



BriQ Properties A.Ε.Ε.Α.Π.

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

BriQ Properties A.Ε.Ε.Α.Π

Αρ.ΓΕΜΗ - 140330201000

Αλ. Πάντου 25, Καλλιθέα

Μάιος 2020

Περιεχόμενα

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	3
Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων	4
Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων	5
Κατάσταση ταμειακών ροών - Όμιλος	6
Κατάσταση ταμειακών ροών - Εταιρεία	7
Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	8
1. Γενικές πληροφορίες	8
2. Αρχές σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	9
3. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης	10
4. Πληροφόρηση κατά τομέα	12
5. Επενδύσεις σε ακίνητα	13
6. Απόκτηση θυγατρικών	15
7. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	16
8. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	17
9. Μετοχικό κεφάλαιο	17
10. Δανειακές Υποχρεώσεις	17
11. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	18
12. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	19
13. Λοιπά λειτουργικά έξοδα	20
14. Φόροι	20
15. Μερίσματα ανά μετοχή	20
16. Κέρδη ανά μετοχή	21
17. Ανειλημμένες υποχρεώσεις	21
18. Υφιστάμενα εμπράγματα βάρη	21
19. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	22
20. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού	23

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
		31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	68.183	59.793	63.982	59.793
Επενδύσεις σε θυγατρικές	6	-	-	3.371	-
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία		163	165	163	165
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων		4	5	4	5
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		3	3	3	3
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	7	184	122	184	122
		68.537	60.088	67.707	60.088
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	7	504	224	441	224
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8	29.734	37.568	29.708	37.568
		30.238	37.792	30.149	37.792
Σύνολο ενεργητικού		98.775	97.880	97.856	97.880
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Ίδια κεφάλαια					
Μετοχικό κεφάλαιο		75.106	75.106	75.106	75.106
Αποθεματικά		2.873	2.866	2.873	2.866
Αποτελέσματα εις νέον		5.701	5.972	4.876	5.972
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		83.680	83.944	82.855	83.944
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δάνεια	10	-	11.954	-	11.954
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		9	8	9	8
Επιχορηγήσεις		56	-	-	-
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	11	353	318	353	318
		418	12.280	362	12.280
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	11	2.073	1.157	2.045	1.157
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	14	24	36	24	36
Επιχορηγήσεις		10	-	-	-
Υποχρέωση από μίσθωση		4	5	4	5
Δάνεια	10	12.566	458	12.566	458
		14.677	1.656	14.639	1.656
Σύνολο υποχρεώσεων		15.095	13.936	15.001	13.936
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		98.775	97.880	97.856	97.880

Οι σημειώσεις στις σελίδες 8 έως 23 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων

Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 31.03.2020	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 31.03.2019	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 31.03.2020	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 31.03.2019
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	963	626	944	626
	963	626	944	626
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	-	-	-	-
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	12 (208)	(150)	(208)	(150)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(84)	(47)	(84)	(47)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	13 (82)	(87)	(81)	(87)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(2)	(2)	(2)	(2)
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	(1)	-	(1)	-
Αποσβέσεις δικαιωμάτων	(1)	(1)	(1)	(1)
Λοιπά κέρδη/ (ζημιές) – καθαρά	(48)	(3)	(5)	(3)
Λειτουργικά Κέρδη	537	336	562	336
Χρηματοοικονομικά έσοδα	28	-	28	0
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(261)	(87)	(261)	(87)
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) – καθαρά	(232)	(87)	(232)	(87)
Αρνητική υπεραξία από απόκτηση θυγατρικών	6 848	-	-	-
Κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων	1.153	249	330	249
Φόροι	14 (24)	(77)	(24)	(77)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης	1.130	172	306	172
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	1.130	172	306	172
Κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)				
Βασικά και προσαρμοσμένα	16 0,0316	0,0144	0,0085	0,0144

Οι σημειώσεις στις σελίδες 8 έως 23 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων

	Σημ.	Όμιλος			Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
		Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	
Υπόλοιπο την 1^η Ιανουαρίου 2019		27.777	82	2.871	30.730
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης		-	-	5.383	5.383
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		-	-	5.383	5.383
Μείωση Μετοχικού Κεφαλαίου		(2.742)	2.742	-	-
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου		50.070	-	-	50.070
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		-	-	(1.583)	(1.583)
Μέρισμα χρήσης 2018 εγκεκριμένο από τους μετόχους	15	-	-	(656)	(656)
Τακτικό αποθεματικό		-	42	(42)	-
Υπόλοιπο την 31^η Δεκεμβρίου 2019		75.106	2.866	5.972	83.944
Υπόλοιπο την 1^η Ιανουαρίου 2020		75.106	2.866	5.972	83.944
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου		-	-	1.130	1.130
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου		-	-	1.130	1.130
Μέρισμα χρήσης 2019 εγκεκριμένο από τους μετόχους	15	-	-	(1.395)	-
Τακτικό αποθεματικό		-	7	(7)	-
Υπόλοιπο την 31^η Μαρτίου 2020		75.106	2.873	5.701	83.680

	Σημ.	Εταιρεία			Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
		Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	
Υπόλοιπο την 1^η Ιανουαρίου 2019		27.777	82	2.871	30.730
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης		-	-	5.383	5.383
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		-	-	5.383	5.383
Μείωση Μετοχικού Κεφαλαίου		(2.742)	2.742	-	-
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου		50.070	-	-	50.070
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		-	-	(1.583)	(1.583)
Μέρισμα χρήσης 2018 εγκεκριμένο από τους μετόχους	15	-	-	(656)	(656)
Τακτικό αποθεματικό		-	42	(42)	-
Υπόλοιπο την 31^η Δεκεμβρίου 2019		75.106	2.866	5.972	83.944
Υπόλοιπο την 1^η Ιανουαρίου 2020		75.106	2.866	5.972	83.944
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου		-	-	306	306
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου		-	-	306	306
Μέρισμα χρήσης 2019 εγκεκριμένο από τους μετόχους	15	-	-	(1.395)	(1.395)
Τακτικό αποθεματικό		-	7	(7)	-
Υπόλοιπο την 31^η Μαρτίου 2020		75.106	2.873	4.876	82.855

Οι σημειώσεις στις σελίδες 8 έως 23 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση ταμειακών ροών - Όμιλος

	Σημ.	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 31.03.2020	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 31.03.2019
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Καθαρά κέρδη προ φόρων		1.154	249
Αναπροσαρμογές για:			
Αποσβέσεις		4	3
Αναγνωρισθέντα έσοδα κρατικών επιχορηγήσεων		10	-
Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού - έξοδο/(έσοδο) χρήσης		1	-
Αρνητική υπεραξία από απόκτηση θυγατρικών	6	(848)	-
Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/ έξοδα - καθαρά		232	87
Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης			
(Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων		(278)	(41)
Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων		(519)	44
Καταβληθέντες τόκοι		(68)	(57)
Καταβληθείς φόρος		(35)	(131)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		(348)	154
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	5	(4.190)	-
Απόκτηση θυγατρικής	6	(3.371)	-
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(7.561)	-
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Εισπράξεις από αλληλόχρεο δανεισμό		-	350
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακού δανείου		-	-
Αποπληρωμή κεφαλαίου μισθώσεων		(1)	(1)
Μερίσματα πληρωθέντα	15	-	(656)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(1)	(307)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(7.910)	(154)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης		37.644	1.303
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	8	29.734	1.150

Οι σημειώσεις στις σελίδες 8 έως 23 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση ταμειακών ροών - Εταιρεία

	Σημ.	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 31.03.2020	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 31.03.2019
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Καθαρά κέρδη προ φόρων		330	249
Αναπροσαρμογές για:			
Αποσβέσεις		4	3
Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού - έξοδο/(έσοδο) χρήσης		1	-
Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/ έξοδα - καθαρά		232	87
Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης			
(Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων		(278)	(41)
Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων		(483)	44
Καταβληθέντες τόκοι		(68)	(57)
Καταβληθείς φόρος		(36)	(131)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		(298)	154
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	5	(4.190)	-
Απόκτηση θυγατρικών	6	(3.371)	-
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(7.561)	-
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Εισπράξεις από αλληλόχρεο δανεισμό		-	350
Αποπληρωμή κεφαλαίου μισθώσεων		(1)	(1)
Μερίσματα πληρωθέντα		-	(656)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(1)	(307)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(7.860)	(154)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης		37.568	1.303
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	8	29.708	1.150

Οι σημειώσεις στις σελίδες 8 έως 23 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες

Οι παρούσες Ενδιάμεσες Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου από την 01 Ιανουαρίου 2020 έως 31 Μαρτίου 2020 περιλαμβάνουν τις εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της «BriQ Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (η «Εταιρεία») και τις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και της Ουγατρικής της «Plaza Hotel Skiathos Μ.Α.Ε», (μαζί «Όμιλος»).

