες αποκτήθηκαν από τον Όμιλο εντός του πρώτου εξαμήνου 2019. Ως αποτέλεσμα το εν λόγω κονδύλι περιλαμβάνει αμοιβές και έξοδα προσωπικού των ως άνω εταιρειών.

Την 18 Ιουνίου 2019 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε την διανομή συνολικού ποσού €1.774 στο προσωπικό και σε μέλη του Διοικητικού της Εταιρείας από τα κέρδη της χρήσης 2018.



ΣΗΜΕΙΩΣΗ 23: Λοιπά Έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2019	30.06.2018	30.06.2019	30.06.2018
Αμοιβές τρίτων	2.297	590	551	268
Έξοδα προβολής, διαφήμισης, δημοσιεύσεων, κ.λπ.	868	102	303	102
Φόροι – τέλη	408	220	321	212
Λοιπά	3.044	207	207	204
Σύνολο	6.617	1.119	1.382	786

Στα Λοιπά έξοδα του Ομίλου την 30 Ιουνίου 2019, περιλαμβάνονται έξοδα συνολικού ποσού €4.670 που προήλθαν από τις εταιρείες Aphrodite Hills Resort Limited και CTDC οι οποίες αποκτήθηκαν από τον Όμιλο εντός του πρώτου εξαμήνου 2019 και αφορούν σε έξοδα στο πλαίσιο των δραστηριοτήτων τους.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 24: Χρηματοοικονομικά Έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2019	30.06.2018	30.06.2019	30.06.2018
Τόκοι	12.913	9.435	9.715	7.606
Χρηματοδοτικά και τραπεζικά έξοδα (συμπ. αποσβέσεων διαφοράς υπό το άρτιο δανείων)	1.574	1.287	1.200	962
Συναλλαγματικές διαφορές	96	6	-	3
Σύνολο	14.583	10.728	10.915	8.571

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 25: Φόροι

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2019	30.06.2018	30.06.2019	30.06.2018
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	6.736	5.786	6.642	5.769
Λοιποί φόροι	158	26	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος (Σημείωση 18)	3.366	72	-	-
Σύνολο	10.260	5.884	6.642	5.769

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. Σημειώνεται ότι με την παρ. 2 του αρ. 45 του ν. 4389/2016 θεσπίστηκε κατώτατο όριο φόρου κάθε εξαμήνου 0,375% του μέσου όρου των επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων (ήτοι 0,75% σε ετήσια βάση). Η Καρόλου Τουριστική Α.Ε., η Ήρινα Κτηματική Α.Ε. και η Ανάπτυξη Φραγκοκκλησιά Ακινήτων Α.Ε., θυγατρικές της Εταιρείας στην Ελλάδα, έχουν την ίδια φορολογική αντιμετώπιση.

Οι θυγατρικές εξωτερικού της Εταιρείας, Nash S.r.L. στην Ιταλία, Egnatia Properties S.A. στη Ρουμανία, Quadratrix Ltd., Lasmane Properties Ltd., Aphrodite Hills Resort Limited, Aphrodite Springs Public Limited, Vibrana Holdings και CYREIT στην Κύπρο, και PNG Properties EAD και I&B Real Estate EAD στη Βουλγαρία, φορολογούνται στο εισόδημά τους, βάσει φορολογικού συντελεστή 27,9% στην Ιταλία, 16,0% στη Ρουμανία, 12,5% στην Κύπρο και 10,0% στη Βουλγαρία, αντίστοιχα. Η θυγατρική της Εταιρείας, Picasso Fund, με έδρα την Ιταλία, δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος. Για την περίοδο χρήση που έληξε 30 Ιουνίου 2019 και 2018, αντίστοιχα, δεν έχουν προκύψει σημαντικοί φόροι εισοδήματος εξωτερικού.



