ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ

Αθήνα, 18.06.2021
Αρ. Πρωτ.: 2370549

ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ
ΕΜΠΟΡΙΟΥ & ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΑΓΟΡΑΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΕΠΟΠΤΕΙΑΣ ΕΙΣΗΓΜΕΝΩΝ Α.Ε.
& ΑΘΛΗΤΙΚΩΝ Α.Ε.

Ταχ. Δ/νση : Πλ. Κάνιγγος
Ταχ. Κώδικας : 101 81
Πληροφορίες : Χ.Χαραλαμπίδης
Τηλέφωνο : 210-3893160

Α Ν Α Κ Ο Ι Ν Ω Σ Η

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «BriQ Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία».

Ανακοινώνεται ότι την 18.06.21 καταχωρίσθηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία «BriQ Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 140330201000:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2566627 οι εγκεκριμένες, με την από 21.04.2021 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, οικονομικές καταστάσεις, η έκθεση διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και το πιστοποιητικό ελέγχου των ελεγκτών για τη χρήση 01.01.2020 έως 31.12.2020.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2566628 η από 21.04.2021 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων σύμφωνα με την οποία ορίστηκε για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01.01.2021 έως 31.12.2021 η ελεγκτική εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών και Λογιστών με την επωνυμία «PriceWaterHouseCoopers Α.Ε.» που εδρεύει στη Λ. Κηφισίας 268, με Α.Μ. ΣΟΕΛ: 113.

Οι οικονομικές καταστάσεις (ατομικές & ενοποιημένες), η έκθεση διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και το πιστοποιητικό ελέγχου των ελεγκτών αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας ανακοίνωσης.

Η Προϊσταμένη του Τμήματος
κ.α.α.

Ι.Μ. ΚΕΤΕΝΤΖΙΑΝ

BriQ Properties A.E.E.A.Π.

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

για τη χρήση από 01 Ιανουαρίου 2020 έως 31 Δεκεμβρίου 2020

BriQ Properties A.E.E.A.Π

Αρ.ΓΕΜΗ - 140330201000

Αλ. Πάντου 25, Καλλιθέα

Μάρτιος 2021

Περιεχόμενα

Α. ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΕΚΠΡΟΣΩΠΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ 3

Β. ΈΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ 4

Γ. ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ 29

Δ. ΕΤΗΣΙΑ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ 38

Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης 39

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων 39

Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων 40

Εταιρική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων 41

Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών 42

Εταιρική Κατάσταση Ταμειακών Ροών 43

Επιλεγμένες Επεξηγηματικές Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων 45

1. Γενικές πληροφορίες 45
2. Αρχές σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων 46
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου 55
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης 58
5. Πληροφόρηση κατά τομέα 60
6. Επενδύσεις σε ακίνητα 63
7. Απόκτηση Θυγατρικών 66
8. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία 67
9. Άυλα περιουσιακά στοιχεία 68
10. Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων 68
11. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις 69
12. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 70
13. Μετοχικό κεφάλαιο και αγορά ιδίων μετοχών 70
14. Αποθεματικά 71
15. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία 71
16. Δανειακές Υποχρεώσεις 72
17. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 73
18. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων 74
19. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα 74
20. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού 75
21. Λοιπά λειτουργικά έξοδα 75
22. Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) – καθαρά 76
23. Φόροι 77
24. Μερίσματα ανά μετοχή 77
25. Κέρδη ανά μετοχή 77
26. Ανειλημμένες υποχρεώσεις 78
27. Υφιστάμενα εμπράγματα βάρη 78
28. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη 78
29. Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις 79
30. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού 80

Ε. Πίνακας Χρήσης Αντληθέντων Κεφαλαίων 31.12.2020 81

Δηλώσεις εκπροσώπων του Διοικητικού Συμβουλίου

(σύμφωνα με το άρθρο 4 του Ν. 3556/2007)

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, κ.κ. Θεόδωρος Φέσσας, Πρόεδρος, Άννα Αποστολίδου, Διευθύνουσα Σύμβουλος και Απόστολος Γεωργαντζής, Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ, υπό την ως άνω ιδιότητά τους, δηλώνουν ότι, εξ όσων γνωρίζουν :

- Η συνημμένη Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση της BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π. (η Εταιρεία και ο Όμιλος), η οποία καταρτίστηκε για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, τα Ίδια Κεφάλαια και τα αποτελέσματα χρήσης της Εταιρείας.

- Η συνημμένη Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση της Εταιρείας και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο, συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζει, καθώς και την προβλεπόμενη από το άρθρο 152 του Ν.4548/2018 «Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης».

Καλλιθέα, 30 Μαρτίου 2021

Ο Πρόεδρος Δ.Σ.	**Η Διευθύνουσα Σύμβουλος**	**Το Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.**
Θεόδωρος Φέσσας	**Άννα Αποστολίδου**	**Απόστολος Γεωργαντζής**
Α.Δ.Τ. ΑΕ106909	**Α.Δ.Τ. ΑΜ540378**	**Α.Δ.Τ. Φ 090096**

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας

«BriQ Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Η παρούσα Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της «BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.» και των θυγατρικών της (εφεξής η «Εταιρεία» και ο «Όμιλος») αφορά την οικονομική χρήση 2020, ήτοι τη χρονική περίοδο από 1 Ιανουαρίου 2020 μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2020 και περιλαμβάνει την πραγματική απεικόνιση της εξέλιξης και των επιδόσεων των δραστηριοτήτων, των στόχων, της στρατηγικής και των σημαντικών γεγονότων της Εταιρείας και του Ομίλου με στόχο να παράσχει ουσιαστικές πληροφορίες, που δίνουν στους επενδυτές τη δυνατότητα να διαμορφώσουν μια ολοκληρωμένη γνώμη για την εξέλιξη των εργασιών της Εταιρείας και του Ομίλου κατά την εξεταζόμενη περίοδο.

Η Έκθεση επίσης περιέχει την περιγραφή των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων, τα μη χρηματοοικονομικά στοιχεία, τη δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης, τις σημαντικές συναλλαγές της Εταιρείας και του Ομίλου με τα συνδεδεμένα τους μέρη, καθώς και επιπρόσθετη πληροφόρηση όπως απαιτείται από τη νομοθεσία.

Η Έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του Ν. 4548/2018 όπως ισχύει, την παράγραφο 7 του άρθρου 4 του Ν.3556/2007 και την απόφαση 8/754/14.04.2016 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από τη νομοθεσία, η παρούσα έκθεση περιλαμβάνει τα ακόλουθα μέρη:

- Απολογισμό για τη χρήση από 1η Ιανουαρίου 2020 έως 31η Δεκεμβρίου 2020
- Σημαντικά γεγονότα κατά την κλειόμενη περίοδο
- Προοπτικές, κυριότερους κινδύνους και αβεβαιότητες
- Σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη
- Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης
- Λοιπές πληροφορίες

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Οι παρούσες ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις περιλαμβάνουν, πέραν της Εταιρείας και τις θυγατρικές εταιρείες, στις οποίες η Εταιρεία άμεσα ή έμμεσα ασκεί έλεγχο, από την ημερομηνία απόκτησης τους.

Συγκεκριμένα, στις 3 Μαρτίου 2020 η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Plaza Hotel Skiathos M.A.E. έναντι συνολικού τιμήματος € 3.522 χιλ. και στις 14 Δεκεμβρίου 2020 η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση του 80% του μετοχικού κεφαλαίου της SARMED WAREHOUSES A.E. έναντι συνολικού τιμήματος € 23.903 χιλ. (βλ. Σημείωση 7).

Τα συγκριτικά στοιχεία που παρατίθενται στο Όμιλο, αφορούν τα στοιχεία της Εταιρείας για την αντίστοιχη περσινή περίοδο, καθώς δεν αποτελούσε Όμιλο την 31.12.2019.

Οι παρούσες ενοποιημένες και εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 30 Μαρτίου 2021, είναι αναρτημένες μαζί με την έκθεση ελέγχου του ορκωτού ελεγκτή και την ετήσια έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου στη διαδικτυακή διεύθυνση www.briqproperties.gr και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

Σημειώνεται ότι στο διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας www.briqproperties.gr αναρτώνται οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις των ενοποιούμενων μη εισηγμένων θυγατρικών εταιρειών του Ομίλου.

Κατά τη διάρκεια της χρήσης αυτής, οι δραστηριότητες της Εταιρείας υπήρξαν σύμφωνες με την ισχύουσα νομοθεσία και τους σκοπούς της, όπως ορίζονται από το καταστατικό της.

Το Διοικητικό Συμβούλιο επιχειρώντας μια αναδρομή των εργασιών της Εταιρείας, των στοιχείων της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης και των Αποτελεσμάτων της υπό εξέταση χρήσης σας γνωρίζει τα παρακάτω:

ΑΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ 2020

Στις αρχές του 2020 κυριαρχούσαν οι προσδοκίες αναπτυξιακής πορείας της ελληνικής οικονομίας, οι οποίες επιβραδύνθηκαν σημαντικά από την εξάπλωση της πανδημίας του κορωνοϊού COVID-19. Η πανδημία του κορωνοϊού έχει δημιουργήσει πιέσεις στην παγκόσμια οικονομία, καθώς τα μέτρα που επιβλήθηκαν με σκοπό τον περιορισμό εξάπλωσης του ιού έχουν επιφέρει πλήγμα στην οικονομική δραστηριότητα και συνθήκες αβεβαιότητας στις αγορές.

Λόγω της εξάπλωσης της πανδημίας έχουν πληγεί οικονομικά ιδιαιτέρως οι επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στον τουρισμό και στο λιανικό εμπόριο.

Κατά τη διάρκεια του 2020, η Εταιρεία προχώρησε σε νέες επενδύσεις συνολικού ποσού € 41.242 χιλ. εκ των οποίων επενδύσεις ποσού € 10.033 χιλ. αφορούσαν την αγορά 4 νέων ακινήτων, € 27.425 χιλ. αφορούσαν την απόκτηση δύο ακινήτων μέσω θυγατρικών εταιρειών και € 3.784 χιλ. αφορούσαν κεφαλαιουχικές δαπάνες κυρίως με ανάπτυξη νέας αποθήκης στον Ασπρόπυργο (βλ. Σημείωση 26).

Εντός του 2020 η Εταιρεία ολοκλήρωσε με επιτυχία τη χρήση των αντληθέντων κεφαλαίων από την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου που πραγματοποιήθηκε το Δεκέμβριο του 2019, ενώ ταυτόχρονα συνέχισε την ενεργή διαχείριση του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της.

Το χαρτοφυλάκιο ακινήτων του Ομίλου την 31.12.2020, με βάση την Κατάσταση Επενδύσεων της 31.12.2020, αποτελείται από αποθήκες-logistics (46,0%), γραφεία (29,7%), ξενοδοχεία (17,8%), ακίνητα ειδικής χρήσης (3,2%), εμπορικά καταστήματα (2,7%) και οικόπεδα (0,5%).

Λαμβάνοντας υπόψη τις μακροχρόνιες συμβάσεις μίσθωσης που έχει συνάψει η Εταιρεία, την διασπορά και την φερεγγυότητα των μισθωτών της, την διασπορά του χαρτοφυλακίου ακινήτων της, την επαρκή ρευστότητα και τις διαθέσιμες γραμμές χρηματοδότησης, δημιουργείται η εύλογη προσδοκία ότι η Εταιρεία διαθέτει επαρκείς πόρους για να συνεχίσει απρόσκοπτα την επιχειρηματική της δραστηριότητα στο εγγύς μέλλον.

Επιπτώσεις της πανδημίας του Κορωνοϊού COVID-19

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

Σύμφωνα με τα κυβερνητικά μέτρα οι πληττόμενες επιχειρήσεις απαλλάσσονταν από την υποχρέωση καταβολής του 40% του συνολικού μισθώματος για τους μήνες κατά τους οποίους πλήττονται. Οι μειώσεις αυτές αφορούσαν σχεδόν το σύνολο των μισθωτών του Ομίλου για τους μήνες Μάρτιο, Απρίλιο, Μάιο, Νοέμβριο και Δεκέμβριο του 2020. Επιπλέον των ανωτέρω με τις αποφάσεις Α.1164/2020, Α.1213/2020 και Α.1225/2020 στις επιχειρήσεις οι οποίες εξακολουθούν να πλήττονται οικονομικά κατά τους μήνες Ιούλιο, Αύγουστο, Σεπτέμβριο και Οκτώβριο του 2020 λόγω της εμφάνισης και διάδοσης του κορωνοϊού COVID-19 εντάσσονται τα ξενοδοχεία και παρόμοια καταλύματα.

Η συνολική μείωση των εσόδων του Ομίλου από ενοίκια για το 2020 λόγω της πανδημίας Covid-19 ανήλθε σε € 954 χιλ., ποσό που αντιστοιχεί σε περίπου 20% επί των αναμενόμενων εσόδων από ενοίκια του 2020. Η Εταιρεία εκτιμά ότι οι επιπτώσεις της πανδημίας θα υποχωρήσουν σταδιακά το 2021 καθώς ο βαθμός εμβολιασμών αυξάνεται. Η άρση των περιορισμών στις μετακινήσεις και το άνοιγμα της αγοράς θα οδηγήσει σε ανάπτυξη της οικονομικής δραστηριότητας των επιχειρήσεων και σε ανάκαμψη του τουρισμού..

Η Εταιρεία έχοντας μακροπρόθεσμο ορίζοντα στις επενδύσεις της, διαθέτοντας επαρκή ρευστότητα και έχοντας χαμηλή έκθεση σε δανεισμό (31.12.2020 : Δάνεια μείον Μετρητά προς Επενδύσεις σε Ακίνητα Net L.T.V.15,3%) έχει την δυνατότητα για να ανταπεξέλθει στις σημερινές συνθήκες και να συνεχίσει με υπευθυνότητα το επενδυτικό της πρόγραμμα.

Επενδύσεις σε Συμμετοχές

Την 3η Μαρτίου 2020, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας που έχει στην κατοχή της την ξενοδοχειακή «Plaza Hotel» που βρίσκεται στην Καναπίτσα της Σκιάθου, δυναμικότητας 79 δωματίων και συνολικής επιφάνειας 4.069 τ.μ.. Το συνολικό τίμημα για την αγορά των ως ανωτέρω μετοχών ανήλθε σε € 3.522 χιλ. ενώ το κόστος κτήσης του ακινήτου που περιλαμβάνεται στο ανωτέρω τίμημα ήταν € 3.480 χιλ.(βλ. Σημείωση 7).