Η «BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.» ιδρύθηκε στις 21 Οκτωβρίου 2016 με την επωνυμία «BriQ Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία», και διακριτικό τίτλο «BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π», με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 140330201000 και αριθμό Φορολογικού Μητρώου 997521479, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4548/2018, του ν.2778/1999 και του ν.4209/2013 όπως έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν.

Η Εταιρεία είναι Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (Α.Ε.Ε.Α.Π.), και έχει λάβει άδεια λειτουργίας από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς με αριθμό 757/31.05.2016. Η λειτουργία της διέπεται από τις διατάξεις του ν. 2778/1993, του ν. 4209/2013 και του ν.4548/2018, καθώς και από κανονιστικές αποφάσεις και εγκυκλίους της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και των Υπουργείων Οικονομικών. Αποκλειστικός σκοπός της Εταιρείας είναι η απόκτηση και διαχείριση ακίνητης περιουσίας και γενικώς η διενέργεια επενδύσεων, όπως αυτές προβλέπονται στο άρθρο 22 του νόμου 2778/1999, όπως ισχύει. Επίσης, από της ιδρύσεώς της η Εταιρεία εποπτεύεται και ελέγχεται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς αναφορικά με τις υποχρεώσεις της ως Α.Ε.Ε.Α.Π., καθώς και ως προς την τήρηση της νομοθεσίας της Κεφαλαιαγοράς και των κανόνων εταιρικής διακυβέρνησης και, περαιτέρω, εποπτεύεται από την αρμόδια Περιφέρεια Αττικής ως ανώνυμη Εταιρεία και από το Χρηματιστήριο Αθηνών ως εισηγμένη Εταιρεία.

Από την 31.07.2017 τελεί υπό διαπραγμάτευση στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Την 30^η Μαρτίου 2020 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ανασυγκροτήθηκε σύμφωνα με την απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της 30^{ης} Μαρτίου 2020 με την προσθήκη της κα. Ελένης Λινάρδου.

Το νέο 8μελές Διοικητικό Συμβούλιο που εκλέχθηκε από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 30ης Μαρτίου 2020, η οποία όρισε και τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του σύμφωνα με το άρθρο 87 παρ. 5 του Ν.4548/2018 και το άρθρο 3 του Ν.3016/2002, συγκροτήθηκε αυθημερόν σε σώμα, έχει τετραετή θητεία, ήτοι μέχρι την 1η Απριλίου 2024, και η θητεία του θα παραταθεί αυτόματα μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας μετά τη λήξη της.

Η τρέχουσα σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου έχει ως ακολούθως:

1. Θεόδωρος Φέσσας, του Δημητρίου, Πρόεδρος Δ.Σ., Μη Εκτελεστικό Μέλος
2. Φαίδων Ταμβακάκης του Δημητρίου, Αντιπρόεδρος Δ.Σ, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
3. Άννα Αποστολίδου του Γεωργίου, Διευθύνουσα Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος
4. Απόστολος Γεωργαντζής του Μιλτιάδη, Εκτελεστικό Μέλος
5. Ευτυχία Κουτσουρέλη, του Σοφοκλέους, Μη Εκτελεστικό Μέλος
6. Μάρκος Μπιτσάκος, του Γρηγορίου, Μη Εκτελεστικό Μέλος
7. Ευστράτιος Παπαευστρατίου του Δημητρίου, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
8. Ελένη Λινάρδου, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Κατά την 31^η Μαρτίου 2020 η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας έχει ως εξής:

Μέτοχος	Αριθμός Μετοχών	Ποσοστό
Φέσσας Θεόδωρος (άμεσα και έμμεσα)	13.444.093	37,59%
Κουτσουρέλη Ευτυχία	6.014.689	16,82%
Λοιποί μέτοχοι	16.305.811	45,59%
Σύνολο	35.764.593	100%

Η έδρα του Ομίλου και της Εταιρείας είναι στο Δήμο Καλλιθέας του Νομού Αττικής επί της οδού Αλεξάνδρου Πάντου αρ. 25, Τ.Κ. 176 71. Η ιστοσελίδα της Εταιρείας είναι: www.briqproperties.gr

Την 31.03.2020 ο Όμιλος και η Εταιρεία απασχολούσαν 5 υπαλλήλους (31.12.2019:4).

Οι παρούσες ενδιάμεσες συνοπτικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ») όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στην από 28.05.2020 συνεδρίασή του.

2. Αρχές σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι βασικές λογιστικές πολιτικές που εφαρμόστηκαν για την κατάρτιση αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων παρουσιάζονται παρακάτω.

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Η ενδιάμεση συνοπτική ενοποιημένη χρηματοοικονομική πληροφόρηση του Ομίλου και της Εταιρείας με ημερομηνία 31 Μαρτίου 2020 καλύπτει τους τρεις μήνες από 1 Ιανουαρίου έως την 31 Μαρτίου 2020 και έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο («ΔΛΠ») 34 «Ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις».

Οι λογιστικές αρχές που χρησιμοποιήθηκαν για την προετοιμασία και την παρουσίαση της συνοπτικής ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης είναι συνεπείς με τις λογιστικές αρχές που χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας για την χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019, με εξαίρεση την υιοθέτηση των νέων και τροποποιημένων προτύπων όπως παρατίθενται κατωτέρω και των αρχών ενοποίησης

Η συνοπτική ενδιάμεση χρηματοοικονομική πληροφόρηση πρέπει να αναγνωστεί σε συνδυασμό με τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2019 της Εταιρείας που είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της Εταιρείας: www.briqproperties.gr

Συνεχιζόμενη δραστηριότητα

Ο Όμιλος και η Εταιρεία εκπληρώνουν τις καθημερινές τους ανάγκες για κεφάλαιο κίνησης μέσω των δημιουργούμενων χρηματοροών και των σχετικών πόρων που έχουν στη διάθεση τους, περιλαμβανομένων και των τραπεζικών χορηγήσεων.

Η εξάπλωση της νόσου του κορωνοϊού COVID-19 δημιουργεί πιέσεις και περιορισμούς στο επίπεδο των μισθώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας, καθώς και στη ρευστότητά τους για το προβλεπτό μέλλον.

Εντούτοις οι προβλέψεις του Ομίλου και της Εταιρείας, λαμβάνοντας υπόψη τις μακροχρόνιες συμβάσεις μίσθωσης που έχει συνάψει η Εταιρεία με τον Όμιλο Quest, καθόσον οι εταιρείες του Ομίλου Quest κατά την 31^η Μαρτίου 2020 συνεισφέρουν το 43,9% των ετησιοποιημένων μισθωμάτων, και η επαρκής ρευστότητα που διαθέτει η Εταιρεία δημιουργούν την εύλογη προσδοκία στη Διοίκηση ότι ο Όμιλος και η Εταιρεία διαθέτουν επαρκείς πόρους για να συνεχίσουν απρόσκοπτα την επιχειρηματική τους δραστηριότητα στο εγγύς μέλλον.