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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 26: Κύκλος Εργασιών

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2019	30.06.2018	30.06.2019	30.06.2018
Έσοδα από μισθώματα	65.998	60.704	54.206	52.844
Έσοδα από ξενοδοχειακές υπηρεσίες	8.812	-	-	-
Έσοδα από άλλες δραστηριότητες	2.641	-	-	-
Έσοδα από πώληση κατοικιών	2.000	-	-	-
Σύνολο	79.451	60.704	54.206	52.844

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 27: 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 30 Ιουνίου	Όμιλος		Εταιρεία	
	2019	2018	2019	2018
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους	108.593	64.749	76.118	40.460
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών (χιλιάδες)	255.495	255.495	255.495	255.495
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) – βασικά και προσαρμοσμένα	0,43	0,25	0,30	0,16

Τα προσαρμοσμένα Κέρδη ανά μετοχή είναι τα ίδια με τα βασικά Κέρδη ανά μετοχή για την εξάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2019 και 2018, διότι δεν υπήρχαν δυνητικές κοινές μετοχές οι οποίες θα επέφεραν απομείωση των κερδών ανά μετοχή.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 28: Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις

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 30 Ιουνίου 2019 και 31 Δεκεμβρίου 2018 δεν έχει διενεργήσει προβλέψεις για ανέλεγκτες χρήσεις. Εκτιμάται ότι, τυχόν ποσά φόρων που πιθανόν να προκύψουν δε θα έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου και της Εταιρείας. Επίσης, η Διοίκηση εκτιμά ότι οι φόροι που ενδεχομένως να προκύψουν από τις εκάστοτε φορολογικές αρχές των θυγατρικών εξωτερικού και των κοινοπραξιών δε θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

Οι φορολογικές αρχές δεν έχουν ελέγξει τα βιβλία και στοιχεία της απορροφηθείσας από την Εταιρεία με την αυτή επωνυμία, Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ, για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2010 και επομένως οι φορολογικές υποχρεώσεις για τη χρήση αυτή δεν έχουν καταστεί οριστικές. Σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο, είναι πιθανόν να επιβληθούν επιπλέον φόροι και προσαυξήσεις, τα ποσά των οποίων δε μπορούν να προσδιοριστούν με ακρίβεια επί του παρόντος. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση ότι δε θα έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας. Οι χρήσεις 2011 - 2014 έχουν ελεγχθεί από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α του Ν. 4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης εκδόθηκαν χωρίς επιφυλάξεις. Ειδικά για



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

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 – 2017 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. Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ο φορολογικός έλεγχος από τον τακτικό ελεγκτή της Εταιρείας για τη χρήση 2018 δεν έχει ολοκληρωθεί.

Οι φορολογικές αρχές δεν έχουν ελέγξει τα βιβλία και στοιχεία της απορροφηθείσας από την Εταιρεία, ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε., για τη χρήση 2013 και επομένως οι φορολογικές υποχρεώσεις για τη χρήση αυτή δεν έχουν καταστεί οριστικές. Σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο, είναι πιθανόν να επιβληθούν επιπλέον φόροι και προσαυξήσεις, τα ποσά των οποίων δεν μπορούν να προσδιοριστούν με ακρίβεια επί του παρόντος. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση ότι δε θα έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας. Οι χρήσεις 2014 και 2015 έχουν ελεγχθεί από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α Ν. 4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχαν επιφυλάξεις.

Δεν έχει κοινοποιηθεί από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οποιαδήποτε εντολή ελέγχου για την Εταιρεία και για την απορροφηθείσα από την Εταιρεία ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. για τις χρήσεις 2010, 2011 και 2012. Ως εκ τούτου το δικαίωμα του Δημοσίου να κοινοποιεί φύλλα ελέγχου και πράξεις προσδιορισμού φόρου, τελών, εισφορών και προστίμων με σκοπό την επιβολή φόρου, έχει παραγραφεί για τις ως άνω, ανά εταιρεία, αναφερόμενες χρήσεις κατ' εφαρμογή των διατάξεων: α) της παρ. 1 του άρθρου 84 του ν. 2238/1994 (ανέλεγκτες υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), β) της παρ. 1 του άρθρου 57 του ν. 2859/2000 (ανέλεγκτες υποθέσεις Φ.Π.Α.) και γ) της παρ. 5 του άρθρου 9 του ν. 2523/1997 (επιβολή προστίμων για υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος). Η Διοίκηση θεωρεί ότι δε συντρέχουν οι περιοριστικά αναφερόμενες στους ανωτέρω νόμους περιστάσεις οι οποίες θα μπορούσαν να παρατείνουν την πενταετή παραγραφή σε δεκαετή.