Την 14η Δεκεμβρίου 2020, η Εταιρεία προχώρησε την απόκτηση του 80% των μετοχών της εταιρείας «SARMED WAREHOUSES S.A.». Ο κ. Ιωάννης Σαραντίτης παραμένει μέτοχος με ποσοστό 20% στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας καθώς και μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της.

Η SARMED WAREHOUSES S.A. έχει στην κυριότητά της ένα ενιαίο συγκρότημα αποθηκευτικών και βιομηχανικών χρήσεων, γραφείων και βοηθητικών χώρων το οποίο βρίσκεται στην Μάνδρα Αττικής, επί της Αττικής Οδού και περιλαμβάνει κτίρια

συνολικής επιφάνειας 58.641,60 τ.μ.. Το τίμημα για την απόκτηση του 80% των μετοχών της εταιρείας ανήλθε σε € 23.903 χιλ. ενώ το κόστος κτήσης των ακινήτων που περιλαμβάνεται στο ανωτέρω τίμημα ήταν € 22.520 χιλ. (βλ. Σημείωση 7).

Η Εταιρεία αξιολόγησε τις επενδύσεις στις ανωτέρω θυγατρικές εταιρείες ως απόκτηση περιουσιακού στοιχείου ή ομάδας περιουσιακών στοιχείων που δεν αποτελούν επιχείρηση και δεν εμπίπτουν στον ορισμό της επιχειρηματικής συνένωσης. Για απόκτηση θυγατρικών, οι οποίες δεν εμπίπτουν στον ορισμό της επιχειρηματικής συνένωσης, ο Όμιλος επιμερίζει το κόστος μεταξύ των επιμέρους αναγνωρίσιμων στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων της εξαγοραζόμενης επιχείρησης βάσει των εύλογων αξιών τους κατά την ημερομηνία της απόκτησης. Από τέτοιου είδους συναλλαγές δεν προκύπτει υπεραξία.

Επενδύσεις σε Ακίνητα

Την 31η Δεκεμβρίου 2020, το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου περιλάμβανε 28 ακίνητα, εκ των οποίων δύο ανήκουν στις θυγατρικές εταιρείες, συνολικής επιφάνειας 123.269 τ.μ. (31.12.2019: 22 ακίνητα, 57.796 τ.μ.).

Η εύλογη αξία των ακινήτων του Ομίλου, όπως αποτιμήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές των εταιρειών «ΑΘΗΝΑΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ Ε.Π.Ε.», «HVS HOSPITALITY CONSULTING SERVICES Α.Ε.» και «Cushman & Wakefield Proprius Ε.Π.Ε.» ανήλθε σε € 106.186 χιλ. έναντι αξίας € 59.997 χιλ. την 31.12.2019. Η αύξηση της αξίας των ακινήτων την 31η Δεκεμβρίου 2020 ήταν € 46.189 χιλ. (+77,0%) εν σχέση με την 31η Δεκεμβρίου 2019.

Το χαρτοφυλάκιο ακινήτων αποτελείται από 9 ακίνητα γραφείων τα οποία περιλαμβάνουν και δύο κτίρια γραφείων με ισόγεια καταστήματα (μικτής χρήσης), 6 κτίρια αποθηκευτικών χώρων (logistics) στο οποίο περιλαμβάνεται ένα υπό-ανέγερση κτίριο αποθήκευσης και διανομής, 5 ξενοδοχεία, 3 καταστήματα, 2 ακίνητα ειδικής χρήσης και 3 οικόπεδα. Η εύλογη αξία των Επενδύσεων σε Ακίνητα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2020 ανερχόταν σε € 106.001 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένης της αξίας του ιδιοχρησιμοποιούμενου χώρου γραφείων της Εταιρείας αξίας € 185 χιλ.) έναντι αξίας € 59.793 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένης της αξίας του ιδιοχρησιμοποιούμενου χώρου γραφείων της Εταιρείας αξίας € 204 χιλ.) κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019.

Η αύξηση αυτή ποσού € 40.105 χιλ. αναλύεται σε α) ποσό € 10.033 χιλ. από την προσθήκη 4 νέων ακινήτων που πραγματοποιήθηκε εντός του 2020, β) ποσό € 26.000 χιλ. από την προσθήκη 2 ακινήτων μέσω αγοράς θυγατρικών, γ) ποσό € 3.784 χιλ. από μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες για ανακαίνιση και ανάπτυξη ακινήτων και δ) ποσό € 287 χιλ. από αναπροσαρμογή του υφισταμένου χαρτοφυλακίου. Σημειώνεται ότι ποσό € 6.105 χιλ. της ανωτέρω αύξησης στην αξία των επενδύσεων σε ακίνητα την 31.12.2020 αφορά το ποσοστό μειοψηφίας μη ελεγχουσών συμμετοχών (βλ. Σημείωση 6).

Οι αποτιμήσεις των ακινήτων του Ομίλου έγιναν σύμφωνα με τη Μέθοδο Προεξοφλούμενων Χρηματοοικονομικών Ροών (Discounted Cash Flow) και τη Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων Κτηματαγοράς (βλ. Σημείωση 6).

Έσοδα

Τα Έσοδα από Μισθώματα του Ομίλου για τη χρήση 2020 ανήλθαν σε € 3.681 χιλ. έναντι € 2.928 χιλ. για τη χρήση 2019 παρουσιάζοντας αύξηση ποσού € 753 χιλ. ή 25,7%. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στην ενσωμάτωση των εσόδων προερχόμενων από τις νέες επενδύσεις της Εταιρείας.

Στα Έσοδα από Μισθώματα του Ομίλου για τη χρήση 2020 προκύπτουν μετά την μείωση ποσού € 954 χιλ. που αφορά την μείωση ενοικίου στις πληττόμενες επιχειρήσεις λόγων των μέτρων κατά της εξάπλωσης του Covid-19.

Το ποσοστό των ετησιοποιημένων εσόδων από μισθώματα που προέρχεται από θυγατρικές και συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου Quest Συμμετοχών Α.Ε. ανερχόταν την 31.12.2020 στο 28,7% έναντι 49,1% στις 31.12.2019 των συνολικών εσόδων από μισθώματα. Την 31η Δεκεμβρίου 2020 το συνολικό ποσοστό πληρότητας (το σύνολο των μισθωμένων χώρων δια του συνόλου της εκμισθώσιμης επιφάνειας μη συμπεριλαμβανομένων των οικοπέδων, κτιρίων υπό-ανέγερση και ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου) των ακινήτων του Ομίλου ήταν 98,8% ενώ την 31.12.2019 ήταν 97,9%.

Κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία

Τα κέρδη του Ομίλου από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία για τη χρήση 2020 ανήλθαν σε € 416 χιλ. έναντι € 4.032 χιλ. για τη χρήση 2019. Στα κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία της χρήσης του 2020 περιλαμβάνεται και το κέρδος που προήλθε από την απόκτηση δύο θυγατρικών η οποίες λογίστηκαν με τη μέθοδο της αγοράς περιουσιακών στοιχείων (βλ. Σημείωση 6 και 7).

Λειτουργικά Έξοδα

Τα **Άμεσα Έξοδα σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα** (βλ. Σημείωση 19) για τη χρήση 2020 ανήλθαν σε € 176 χιλ. έναντι € 143 χιλ. για χρήση 2019. Τα έξοδα αυτά αφορούν κυρίως τα έξοδα ασφάλισης ακινήτων ποσού € 65 χιλ. (31.12.2019 : € 47 χιλ.). και τα έξοδα εκτίμησης ακινήτων ποσού € 36 χιλ. (31.12.2019 : € 33 χιλ.).

Ο **Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων** (ΕΝΦΙΑ, βλ. Σημείωση 19) για το έτος 2020 αντιστοιχεί σε ποσό € 393 χιλ. έναντι € 272 χιλ. για το 2019, μια αύξηση 44,5% που οφείλεται στην αύξηση του αριθμού των ακινήτων την 01.01.2020 (22 ακίνητα) σε σχέση με την 01.01.2019 (14 ακίνητα).

Τα **Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα** (βλ. Σημείωση 21) ανήλθαν σε € 464 χιλ. έναντι € 325 χιλ. της περσινής χρήσης, ήτοι παρουσίασαν αύξηση 42,8 % ή € 139 χιλ. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στο ότι στα λοιπά έξοδα περιλαμβάνονται € 102 χιλ. που αφορούν μη εκπιπτώμενο Φ.Π.Α. (prorata) της τρέχουσας χρήσης έναντι € 54 χιλ. στα αποτελέσματα της χρήσης 2019, καθώς σε αμοιβές Μελών Δ.Σ. και επιτροπών (αύξηση κατά € 45 χιλ.), και αμοιβές λοιπών συμβούλων για την λειτουργία των θυγατρικών.

Χρηματοοικονομικά Έσοδα/ Έξοδα

Τα **χρηματοοικονομικά έξοδα** ανήλθαν σε € 527 χιλ. έναντι € 456 χιλ. για τη χρήση 2019. Τα **χρηματοοικονομικά έσοδα** για την χρήση 2020 αφορούν έσοδα από τόκους και ανήλθαν σε € 36 χιλ. έναντι χρηματοοικονομικών εσόδων € 235 χιλ. για τη χρήση 2019.

Το ποσό των χρηματοοικονομικών εξόδων για την 31.12.2020 είναι αυξημένο κατά € 165 χιλ. καθώς περιλαμβάνει ζημιά που αναγνωρίστηκε λόγω της πρόωρης εξόφλησης του δανεισμού της Εταιρείας εντός του έτους.

Λειτουργικά Κέρδη - Αποτελέσματα προ Φόρων

Τα **λειτουργικά κέρδη** του Ομίλου για τη χρήση 2020 ανήλθαν σε € 2.649 χιλ. έναντι € 5.802 χιλ. της περσινής χρήσης, ενώ τα λειτουργικά κέρδη μη συμπεριλαμβανομένων των κερδών από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ανήλθαν σε ποσό € 2.233 χιλ. έναντι ποσού € 1.770 χιλ. της προηγούμενης χρήσης, εμφανίζοντας αύξηση ποσού € 382 χιλ. ή 26,2%.

Τα **αποτελέσματα προ φόρων** ανήλθαν σε κέρδη € 2.158 χιλ. έναντι € 5.581 χιλ. της περσινής χρήσης. Τα αποτελέσματα προ φόρων μη συμπεριλαμβανομένων των κερδών από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ανήλθαν σε ποσό € 1.742 χιλ. έναντι ποσού € 1.549 χιλ. της προηγούμενης χρήσης, εμφανίζοντας αύξηση ποσού € 193 χιλ. ή 12.5%.

Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης (EBITDA και Προσαρμοσμένο EBITDA)

Ο Όμιλος χρησιμοποιεί εναλλακτικούς δείκτες μέτρησης απόδοσης (ΕΔΜΑ) για την καλύτερη αξιολόγηση των οικονομικών της επιδόσεων. Παρουσιάζεται το μέγεθος «Κέρδη προ Τόκων, Φόρων και συνολικών Αποσβέσεων (EBITDA)», καθώς και το μέγεθος «Προσαρμοσμένα κέρδη προ Τόκων, Φόρων και συνολικών Αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)» που αναλύονται παρακάτω. Τα ανωτέρω μεγέθη θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη σε συνδυασμό με τα οικονομικά αποτελέσματα που έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ και σε καμία περίπτωση δεν αντικαθιστούν αυτά.

Τα προσαρμοσμένα Κέρδη προ Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων ανήλθαν σε € 2.249 χιλ. έναντι € 1.851 χιλ. της προηγούμενης χρήσης, εμφανίζοντας αύξηση 21,5%, όπως φαίνεται στον παρακάτω πίνακα:

	Από 01.01.2020 έως 31.12.2020	**Από 01.01.2019 έως 31.12.2019**
Κέρδη προ φόρων	**2.158**	**5.581**
Πλέον: Αποσβέσεις δικαιωμάτων ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	16	13
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά (έσοδα) /έξοδα (Σημ.22)	491	221
Κέρδη προ φόρων, τόκων και συνολικών αποσβέσεων (EBITDA)	**2.456**	**5.815**
Μείον : Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	(416)	(4.032)
Πλέον : Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα[(1)]		68
Προσαρμοσμένα κέρδη προ Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)	**2.249**	**1.851**

[1]Τα καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα ποσού €68 χιλ. αφορούν έξοδα μάρκετινγκ και διαφήμισης σχετικά με την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου που πραγματοποιήθηκε κατά τη διάρκεια της χρήσης 2019.

Το ποσό των χρηματοοικονομικών εξόδων για την 31.12.2020 είναι αυξημένο κατά € 165 χιλ. καθώς περιλαμβάνει ζημιά που αναγνωρίστηκε λόγω της πρόωρης εξόφλησης του δανεισμού της Εταιρείας εντός του έτους και κατά € 66 χιλ. από αλλαγή της λογιστικής αναγνώρισης των εγγυήσεων από μισθώματα. Τα ποσά αυτά είχαν αναγνωριστεί και αντίστοιχα είχαν αυξήσει τα χρηματοοικονομικά έσοδα για τη χρήση 2019.

Φόροι

Οι φόροι του Ομίλου για τη χρήση 2020 ανήλθαν σε € 88 χιλ. έναντι € 198 χιλ. της χρήσης 2019, παρουσιάζοντας μείωση κατά €110 χιλ. ή κατά 55,6%.

Η μείωση αυτή οφείλεται στον υπολογισμό του Φόρου για τη χρήση 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 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 επενδύσεών τους πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Με τις νέες διατάξεις, ο εταιρικός φόρος για το κάθε εξάμηνο του 2020 διαμορφώθηκε σε ποσοστό 0,05% επί του μέσου όρου των επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων εκάστοτε εξαμήνου.

Καθαρά Κέρδη

Τα καθαρά κέρδη του Ομίλου για τη χρήση 2020, βάση των ανωτέρω ανήλθαν σε € 2.070 χιλ. έναντι κερδών € 5.383 χιλ. της χρήσης 2019 κυρίως λόγω των μειωμένων κερδών από την αναπροσαρμογή των εύλογων αξίων των ακίνητων (2020: € 416 χιλ. vs 2019: € 4.032 χιλ.).

Τα καθαρά κέρδη μη συμπεριλαμβανομένων των κερδών από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ανήλθαν σε ποσό € 1.654 χιλ. έναντι ποσού € 1.351 χιλ. της χρήσης 2019 εμφανίζοντας αύξηση 22,4%.

Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου

Την 20.12.2019, άρχισε η διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο Αθηνών 23.843.062 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών της Εταιρείας, ονομαστικής αξίας 2,10 ευρώ εκάστης, που προέκυψαν από την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου με καταβολή μετρητών και έκδοση νέων μετοχών, όπως αποφασίστηκε από την από 06.09.2019 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας.

Η Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου με καταβολή μετρητών και δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων πραγματοποιήθηκε από τις 28.11.2019 έως και τις 12.12.2019 ολοκληρώθηκε με επιτυχία με την άντληση κεφαλαίων συνολικού ποσού €50.070 χιλ. μέσω της άσκησης των δικαιωμάτων προτίμησης και προεγγραφής καθώς και της Ιδιωτικής Τοποθέτησης.

Κατόπιν των ανωτέρω, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά € 50.070 χιλ. με την έκδοση 23.843.062 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 2,10 η κάθε μία. Έτσι, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σήμερα σε €75.105 χιλ. και διαιρείται σε 35.764.593 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €2,10 η κάθε μία.

Την 14η Δεκεμβρίου 2020 η Εταιρεία με την απόκτηση του 80% του μετοχικού κεφαλαίου της SARMED WAREHOUSES A.E. έναντι συνολικού τιμήματος € 23.903 χιλ. (βλ. Σημείωση 7) ολοκλήρωσε, εντός διαστήματος 12 μηνών, την χρήση του 100% των αντληθέντων κεφαλαίων από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου.

Στοιχεία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής θέσης

Το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων του Ομίλου που αντιστοιχούν σε μετόχους για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020 ανέρχεται σε € 84.016 χιλ. από € 83.944 χιλ. για την προηγούμενη χρήση κυρίως λόγω των μειωμένων κερδών από την αναπροσαρμογή των εύλογων αξιών του επενδυτικού χαρτοφυλακίου της Εταιρείας (2020: € 4167 χιλ. vs 2019: € 4.032 χιλ.).

Τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου την 31η Δεκεμβρίου 2020 ανέρχονται σε € 2.067 χιλ. έναντι € 37.568 ταμειακών διαθεσίμων την 31η Δεκεμβρίου 2019. Την 31.12.2019, τα ταμειακά διαθέσιμα περιλάμβαναν μέρος των αντληθέντων κεφαλαίων από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ποσού € 50.071 χιλ. που ολοκληρώθηκε την 20η Δεκεμβρίου 2019 (βλ. Σημείωση 13) τα οποία χρησιμοποιήθηκαν εντός του 2020 για την χρηματοδότηση νέων επενδύσεων.

Την 31η Δεκεμβρίου 2020 οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου ανέρχονταν σε € 18.313 χιλ. έναντι € 12.412 χιλ. την 31η Δεκεμβρίου 2019.

Ο δείκτης μόχλευσης (Δάνεια / Επενδύσεις σε ακίνητα) της Εταιρείας την 31η Δεκεμβρίου 2020 ανερχόταν σε 17,2% και το Net Debt Ratio ((Δάνεια – Ταμειακά Διαθέσιμα)/Επενδύσεις σε ακίνητα) σε 15,3%, ενώ την 31η Δεκεμβρίου 2019 ανερχόταν σε 21,8% και -42,1% αντίστοιχα.

Η Εσωτερική Λογιστική Αξία (Ν.Α.V.) που αντιστοιχεί σε μετόχους της Εταιρείας την 31η Δεκεμβρίου 2020 ανερχόταν σε € 84.016 χιλ. και η Εσωτερική Λογιστική Αξία (Ν.Α.V.) ανά μετοχή σε € 2,36, ενώ την 31η Δεκεμβρίου 2019 ανερχόταν σε € 83.944 χιλ. και € 2,36 αντίστοιχα.

Βασικοί Δείκτες

Δείκτες Μόχλευσης				
Δανειακές υποχρεώσεις	18.313	16,5%	12.412	12,7%
Σύνολο Ενεργητικού	110.758		97.880	
Δανειακές υποχρεώσεις	18.313		12.412	
Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα	(2.067)	14,9%	(37.568)	-41,7%
Σύνολο Ενεργητικού	110.759		97.880	
Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα	(2.067)		(37.568)	
L.T.V. (Loan to value)				
Δανειακές υποχρεώσεις	18.313	17,2%	12.412	21,8%
Επενδύσεις σε Ακίνητα	106.001		59.793	
Net L.T.V. (Net Loan to value)				
Δανειακές υποχρεώσεις	18.313		12.412	
Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα	(2.067)	15,3%	(37.568)	-42,1%
Επενδύσεις σε Ακίνητα	106.001		59.793	
Καθαρή Θέση				
Σύνολο ίδιων κεφαλαίων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας	84.016	2,36 €	83.944	2,36 €
Αριθμός μετοχών τέλους χρήσης (σε χιλ.)	35.572		35.572	

Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations – F.F.O.)

Τα κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες, τα οποία ορίζονται ως τα αποτελέσματα μετά φόρων χωρίς να λαμβάνονται υπόψη οι αναπροσαρμογές και τα αποτελέσματα πωλήσεων των επενδυτικών ακινήτων, οι αποσβέσεις πάγιων στοιχείων, η ζημία από απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων, τα μη επαναλαμβανόμενα έξοδα και τα καθαρά χρηματοοικονομικά αποτελέσματα, έχουν ως εξής:

Κεφάλαια από την Λειτουργία	**01.01.2020-31.12.2020**	**01.01.2019-31.12.2019**
Καθαρά κέρδη προ φόρων	2.158	5.581
Μείον: Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(416)	(4.032)
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων πάγιων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	16	13
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά (έσοδα)/έξοδα	491	221
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (F.F.O.)	**2.249**	**1.783**

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗ ΠΕΡΙΟΔΟ

Α. Εταιρικά γεγονότα

1 Διανομή Μερίσματος

Την 30η 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 7η Απριλίου 2020.

2. Αγορά ιδίων μετοχών

Την 30η Μαρτίου 2020 η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας έλαβε απόφαση για την δυνατότητα, κατ' άρθρο 49 του ν. 4548/2018 ως ισχύει, αγοράς από την Εταιρεία ιδίων μετοχών μέχρι ποσοστού 10% του εκάστοτε καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου αυτής, για χρονική περίοδο 24 μηνών με έναρξη ισχύος την 30η Μαρτίου 2020 μέχρι και την 29η Μαρτίου 2021, με κατώτατη τιμή αγοράς τα δέκα λεπτά του ευρώ (€ 0,10) και ανώτατη τιμή τα πέντε ευρώ (€ 5,00) ανά μετοχή και σκοπό σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 49 του ν. 4548/2018 ως ισχύει, τον Κανονισμό 2273/2003 και την απόφαση 1/503/2009 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, και εξουσιοδότησε το Διοικητικό Συμβούλιο για την εφαρμογή της.

Κατόπιν αυτής της απόφασης η Εταιρεία την 31.12.2020 είχε στην κατοχή της συνολικά 272.412 ίδιες μετοχές συνολικής ονομαστικής αξίας € 572 χιλ. και κτήσης € 459 χιλ.. Οι κατεχόμενες ίδιες μετοχές την 31.12.2020 αντιστοιχούν στο 0,76% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας. Κατά την ημερομηνία δημοσίευσης των οικονομικών καταστάσεων η Εταιρεία είχε στην κατοχή της συνολικά 358.618 ίδιες μετοχές οι οποίες αντιστοιχούν στο 1,00% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

3. Εκλογή νέου Διοικητικού Συμβουλίου και συγκρότηση αυτού σε σώμα

Την 30η Μαρτίου 2020 η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε την εκλογή νέου 8μελούς Διοικητικού Συμβουλίου και της συγκρότηση αυτού σε σώμα 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 του Δημητρίου, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Σύμφωνα με την απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της 30ης Μαρτίου 2020, η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου είναι τετραετής, 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.

Περαιτέρω, το Διοικητικό Συμβούλιο εξέλεξε τα μέλη της Επενδυτικής Επιτροπής και της Επιτροπής Ανθρωπίνου Δυναμικού και Αποδοχών ως ακολούθως:

Επενδυτική Επιτροπή

1. Άννα Αποστολίδου, Πρόεδρος
2. Θεόδωρος Φέσσας, Μέλος
3. Ευτυχία Κουτσουρέλη, Μέλος
4. Απόστολος Γεωργαντζής, Μέλος
5. Φαίδων Ταμβακάκης, Μέλος
6. Ελένη Λινάρδου, Μέλος

Επιτροπή Ανθρωπίνου Δυναμικού και Αποδοχών

1. Φαίδων Ταμβακάκης, Πρόεδρος
2. Ευστράτιος Παπαευστρατίου, Μέλος
3. Μάρκος Μπιτσάκος, Μέλος

Σε συνέχεια της απόφασης της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της 30ης Μαρτίου 2020 και των σχετικών αποφάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου και την Επιτροπής Ελέγχου της 30.03.2020 η Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρίας αποτελείται από τους εξής:

1. Ευστράτιος Παπαευστρατίου, Πρόεδρος
2. Φαίδων Ταμβακάκης, Μέλος
3. Μάρκος Μπιτσάκος, Μέλος

Η θητεία των ως άνω επιτροπών συμπίπτει με τη θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας

4. Ολοκλήρωση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου

Την 14η Δεκεμβρίου 2020 η Εταιρεία με την απόκτηση του 80% του μετοχικού κεφαλαίου της SARMED WAREHOUSES A.E. έναντι συνολικού τιμήματος € 23.903 χιλ. (βλ. Σημείωση 7) ολοκλήρωσε, εντός διαστήματος 12 μηνών, την επένδυση του 100% των αντληθέντων κεφαλαίων συνολικού ποσού €50.070 χιλ. που προήλθαν από την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου με καταβολή μετρητών και έκδοση νέων μετοχών, όπως αποφασίστηκε από την από 06.09.2019 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας.

Β. Επενδύσεις

1. Την 7η Φεβρουαρίου 2020 η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά οριζόντιας ιδιοκτησίας ισογείου καταστήματος με ημιώροφο και υπόγειο έναντι τιμήματος € 1.128 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης € 27 χιλ.). Το ακίνητο συνολικής επιφάνειας 782,31 τ.μ. βρίσκεται στην οδό Γιαμπουδάκη 8 και Πλατεία Ηρώων στο Ρέθυμνο Κρήτης και είναι πλήρως μισθωμένο.
2. 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.. Το συγκρότημα διαθέτει πισίνα εμβαδού 150τ.μ., jacuzzi και γήπεδο τένις, ενώ είναι κτισμένο σε οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 13.876τ.μ.. Το συνολικό τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου και του ξενοδοχειακού εξοπλισμού ανήλθε σε €3.000 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης € 45 χιλ.).
3. Την 2α Ιουνίου 2020, η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά δυο όμορων οικοπέδων συνολικής επιφανείας 57.529 τ.μ. που βρίσκονται στον Ασπρόπυργο Αττικής. Το συνολικό τίμημα για την αγορά των δύο οικοπέδων ανήλθε σε €3.456 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού € 139 χιλ.). Η Εταιρεία αναπτύσσει στην συγκεκριμένη έκταση ένα σύγχρονο κέντρο αποθήκευσης και διανομής επιφάνειας 20.764 τ.μ..
4. Την 16η Νοεμβρίου 2020, η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά τριών συνολικής επιφάνειας 27.389 τ.μ. στον Ασπρόπυργο Αττικής έναντι συνολικού τιμήματος € 2.025 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού € 27 χιλ.). Τα δύο από αυτά τα οικόπεδα είναι όμορα με τα αποκτηθέντα οικόπεδα της εταιρείας επιφανείας 57.529 τ.μ. την 2η Ιουνίου 2020 και συνενώθηκαν την 2α Δεκεμβρίου 2020. Με τη νέα αυτή αγορά, η Εταιρεία σκοπεύει να αναπτύξει δεύτερο Κτίριο Αποθήκευσης και Διανομής επιφάνειας περίπου 10.000 τ.μ. με σκοπό τη δημιουργία ενός σύγχρονου συγκροτήματος Logistics.
5. Την 17η Δεκεμβρίου 2020, η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά του 64,20% οριζόντιας ιδιοκτησίας γκαράζ με υπόγειες θέσεις στάθμευσης το οποίο αντιστοιχεί σε επιφάνεια 743,89 τ.μ. που βρίσκεται σε ακίνητο επί της Βασ. Σοφία 64 στην Αθήνα, εντός του οποίου η Εταιρεία είχε ήδη αποκτήσει την 23.12.2019 οριζόντια ιδιοκτησία ισογείου, έναντι τιμήματος € 180 χιλ. (μη συμπεριλαμβανόμενων εξόδων απόκτησης ποσού € 5 χιλ.).
6. 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, δυναμικότητας 79 δωματίων και συνολικής επιφάνειας 4.069 τ.μ.. Το συνολικό τίμημα για την αγορά των ως ανωτέρω μετοχών ανήλθε σε € 3.500 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού € 22 χιλ.) και η αξία κτήσης του ξενοδοχείου ανερχόταν σε € 3.480χιλ.
7. Την 14η Δεκεμβρίου 2020, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση του 80% των μετοχών της εταιρείας «SARMED WAREHOUSES S.A.». Ο κ. Ιωάννης Σαραντίτης παραμένει μέτοχος με ποσοστό 20% στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας καθώς και μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της θυγατρικής. Η SARMED WAREHOUSES S.A. έχει στην κυριότητά της δύο οικόπεδα, συνολικής έκτασης 131.232,40 τ.μ. στην Μάνδρα Αττικής, επί της Αττικής Οδού, επί των οποίων έχει αναγερθεί συγκρότημα κτιρίων συνολικής επιφάνειας 58.641,60 τ.μ. αποθηκευτικών και βιομηχανικών χρήσεων, γραφείων και βοηθητικών χώρων. Το τίμημα για την απόκτηση του 80%των μετοχών της εταιρείας ανήλθε σε € 23,631 εκ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού € 262 χιλ.) και η αξία κτήσης

του ξενοδοχείου ανερχόταν σε € 22.520 χιλ. (βλ. Σημείωση 7).

ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

1. Την 11η Φεβρουαρίου 2021, η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά αυτοτελούς κτιρίου γραφείων με ισόγειο κατάστημα που βρίσκεται στην οδό Δημητρίου Γούναρη 3 στον Πειραιά έναντι τιμήματος € 2.100 χιλ.. Το κτίριο βρίσκεται σε περίοπτη θέση στο λιμάνι του Πειραιά, αποτελείται από ισόγειο κατάστημα, πέντε ορόφους γραφείων, υπόγειους αποθηκευτικούς χώρους με συνολική επιφάνεια 2.428 τ.μ. και είναι πλήρως μισθωμένο.
2. Την 5η Φεβρουαρίου 2021 η Εταιρεία προχώρησε στην 2η τροποποίηση του από 14.06.2019 προγράμματος εκδόσεως κοινού ομολογιακού δανείου ανώτατου ύψους € 20.000 χιλ. που είχε συνάψει με την Τράπεζα Eurobank Α.Ε. μειώνοντας το περιθώριο επιτοκίου.
3. Την 5η Μαρτίου 2021 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., ύψους έως € 10.000 χιλ. βάσει των διατάξεων του ν. 3156/2003 και του κ.ν. 4548/2018, ως ισχύουν το οποίο θα χρησιμοποιηθεί για αναχρηματοδότηση του αλληλόχρεου δανείου (βλ. Σημείωση 16).
4. Την 21η Ιανουαρίου και την 18η Φεβρουαρίου 2021 η Εταιρεία έχει προβεί στην επιπλέον έκδοση ομολογιών συνολικού ποσού € 2.900 χιλ. για την χρηματοδότηση επενδύσεων της σε ακίνητα.
5. Την 27η Ιανουαρίου και την 16η Μαρτίου 2021 η Εταιρεία έχει προβεί σε επιπλέον χρηματοδότηση συνολικού ποσού € 950 χιλ. από το πρόγραμμα του αλληλόχρεου με την Alpha Bank Α.Ε. για την χρηματοδότηση επενδύσεων της σε ακίνητα.

Δεν προέκυψαν περαιτέρω σημαντικά γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού που να επηρεάζουν τις παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ 2021

Η Εταιρεία εκτιμά ότι οι επιπτώσεις της πανδημίας θα υποχωρήσουν σταδιακά το 2021 καθώς με την ολοκλήρωση του προγράμματος εμβολιασμού που εκπονεί η πολιτεία θα αρθούν οι περιορισμοί στις μετακινήσεις και θα ανακάμψει η οικονομική δραστηριότητα των επιχειρήσεων και ο τουρισμός. Η Εταιρεία έχοντας μακροπρόθεσμο ορίζοντα στις επενδύσεις της, διαθέτοντας επαρκή ρευστότητα και έχοντας χαμηλή έκθεση σε δανεισμό (31.12.2020 : Δάνεια μείον Μετρητά προς Επενδύσεις σε Ακίνητα Net L.T.V.15,3%) έχει την δυνατότητα για να ανταπεξέλθει στις σημερινές συνθήκες και να συνεχίσει με υπευθυνότητα το επενδυτικό της πρόγραμμα.

Η Εταιρεία πλέον της διαχείρισης του επενδυτικού της χαρτοφυλακίου ακινήτων της, στις 30 Ιουλίου 2020 προχώρησε στην σύναψη σύμβασης εργολαβίας για την κατασκευή ενός σύγχρονου κέντρου αποθηκών και διανομής, προδιαγραφών πυροπροστασίας κατηγορίας Ζ3 και συνολικής επιφανείας 20.764 τ.μ. στον Ασπρόπυργο Αττικής η οποία προβλέπεται να ολοκληρωθεί στο τέλος του 2021 και να προσφέρει σημαντικά στα μελλοντικά αποτελέσματα της Εταιρείας.

Βασική προτεραιότητα της Εταιρείας για το 2021 είναι η ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου ακινήτων της μέσω επενδύσεων σε επαγγελματικά ακίνητα εισοδήματος που προσφέρουν ελκυστικές αποδόσεις ή/και έχουν χαρακτηριστικά που μπορούν να αποφέρουν υπεραξία στους μετόχους σε συνδυασμό με την καταβολή εισοδήματος στους μέτοχους μέσω της διανομής μερίσματος.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Α) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο Όμιλος δραστηριοποιείται στην Ελλάδα, οι συναλλαγές της διενεργούνται σε (€) Ευρώ και συνεπώς δεν είναι εκτεθειμένος σε κινδύνους από ξένο νόμισμα.

ii) Μεταβολές στην Αξία των Ακινήτων

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή της αξίας ακινήτων που έχει αντίκτυπο στην κατάσταση αποτελεσμάτων και στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης του. Για τη μείωση του κινδύνου αυτού, ο Όμιλος έχει συνάψει μακροχρόνιες συμβάσεις μισθώσεων, με αξιόπιστους μισθωτές και έχει αυξήσει την διασπορά του χαρτοφυλακίου ακινήτων σε περισσότερες κατηγορίες ακινήτων. Στην τρέχουσα χρήση ο Όμιλος κατέγραψε κέρδη από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία.

iii) Πληθωριστικός Κίνδυνος

Η έκθεση του Ομίλου σε πληθωριστικό κίνδυνο είναι ελαχιστοποιημένη, καθώς στην πλειονότητα των συμβάσεων μισθώσεων προβλέπονται ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων που συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή. Επιπλέον στις περισσότερες συμβάσεις μίσθωσης προβλέπεται ότι σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα. Τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις, πλην κάποιων μεμονωμένων μισθώσεων όπου υπάρχει ποσοστό επί του τζίρου επιπλέον από το μηνιαίο μίσθωμα το οποίο υπολογίζεται στις αρχές κάθε έτους και αφορά το προηγούμενο ημερολογιακό έτος.

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

Η έκθεση του Ομίλου στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται από καταθέσεις όψεως (βλ. Σημείωση 12) που έχει στο ενεργητικό του καθώς και από τραπεζικά δάνεια με κυμαινόμενο επιτόκιο (βλ. Σημείωση 16) που εκθέτουν τον Όμιλο σε κίνδυνο ταμειακών ροών λόγω πιθανής μεταβολής των επιτοκίων.

Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική του θέση, καθώς το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών.

Η έκθεση του Ομίλου σε κίνδυνο μεταβολής επιτοκίων δεν είναι σημαντική λόγω της χαμηλής έκθεσης του Ομίλου σε δανεισμό (31.12.2020: Net Loan To Value Ratio 15,3%).

Β) Πιστωτικός Κίνδυνος

Ο Όμιλος έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις απαιτήσεις από μισθώματα που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης και τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα. Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλόμενων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις.

Ένα σημαντικό μέρος της έκθεσης του Ομίλου σε πιστωτικό κίνδυνο προέρχεται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, καθώς ένα μεγάλο τμήμα του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας είναι μισθωμένο σε εταιρείες του ομίλου Quest. Ο Όμιλος έχει καταφέρει να αυξήσει την διασπορά του χαρτοφυλακίου του σε διαφορετικούς μισθωτές. Ως αποτέλεσμα το ποσοστό των ετησιοποιημένων εσόδων από μισθώματα που προέρχεται από θυγατρικές και συνδεδεμένες εταιρείες του ομίλου Quest Συμμετοχών Α.Ε. κατά την 31.12.2020 είχε μειωθεί σημαντικά σε 28,7 % από 49,1% στις 31.12.2019 επί των συνολικών εσόδων από μισθώματα. (βλ. Σημείωση 28).

Δεν αναμένονται σημαντικές ζημίες, καθώς οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με μισθωτές που διαθέτουν επαρκή πιστοληπτική ικανότητα. Επιπλέον ο Όμιλος για τον περιορισμό του πιστωτικού κινδύνου λαμβάνει εξασφαλίσεις όπως εγγυήσεις ποσού που κυμαίνεται μεταξύ 2 και 12 μισθωμάτων.

Γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο υφιστάμενος ή μελλοντικός κίνδυνος για τα κέρδη και το κεφάλαιο απορρέει από αδυναμία του Ομίλου να ρευστοποιήσει/ εισπράξει ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις χωρίς να υποστεί σημαντικές απώλειες. Ο Όμιλος εξασφαλίζει την απαιτούμενη ρευστότητα εγκαίρως ώστε να ικανοποιεί εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις της, μέσω της τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και των εισπράξεων των οφειλών από τους μισθωτές και της συνετής διαχείρισης των διαθεσίμων. Η ρευστότητα του Ομίλου παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα.

Δ) Εξωτερικοί παράγοντες

Ο Όμιλος επενδύει μόνο στην Ελληνική επικράτεια. Ο Όμιλος μπορεί να επηρεαστεί από παράγοντες όπως η οικονομική αστάθεια, οι πολιτικές αναταράξεις, ο τουρισμός, οι φορολογικές αλλαγές και οι υγειονομικές κρίσεις όπως η πανδημία του COVID-19.

Η προοπτική της αγοράς των ακινήτων επηρεάζεται από το ευρύτερο οικονομικό περιβάλλον και την προσέλκυση επενδύσεων. Οι τιμές των «prime» ακινήτων δεν προβλέπεται να μειωθούν, ενώ η μείωση του «ρίσκου χώρας» (country risk) όπως αντανακλάται στην πρόσφατη ανακοίνωση για έκδοση 30ετους ομολόγου τον Μάρτιο του 2021 με επιτόκιο 1,9%, συντελούν στην προσέλκυση ξένων επενδύσεων γεγονός που θα στηρίξει τους κλάδους ακινήτων όπου δραστηριοποιείται ο Όμιλος.

Οι εξελίξεις που θα μπορούσαν να επηρεάσουν αρνητικά την ελληνική οικονομία είναι πέραν του ελέγχου του Ομίλου και η Διοίκηση δεν είναι σε θέση να τις προβλέψει ή να διαβλέψει τις τυχόν επιπτώσεις αυτών. Παρ ’όλα αυτά η Διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις της, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες του Ομίλου.

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Αν και η Εταιρεία δεν είναι μέλος του Ομίλου εταιρειών της Quest Συμμετοχών Α.Ε., εντούτοις αποτελεί συνδεδεμένο μέρος με τον ως άνω Όμιλο, λόγω της ύπαρξης κοινών βασικών μετόχων στην Εταιρεία και στον Όμιλο αυτό.

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 σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το ΔΛΠ 24, περιγράφονται αναλυτικά και στην Σημείωση 28 των Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2020.

ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρεία δεν έχει υποκαταστήματα.

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρεία, αναγνωρίζει τόσο τις υποχρεώσεις της απέναντι στο περιβάλλον σύμφωνα με την ισχύουσα περιβαλλοντική νομοθεσία όσο και την ανάγκη για μια ισορροπημένη οικονομική ανάπτυξη σε αρμονία με αυτό.

Η Εταιρεία στα πλαίσια της λειτουργίας της έχει θέσει τους κατωτέρω στόχους:

- Παρακολούθηση των περιβαλλοντικών επιδόσεων των επενδυτικών ακινήτων και συνεχής αναβάθμισή της ενεργειακής τους απόδοσης όπου είναι εφικτό.
- Επιλογή συνεργατών και προμηθευτών που σέβονται το περιβάλλον και στοχεύουν στην μείωση του περιβαλλοντικού τους αποτυπώματος.
- Ενημέρωση των εργαζομένων της για περιβαλλοντικά θέματα και καλλιέργεια περιβαλλοντικής συνείδησης.

Η Εταιρεία, λόγω της φύσης των δραστηριοτήτων της, δεν δημιουργεί ιδιαίτερα απορρίμματα και συνεπώς δεν επιβαρύνει σημαντικά το περιβάλλον. Το περιβαλλοντικό της αποτύπωμα σχετίζεται κυρίως με την κατανάλωση ενέργειας και τα αναλώσιμα που χρησιμοποιεί όπου μέσω των πρακτικών που έχει υιοθετήσει φροντίζει για την ελαχιστοποίηση των επιπτώσεών τους στο περιβάλλον.

Οι ενέργειες για την υλοποίηση των ανωτέρω αφορούν σε μέτρηση της καταναλισκόμενης ηλεκτρικής ενέργειας και βελτίωση των υποδομών και χρήση τεχνολογιών για την μείωση της κατανάλωσης καθώς και συλλογή προς ανακύκλωση αναλωσίμων και ηλεκτρικών συσκευών ενθαρρύνοντας επίσης το προσωπικό της για ενεργό συμμετοχή.

ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΚΑΙ ΛΟΙΠΑ ΘΕΜΑΤΑ

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2020 ανέρχεται σε έξι (6) άτομα εκ των οποίων 4 γυναίκες και 2 άνδρες, έναντι τεσσάρων (4) ατόμων την 31η Δεκεμβρίου 2019. Από τις εταιρείες του Ομίλου μόνο η Εταιρεία απασχολούσε προσωπικό κατά την 31.12.2020.

Η Εταιρεία βρίσκεται σε πλήρη συμμόρφωση με την ισχύουσα εργατική νομοθεσία και δεν έχει δεχθεί κανένα πρόστιμο για παράβασή της από τις αρμόδιες αρχές.

Προσέλκυση και εξέλιξη προσωπικού

Μέσω της εφαρμογής των εσωτερικών πολιτικών και διαδικασιών της, η Εταιρεία έχει θεσπίσει ένα πλαίσιο που έχει στόχο την προαγωγή της αξιοκρατίας και της διαφάνειας σεβόμενη τα δικαιώματά τους και παρέχοντας ίσες ευκαιρίες σε όλους τους εργαζομένους αλλά και τους υποψηφίους εργαζομένους της.

Η Εταιρεία προωθεί τις ίσες ευκαιρίες και δεν κάνει διακρίσεις κατά την πρόσληψη και επιλογή των υποψηφίων, τον καθορισμό των αποδοχών τους και τις προαγωγές τους, την παροχή εκπαίδευσης ή οποιαδήποτε λοιπή εργασιακή δραστηριότητα.

Υγεία και ασφάλεια

Η Εταιρεία βρίσκεται σε πλήρη συμμόρφωση με την ελληνική νομοθεσία και διασφαλίζει για το προσωπικό της την τήρηση των κανόνων υγείας και ασφάλειας, τη συστηματική συντήρηση των εγκαταστάσεων, την αναβάθμιση των υποδομών και των γενικών συνθηκών που επικρατούν στους χώρους εργασίας παρέχοντας επίσης στο προσωπικό της την απαιτούμενη εκπαίδευση για τα εν λόγω θέματα.

Προστασία προσωπικών δεδομένων

Η Εταιρεία έχει επίσης θεσπίσει ολοκληρωμένο πρόγραμμα για τη συμμόρφωσή της με τον Γενικό Κανονισμό Προστασίας των Προσωπικών Δεδομένων καθώς και την ισχύουσα εθνική νομοθεσία το οποίο υποστηρίζεται από εσωτερικά προγράμματα εκπαίδευσης του προσωπικού. Επισημαίνεται ότι κατά το έτος 2020 δεν υπήρξε καμία περίπτωση παράβασης του συγκεκριμένου πλαισίου.

ΔΗΛΩΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ

Η παρούσα Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης καταρτίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 152 του Ν.4548/2018, όπως ίσχυε έως και το έτος 2020.

Η Εταιρεία, εφαρμόζοντας τις βασικές αρχές της Εταιρικής Διακυβέρνησης, έχει θέσει τους εξής στόχους:

- διαφάνεια στη διοίκηση και την εταιρική ευθύνη
- ενημέρωση και συμμετοχή των μετόχων στη λήψη σημαντικών αποφάσεων
- ταχύτητα στη λήψη αποφάσεων και την αποτελεσματική διοίκηση
- εντοπισμός, αναγνώριση και ελαχιστοποίηση κινδύνων
- εξασφάλιση ποιοτικού εργασιακού πλαισίου
- ανεξαρτησία στην άσκηση ελέγχου
- ευαισθητοποίηση της Εταιρείας και του προσωπικού της σε θέματα που αφορούν τη σχέση με το φυσικό και κοινωνικό περιβάλλον.

1. Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης

Η Εταιρεία με βάση τις διατάξεις του Ν. 3016/2002 έχει υιοθετήσει Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας, ο οποίος παραπέμπει στον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΚΕΔ) και συμμορφώνεται με τις ειδικές πρακτικές για εισηγμένες εταιρείες που προβλέπει ο ΕΚΕΔ, λαμβάνοντας επίσης υπόψη το Παράρτημα Ι του ΕΚΕΔ «Εξαιρέσεις για εισηγμένες εταιρείες μικρότερου μεγέθους», που έχει αναρτηθεί στην ιστοσελίδα της Εταιρείας: www.briqproperties.gr και στην ακόλουθη ηλεκτρονική διεύθυνση:

http://www.helex.gr/documents/10180/906743/HCGC_GR_20131022.pdf/e8e7b6da-6dd0-4c30-90e9-79fe9ca8383dΟ Εσωτερικός Κανονισμός Λειτουργίας της Εταιρείας πρόκειται να επικαιροποιηθεί εντός του 2021 βάσει του Ν.4706/2020 «Εταιρική διακυβέρνηση ανωνύμων εταιρειών, σύγχρονη αγορά κεφαλαίου, ενσωμάτωση στην ελληνική νομοθεσία της Οδηγίας (ΕΕ) 2017/828 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, μέτρα προς εφαρμογή του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1131 και άλλες διατάξεις».

Από της ιδρύσεως της Εταιρείας (21.10.2016) ο ΕΚΕΔ εφαρμόζεται με τις ακόλουθες αποκλίσεις:

α. Δεν υπάρχει διαρθρωμένη διαδικασία ή πολιτική ποικιλομορφίας ως προς τη σύνθεση του ΔΣ και των ανωτάτων διευθυντικών στελεχών ή/και δεν ορίζεται ποσοστό εκπροσώπησης κάθε φύλου αντίστοιχα (Μέρος Α παράγραφος 2.8 του Κώδικα). Ωστόσο, η Εταιρεία, στο πλαίσιο συμμόρφωσης με το Νόμο 4706/2020 που πρόκειται να τεθεί σε εφαρμογή από τον Ιούλιο του 2021, βρίσκεται σε διαδικασία κατάρτισης Πολιτικής Καταλληλότητας στο πλαίσιο της οποίας μεταξύ άλλων θα πρέπει να εφαρμόζονται κριτήρια πολυμορφίας ως προς τη σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου.

β. Δεν προβλέπεται στο Καταστατικό ή στον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας, όπου περιέχονται και οι αρμοδιότητες του Διοικητικού Συμβουλίου, η αρμοδιότητα του Ανεξάρτητου Αντιπροέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου να μπορεί να ζητήσει την εγγραφή συγκεκριμένων ζητημάτων στην ημερήσια διάταξη. Ισχύει η εκ του νόμου δυνατότητα σύγκλησης Διοικητικού Συμβουλίου μετά από αίτημα δύο (2) μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, σύμφωνα με τη διαδικασία που προβλέπεται στο άρθρο 91 παρ. 3 του Ν. 4548/2018. Επίσης, δεν υφίσταται συγκεκριμένη διαδικασία, βάσει της οποίας ο Ανεξάρτητος Αντιπρόεδρος βρίσκεται στη διάθεση των μετόχων για τη συζήτηση θεμάτων εταιρικής διακυβέρνησης ή για το συντονισμό της επικοινωνίας μεταξύ εκτελεστικών και μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς το Διοικητικό Συμβούλιο ενεργεί και αποφασίζει ως συλλογικό όργανο. Δεν προβλέπεται, τέλος, ξεχωριστή συνεδρίαση των μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, χωρίς την παρουσία και συμμετοχή των εκτελεστικών, καθώς τα μη εκτελεστικά μέλη αποτελούν την πλειοψηφία των μελών (5 μέλη μη εκτελεστικά εκ των οποίων 2 μέλη ανεξάρτητα μη εκτελεστικά) και επομένως οι αποφάσεις λαμβάνονται μετά από συζήτηση, λαμβάνοντας υπόψη τις γνώμες όλων των μελών. (Μέρος Α, παράγραφος 3.4 του Κώδικα).

γ. Τα νέα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου λαμβάνουν εισαγωγική ενημέρωση για τα θέματα που αφορούν στην Εταιρεία αλλά δεν υφίσταται συγκεκριμένο πρόγραμμα διαρκούς επαγγελματικής επιμόρφωσης. Ωστόσο, η Εταιρεία, στο πλαίσιο συμμόρφωσης με το Νόμο 4706/2020 βρίσκεται στη διαδικασία κατάρτισης Πολιτικής Εκπαίδευσης για τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου καθώς και τα υπόλοιπα στελέχη της αντικείμενο της οποία θα είναι μεταξύ άλλων, και ο προσδιορισμός προγράμματος διαρκούς επαγγελματικής επιμόρφωσης. Επιπλέον, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου έρχονται συχνά σε επαφή με τα στελέχη της Εταιρείας και έχοντας λάβει εγκαίρως γνώση των εισηγήσεων και ενημερώσεων προς το Διοικητικό Συμβούλιο, έχουν τη δυνατότητα να ζητούν περαιτέρω διευκρινίσεις και ενημέρωση από τα αρμόδια στελέχη. (Μέρος Α παράγραφοι 6.5 - 6.6 του Κώδικα).

δ. Στον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας ως προς τη συγκρότηση και λειτουργία του Διοικητικού Συμβουλίου, δεν προβλέπεται ρητά η δυνατότητα να χρησιμοποιούνται ανεξάρτητοι εξωτερικοί σύμβουλοι, ωστόσο, το Διοικητικό Συμβούλιο κάθε φορά που κρίνεται αναγκαίο για την εκτέλεση των καθηκόντων του, διορίζει ανεξάρτητους εξειδικευμένους συμβούλους (Μέρος Α παράγραφος 6.8 του Κώδικα).

ε. Στις συμβάσεις των εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου δεν προβλέπεται ότι το Διοικητικό Συμβούλιο δύναται να απαιτήσει την επιστροφή μέρους ή όλου του bonus που έχει απονεμηθεί λόγω παραπτωμάτων ή ανακριβών οικονομικών καταστάσεων προηγούμενων χρήσεων ή γενικώς εσφαλμένων χρηματοοικονομικών στοιχείων που χρησιμοποιήθηκαν για τον υπολογισμό τους bonus αυτού. Σε κάθε περίπτωση, η Εταιρεία διαθέτει τους ελεγκτικούς μηχανισμούς που διασφαλίζουν ότι οι οικονομικές καταστάσεις καταρτίζονται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς αλλά και τις βέλτιστες διεθνείς πρακτικές ώστε να αποφεύγεται οιαδήποτε χειραγώγηση ή αλλοίωση των οικονομικών αποτελεσμάτων της Εταιρείας (Μέρος Γ, παράγραφος 1.3 του Κώδικα).

στ. Η Εταιρεία δεν δημοσιεύει περίληψη των πρακτικών της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων. Ωστόσο, αμέσως μετά τη συνεδρίαση εκδίδεται Δελτίο Τύπου αναφέροντας την απαρτία κατά τη Γενική Συνέλευση και τις αποφάσεις αυτής. Εντός πέντε (5) ημερών αναρτώνται τα αποτελέσματα της ψηφοφορίας για κάθε θέμα της ημερήσιας διάταξης (Μέρος ΔΙΙ παράγραφος 2.3 του Κώδικα).

ζ. Ο Γραμματέας του Διοικητικού Συμβουλίου, ο επικεφαλής της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου και ο τακτικός εξωτερικός ελεγκτής παρίστανται στην τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων, δεν υπάρχει όμως αντίστοιχη πρόβλεψη για τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου (Μέρος ΔΙΙ παράγραφος 2.4 του Κώδικα).

η. Η Εταιρεία δεν εφαρμόζει συγκεκριμένη πολιτική για την πολυμορφία των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων της λόγω του περιορισμένου μεγέθους της. Ωστόσο, όπως αναλύθηκε παραπάνω, η Εταιρεία βρίσκεται στη διαδικασία κατάρτισης Πολιτικής Καταλληλότητας για τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου στο πλαίσιο συμμόρφωσης με το νόμο 4706/2020 στην οποία θα καθορίζονται και τα κριτήρια πολυμορφίας για το Δ.Σ.

Οι περιπτώσεις α,γ και η, οι οποίες αναφέρονται στην παρούσα Δήλωση, ως αποκλίσεις από τον ΕΚΕΔ, πρόκειται να υλοποιηθούν εντός του 2021 στο πλαίσιο συμμόρφωσης με το Νόμο Εταιρικής Διακυβέρνησης 4706/2020. Όσον αφορά τις υπόλοιπες περιπτώσεις, δεν υπάρχει μέχρι σήμερα νομοθετική ρύθμιση ή κανονιστική ρύθμιση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, ώστε να γίνουν οι απαραίτητες προσαρμογές και υιοθετήσεις μέτρων από την Εταιρεία. Ωστόσο, η Εταιρεία προτίθεται να εξετάσει κατάλληλες ενέργειες προκειμένου να ελαχιστοποιήσει τις εν λόγω αποκλίσεις από τον ΕΚΕΔ.

Επιπλέον των προαναφερόμενων, η Εταιρεία με βάση τον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της, έχει καθορίσει τις αρμοδιότητες και ευθύνες του Προέδρου, Αντιπροέδρου, Διευθύνοντος Συμβούλου, Επιτροπών του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και των ανώτατων και ανώτερων στελεχών προάγοντας έτσι τον επαρκή διαχωρισμό αρμοδιοτήτων εντός της Εταιρείας.

2. Περιγραφή των κύριων χαρακτηριστικών του συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου και Διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας σε σχέση με την διαδικασία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

2.1. Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου

Από την αρχή της λειτουργίας της Εταιρείας συστάθηκε ανεξάρτητη Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου, η οποία ενημερώνει εγγράφως το Διοικητικό Συμβούλιο ή/και την Επιτροπή Ελέγχου σχετικά με τα αποτελέσματα των εργασιών της υποβάλλοντας σχετική έκθεση προς το Διοικητικό Συμβούλιο ή/και την Επιτροπή Ελέγχου με αναφορά στον εντοπισμό και αντιμετώπιση των σημαντικότερων κινδύνων και στην αποτελεσματικότητα του συστήματος του εσωτερικού ελέγχου. Ο Υπεύθυνος Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου ορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας κατόπιν εισήγησης της Επιτροπής Ελέγχου και είναι πλήρους και αποκλειστικής απασχόλησης, υπάγεται ιεραρχικά απευθείας στο Διοικητικό Συμβούλιο και εποπτεύεται μέσω της Επιτροπής Ελέγχου.

Κατά την άσκηση των καθηκόντων του, ο Υπεύθυνος Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου δικαιούται να λαμβάνει γνώση οποιουδήποτε βιβλίου, αρχείου ή εγγράφου της Εταιρείας και να έχει πλήρη και απρόσκοπτη πρόσβαση σε οποιαδήποτε Διεύθυνση-Υπηρεσία της Εταιρείας. Επιπλέον, δρα σε εναρμόνιση με τα Διεθνή Πρότυπα Επαγγελματικής Πρακτικής του Εσωτερικού Ελέγχου (International Standards for the Professional Practice of Internal Auditing). Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, τα στελέχη και οι εργαζόμενοι της Εταιρείας οφείλουν να συνεργάζονται και να παρέχουν πληροφορίες στον Υπεύθυνο Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου και γενικά να διευκολύνουν με κάθε τρόπο το έργο του.

Η Επιτροπή Ελέγχου παρακολουθεί, εξετάζει και αξιολογεί την επάρκεια και αποτελεσματικότητα του συνόλου των πολιτικών, διαδικασιών και δικλίδων ασφάλειας της Εταιρείας αναφορικά αφενός με το σύστημα του εσωτερικού ελέγχου και αφετέρου με την εκτίμηση και τη διαχείριση κινδύνων, σε σχέση με τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση. Ως προς τη λειτουργία του εσωτερικού ελέγχου, η Επιτροπή Ελέγχου παρακολουθεί και επιθεωρεί την ορθή λειτουργία της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου σύμφωνα με τα επαγγελματικά πρότυπα, καθώς και το ισχύον νομικό και κανονιστικό πλαίσιο και αξιολογεί το έργο, την επάρκεια και την αποτελεσματικότητά της, χωρίς ωστόσο να επηρεάζει την ανεξαρτησία της.

Η επάρκεια του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου παρακολουθείται σε συστηματική βάση από την Επιτροπή Ελέγχου μέσω αναφορών που υποβάλλονται σε αυτήν από την Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου, ενώ αξιολογείται και σε ετήσια βάση από το Διοικητικό Συμβούλιο. Οι αναφορές περιέχουν τις παρατηρήσεις και τα ευρήματα των ελέγχων, τη σημαντικότητά τους, τις προτάσεις για βελτίωση των αδυναμιών, τις αποκρίσεις των υπευθύνων στελεχών για την αντιμετώπιση των θεμάτων με το αντίστοιχο χρονοδιάγραμμα επίλυσης.