Ως εκ τούτου ο Όμιλος συνεχίζει να εφαρμόζει την «αρχή της επιχειρηματικής συνέχειας των δραστηριοτήτων» κατά τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της περιόδου που έληξε την 31^η Μαρτίου 2020.

2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες: Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2020 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση του Ομίλου σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

ΔΠΧΑ 3 (Τροποποιήσεις) «Ορισμός συνένωσης επιχειρήσεων»

Ο νέος ορισμός εστιάζει στην έννοια της απόδοσης μιας επιχείρησης με τη μορφή παροχής αγαθών και υπηρεσιών στους πελάτες σε αντίθεση με τον προηγούμενο ορισμό ο οποίος εστίαζε στις αποδόσεις με τη μορφή μερισμάτων, χαμηλότερου κόστους ή άλλου οικονομικού οφέλους σε επενδυτές και λοιπά μέρη.

ΔΛΠ 1 και ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Ορισμός του ουσιώδους»

Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν τον ορισμό του ουσιώδους και πώς πρέπει να χρησιμοποιείται, συμπληρώνοντας τον ορισμό με οδηγίες οι οποίες παρέχονταν έως τώρα σε άλλα σημεία των ΔΠΧΑ. Επιπλέον, έχουν βελτιωθεί οι διευκρινίσεις που συνοδεύουν τον ορισμό. Τέλος, οι τροποποιήσεις διασφαλίζουν ότι ο ορισμός του ουσιώδους εφαρμόζεται με συνέπεια σε όλα τα ΔΠΧΑ.

ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39 και ΔΠΧΑ 7 (Τροποποιήσεις) «Αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς»

Οι τροποποιήσεις αλλάζουν ορισμένες απαιτήσεις σχετικά με τη λογιστική αντιστάθμιση κινδύνου ώστε να παρέχουν διευκόλυνση σχετικά με τις πιθανές επιπτώσεις της αβεβαιότητας που θα προκαλέσει η αλλαγή των επιτοκίων αναφοράς. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να παρέχουν πρόσθετες πληροφορίες στους επενδυτές σχετικά με τις σχέσεις αντιστάθμισής τους, οι οποίες επηρεάζονται άμεσα από αυτές τις αβεβαιότητες.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστήρια συμβόλαια» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2021)

Το ΔΠΧΑ 17 εκδόθηκε τον Μάιο του 2017 και αντικαθιστά το ΔΠΧΑ 4. Το ΔΠΧΑ 17 καθιερώνει τις αρχές για την αναγνώριση, επιμέτρηση και παρουσίαση των ασφαλιστήριων συμβολαίων που βρίσκονται στο πεδίο εφαρμογής του προτύπου καθώς και τις σχετικές γνωστοποιήσεις. Σκοπός του προτύπου είναι να διασφαλίσει ότι μία οντότητα παρέχει σχετικές πληροφορίες οι οποίες να παρουσιάζουν την εύλογη εικόνα σχετικά με αυτά τα συμβόλαια. Το νέο πρότυπο επιλύει τα προβλήματα συγκρισιμότητας που είχε δημιουργήσει το ΔΠΧΑ 4 καθώς απαιτεί όλα τα ασφαλιστήρια συμβόλαια να λογιστικοποιούνται με τρόπο συνεπή. Οι ασφαλιστικές υποχρεώσεις θα επιμετρώνται σε τρέχουσες αξίες και όχι σε ιστορικό κόστος. Το πρότυπο δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι υποχρεώσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες βάσει των δικαιωμάτων που είναι σε ισχύ στη λήξη της περιόδου αναφοράς. Η ταξινόμηση δεν επηρεάζεται από τις προσδοκίες της οντότητας ή από γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς. Επιπλέον, η τροποποίηση αποσαφηνίζει τη σημασία του όρου «διακανονισμός» μιας υποχρέωσης του ΔΛΠ 1. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

3. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

Για την κατάρτιση των συνοπτικών ενδιάμεσων χρηματοοικονομικών πληροφοριών σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, οι σημαντικές παραδοχές που υιοθετήθηκαν από τη Διοίκηση κατά την εφαρμογή των λογιστικών αρχών του Ομίλου, καθώς και οι κύριες πηγές πληροφόρησης για τις εκτιμήσεις που διενεργήθηκαν, είναι συνεπείς με εκείνες που υιοθετήθηκαν στις δημοσιευμένες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019 οι οποίες θεωρούνται από την Διοίκηση ως οι σημαντικότερες κατά την εφαρμογή των λογιστικών αρχών της Εταιρείας.

3.1. Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

3.1.1 Αρχές ενοποίησης

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

Οι θυγατρικές εταιρίες ενοποιούνται πλήρως (ολική ενοποίηση) από την ημερομηνία κατά την οποία αποκτάται ο έλεγχος επ' αυτών και παύουν να ενοποιούνται από την ημερομηνία που τέτοιος έλεγχος δεν υφίσταται. Συνεπώς στις παρούσες οικονομικές καταστάσεις, στα συγκριτικά του Ομίλου δε περιλαμβάνονται τα στοιχεία της θυγατρικής.

Οι εξαγορές θυγατρικών εταιριών λογίζονται βάσει της μεθόδου εξαγοράς. Το κόστος κτήσης μιας θυγατρικής υπολογίζεται στην εύλογη αξία των στοιχείων ενεργητικού που μεταφέρονται, των μετοχών που εκδόθηκαν και των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν κατά την ημερομηνία της εξαγοράς, πλέον τυχόν κόστος που συνδέεται άμεσα με την εξαγορά. Τα αναγνωρίσιμα περιουσιακά στοιχεία, υποχρεώσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις που αποκτώνται σε μία επιχειρηματική συνένωση επιμετρούνται κατά την εξαγορά στις εύλογες αξίες τους, ανεξαρτήτως του ποσοστού συμμετοχής

Συναλλαγές, υπόλοιπα και μη πραγματοποιημένα κέρδη που προκύπτουν μεταξύ των εταιριών του Ομίλου απαλείφονται κατά την ενοποίηση. Οι μη πραγματοποιημένες ζημιές, επίσης απαλείφονται, εκτός εάν η συναλλαγή παρουσιάζει ενδείξεις απομείωσης, του μεταβιβασθέντος περιουσιακού στοιχείου. Οι λογιστικές αρχές των θυγατρικών εταιριών έχουν αναπροσαρμοσθεί ώστε να είναι ομοιόμορφες με αυτές που έχουν υιοθετηθεί από τον Όμιλο.

Η Εταιρεία καταχωρεί τις επενδύσεις σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις στις εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις στο κόστος κτήσεως.

Η θυγατρική εταιρεία που ενοποιείται στον Όμιλο είναι η **Plaza Hotel Skiathos Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία**.