Σημειώνεται ότι, σύμφωνα με την ΠΟΛ.1006/05.01.2016, δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να επανέλθουν και να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου.

Την 30 Ιουνίου 2019 για τον Όμιλο υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων ποσού €16.847 (μη συμπ. ΦΠΑ). Επιπλέον, την 30 Ιουνίου 2019 στον Όμιλο υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για την ανάπτυξη οικιστικών έργων και γήπεδο γκόλφ στην Πάφο της Κύπρου ποσού €12.966 (μη συμπ. ΦΠΑ). Τέλος την 30 Ιουνίου 2019 για τον Όμιλο υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για την ανάπτυξη του οικοπέδου της εταιρείας Aphrodite Springs Public Limited ποσού €4.830 (μη συμπ. ΦΠΑ).

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά του Ομίλου, ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 30 Ιουνίου 2019 που θα επηρέαζαν την χρηματοοικονομική κατάστασή του.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 29: Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Έως την 23 Μαΐου 2019 η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος ήλεγχε, βάσει συμβάσεως, την Εταιρεία. Πιο αναλυτικά, βάσει Συμφωνίας Μετόχων η ΕΤΕ όριζε την πλειοψηφία των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και της Επενδυτικής Επιτροπής και παρέχονταν εγγυήσεις στην ΕΤΕ για ορισμένα άλλα συμβατικά δικαιώματα.



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

Την 23 Μαΐου 2019 η εταιρεία Invel Real Estate BV απέκτησε, άμεσα, 76.156.116 μετοχές και ισάριθμα δικαιώματα ψήφου στην Εταιρεία, ήτοι απέκτησε, άμεσα σε ατομική βάση ποσοστό 29,81% του συνολικού αριθμού δικαιωμάτων ψήφου στην Εταιρεία. Την ίδια ημερομηνία (23 Μαΐου 2019) η εταιρεία CL Hermes Opportunities L.P. απέκτησε, άμεσα, 7.281.997 μετοχές και ισάριθμα δικαιώματα ψήφου στην Εταιρεία, ήτοι απέκτησε, άμεσα, ποσοστό 2,85% του συνολικού αριθμού δικαιωμάτων ψήφου στην Εταιρεία. Το ως άνω συνολικό ποσοστό 32,66% μετοχών μετά δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας μεταβιβάστηκε στις Invel Real Estate BV και CL Hermes Opportunities L.P. από την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. Συνεπεία των δύο ως άνω αποκτήσεων, η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. δεν κατέχει πλέον μετοχές ή δικαιώματα ψήφου στην Εταιρεία.

Συνεπώς, από την προαναφερόμενη ημερομηνία (23 Μαΐου 2019), έπαυσε ο έλεγχος επί της Εταιρείας τον οποίο ασκούσε η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε., δυνάμει της από 30.12.2013 Σύμβασης Μετόχων μεταξύ αυτής και της εταιρείας Invel Real Estate (Netherlands) II B.V., και συνεπώς τα δικαιώματα ελέγχου στην Εταιρεία που, σύμφωνα με τον Νόμο και το Καταστατικό της Εταιρείας, παρέχονται στην Invel Real Estate (Netherlands) II B.V., με την ιδιότητά αυτής ως μετόχου πλειοψηφίας με ποσοστό 63.39%, ασκούνται εφεξής πλήρως από αυτήν.

Ως αποτέλεσμα των παραπάνω ο έλεγχων μέτοχος της Εταιρείας σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. είναι η Invel Real Estate (Netherlands) II B.V..

Σύμφωνα με την από 23.05.2019 TR1 γνωστοποίηση του νόμου 3556/2007 που υπεβλήθη στην Εταιρεία, η εταιρεία Castlelake Opportunities Partners LLC είναι ο απώτερος μέτοχος της Εταιρείας με ποσοστό 98,15%. Η Castlelake Opportunities Partners LLC δεν ελέγχεται από άλλο νομικό ή φυσικό πρόσωπο.