Επίσης, η Επιτροπή Ελέγχου παρακολουθεί τη διαδικασία και τη διενέργεια του υποχρεωτικού ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας. Στο πλαίσιο αυτό ενημερώνει το Διοικητικό Συμβούλιο για τα θέματα που προέκυψαν από τη διενέργεια του υποχρεωτικού ελέγχου επεξηγώντας αναλυτικά:

i) Τη συμβολή του υποχρεωτικού ελέγχου στην ποιότητα και ακεραιότητα της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, δηλαδή στην ακρίβεια, πληρότητα και ορθότητα της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών γνωστοποιήσεων, που εγκρίνει το Διοικητικό Συμβούλιο και δημοσιοποιείται.

ii) Τον ρόλο της Επιτροπής Ελέγχου στην υπό i) ανωτέρω διαδικασία, δηλαδή καταγραφή των ενεργειών που προέβη η Επιτροπή Ελέγχου κατά τη διαδικασία διεξαγωγής του υποχρεωτικού ελέγχου.

Στο πλαίσιο της ανωτέρω ενημέρωσης του Διοικητικού Συμβουλίου η Επιτροπή Ελέγχου λαμβάνει υπόψη της το περιεχόμενο της συμπληρωματικής έκθεσης, την οποία ο ορκωτός ελεγκτής λογιστής της υποβάλει και η οποία περιέχει τα αποτελέσματα του υποχρεωτικού ελέγχου που διενεργήθηκε και πληρεί τουλάχιστον τις συγκεκριμένες απαιτήσεις σύμφωνα με το άρθρο 11 του Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 537/2014 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 16ης Απριλίου 2014. Η Επιτροπή Ελέγχου παρακολουθεί, εξετάζει και αξιολογεί τη διαδικασία σύνταξης της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, δηλαδή τους μηχανισμούς και τα συστήματα παραγωγής, τη ροή και τη διάχυση των χρηματοοικονομικών πληροφοριών που παράγουν οι εμπλεκόμενες οργανωτικές μονάδες της Εταιρείας.

Στις παραπάνω ενέργειες της Επιτροπής Ελέγχου περιλαμβάνεται και η λοιπή δημοσιοποιηθείσα πληροφόρηση με οποιονδήποτε τρόπο (π.χ. χρηματιστηριακές ανακοινώσεις, δελτία τύπου) σε σχέση με τις χρηματοοικονομικές πληροφορίες. Στο πλαίσιο αυτό, η Επιτροπή Ελέγχου ενημερώνει το Διοικητικό Συμβούλιο με τις διαπιστώσεις της και υποβάλλει προτάσεις βελτίωσης της διαδικασίας, εφόσον κριθεί σκόπιμο.

Ειδικότερα, η Επιτροπή Ελέγχου ενημερώνεται για τη διαδικασία και το χρονοδιάγραμμα σύνταξης της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης από τη Διοίκηση.

Η Επιτροπή Ελέγχου ενημερώνεται επίσης από τον ορκωτό ελεγκτή λογιστή επί του ετήσιου προγράμματος υποχρεωτικού ελέγχου πριν από την εφαρμογή του, προβαίνει σε αξιολόγησή του και βεβαιώνεται ότι το ετήσιο πρόγραμμα υποχρεωτικού ελέγχου θα καλύψει τα σημαντικότερα πεδία ελέγχου, λαμβάνοντας υπόψη τους κύριους τομείς επιχειρηματικού και χρηματοοικονομικού κινδύνου της Εταιρείας. Περαιτέρω, η Επιτροπή Ελέγχου υποβάλλει προτάσεις και λοιπά σημαντικά θέματα όταν το κρίνει σκόπιμο.

Για την υλοποίηση των παραπάνω, η Επιτροπή Ελέγχου δύναται να πραγματοποιεί συναντήσεις με τη Διοίκηση/αρμόδια διευθυντικά στελέχη κατά τη διάρκεια της προετοιμασίας των οικονομικών εκθέσεων, καθώς επίσης και με τον ορκωτό ελεγκτή λογιστή κατά το στάδιο προγραμματισμού του ελέγχου, κατά τη διάρκεια εκτέλεσής του και κατά το στάδιο προετοιμασίας των εκθέσεων ελέγχου.

Στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων της, η Επιτροπή Ελέγχου πρέπει να λάβει υπόψη της και να εξετάσει τα πιο σημαντικά ζητήματα και τους κινδύνους που ενδέχεται να έχουν επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας καθώς και στις σημαντικές κρίσεις και εκτιμήσεις της Διοίκησης κατά τη σύνταξή τους.

Η λειτουργία της Επιτροπής Ελέγχου ρυθμίζεται αναλυτικά από Κανονισμό της εγκεκριμένο από το Διοικητικό Συμβούλιο.

2.2. Διαχείριση Κινδύνων

Η Εταιρεία έχει θεσπίσει τις κατάλληλες πολιτικές και διαδικασίες με στόχο να διαχειριστεί τους κινδύνους που σχετίζονται με τη διαδικασία σύνταξης των Εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει την επιχειρησιακή στρατηγική στο πλαίσιο της έγκρισης του ετήσιου προϋπολογισμού με μεσοπρόθεσμες εκτιμήσεις, για το επόμενο οικονομικό έτος. Βασικό σημείο της άσκησης αυτής είναι η επισκόπηση των επιχειρησιακών κινδύνων και ευκαιριών και τα μέτρα που λαμβάνονται για τη διαχείρισή τους. Η Εταιρεία εφαρμόζει συστήματα διαχείρισης κινδύνων για την αναγνώριση, μέτρηση, διαχείριση και παρακολούθηση όλων των σχετικών κινδύνων ως προς την επενδυτική στρατηγική που έχει αποφασίσει να ακολουθήσει η Εταιρεία. Τα συστήματα διαχείρισης κινδύνων επανεξετάζονται τακτικά και αναπροσαρμόζονται όποτε αυτό κρίνεται αναγκαίο.

Εξετάζεται σε τακτική βάση η λειτουργική και χρηματοοικονομική απόδοση, ενώ προβλέπεται σύγκριση του προϋπολογισμού με τα αποτελέσματα προηγουμένων ετών με στόχο τη βέλτιστη απόδοση. Επίσης, σε μηνιαία βάση προβλέπεται η ανάλυση των αποκλίσεων ανάμεσα στα πραγματικά αποτελέσματα, τα προϋπολογισμένα και τα συγκριτικά για να διασφαλίζεται η ακρίβεια και πληρότητα των αποτελεσμάτων.

Όλες οι δραστηριότητες της Εταιρείας υπόκεινται σε ελέγχους από την Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου, τα αποτελέσματα των οποίων παρουσιάζονται στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας. Επιπρόσθετα, η Επιτροπή Ελέγχου επισκοπεί τη διαχείριση των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων της Εταιρείας και την περιοδική αναθεώρησή τους. Στο πλαίσιο αυτό, αξιολογεί τις μεθόδους που χρησιμοποιεί η Εταιρεία για τον εντοπισμό και την παρακολούθηση των κινδύνων, την αντιμετώπιση των κυριότερων από αυτούς μέσω του συστήματος εσωτερικού ελέγχου και της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου καθώς και τη γνωστοποίησή τους στις δημοσιοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες με ορθό τρόπο. Διεθνώς αναγνωρισμένη ελεγκτική εταιρεία διενεργεί τον κατά νόμο προβλεπόμενο έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

2.3. Συστήματα Πληροφορικής

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί τις υπηρεσίες πληροφορικής και τα συστήματα μηχανοργάνωσης της συνδεδεμένης εταιρείας Info Quest Technologies A.E.B.E.

Από την πάροχο των υπηρεσιών πληροφορικής, συνδεδεμένη εταιρεία Info Quest Technologies A.E.B.E., έχουν αναπτυχθεί εξειδικευμένα για τις δραστηριότητες της Εταιρείας συστήματα, όπως είναι το SAP RE (Real Estate), και εφαρμόζονται πολιτικές και διαδικασίες που καλύπτουν τις παρεχόμενες υπηρεσίες στην Εταιρεία. Ανάμεσα στις σημαντικότερες διαδικασίες που εφαρμόζονται από τη συνδεδεμένη εταιρεία Info Quest Technologies A.E.B.E. είναι οι διαδικασίες ασφαλείας και ειδικότερα: δημιουργία αντιγράφων ασφαλείας (καθημερινά, μηνιαία και ετήσια), διαδικασία επαναφοράς, disaster recovery plan, ασφάλεια αίθουσας κεντρικών υπολογιστών και αρχείο καταγραφής περιστατικών, καθώς επίσης και οι διαδικασίες προστασίας και ειδικότερα λογισμικό αντιιών (antivirus security), προστασία ηλεκτρονικού ταχυδρομείου (e-mail security) και τείχος προστασίας (firewall).

2.4. Βασικά πληροφοριακά στοιχεία για τον τρόπο λειτουργίας της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων, τις βασικές εξουσίες τους και την περιγραφή των δικαιωμάτων τους και του τρόπου άσκησης τους

Η Γενική Συνέλευση είναι το ανώτατο όργανο λήψης αποφάσεων της Εταιρείας, συγκαλείται από το Διοικητικό Συμβούλιο και μπορεί να αποφασίζει για όλα τα σημαντικά θέματα της Εταιρείας, σύμφωνα με το νόμο. Οι μέτοχοι δικαιούνται να συμμετάσχουν είτε αυτοπροσώπως είτε μέσω νομίμου εκπροσώπου, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.

Η Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση διεξάγεται μια φορά το χρόνο σύμφωνα με τα οριζόμενα στην κείμενη νομοθεσία και το Καταστατικό της Εταιρείας, προκειμένου, μεταξύ άλλων, να εγκρίνει τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, να αποφασίσει περί της διανομής ή μη των κερδών και απαλλαγής των μελών του Δ.Σ. και των Ελεγκτών από κάθε ευθύνη.

Η Εταιρεία κοινοποιεί όλες τις πληροφορίες που σχετίζονται με τη Γενική Συνέλευση των μετόχων κατά τρόπο που να εξασφαλίζει σε όλους τους μετόχους εύκολη και ισότιμη πρόσβαση. Όλες οι δημοσιοποιήσεις και τα συναφή έγγραφα θα κοινοποιούνται στην ιστοσελίδα της Εταιρείας στην ελληνική και αγγλική γλώσσα (κατά περίπτωση) κατά την ημερομηνία της γνωστοποίησής τους. Η Εταιρεία θα δημοσιοποιεί και αναρτά στην ιστοσελίδα της τις συγκεκριμένες πληροφορίες που ορίζει ο ν. 3884/2010, όπως ισχύει, σχετικά με την προετοιμασία της Γενικής Συνέλευσης, αλλά και πληροφορίες σχετικά με τα πεπραγμένα των Γενικών Συνελεύσεων, ώστε να διευκολύνεται η αποτελεσματική άσκηση των δικαιωμάτων των μετόχων. Τουλάχιστον ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου ή ο Διευθύνων Σύμβουλος θα παρίστανται στη Γενική Συνέλευση και θα είναι διαθέσιμοι προκειμένου να παρέχουν ενημέρωση και πληροφορίες επί των θεμάτων που τίθενται από τους μετόχους προς συζήτηση.

Τα δικαιώματα των μετόχων της Εταιρείας καθορίζονται στο Καταστατικό και στον ν. 4548/2018, όπως ισχύει.

2.5. Πληροφοριακά στοιχεία για τη σύνθεση και τον τρόπο λειτουργίας του Δ.Σ. και άλλων επιτροπών ή οργάνων

α. Το Διοικητικό Συμβούλιο, έχει την ευθύνη της διοίκησης της Εταιρείας, της διαχείρισης των περιουσιακών της στοιχείων και της πραγμάτωσης του σκοπού της. Σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρείας το Διοικητικό Συμβούλιο αποτελείται από πέντε (5) έως εννέα (9) μέλη, τα οποία διακρίνονται σε εκτελεστικά, μη εκτελεστικά και ανεξάρτητα μη εκτελεστικά, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3016/2002, όπως ίσχυε, καθώς και σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στις διατάξεις του ν. 4449/2017 και στο υπ΄ αρ. 1302/28.4.2017 έγγραφο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς προς τις εισηγμένες εταιρείες. Τα εκτελεστικά μέλη

απασχολούνται στην Εταιρεία με τα καθημερινά θέματα διοίκησης της Εταιρείας . Τα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου (όχι λιγότερα από το 1/3 του συνολικού αριθμού των μελών) δεν ασκούν διαχειριστικά καθήκοντα στην Εταιρεία, αλλά μπορούν να διατυπώνουν ανεξάρτητες εκτιμήσεις, ιδίως σχετικά με τη στρατηγική της Εταιρείας, την απόδοσή της και το ενεργητικό της.