3.1.2 Υπεραξία

Το πλεόνασμα του κόστους εξαγοράς πέραν της εύλογης αξίας των αναγνωρίσιμων καθαρών περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν, καταχωρείται ως υπεραξία. Αν το συνολικό κόστος της εξαγοράς είναι μικρότερο από το μερίδιο του Ομίλου

στην εύλογη αξία των καθαρών περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν, η διαφορά καταχωρείται άμεσα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

3.1.3. Ενδεχόμενο τίμημα

Σε περίπτωση που το τίμημα που συμφωνήθηκε κατά την συνένωση επιχειρήσεων, περιλαμβάνει περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις που προκύπτουν από ενδεχόμενο τίμημα, τότε το ενδεχόμενο τίμημα αποτιμάται στην εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία εξαγοράς και συμπεριλαμβάνεται στο συνολικό τίμημα κατά τη συνένωση επιχειρήσεων. Μεταβολές στην εύλογη αξία του ενδεχόμενου τιμήματος οι οποίες εντάσσονται στις προσαρμογές της περιόδου οριστικοποίησης εξαγοράς αναγνωρίζονται αναδρομικά με αντίστοιχη προσαρμογή της υπεραξίας. Οι προσαρμογές της περιόδου οριστικοποίησης εξαγοράς προκύπτουν από νέες πληροφορίες που λαμβάνονται κατά την περίοδο οριστικοποίησης εξαγοράς (η οποία δε μπορεί να υπερβαίνει το ένα έτος από την ημερομηνία εξαγοράς) σχετικά με δεδομένα και καταστάσεις που υπήρχαν κατά την ημερομηνία εξαγοράς. Μεταβολές στην εύλογη αξία του ενδεχόμενου τιμήματος οι οποίες δεν εντάσσονται στις προσαρμογές της περιόδου οριστικοποίησης εξαγοράς, λογιστικοποιούνται με βάση την ταξινόμηση του ενδεχόμενου τιμήματος. Όταν το ενδεχόμενο τίμημα ταξινομηθεί ως στοιχείο της καθαρής θέσης δεν επαναμετράται σε επόμενες περιόδους αναφοράς και η μετέπειτα εκκαθάρισή του αναγνωρίζεται στην καθαρή θέση. Εάν το ενδεχόμενο τίμημα ταξινομηθεί ως χρηματοοικονομικό μέσο του Δ.Π.Χ.Α. 9 ή μη χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση, σε επόμενες περιόδους αναφοράς επαναμετράται στην εύλογη αξία και το αποτέλεσμα της αποτίμησης (κέρδος ή ζημία) αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

3.1.4. Προσωρινή λογιστικοποίηση

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

3.2. Επιπτώσεις του κορωνοϊού COVID-19

Η πανδημία του κορωνοϊού COVID-19 («CV-19») ξεκίνησε να επηρεάζει τον Όμιλο από τα μέσα Μαρτίου 2020, οπότε και ελήφθησαν τα πρώτα κυβερνητικά μέτρα για την αντιμετώπιση της κρίσης.

3.2.1. Επιπτώσεις στον έσοδα

Είναι νωρίς για να υπάρξει συνολική και τεκμηριωμένη πρόβλεψη για τον αντίκτυπο των συνεπειών του κορωνοϊού COVID-19 στα κέρδη του Ομίλου και Εταιρείας για το έτος 2020.

Με βάση τα μέτρα της πολιτείας που έχουν νομοθετηθεί ή έχουν εξαγγελθεί μέχρι σήμερα, η μείωση των εσόδων από ενοίκια για το 2020 εκτιμάται ότι θα ανέλθει κατ' ελάχιστον σε € 365 χιλ., ποσό που αντιστοιχεί σε περίπου 10% επί των τρεχόντων ετησιοποιημένων εσόδων των υφιστάμενων ακινήτων της Εταιρείας.

3.2.2. Τα μέτρα που λαμβάνει η Εταιρεία

Η Εταιρεία λαμβάνει τα ακόλουθα μέτρα με στόχο να μετριάσει την επίπτωση της απώλειας του εισοδήματός της από ενοίκια λόγω της πανδημίας του κορωνοϊού COVID-19 :

- Αξιοποιεί τα όποια μέτρα στήριξης προσφέρει η κυβέρνηση στις πληττόμενες επιχειρήσεις (όπως ενδεικτικά έκπτωση ΦΠΑ 25% για τις εμπρόθεσμες καταβολές του ΦΠΑ).
- Παρόλο που η Εταιρεία λειτουργεί αποτελεσματικά και με χαμηλό λειτουργικό κόστος, λαμβάνονται μέτρα για επιπλέον μείωση των λειτουργικών εξόδων, όπου αυτό είναι εφικτό όπως για παράδειγμα για μη απολύτως απαραίτητες δαπάνες επισκευών.
- Στα πλαίσια μείωσης των εξόδων, και με δεδομένο το προσωρινό πάγωμα της αγοράς, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας της 09.04.2020 πήρε την απόφαση για αποπληρωμή του συνόλου των δανείων ποσού € 12,6 εκ. με σκοπό τη μείωση των χρηματοοικονομικών δαπανών για το 2020.
- Η Εταιρεία επανεξετάζει τον χρόνο των σκοπούμενων επενδύσεων σε νέα ακίνητα καθώς και την επενδυτική στρατηγική της και τους στόχους αυτής με βάση τις νέες συνθήκες που δημιουργούνται στην αγορά ακινήτων.
- Η Εταιρεία έχει επενδύσει στον ξενοδοχειακό κλάδο με μακροπρόθεσμο ορίζοντα. Με αυτό το δεδομένο σκοπεύει να στηρίξει τους μισθωτές της σε αυτή την κρίσιμη περίοδο και κυρίως να στηρίξει την προσπάθειά τους να

επαναλειτοργήσουν τα ξενοδοχεία, σύμφωνα με τις ανακοινώσεις της κυβέρνησης για σταδιακή άρση των έκτακτων μέτρων.

Η Εταιρεία διαθέτει επαρκή ρευστότητα ύψους € 15,5 εκ. πλέον διαθέσιμης γραμμής χρηματοδότησης μέσω ομολογιακού δανείου ύψους € 12,7 εκ. για να ανταπεξέλθει στις σημερινές συνθήκες και θα επιδιώξει με σύνεση να συνεχίσει το επενδυτικό της πρόγραμμα.

4. Πληροφόρηση κατά τομέα

Οι λειτουργικοί τομείς του Ομίλου και την Εταιρείας παρουσιάζονται σύμφωνα με τους τομείς επενδυτικής δραστηριότητας που αναφέρονται σε εσωτερικές αναφορές και χρησιμοποιούνται για τη λήψη αποφάσεων και την παρακολούθηση των οικονομικών αποτελεσμάτων από τα όργανα διοίκησης της Εταιρείας, σύμφωνα με το Καταστατικό της και τον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της.

Οι λειτουργικοί τομείς αφορούν επενδυτικούς τύπους ακινήτων και περιλαμβάνουν έσοδα από περιουσιακά στοιχεία που ανήκουν σε διαφορετικούς τύπους ακινήτων.

Την 31.03.2020 όλα τα ακίνητα του Ομίλου βρίσκονταν στην Ελλάδα. Επίσης οι τύποι των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου διαχωρίζονται σε γραφεία, κτίρια μικτής χρήσης (γραφεία με ισόγεια καταστήματα), εμπορικές αποθήκες, ξενοδοχεία, καταστήματα, και κτίρια ειδικής χρήσης (Μονάδα Φροντίδας Ηλικιωμένων).

Η κατανομή των αποτελεσμάτων της περιόδου που έληξε 31.03.2020 είναι η ακόλουθη :

Όμιλος και Εταιρεία	ΕΛΛΑΔΑ						
	01.01.2020 – 31.03.2020						
Είδος Ακινήτων	Γραφεία	Αποθήκες	Ξενοδοχεία	Καταστήματα	Ειδικής Χρήσης	Οικόπεδα	Σύνολο
ΠΩΛΗΣΕΙΣ							
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	477	204	192	70	15	5	963
Σύνολο	477	204	192	70	15	5	963
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ							
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία							-
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(97)	(43)	(46)	(12)	(9)	(1)	(208)
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	380	161	146	58	6	4	755
Συμφωνία καθαρών κερδών/ (ζημιών) χρήσης:							
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα							755
Λοιπά έξοδα							(218)
Αρνητική υπεραξία από απόκτηση θυγατρικής (σημ. 6)							848
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) – καθαρά							(232)
Φόροι							(24)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης							1.130

Η κατανομή των αποτελεσμάτων της περιόδου που έληξε 31.03.2019 είναι η ακόλουθη :