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

Παρατίθεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας την 30.06.2019:

	% συμμετοχής
• Invel Real Estate (Netherlands) II B.V.:	63,39%
• Invel Real Estate BV	29,81%
• CL Hermes Opportunities L.P.	2,85%
• Ανθός Properties A.K.E. (θυγατρική της Invel Real Estate (Netherlands) II B.V.)	2,10%
• Λοιποί μέτοχοι:	1,85%

Σημειώνεται ότι τα ανωτέρω ποσοστά προκύπτουν σύμφωνα με τις ληφθείσες γνωστοποιήσεις στις οποίες έχουν προβεί τα ανωτέρω πρόσωπα βάσει κείμενης νομοθεσίας.

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

ι. Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
Ανθός Properties A.K.E.	-	1	-	1
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	1	1	1	1
Σύνολο	1	2	1	2



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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη				
Invel Real Estate (Netherlands) II B.V.	1.004	1.003	990	990
Panterra A.E. Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων (Κοινοπραξία)	12	-	12	-
Ήρινα Κτηματική Α.Ε., θυγατρική της Εταιρείας	-	-	-	2.605
Pangaea UK Finco Plc, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	-	2
PNG Properties EAD, θυγατρική της Εταιρείας	1	-	1	1
Σύνολο	1.017	1.003	1.003	3.598
Καταβληθέν Προσωρινό Μέρισμα				
Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος	-	7.509	-	7.509
Invel Real Estate (Netherlands) II B.V.	-	14.577	-	14.577
Ανθός Properties Α.Κ.Ε.	-	483	-	483
Σύνολο	-	22.569	-	22.569
Προπληρωθέντα έξοδα				
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	-	428	-	403
Σύνολο	-	428	-	403
Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα				
Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος	-	5.603	-	5.531
NBG Cyprus, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	-	1.056	-	-
Σύνολο	-	6.659	-	5.531
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις				
PNG Properties EAD, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	10.371	10.179
Aphrodite Hills Resort Limited, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	17.456	-
Σύνολο	-	-	27.827	10.179
Εμπορικές υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη				
Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος	-	80	-	80
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	-	69	-	56
Εθνική Leasing, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	-	6	-	6
CTDC, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	2	-
Σύνολο	-	155	2	142



	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
Λοιπές υποχρεώσεις				
Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος	-	1	-	1
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	-	1	-	-
Pangaea UK Finco Plc., θυγατρική της Εταιρείας	-	-	-	57
Ανάπτυξη Φραγκοκκλησιά Ακινήτων Α.Ε., θυγατρική της Εταιρείας	-	-	-	1.530
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	744	653	656	653
Aphrodite Hills Pantoroleion Ltd. (Συγγενής εταιρεία)	2	-	-	-
Σύνολο	746	655	656	2.241

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
Δανειακές υποχρεώσεις				
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	1.101	-	-	-
Σύνολο	1.101	-	-	-

ii. Έσοδα από μισθώματα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2019	30.06.2018	30.06.2019	30.06.2018
Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος ¹	26.352	33.582	26.352	33.582
Ανάπτυξη Φραγκοκκλησιά Ακινήτων Α.Ε., θυγατρική της Εταιρείας	-	-	1	-
Ανθός Properties Α.Κ.Ε.	1	1	1	1
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	1	1	1	1
Σύνολο	26.354	33.584	26.355	33.584

iii. Απόσβεση Δικαιώματος Χρήσης

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2019	30.06.2018	30.06.2019	30.06.2018
Εθνική Leasing, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ ¹	20	-	20	-
Σύνολο	20	-	20	-

iv. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2019	30.06.2018	30.06.2019	30.06.2018
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ ¹	225	262	202	250
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	656	731	656	731
Σύνολο	881	993	858	981

¹ Η ΕΤΕ και οι θυγατρικές της θεωρούνται συνδεδεμένα μέρη μέχρι την 22.05.2019, καθώς την 23.05.2019 ολοκληρώθηκε η πώληση των μετοχών της ΕΤΕ, επομένως τα έσοδα και τα έξοδα αφορούν την περίοδο 01.01.2019 – 22.05.2019.



v. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

	Όμιλος Από 01.01. έως		Εταιρεία Από 01.01. έως	
	30.06.2019	30.06.2018	30.06.2019	30.06.2018
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ ¹	15	17	15	17
Σύνολο	15	17	15	17

vi. Λοιπά έσοδα

	Όμιλος Από 01.01. έως		Εταιρεία Από 01.01. έως	
	30.06.2019	30.06.2018	30.06.2019	30.06.2018
Picasso Fund, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	2.613	2.578
Σύνολο	-	-	2.613	2.578

vii. Λοιπά έξοδα

	Όμιλος Από 01.01. έως		Εταιρεία Από 01.01. έως	
	30.06.2019	30.06.2018	30.06.2019	30.06.2018
Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος ¹	48	58	48	58
Εθνική Leasing, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ ¹	-	25	-	25
CTDC, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	2	-
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	175	-	-	-
Σύνολο	223	83	50	83

viii. Έσοδα από τόκους

	Όμιλος Από 01.01. έως		Εταιρεία Από 01.01. έως	
	30.06.2019	30.06.2018	30.06.2019	30.06.2018
Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος ¹	2	12	1	12
PNG Properties EAD, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	196	196
Aphrodite Hills Resort Limited, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	413	-
Σύνολο	2	12	610	208

ix. Χρηματοοικονομικά έξοδα

	Όμιλος Από 01.01. έως		Εταιρεία Από 01.01. έως	
	30.06.2019	30.06.2018	30.06.2019	30.06.2018
Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος ¹	10	5	9	5
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	26	-	-	-
Σύνολο	36	5	9	5

x. Υποχρεώσεις προς τη Διοίκηση

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
Πληρωτέες αμοιβές μελών Δ.Σ. και Επενδυτικής Επιτροπής	108	-	108	-
Λοιπές υποχρεώσεις προς μέλη Δ.Σ. και επιτροπών του και ανώτατα στελέχη	1.500	7	1.500	7
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	17	16	17	16
Σύνολο	1.625	23	1.625	23



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

xi. Αμοιβές και παροχές προς τη Διοίκηση

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 30.06.2019	Από 01.01. έως 30.06.2018	Από 01.01. έως 30.06.2019	Από 01.01. έως 30.06.2018
Αμοιβές και παροχές μελών Δ.Σ. και επιτροπών του και ανώτατων στελεχών	2.740	736	2.543	735
Σύνολο	2.740	736	2.543	735

xii. 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 16), 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.

xiii. Μέρισμα από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης

Εντός του Ιουνίου 2019 η εταιρεία Aphrodite Hills Resort Limited έλαβε ποσό €40 ως μέρισμα από την εταιρεία Aphrodite Hills Pantropoleion Ltd. στην οποία συμμετέχει με ποσοστό 45%.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 30: Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Την 11 Σεπτεμβρίου 2019 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε τη μεταβολή της επωνυμίας της Εταιρείας σε «Prodea Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» με διακριτικό τίτλο «Prodea Investments». Η σχετική μεταβολή τελεί υπό την καταχώριση της εγκριτικής απόφασης της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων για την τροποποίηση του καταστατικού της Εταιρείας στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο.

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

Την 10 Σεπτεμβρίου 2019 η εταιρεία Panterra A.E. Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων ολοκλήρωσε την απόκτηση των δύο όμορων εμπορικών ακινήτων στην Αθήνα έναντι συνολικού τιμήματος €10.000. Σύμφωνα με τον σχεδιασμό, προβλέπεται η κατεδάφιση των κτηρίων και η ανέγερση κτηρίου ή κτιρίων σύγχρονων προδιαγραφών βάσει των αρχών της αειφόρου ανάπτυξης εκτιμώμενης συνολικής επιφανείας άνω των 24 χιλ. τ.μ. (ανωδομή άνω των 14 χιλ. τ.μ. και υπόγειοι βοηθητικοί χώροι και θέσεις στάθμευσης 10 χιλ. τ.μ.).

Την 10 Ιουλίου 2019 η Εταιρεία προχώρησε σε αναχρηματοδότηση δανείου ύψους €237.500 μέσω της σύναψης σύμβασης ομολογιακού δανείου ύψους έως €300.000 με την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. και την Ευρωπαϊκή Τράπεζα Ανασυγκρότησης και Ανάπτυξης («EBRD») (Σημείωση 16).

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