Το νέο Διοικητικό Συμβούλιο εξελέγη με την από 30.3.2020 απόφαση της Ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης και ακολούθως, σύμφωνα με την από 30.3.2020 απόφασή του, το Διοικητικό Συμβούλιο συγκροτήθηκε σε σώμα και καθόρισε τη θέση του κάθε μέλους του. Ακολουθεί πίνακας που περιλαμβάνει τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου από 30.3.2020 έως 31.12.2020 και την ιδιότητα εκάστου από αυτά:

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΙΔΙΟΤΗΤΑ	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΝΑΛΗΨΗΣ ΚΑΘΗΚΟΝΤΩΝ	ΛΗΞΗ ΘΗΤΕΙΑΣ
Θεόδωρος Φέσσας	Πρόεδρος – Μη Εκτελεστικό Μέλος	7.10.2016 (Σύσταση Εταιρείας) 21.10.2016 (Έγκριση Σύστασης) 19.5.2017 (Τακτική ΓΣ) 30.3.2020 (Τακτική ΓΣ)	1.4.2024 ή επόμενη Τακτική ΓΣ
Φαίδων Ταμβακάκης	Αντιπρόεδρος – Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	7.10.2016 (Σύσταση Εταιρείας) 21.10.2016 (Έγκριση Σύστασης) 19.5.2017(Τακτική ΓΣ) 30.3.2020 (Τακτική ΓΣ)	1.4.2024 ή επόμενη Τακτική ΓΣ
Άννα Αποστολίδου	Διευθύνουσα Σύμβουλος – Εκτελεστικό Μέλος	7.10.2016 (Σύσταση Εταιρείας) 21.10.2016 (Έγκριση Σύστασης) 19.5.2017 (Τακτική ΓΣ) 30.3.2020 (Τακτική ΓΣ)	1.4.2024 ή επόμενη Τακτική ΓΣ
Απόστολος Γεωργαντζής	Εκτελεστικό Μέλος	7.10.2016 (Σύσταση Εταιρείας) 21.10.2016 (Έγκριση Σύστασης) 19.5.2017 (Τακτική ΓΣ) 30.3.2020 (Τακτική ΓΣ)	1.4.2024 ή επόμενη Τακτική ΓΣ
Ευτυχία Κουτσουρέλη	Μη Εκτελεστικό Μέλος	7.10.2016 (Σύσταση Εταιρείας) 21.10.2016 (Έγκριση Σύστασης) 19.5.2017 (Τακτική ΓΣ) 30.3.2020 (Τακτική ΓΣ)	1.4.2024 ή επόμενη Τακτική ΓΣ
Μάρκος Μπιτσάκος	Μη Εκτελεστικό Μέλος	7.10.2016 (Σύσταση Εταιρείας) 21.10.2016 (Έγκριση Σύστασης) 19.5.2017 (Τακτική ΓΣ) 30.3.2020 (Τακτική ΓΣ)	1.4.2024 ή επόμενη Τακτική ΓΣ
Ευστράτιος Παπαευστρατίου	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	28.09.2017 (Απόφαση Δ.Σ.) 22.2.2018 (Έκτακτη Γ.Σ.) 30.3.2020 (Τακτική ΓΣ)	1.4.2024 ή επόμενη Τακτική ΓΣ
Ελένη Λινάρδου	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	30.3.2020 (Τακτική ΓΣ)	1.4.2024 ή επόμενη Τακτική ΓΣ

Το Διοικητικό Συμβούλιο συνέρχεται με την απαραίτητη συχνότητα, τουλάχιστον μία φορά το τρίμηνο, ώστε να διασφαλίζεται η αποτελεσματική εκτέλεση των καθηκόντων του, η καλή ροή των πληροφοριών, η συνεχής ενημέρωσή του σε θέματα που αφορούν στην Εταιρεία και υιοθετεί στην αρχή του έτους ημερολόγιο συνεδριάσεων, το οποίο αναθεωρείται ανάλογα με τις ανάγκες της Εταιρείας. Συνέρχεται επίσης εκτάκτως ύστερα από πρόσκληση του Προέδρου του και λαμβάνει αποφάσεις με την απόλυτη πλειοψηφία των μελών του που είναι παρόντα.

Το Διοικητικό Συμβούλιο συνεδρίασε 32 φορές μέσα στο έτος 2020 (ήτοι από 01.01.2020-31.12.2020).

Οι παρουσίες κάθε μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου κατά τη χρήση 2020 εμφανίζονται στον παρακάτω πίνακα:

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ ΠΟΥ ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΗΘΗΚΑΝ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ ΠΟΥ ΣΥΜΜΕΤΕΙΧΕ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ ΠΟΥ ΕΚΠΡΟΣΩΠΗΘΗΚΕ
Θεόδωρος Φέσσας	32	32	-
Φαίδων Ταμβακάκης	32	32	-
Άννα Αποστολίδου	32	32	-
Απόστολος Γεωργαντζής	32	32	-
Ευτυχία Κουτσουρέλη	32	32	-
Μάρκος Μπιτσάκος	32	32	-
Ευστράτιος Παπαευστρατίου	32	32	-
Ελένη Λινάρδου	32	20	-

Στα πρακτικά καταγράφονται με σαφήνεια και ακρίβεια όλες οι απόψεις των μελών. Τα πρακτικά κάθε συνεδρίασης εγκρίνονται από το σύνολο των παρευρεθέντων μελών το αργότερο μέχρι την επόμενη συνεδρίαση. Τα εγκεκριμένα πρακτικά των συνεδριάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου υπογράφονται από τα μέλη το αργότερο εντός τεσσάρων (4) εβδομάδων από την ημέρα της συνεδρίασης.

Οι αμοιβές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, προβλέπεται να προεγκρίνονται και εγκρίνονται ανά έτος από τη Γενική Συνέλευση κατόπιν πρότασης από το Διοικητικό Συμβούλιο. Οι αμοιβές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση 2019 και 2020 εγκρίθηκαν και προ εγκρίθηκαν αντίστοιχα με την από 30.03.2020 απόφαση της Ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας. Σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία οι αμοιβές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου παρουσιάζονται στην ετήσια χρηματοοικονομική έκθεση.

β. Οι εξουσίες και αρμοδιότητες του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας είναι αυτές που περιγράφονται στο Καταστατικό της και στον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας, στον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης, στον ν. 4548/2018 και λοιπή κείμενη νομοθεσία. Ειδικότερα αναφορικά με τις αρμοδιότητες του Προέδρου, Αντιπροέδρου και Διευθύνοντος Συμβούλου της Εταιρείας :

β.i Ο **Πρόεδρος** έχει τις ακόλουθες αρμοδιότητες:

1. Καθορίζει τα θέματα της ημερήσιας διάταξης, συγκαλεί σε συνεδρίαση τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και διευθύνει τις Συνεδριάσεις του. Σε περίπτωση απουσίας του τον αντικαθιστά ο Αντιπρόεδρος, σύμφωνα με το Καταστατικό.
2. Είναι επιφορτισμένος με την προαγωγή όλων των εταιρικών ζητημάτων.
3. Ο ίδιος ή ο Διευθύνων Σύμβουλος ή με ειδική εξουσιοδότηση από το Διοικητικό Συμβούλιο, μέλος αυτού ή υπάλληλος της Εταιρείας που τελεί σε οποιαδήποτε σχέση με αυτήν ή δικηγόρος της Εταιρείας:

- Εκπροσωπούν δικαστικά και εξώδικα την Εταιρεία.
- Εκπροσωπούν την Εταιρεία ενώπιον πάσης αρχής και δίνουν τους επιβαλλόμενους σε αυτήν όρκους.
- Μπορούν σε περίπτωση προφανούς κινδύνου από την αναβολή και χωρίς απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου να εγείρουν και να αντικρούουν αγωγές και να ασκούν ένδικα μέσα, να διορίζουν πληρεξούσιους και να προβαίνουν σε κάθε δικαστική ή εξώδικη πράξη προστατευτική των συμφερόντων της εταιρείας. Οι πράξεις αυτές υποβάλλονται αμέσως στο Διοικητικό Συμβούλιο προς ενημέρωση.

β. ii. Ο **Αντιπρόεδρος** του Διοικητικού Συμβουλίου αναπληρώνει τον Πρόεδρο στα καθήκοντά του, όπως προβλέπεται από το καταστατικό, το νόμο και την πολιτική της Εταιρείας και προΐσταται της διαδικασίας αξιολόγησης του Διοικητικού Συμβουλίου, συντονίζει την αποτελεσματική επικοινωνία μεταξύ των εκτελεστικών και μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και προΐσταται στην αξιολόγηση του Προέδρου από το Διοικητικό Συμβούλιο, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στον Κώδικα.

β. iii. Ο **Διευθύνων Σύμβουλος** είναι μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, αναφέρεται στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας και έχει τις ακόλουθες αρμοδιότητες:

1. Προΐσταται όλων των υπηρεσιών της Εταιρείας, διευθύνει το έργο τους, λαμβάνει τις αναγκαίες αποφάσεις μέσα στα πλαίσια των διατάξεων που διέπουν τη λειτουργία της Εταιρείας, των εγκεκριμένων προγραμμάτων και προϋπολογισμών, των αποφάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου, των επιχειρησιακών σχεδίων, των στρατηγικών στόχων και του προγράμματος δράσης της Εταιρείας.

2. Σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρείας, ασκεί όλες τις ουσιαστικές διοικητικές αρμοδιότητες και όσες άλλες αρμοδιότητες του εκχωρεί το Διοικητικό Συμβούλιο. Ειδικότερα:

   α) Υποβάλλει στο Διοικητικό Συμβούλιο και την Επενδυτική Επιτροπή της Εταιρείας τις προτάσεις και εισηγήσεις που απαιτούνται για την υλοποίηση του επιχειρησιακού και στρατηγικού σχεδίου.

   β) Εκτελεί τις αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και σε συνεργασία με αυτό και στο πλαίσιο της συνολικής επιχειρηματικής στρατηγικής, της αγοράς, των οικονομικών και του ανθρώπινου δυναμικού, θέτει το σχετικό με τη λειτουργία της Εταιρείας στόχο απόδοσης, τον οποίο και πρέπει να ελέγχει και ανανεώνει τακτικά.

   γ) Αποφασίζει για την εσωτερική οργάνωση και λαμβάνει όλα τα απαραίτητα μέτρα για την αναβάθμιση, αξιοποίηση και συμμόρφωση του προσωπικού με όλες τις εφαρμοστέες πολιτικές και διαδικασίες, την προαγωγή της συνεργασίας και της εποικοδομητικής ανταλλαγής απόψεων μεταξύ των διαφορετικών τμημάτων, τη διατήρηση της συχνής επικοινωνίας με όλες τις ομάδες εργαζομένων σε όλα τα επίπεδα της Εταιρείας και προτείνει στο Διοικητικό Συμβούλιο για έγκριση την κατάρτιση των αναγκαίων κανονισμών, διαδικασιών, πολιτικών, οργανογραμμάτων, προγραμμάτων εκπαίδευσης και επιμόρφωσης του προσωπικού της Εταιρείας.

   δ) Οφείλει να αναφέρει τακτικά και εγκαίρως στο Διοικητικό Συμβούλιο όλα τα σημαντικά ζητήματα και/ή παρεκκλίσεις από τα αρχικά σχέδια και τις πάγιες πολιτικές της Εταιρείας και να συνεργάζεται με τους εσωτερικούς και εξωτερικούς ελεγκτές.

   ε) Παρουσιάζει τα θέματα της Ημερήσιας Διάταξης στο Διοικητικό Συμβούλιο, σύμφωνα με την Πρόσκληση του Προέδρου, το νόμο και το καταστατικό της Εταιρείας.

3. Ο Διευθύνων Σύμβουλος είναι επίσης υπεύθυνος για:

   1. τη σύνταξη του προϋπολογισμού εσόδων – εξόδων της Εταιρείας,

   2. τη σύνταξη του ετήσιου απολογισμού της Εταιρείας, εντός τριών μηνών από τη λήξη εκάστου οικονομικού έτους,

Ο Διευθύνων Σύμβουλος ελέγχει την καθημερινή εργασία της Εταιρείας και ασκεί την εποπτεία στη διεξαγωγή των εργασιών κάθε υπηρεσίας, έχοντας τη διοίκηση του προσωπικού της Εταιρείας. Ο Διευθύνων Σύμβουλος μπορεί να μεταβιβάζει μέρος των προβλεπόμενων από το Νόμο και το Καταστατικό αρμοδιοτήτων του στους Διευθυντές ή σε άλλους υπαλλήλους της Εταιρείας. Ο Διευθύνων Σύμβουλος απών ή κωλυόμενος, αναπληρώνεται από πρόσωπο που ορίζεται με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου.

γ. Τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, τουλάχιστον δύο, εκφέρουν ανεξάρτητη από την Εταιρεία και τους μετόχους τους κρίση για τα εταιρικά θέματα, δεν κατέχουν μετοχές της Εταιρείας σε ποσοστό μεγαλύτερο του 0,5% του μετοχικού της κεφαλαίου και δεν έχουν σχέση εξάρτησης με την Εταιρεία ή με συνδεδεμένα με αυτή πρόσωπα, σύμφωνα με το νόμο.

ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ

1. Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και κάθε τρίτο πρόσωπο, στο οποίο έχουν ανατεθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο αρμοδιότητές του, οφείλουν να απέχουν από την επιδίωξη ιδίων συμφερόντων που αντιβαίνουν στα συμφέροντα της Εταιρείας και να μην έχουν σχέση ανταγωνισμού με την Εταιρεία.

2. Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και κάθε τρίτο πρόσωπο, στο οποίο έχουν ανατεθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο αρμοδιότητές του, οφείλουν να αναφέρουν στο Διοικητικό Συμβούλιο οποιαδήποτε σύγκρουση ή σχέση ιδίων συμφερόντων με αυτά της Εταιρείας ή συνδεδεμένων με αυτή επιχειρήσεων που ανακύπτει κατά την άσκηση των καθηκόντων τους.

3. Η εφαρμογή της πολιτικής αποτροπής σύγκρουσης συμφερόντων για τα ανώτατα στελέχη της Εταιρείας παρακολουθείται από την Επιτροπή Ελέγχου, η οποία επίσης εξετάζει συγκρούσεις συμφερόντων κατά τις συναλλαγές της Εταιρείας και υποβάλλει στο Δ.Σ. σχετικές αναφορές, αφού λάβει επαρκή πληροφόρηση σε θέματα συναλλαγών μεταξύ συνδεδεμένων μερών.

4. Για την έγκυρη εκπροσώπηση, διαχείριση των εταιρικών υποθέσεων και ανάληψη κάθε υποχρέωσης εκ μέρους της Εταιρείας απαιτούνται δύο υπογραφές κάτω από την εταιρική επωνυμία, εκτός αν ορίζεται άλλως με σχετική απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου.
5. Η Εταιρεία έχει αναλάβει, έναντι των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των Διευθυντικών Στελεχών της στα οποία με απόφασή του έχει ανατεθεί η διοίκηση της Εταιρείας και/ή η εκπλήρωση ορισμένων υποχρεώσεων και/ή η άσκηση μέρους των εξουσιών και των αρμοδιοτήτων του, την υποχρέωση να τους αποζημιώνει πλήρως κατά την άσκηση των καθηκόντων τους.

Τα σύντομα βιογραφικά των ανωτέρω μελών του Δ.Σ. παρατίθενται στην ιστοσελίδα της Εταιρείας www.briqproperties.gr.