Όμιλος και Εταιρεία

	ΕΛΛΑΔΑ					
	01.01.2019 – 31.03.2019					
	Γραφεία	Αποθήκες	Καταστήματα	Μικτή Χρήση	Ειδική Χρήση	Σύνολο
Είδος Ακινήτων						
ΠΩΛΗΣΕΙΣ						
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	319	189	15	16	87	626
Σύνολο	319	189	15	16	87	626
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ						
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-	-	-	-	-	-
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(73)	(43)	(3)	(10)	(21)	(150)
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	246	146	12	6	66	476
Συμφωνία καθαρών κερδών/ (ζημιών) περιόδου:						
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα						476
Λοιπά έξοδα						(140)
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά Φόροι						(87)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) περιόδου						172

5. Επενδύσεις σε ακίνητα

Η μεταβολή των επενδύσεων σε ακίνητα ανά λειτουργικό τομέα έχει ως εξής:

Όμιλος και Εταιρεία
Χώρα

Χρήση	Ελλάδα						Σύνολο
	Γραφεία	Αποθήκες	Ξενοδοχεία	Καταστήματα	Ειδικής Χρήση	Οικόπεδα	
Εύλογη αξία έναρξης χρήσης 1 Ιανουαρίου 2019	24.298	9.541	3.700	850	1.234	-	39.623
Αγορά επενδυτικών ακινήτων	9.853	0	3.004	2.565	0	520	15.942
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	-	196	0	-	-	-	196
Μεταφορές λόγω αλλαγής χρήσης	(5.500)	-	5.500	-	-	-	-
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	1.736	566	1.482	109	131	8	4.032
Εύλογη αξία λήξης χρήσης 31 Δεκεμβρίου 2019	30.387	10.303	13.686	3.524	1.365	528	59.793
Εύλογη αξία έναρξης περιόδου 1 Ιανουαρίου 2020	30.387	10.303	13.686	3.524	1.365	528	59.793

Άμεσες επενδύσεις σε ακίνητα	3.036	1.154	4.190				
Μεταφορά από ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία (Σημ.6)	844		844				
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία (Σημ.6)	3.356		3.356				
Εύλογη αξία λήξης περιόδου 31 Μαρτίου 2020	30.387	10.303	20.922	4.678	1.365	528	68.183

Την 7η Φεβρουαρίου 2020, η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά οριζόντιας ιδιοκτησίας ισογείου καταστήματος με ημιώροφο και υπόγειο έναντι τιμήματος € 1.128 χιλ.. Το ακίνητο συνολικής επιφάνειας 782,31 τ.μ. βρίσκεται στην οδό Γιαμπουδάκη 8 και Πλατεία Ηρώων στο Ρέθυμνο Κρήτης και είναι πλήρως μισθωμένο.

Την 27η Φεβρουαρίου 2020, η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά του τουριστικού καταλύματος «Mr&Mrs White Corfu» το οποίο βρίσκεται στην περιοχή της Αχαράβης στην Κέρκυρα. Αποτελείται από 38 επιπλωμένα δωμάτια και σουίτες συνολικής επιφάνειας 1.237 τ.μ. και ανακαινίσθηκε πλήρως το 2018. Το συνολικό τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου και του ξενοδοχειακού εξοπλισμού ανήλθε σε €3.000 χιλ..

Την 3η Μαρτίου 2020, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας που έχει στην κατοχή της την ξενοδοχειακή μονάδα «Plaza Hotel» που βρίσκεται στην Καναπίτσα της Σκιάθου, συνολικής επιφάνειας 3.888 τ.μ. η οποία βρίσκεται σε οικόπεδο επιφάνειας 7.190 τ.μ.. Το συνολικό τίμημα για την αγορά των ως ανωτέρω μετοχών ανήλθε σε € 3.500 χιλ. ενώ μέρος του τιμήματος θα καταβληθεί μετά την πλήρωση κάποιων αιρέσεων (βλ. σημείωση 6).

Η επιμέτρηση στην εύλογη αξία των μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων καθορίστηκε λαμβάνοντας υπόψη την ικανότητα της Εταιρείας για την επίτευξη της μέγιστης και βέλτιστης χρήσης τους, αξιολογώντας τη χρήση του κάθε στοιχείου που είναι φυσικά δυνατή, νομικά επιτρεπτή και οικονομικά εφικτή. Η εκτίμηση αυτή βασίζεται στα φυσικά χαρακτηριστικά, στις επιτρεπόμενες χρήσεις και το κόστος ευκαιρίας των πραγματοποιημένων επενδύσεων. 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.

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Α.Π., οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές και συντάσσονται υποχρεωτικά δύο φορές ανά έτος, την 30η Ιουνίου και την 31η Δεκεμβρίου. Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων της Εταιρείας πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 31^η Δεκεμβρίου 2019, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999, όπως ισχύει. Για την 31 Μαρτίου και 30 Σεπτεμβρίου κάθε έτους η Διοίκηση εκτιμά, με βάση τις συνθήκες της αγοράς και τυχόν πραγματικών γεγονότων σε σχέση με το χαρτοφυλάκιο ακινήτων, εάν έχει επέλθει μεταβολή στις αξίες αυτές. Εφόσον έχει επέλθει ουσιαστική μεταβολή, τη λαμβάνει υπόψη για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα. Η Διοίκηση κρίνει ότι δεν υπήρχαν γεγονότα ή περιστάσεις που θα μπορούσαν να προκαλέσουν σημαντική διαφοροποίηση στην εύλογη αξία του χαρτοφυλακίου επενδύσεων σε ακίνητα την 31 Μαρτίου 2020 από την εύλογη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2019.

Για το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου χρησιμοποιήθηκαν η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) και η συγκριτική μέθοδος. Για τη στάθμιση των δύο μεθόδων έχουν εφαρμοστεί συντελεστές 80% - 85% για τη μέθοδο DCF και 20%-15% για τη συγκριτική μέθοδο αντίστοιχα, σύμφωνα με τα στοιχεία του παρακάτω πίνακα. Στην περίπτωση της στάθμισης των μεθόδων εκτίμησης του οικοπέδου της Εταιρείας εφαρμόστηκε συντελεστής 90% για την συγκριτική μέθοδο και 10% για την υπολειμματική μέθοδο.

Πληροφορίες αναφορικά με τις μεθόδους αποτίμησης των επενδυτικών ακινήτων, ανά κατηγορία λειτουργικού τομέα και γεωγραφικής ζώνης:

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης εξόδου (%)
Ελλάδα	Γραφεία	30.387	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	193	7,83%-9,31%	6,50%-8,00%
Ελλάδα	Αποθήκες	10.303	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	73	9,59%-9,81%	8,50%
Ελλάδα	Ξενοδοχεία	20.922	80% -85% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% -15% συγκριτική μέθοδος.	n/a	8,80%-9,22%	7,00%-8,50%
Ελλάδα	Καταστήματα	4.678	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	20	7,82%-8,12%	6,50%-7,00%
Ελλάδα	Ειδικής Χρήσης	1.365	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	8	8,82%	7,50%
Ελλάδα	Οικόπεδα	528	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος ή 90% συγκριτική μέθοδος & 10% υπολειμματική μέθοδος για το μη μισθωμένο	4	9,00%	8,00%-8,25%
		68.183				

6. Απόκτηση θυγατρικών

Την 3η Μαρτίου 2020, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας που έχει στην κατοχή της την ξενοδοχειακή μονάδα «Plaza Hotel» που βρίσκεται στην Καναπλίτσα της Σκιάθου, συνολικής επιφάνειας 3.888 τ.μ. η οποία βρίσκεται σε οικόπεδο επιφάνειας 7.190 τ.μ.. Το συνολικό τίμημα για την αγορά των ως ανωτέρω μετοχών θα ανέλθει σε € 3.500 χιλ., έως την 31.03.2020 έχει καταβληθεί € 1.000 χιλ. στους πωλητές, € 22,3 χιλ. έξοδα κτήσης και ποσό € 2.348,5 χιλ. σε μεσεγγυούχο, ενώ το υπολειπόμενο τίμημα θα καταβληθεί μετά την πλήρωση κάποιων αιρέσεων.

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 «Plaza Hotel M.A.E» αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία.

Στον παρακάτω πίνακα συνοψίζεται η εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της «Plaza Hotel M.A.E» την 03.03.2020, η οποία είναι η ημερομηνία απόκτησης της.

03.03.2020

Ενεργητικό

Επενδύσεις σε ακίνητα	4.200
Πελάτες και λουπές απαιτήσεις	64
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	69

Σύνολο Ενεργητικού	4.333
Παθητικό	
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	114
Σύνολο Παθητικού	114
Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων	4.219
Συνολικό τίμημα απόκτησης	3.371
Αρνητική Υπεραξία	848

Πηγή: Μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες της «Plaza Hotel M.A.E» .

Το τίμημα ήταν χαμηλότερο από την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν και το κέρδος (αρνητική υπεραξία) ύψους € 848 χιλ. αναγνωρίστηκε απευθείας στα αποτελέσματα της περιόδου που έληξε την 31 Μαρτίου 2020 στο κονδύλι «Αρνητική υπεραξία από απόκτηση θυγατρικών».

7. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Η ανάλυση των απαιτήσεων πελατών και λοιπών απαιτήσεων έχει ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019
Εμπορικές απαιτήσεις	126	111	90	111
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(4)	(4)	(4)	(4)
Τελικές εμπορικές απαιτήσεις	122	107	86	107
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (σημ. 19)	95	101	95	101
Έξοδα επομένων χρήσεων και προκαταβολές	246	9	246	9
Δεδουλευμένα έσοδα	33	96	14	96
Λοιπές απαιτήσεις και εγγυήσεις	192	33	184	33
Σύνολο Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	688	346	625	346
Μακροπρόθεσμες	184	122	184	122
Βραχυπρόθεσμες	504	224	441	224
Σύνολο	688	346	625	346

Οι εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας την 31^η Μαρτίου 2020 περιλαμβάνουν ποσό ύψους € 156 χιλ. αναφορικά με κίνητρα μίσθωσης βάσει μισθωτικής σύμβασης. 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 παραπάνω βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις αναλύονται ανάλογα με το χρόνο δημιουργίας τους ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2019
Μη επισφαλείς απαιτήσεις				
Έως 1 μήνα	468	224	441	224
Από 1 μήνα έως 3 μήνες	-	-	-	-
Από 3 μήνες έως 12 μήνες	36	-	-	-
Άνω των 12 μηνών	-	-	-	-
Σύνολο μη επισφαλών απαιτήσεων	504	224	441	224

Επισφαλείς απαιτήσεις	4	4	4	4
Μείον: προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(4)	(4)	(4)	(4)
Καθαρές απαιτήσεις μετά από προβλέψεις	504	224	441	224

8. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019
Διαθέσιμα στο ταμείο	1	1	1	1
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις	29.733	1.302	29.707	1.302
Σύνολο	29.734	1.303	29.708	1.303

Οι βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις αποτελούνται από καταθέσεις όψεως στην Ελλάδα. Το σύνολο των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων αφορούν καταθέσεις σε Ευρώ.

9. Μετοχικό κεφάλαιο

Το Μετοχικό Κεφάλαιο αναλύεται ως ακολούθως:

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό Κεφάλαιο
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	11.921.531	27.777
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	-	-2.742
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	23.843.062	50.071
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	35.764.593	75.106
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	35.764.593	75.106
Υπόλοιπο 31 Μαρτίου 2020	35.764.593	75.106

Η Εταιρεία δεν είχε στην κατοχή της ίδιες μετοχές έως την 31η Μαρτίου 2020.

Σύμφωνα με την απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας της 30.03.2020 για αγορά ιδίων μετοχών, η Εταιρεία έχει προβεί από την 21.04.2020 μέχρι την 28.05.2020 σε συνολικές αγορές 74.004 ιδίων μετοχών με μέση αξία κτήσης € 1,714 ανά μετοχή.

10. Δανειακές Υποχρεώσεις

Την 19^η Ιουλίου 2018 η Εταιρεία, προχώρησε σε σύναψη προγράμματος εκδόσεως κοινού ομολογιακού δανείου μετά συμβάσεων καλύψεως και πρωτογενούς διαθέσεως και ορισμού διαχειριστή πληρωμών και εκπροσώπου των ομολογιούχων δανειστών με την ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε., συνολικής ονομαστικής αξίας (κεφαλαίου) ύψους έως € 10.000 χιλ. Την 31.03.2020 το ανεξόφλητο ποσό του συγκεκριμένου δανείου ήταν € 9.650 χιλ. ενώ την ημερομηνία έκδοσης των οικονομικών καταστάσεων το ομολογιακό δάνειο έχει αποπληρωθεί πλήρως.

Την 14^η Ιουνίου 2019 η Εταιρεία προχώρησε σε σύναψη προγράμματος εκδόσεως κοινού ομολογιακού δανείου με την τράπεζα EUROBANK ανώτατου ύψους € 20.000 χιλ. Την 15^η Οκτωβρίου 2019 η Εταιρεία είχε εκταμειώσει ομολογίες ύψους

€ 7.272 χιλ., από τις οποίες εξοφλήθηκαν ομολογίες ύψους € 4.340 χιλ. στις 20.12.2019. Την 31.03.2020 το ανεξόφλητο ποσό του συγκεκριμένου δανείου ήταν € 2.932 χιλ. ενώ την ημερομηνία έκδοσης των οικονομικών καταστάσεων είναι € 10 χιλ. ευρώ.

Η Εταιρεία, με την από 30.03.2020 απόφαση της Ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της αποφάσισε την μερική αλλαγή μερική αλλαγή χρήσης αντληθέντων κεφαλαίων που προήλθαν από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με σκοπό την αποπληρωμή των ομολογιακών της δανείων. Σε συνέχεια της απόφασης της Γενικής Συνέλευσης και σύμφωνα με την από 09.04.2020 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, η Εταιρεία προχώρησε στην αποπληρωμή των ως άνω ομολογιακών δανείων την 15.04.2020 και 16.04.2020 αντίστοιχα.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019
Αλληλόχρεος δανεισμός	-	-	-	-
Ομολογιακά δάνεια	12.566	9.640	12.566	9.640
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	12.566	9.640	12.566	9.640
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019
Μακροπρόθεσμος δανεισμός				
Ομολογιακά δάνεια	-	11.954	-	11.954
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	-	11.954	-	11.954
Βραχυπρόθεσμα δάνεια				
Αλληλόχρεος δανεισμός	-	14	-	14
Ομολογιακά δάνεια	12.566	444	12.566	444
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	12.566	458	12.566	458
Σύνολο δανείων	12.566	12.412	12.566	12.412

Η λήξη των δανειακών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019
Έως 1 έτος	12.556	458	12.566	458
Από 1 έως 5 έτη	-	1.711	-	1.711
Πάνω από 5 έτη	-	10.243	-	10.243
	12.556	12.412	12.566	12.412

Οι υποχρεώσεις από το ανωτέρω ομολογιακό δάνειο είναι εξασφαλισμένες με εμπράγματα εξασφαλίσεις επι των επενδυτικών ακινήτων.

11. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής :

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019
Προμηθευτές	142	811	142	811
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 19)	7	8	7	8
Δεδουλευμένα έξοδα	169	266	169	266
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιπές εισφορές	111	4	83	4

Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (Ε.Ν.Φ.Ι.Α.)	185	54	185	54
Έσοδα επομένων χρήσεων	9	9	9	9
Λοιπές υποχρεώσεις	1.450	-	1.450	-
Ληφθείσες εγγυήσεις ενοικίων	353	323	353	323
Σύνολο	2.426	1.475	2.398	1.475

Ανάλυση υποχρεώσεων:	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019
Μακροπρόθεσμες	353	318	353	318
Βραχυπρόθεσμες	2.073	1.157	2.045	1.157
Σύνολο	2.426	1.475	2.398	1.475

Σημειώνεται ότι το κονδύλι «Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (Ε.Ν.Φ.Ι.Α.)» για το 2020, αφορά πρόβλεψη για το 50% της συνολικής ετήσιας υποχρέωσης καταβολής του ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων (Ε.Ν.Φ.Ι.Α) για το έτος 2020 υπολογισμένο βάση των ακινήτων που είχε η Εταιρεία στην κατοχή της την 1η Ιανουαρίου του έτους 2020.

Στο κονδύλι “Λοιπές Υποχρεώσεις” περιλαμβάνεται ποσό € 1.395 χιλ., το οποίο αφορά μέρος από τα κέρδη της χρήσης 2019 και προηγούμενων ετών, το οποίο καταβλήθηκε στους δικαιούχους την Τρίτη 7 Απριλίου 2020.

12. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

Τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα αναλύονται ως ακολούθως :

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2020	01.01.2019	01.01.2020	01.01.2019
	-	-	-	-
	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2020	31.03.2019
Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	(185)	(134)	(185)	(134)
Έξοδα ασφάλισης	(17)	(11)	(17)	(11)
Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών κενών χώρων	(4)	(3)	(4)	(3)
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	(1)	(2)	(1)	(2)
Λοιπά έξοδα	(1)	-	(1)	-
Σύνολο	(208)	(150)	(208)	(150)

Σημειώνεται ότι το κονδύλι «φόροι-τέλη ακίνητης περιουσίας» αφορά πρόβλεψη για το 50% της συνολικής ετήσιας υποχρέωσης καταβολής του ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων (Ε.Ν.Φ.Ι.Α) για το έτος 2020 και 2019 υπολογισμένο βάση των ακινήτων που είχε η Εταιρεία στην κατοχή της την 1η Ιανουαρίου του έτους 2020 και 2019 αντίστοιχα.

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2020	01.01.2019	01.01.2020	01.01.2019
	-	-	-	-
	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2020	31.03.2019
Μισθωμένα ακίνητα	(199)	(121)	(199)	(121)
Μη μισθωμένα ακίνητα	(9)	(29)	(9)	(29)
Σύνολο	(208)	(150)	(208)	(150)

13. Λοιπά λειτουργικά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2020	01.01.2019	01.01.2020	01.01.2019
	-	-	-	-
	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2020	31.03.2019
Αμοιβές μελών Δ.Σ	(21)	(4)	(21)	(4)
Αμοιβές τρίτων	(7)	(16)	(7)	(16)
Έξοδα διοικητικής υποστήριξης	(28)	(27)	(27)	(27)
Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών (ιδιοχρησιμοποιούμενου)	(1)	(2)	(1)	(2)
Έξοδα ασφάλισης	(1)	(1)	(1)	(1)
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	-	1	-	1
Λοιπά έξοδα	(24)	(38)	(24)	(38)
Σύνολο	(82)	(87)	(81)	(87)

Στα ανωτέρω έξοδα διοικητικής υποστήριξης της Εταιρείας ποσού € 28 χιλ. περιλαμβάνονται € 16 χιλ. που αφορούν έξοδα υπηρεσιών λειτουργικής / διοικητικής υποστήριξης από συνδεδεμένες εταιρείες (βλ. σημείωση 19) και €9 χιλ. που αφορούν έξοδα Εκλεκτών.

Στα λοιπά έξοδα ποσού € 24 χιλ. περιλαμβάνονται € 10 χιλ. που αφορούν καταβολή μη εκπιπτόμενου ΦΠΑ για το έτος 2019, λόγω prorata 12%.

14. Φόροι

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2020 - 31.03.2020	01.01.2019 - 31.03.2019	01.01.2020 - 31.03.2020	01.01.2019 - 31.03.2019
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	(24)	(77)	(24)	(77)
Λοιποί φόροι		-		-
Σύνολο	(24)	(77)	(24)	(77)

Η μείωση στο φόρο ενεργητικού οφείλεται στον υπολογισμό του φόρου για το 1ο εξάμηνο του 2020 ο οποίος έγινε σύμφωνα με τον νέο Νόμο 4646/2019 όπως ψηφίστηκε την 12η Δεκεμβρίου 2019. Συγκεκριμένα, με βάση το άρθρο 55 τροποποιήθηκε το άρθρο 31 του ν.2778/1999 για τον τρόπο φορολόγησης των ανωνύμων εταιρειών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία. Πιο συγκεκριμένα, καταργήθηκε το κατώτατο όριο του οφειλόμενου φόρου κάθε εξαμήνου, ήτοι 0,375% επί του μέσου όρου των επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων, και ο συντελεστής φόρου ανέρχεται πλέον στο 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 τις νέες διατάξεις, ο εταιρικός φόρος για το 1ο εξάμηνο του 2020 διαμορφώνεται σε ποσοστό 0,05% επί του μέσου όρου των επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων της ίδιας περιόδου.

15. Μερίσματα ανά μετοχή

Την 30^η Μαρτίου 2020 η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε τη διανομή μερίσματος συνολικού ποσού € 1.395 χιλ. ήτοι € 0,039 ανά μετοχή (καθαρό), από τα κέρδη της χρήσης 2019 και προηγούμενων ετών, το οποίο καταβλήθηκε στους δικαιούχους την Τρίτη 7 Απριλίου 2020 μέσω της πληρώτριας Τράπεζας, Εθνική Τράπεζα Ελλάδος Α.Ε.

16. Κέρδη ανά μετοχή

Βασικά και προσαρμοσμένα

Τα βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη/ (ζημιές) ανά μετοχή υπολογίζονται με διαίρεση του κέρδους/ (ζημιάς) που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρείας, με το σταθμισμένο μέσο αριθμό των κοινών μετοχών που βρίσκονταν σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της χρήσης.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2020	01.01.2019	01.01.2020	01.01.2019
	-	-	-	-
	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2020	31.03.2019
Κέρδη μετά από φόρους	1.130	172	306	172
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους	1.130	172	306	172
Σταθμισμένος μέσος όρος του αριθμού μετοχών	35.764.593	11.921.531	35.764.593	11.921.531
Βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή (€ ανά μετοχή)	0,032	0,014	0,009	0,014

17. Ανεπιλημμένες υποχρεώσεις

Κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις

Κατά την ημερομηνία σύνταξης των ενδιάμεσων συνοπτικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31^{ης} Μαρτίου 2020, δεν υπήρχαν σημαντικές κεφαλαιουχικές δαπάνες που έχουν αναληφθεί και δεν έχουν εκτελεσθεί.

Δεσμεύσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις

Η Εταιρεία δεν έχει συνάψει συμβάσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων.

Επίδικες υποθέσεις

Δεν υπάρχουν αγωγές κατά της Εταιρείας και της Εταιρείας κατά τρίτων.

18. Υφιστάμενα εμπράγματα βάρη

Στις 30.07.2018 και 09.11.2018 γράφτηκε προσημείωση υποθήκης συνολικού ποσού € 7.602 χιλ. και € 4.398 χιλ. υπέρ της ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε. επί των ακινήτων της Εταιρείας που βρίσκονται στην Καλλιθέα και επί των οδών Αργυρουπόλεως 2α, Αλ. Πάντου 19-23 και Αλ. Πάντου 25, στα πλαίσια εκδόσεως του από 19.07.2018 προγράμματος εκδόσεως κοινού ομολογιακού δανείου μετά συμβάσεων καλύψεως και πρωτογενούς διαθέσεως και ορισμού διαχειριστή πληρωμών και εκπροσώπου των ομολογιούχων δανειστών με την ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε., ως διαχειριστή πληρωμών και εκπροσώπου των ομολογιούχων, συνολικής ονομαστικής αξίας (κεφαλαίου) ύψους έως €10.000 χιλ. Επιπρόσθετα, έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια και ασφαλίστρια συμβόλαια των προαναφερθέντων ακινήτων. Σε συνέχεια της αποπληρωμής του ομολογιακού δανείου την 15.04.2020, η Εταιρεία έχει δρομολογήσει τις διαδικασίες για την άρση των προσημειώσεων και εξασφαλίσεων που είχαν εκχωρηθεί και αναμένεται να ολοκληρωθούν στο άμεσο μέλλον.

Στα πλαίσια της έκδοσης του κοινού ομολογιακού δανείου με την Eurobank Ergasias A.E. ανώτατου ύψους € 20.000 χιλ. έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της «Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E.», υπό την ιδιότητα της ως εκπρόσωπος των ομολογιούχων δανειστών και για λογαριασμό του συνόλου των ομολογιούχων δανειστών ύψους € 26.000 χιλ. έκαστη για τα ακίνητα Αλ.Πάντου 27, Λεωφόρος Κηφισού 119, Λεωφόρος Κηφισού 125-127, Λουτρού 65, Λεωφόρος Κηφισίας 283, Αλαμάνας 1 και του ξενοδοχείου «Mr&Mrs White Paros». Επιπρόσθετα, έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια και ασφαλίστρια συμβόλαια των προαναφερθέντων ακινήτων.

Για την αποθήκη επί της Λεωφόρου Κηφισού 123, επί του οποίου είχαν εγγραφεί προσημειώσεις υποθήκης υπέρ της Εταιρείας συνολικού ύψους € 28 χιλ. Μετά την απόκτηση της κυριότητας του ακινήτου από την Εταιρεία, οι προσημειώσεις

υποθήκης αποσβήνονται σύμφωνα με τις διατάξεις της ΑΚ 1321, εκκρεμεί όμως η εξάλειψή τους από αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο.

Για το κατάστημα που βρίσκεται επί των οδών 25ης Μαρτίου 1 και Εθελοντών Δωδεκανησίου στην πόλη της Ρόδου, που αποκτήθηκε στις 29/10/2019 εκκρεμεί η ολοκλήρωση της εξάλειψης προσημείωσης υποθήκης ύψους €2.600 χιλ. υπέρ «Τράπεζας PROBANK Α.Ε.» στο αρμόδιο κτηματολογικό γραφείο η οποία βάρυνε τους προηγούμενους ιδιοκτήτες και αναμένεται να ολοκληρωθεί στο άμεσο μέλλον.

19. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Κατά την ημερομηνία έγκρισης των ενδιάμεσων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της περιόδου που έληξε την 31^η Μαρτίου 2020 η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας έχει ως εξής:

Μέτοχος	Αριθμός Μετοχών	Ποσοστό
Φέσσας Θεόδωρος (άμεσα και έμμεσα)	13.444.093	37,59%
Κουτσουρέλη Ευτυχία	6.014.689	16,82%
Λοιποί μέτοχοι	16.305.811	45,59%
Σύνολο	35.764.593	100%

Επειδή κατά την λήξη της τρέχουσας περιόδου οι κύριοι μέτοχοι της Εταιρείας, που διατηρούν σημαντική άμεση ή έμμεση συμμετοχή κατά την έννοια των άρθρων 9 έως 11 του ν. 3556/2007, αποτελούν και τους κύριους μετόχους του Ομίλου της Quest Συμμετοχών Α.Ε. και συμμετέχουν άμεσα στη διοίκηση, στον έλεγχο της Εταιρείας και του Ομίλου υπάρχει διοικητική εξάρτηση, καθώς και άσκηση καθοριστικής επιρροής στην Εταιρεία. Βάσει αυτών υφίσταται σχέση συνδεδεμένων μερών μεταξύ της Εταιρείας και του ως άνω Ομίλου.

Κατά την λήξη της τρέχουσας περιόδου η Quest Συμμετοχών Α.Ε. διατηρεί συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρείες που αποτελούν επίσης συνδεδεμένα μέρη της Εταιρείας.

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

Οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Για την περίοδο από 01 Ιανουαρίου 2020 έως 31.03.2020	Για την περίοδο από 01 Ιανουαρίου 2019 έως 31.03.2019	Για την περίοδο από 01 Ιανουαρίου 2020 έως 31.03.2020	Για την περίοδο από 01 Ιανουαρίου 2019 έως 31.03.2019
i) Έσοδα από Μισθώματα επενδυτικών ακινήτων				
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	23	23	23	23
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	434	412	434	412
	457	435	457	435

Τα έσοδα του Ομίλου, που προέρχονται από την Quest Συμμετοχών Α.Ε. και τις θυγατρικές αυτής (συνδεδεμένα μέρη), ανέρχονται σε € 457 χιλ. για την περίοδο από 01.01.2020 έως 31.03.2020 και αποτελούν το 48,4% επί του συνόλου των μισθωμάτων της περιόδου.

iii) Έξοδα που αφορούν παροχή υπηρεσιών

Λήψη υπηρεσιών λειτουργικής / διοικητικής υποστήριξης

Quest Συμμετοχών Α.Ε.	2	2	2	2
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	14	13	14	13
	<u>16</u>	<u>15</u>	<u>16</u>	<u>15</u>

iv) Παροχές προς τη Διοίκηση

Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές	58	29	58	29
	<u>58</u>	<u>29</u>	<u>58</u>	<u>29</u>

v) Υπόλοιπα τέλους χρήσης που προέρχονται από μισθώματα-αγορές αγαθών/ λήψη υπηρεσιών Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη:

Quest Συμμετοχών Α.Ε.	2	2	2	2
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	93	40	93	40
	<u>95</u>	<u>42</u>	<u>95</u>	<u>42</u>

Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη:

Quest Συμμετοχών Α.Ε.	1	1	1	1
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	6	4	6	4
	<u>7</u>	<u>5</u>	<u>7</u>	<u>5</u>

Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις:

Quest Συμμετοχών Α.Ε.	13	15	13	15
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	242	275	242	275
	<u>255</u>	<u>290</u>	<u>255</u>	<u>290</u>

Τα έξοδα υπηρεσιών συνολικού ποσού € 16 χιλ. αφορούν σε υπηρεσίες που προσφέρθηκαν από τα συνδεδεμένα μέρη (i) Quest Συμμετοχών Α.Ε. για υπηρεσίες εξυπηρέτησης μετόχων και εταιρικών ανακοινώσεων, (ii) Unisystems Α.Ε. για λογιστική υποστήριξη και διαχείριση μισθοδοσίας, και (iii) Info Quest Technologies Α.Ε.Β.Ε.. για υπηρεσίες πληροφορικής και μηχανοργάνωσης.

20. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού

Σε συνέχεια της από 30.03.2020 απόφασης της Ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων για την μερική αλλαγή χρήσης των αντληθέντων κεφαλαίων που προήλθαν από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, που έγινε δυνάμει της από 06.09.2019 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας, με σκοπό την αποπληρωμή των ομολογιακών της δανείων και την μείωση των χρηματοοικονομικών της δαπανών και κατόπιν της από 09.04.2020 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου, η Εταιρεία προχώρησε στην αποπληρωμή του δανεισμού της. Συγκεκριμένα την 15.04.2020 αποπληρώθηκαν ομολογίες ονομαστικής αξίας € 9.650 χιλ. και την 16.04.2020 ομολογίες ονομαστικής αξίας € 2.922 χιλ.

Οι παρούσες Ενδιάμεσες Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις για το τρίμηνο που έληξε την 31^η Μαρτίου 2020, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας της 28ης Μάϊου 2020 και έχουν υπογραφεί ως κάτωθι:

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.

Η ΔΙΕΥΘΥΝΟΥΣΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

Θεόδωρος Δ. Φέσσας
Α.Δ.Τ.ΑΕ106909

Άννα Γ. Αποστολίδου
Α.Δ.Τ. ΑΜ540378

Νικόλαος Δ. Χαρίσης
Α.Δ.Τ ΑΗ101374
Α.Μ.0008340/ Α'Τάξης