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου έχουν γνωστοποιήσει στην Εταιρεία τις εξής λοιπές επαγγελματικές δεσμεύσεις τους (συμπεριλαμβανομένων σημαντικών μη εκτελεστικών δεσμεύσεων σε εταιρείες και μη κερδοσκοπικά ιδρύματα), οι οποίες στις 31.12.2020 έχουν ως ακολούθως:

ΟΝΟΜ/ΜΟ	Α/Α	ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΔΕΣΜΕΥΣΗ
Θεόδωρος Φέσσας	1	Quest Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία	ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ., ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ
	2	ΙΟΒΕ (ΙΔΡΥΜΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΕΡΕΥΝΩΝ)	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	3	Info Quest Technologies A.E.B.E.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ
	4	Uni Systems M.A.E.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ
	5	ACS A.E.E.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ
	6	ISQUARE M.A.E.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ
	7	ΚΑΡΝΤΛΙΝΚ Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	8	CARDLINK one A.E.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	9	QUESTONLINE M.A.E.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ
	10	QUEST ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.Β.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ
	11	ΑΙΟΛΙΚΟ ΠΑΡΚΟ ΒΟΙΩΤΙΑΣ ΑΜΑΛΙΑ Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	12	ΑΙΟΛΙΚΟ ΠΑΡΚΟ ΒΟΙΩΤΙΑΣ ΜΕΓΑΛΟ ΠΛΑΙ Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	13	ΞΥΛΑΔΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	14	BETA SYNENERGIA KARVALI M.A.E.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	15	ΦΩΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΚΑΒΑΛΑ Μ.Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	16	NUOVO KAVALA PHOTTOPOWER M.A.E.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	17	ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΦΩΤΟΣ ΒΗΤΑ ΞΑΝΘΗΣ Μ.Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	18	PETROX SOLAR POWER M.A.E.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	19	PHOTTOPOWER EVMIRIO BETA M.A.E.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	20	ΜΥΛΟΠΟΤΑΜΟΣ ΦΩΣ 2 Μ.Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	21	WIND ZIEBEN ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Μ.Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	22	ΚΥΝΗΓΟΣ Μ.Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	23	CLIMA QUEST M.A.E.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
Φαίδων Ταμβακάκης	1	Quest Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία	ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟ ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ
	2	ALPHA TRUST ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΜΟΙΒΑΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΟΡΓΑΝΙΣΜΩΝ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ., ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ
	3	ALPHA TRUST – ΑΝΔΡΟΜΕΔΑ Α.Ε.Ε.Χ	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ
	4	ΦΥΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ. & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
	5	ΑΜΕΡΙΚΑΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ ΚΛΑΣΣΙΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ (ASCSA)	ΕΠΙΤΡΟΠΟΣ & ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΑΠΟ ΚΟΙΝΟΥ ΤΗΣ ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗΣ BLEGEN
	6	ΓΕΝΝΑΔΕΙΟΣ ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ	ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ – ΤΑΜΙΑΣ
	7	ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΓΓΡΑΦΕΩΝ	ΜΕΛΟΣ Δ.Σ.
Άννα Αποστολίδου	1	SPRING STREET M.I.K.E.	ΜΟΝΑΔΙΚΗ ΕΤΑΙΡΟΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΡΙΑ
	1	Quest Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία	Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ - ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	2	INFO QUEST TECHNOLOGIES M.A.E.B.E.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	3	ACS M.A.E.E.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ - ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	4	ACS UK LTD	Διευθυντής (Director)
	5	Uni Systems M.A.E.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ ΔΣ

	6	ISQUARE M.A.E.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ
	7	iStorm A.E.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ
	8	ΚΑΡΝΤΛΙΝΚ Α.Ε.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	9	Cardlink One A.E.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	10	Quest OnLine M.A.E.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	11	Quest International société à responsabilité limitée	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	12	SUNMED LAND INVEST INC	Διευθυντής (Director)
	13	QUEST ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.Β.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	14	ΞΥΛΑΔΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	15	WIND ZIEBEN ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Μ.Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	16	ΦΩΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΚΑΒΑΛΑ Μ.Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	17	ΜΥΛΟΠΟΤΑΜΟΣ ΦΩΣ 2 Μ.Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	18	NUOVO KAVALA PHOTTOPOWER M.A.E.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	19	PETROX SOLAR POWER A.E.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	20	BETA SYNENERGIA KARVALI M.A.E.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	21	PHOTTOPOWER EVMIRIO BETA M.A.E.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	22	ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΦΩΤΟΣ ΒΗΤΑ ΞΑΝΘΗΣ Μ.Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	23	ΚΥΝΗΓΟΣ Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	24	CLIMA QUEST M.A.E.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	25	Plaza Hotel Skiathos M.A.E.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	26	Sarmed Warehouses A.E.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
Ευτυχία Κουτσουρέλη	1	Quest Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ, ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	2	ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΚΤΗ Α.Ε.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ & Δ/ΣΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	3	ACS M.A.E.E.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	4	Uni Systems M.A.E.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ
	5	ΚΑΡΝΤΛΙΝΚ Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	6	CARDLINK one A.E.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	7	Quest OnLine M.A.E.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	8	ISQuare M.A.E.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	9	iStorm M.A.E.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	10	ΞΥΛΑΔΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.
	11	BETA SYNENERGIA KARVALI M.A.E.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.
	12	ΦΩΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΚΑΒΑΛΑ Μ.Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.
	13	NUOVO KAVALA PHOTTOPOWER M.A.E.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.
	14	ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΦΩΤΟΣ ΒΗΤΑ ΞΑΝΘΗΣ Μ.Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.
	15	PHOTTOPOWER EVMIRIO BETA M.A.E.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.
	16	ΜΥΛΟΠΟΤΑΜΟΣ ΦΩΣ 2 Μ.Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.
	17	PETROX SOLAR POWER M.A.E	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.
	18	WIND ZIEBEN ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Μ.Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.
	19	Info Quest Technologies M.A.E.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.
	20	Sarmed Warehouses A.E.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.
	21	ΚΥΝΗΓΟΣ Μ.Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.
	23	CLIMA QUEST M.A.E.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
Μάρκος Μπιτσάκος	1	Quest Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία	ΑΝΑΠΛ. Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ - ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ
	2	Info Quest Technologies M.A.E.B.E.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ
	3	ACS M.A.E.E.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ
	4	QUEST ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.Β.Ε.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
	5	Uni Systems M.A.E.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ
	6	ISQUARE A.E.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ
	7	Unisystems Luxembourg s.a.r.l.	Διευθυντής (Director)
	8	iStorm M.A.E.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ
	9	ΞΥΛΑΔΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
	10	WIND ZIEBEN ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Μ.Α.Ε.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
	11	ΦΩΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΚΑΒΑΛΑ Μ.Α.Ε.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

	12	ΜΥΛΟΠΟΤΑΜΟΣ ΦΩΣ 2 Α.Ε.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
	13	NUOVO KAVALA PHOTTOPOWER A.E.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
	14	PETROX SOLAR POWER M.A.E.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
	15	BETA SYNENERGIA KARVALI M.A.E.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
	16	PHOTTOPOWER EVMIRIO BETA M.A.E.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
	17	ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΦΩΤΟΣ ΒΗΤΑ ΞΑΝΘΗΣ Μ.Α.Ε.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
	18	ΑΙΟΛΙΚΟ ΠΑΡΚΟ ΒΟΙΩΤΙΑΣ ΑΜΑΛΙΑ Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	19	ΑΙΟΛΙΚΟ ΠΑΡΚΟ ΒΟΙΩΤΙΑΣ ΜΕΓΑΛΟ ΠΛΑΙ Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	20	ΚΥΝΗΓΟΣ Μ.Α.Ε.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
	21	Quest International société à responsabilité limitée	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	22	ΑΘΛΗΤΙΚΟΣ ΟΜΙΛΟΣ ΚΗΦΙΣΙΑΣ	ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.
	23	CLIMA QUEST M.A.E.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	24	Plaza Hotel Skiathos M.A.E.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	25	Sarmed Warehouses A.E.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
Ευστράτιος Παπαευστρατίου	1	ΟΡΥΜΗΛ Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ
	2	BLUE CREST HOLDING S.A.	Διευθυντής (Director)
	3	BLUE WATER HOLDING S.A.	Διευθυντής (Director)
	4	KKFMS BV	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	5	RED CREST S.A.R.L.	Διευθυντής (Director)
	6	K&R HOLDINGS S.A.R.L.	Διευθυντής (Director)
	7	PROP-CO ΔΥΟ Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	8	ΑΚΡΩΤΗΡΙΟ ΤΡΑΧΗΛΑΣ ΤΡΙΑ Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	9	ΑΥΓΗ Α.Ε	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	10	White Crest S.A	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
Ελένη Λινάρδου	1	ΑΕΕΓΑ « Η ΕΘΝΙΚΗ»	ΔΙΕΥΘΥΝΤΉΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ
	2	Τ.Ε.Α.Υ.Ε.Τ. Ν.Π.Ι.Δ	ΠΡΌΕΔΡΟΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΉΣ
	3	Τ.Ε.Α.-Ε.Α.Π.Α.Ε	ΜΈΛΟΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΉΣ

Στο πλαίσιο του Διοικητικού Συμβουλίου λειτουργεί **Επιτροπή Ελέγχου** η οποία απαρτίζεται από ανεξάρτητα και μη εκτελεστικά μέλη, εκλεγμένη από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων, που συγκλήθηκε κατά την 30η Μαρτίου 2020.

Η λειτουργία της Επιτροπής Ελέγχου ρυθμίζεται από τον «Κανονισμό Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου», όπως εγκρίνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο κα κύρια αποστολή της είναι η παροχή υποστήριξης στο Διοικητικό Συμβούλιο, για την εκπλήρωση της εποπτικής του ευθύνης έναντι των μετόχων, του επενδυτικού κοινού και των συναλλασσόμενων με την Εταιρεία για την παρακολούθηση:

- Της πληρότητας και της ορθότητας όλων των χρηματοοικονομικών καταστάσεων
- Της αποτελεσματικότητας και αποδοτικότητας του συστήματος εσωτερικού ελέγχου, που έχει θεσπιστεί από τη Διοίκηση.
- Της συμμόρφωσης της Εταιρείας με το εκάστοτε ισχύον νομικό και κανονιστικό καθεστώς, καθώς και τον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας.
- Της ελεγκτικής λειτουργίας και της αξιολόγησης του έργου του εσωτερικού ελέγχου και των εξωτερικών ελεγκτών με σκοπό τη διασφάλιση της ανεξαρτησίας, της ποιότητας, των τυπικών προσόντων και της απόδοσης των ελεγκτών.

Με βάση την από 30.3.2020 Τακτική Γενική Συνέλευση και σύμφωνα με το άρ. 44 του Ν.4449/2017, τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου ήταν οι κ.κ.: Φαίδων Ταμβακάκης, Μέλος, Μάρκος Μπιτσάκος, Μέλος, και Ευστράτιος Παπαευστρατίου, Πρόεδρος.

Η Επιτροπή Ελέγχου κατά το έτος 2020 συνεδρίασε 15 φορές με την παρουσία όλων των μελών της. Στη συζήτηση θεμάτων αρμοδιότητας της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου εκκαλείτο ο Υπεύθυνος της Υπηρεσίας εσωτερικού ελέγχου Εμμανουήλ Ανδρικάκης.

Η Επιτροπή Ελέγχου συναντήθηκε 4 φορές με τους εξωτερικούς ελεγκτές της εταιρείας PricewaterhouseCoopers (PWC), παρουσία και του επικεφαλής της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου, στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων της σχετικά με τη

διαδικασία παρακολούθησης των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων και δεν ανέφεραν στην Επιτροπή περιπτώσεις παραβιάσεων ή παρατυπιών.

Επίσης σύμφωνα με τις ρυθμίσεις του ν.4449/2017 για την επιλογή ορκωτών ελεγκτών η Επιτροπή Ελέγχου αποφάσισε να προτείνει στο Διοικητικό Συμβούλιο τη διατήρηση της εταιρείας PwC ως εξωτερικής ελεγκτικής εταιρείας για τη χρήση 2020. Με την από 30.3.2020 Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση εγκρίθηκε η εκλογή της εταιρείας PwC ως εξωτερικός ελεγκτής για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων, των καταστάσεων επενδύσεων και τον φορολογικό έλεγχο για τη χρήση 2020.

Με βάση τον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας, προβλέπεται η σύσταση **Επενδυτικής Επιτροπής**, τα μέλη της οποίας ορίσθηκαν μετά την ανασυγκρότηση του ΔΣ σε σώμα, βάσει της από 30.3.2020 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου, που αποτελείται από τους:

- Άννα Αποστολίδου, Πρόεδρο,
- Θεόδωρο Φέσσα, Μέλος,
- Ευτυχία Κουτσουρέλη, Μέλος,
- Απόστολο Γεωργαντζή, Μέλος,
- Φαίδωνα Ταμβακάκη, Μέλος και
- Ελένη Λινάρδου, Μέλος.

Η Επενδυτική Επιτροπή είναι αρμόδια να εισηγείται προς το Διοικητικό Συμβούλιο για τη διαμόρφωση και υλοποίηση της επενδυτικής στρατηγικής της Εταιρείας, την πραγματοποίηση νέων επενδύσεων, τη ρευστοποίηση υπαρχουσών, καθώς και τη διαχείριση του χαρτοφυλακίου της με βάση τις εκάστοτε συνθήκες και ευκαιρίες της αγοράς. Περαιτέρω, ο σκοπός, η σύνθεση και αρμοδιότητες της Επενδυτικής Επιτροπής, κλπ, περιέχονται στον Κανονισμό Λειτουργίας της, ο οποίος συνιστά παράρτημα του Εσωτερικού Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας,

Με βάση τον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας, προβλέπεται η σύσταση **Επιτροπής Ανθρώπινου Δυναμικού & Αποδοχών**, τα μέλη της οποίας ορίσθηκαν ακολούθως, μετά την ανασυγκρότηση του ΔΣ σε σώμα, βάσει της από 30.3.2020 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου, που αποτελούνταν από τους:

- Φαίδωνα Ταμβακάκη, Πρόεδρο
- Απόστολο Παπαδόπουλο Μέλος και
- Μάρκο Μπιτσάκο, Μέλος.

Σκοπός της Επιτροπής Ανθρώπινου Δυναμικού και Αποδοχών είναι να συνδράμει το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας κατά την εκπλήρωση των καθηκόντων του σχετικά με τον καθορισμό και την παρακολούθηση της εφαρμογής της πολιτικής αμοιβών του προσωπικού της Εταιρείας, καθώς και την προσέλκυση εξειδικευμένων στελεχών και τη διατήρηση, αξιοποίηση και εξέλιξη τους. Περαιτέρω, ο σκοπός, η σύνθεση και αρμοδιότητες της Επιτροπής Ανθρώπινου Δυναμικού & Αποδοχών, περιέχονται στον Κανονισμό Λειτουργίας της.

ΛΟΙΠΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

1. Διάρθρωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας

Όλες οι μετοχές της Εταιρείας είναι κοινές, ονομαστικές, με δικαίωμα ψήφου, έχουν εισαχθεί προς διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο Αθηνών και έχουν όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που απορρέουν από το Καταστατικό της Εταιρείας και καθορίζονται από το Νόμο.

Κατά την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών και δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων που πραγματοποιήθηκε από τις 28.11.2019 έως και τις 12.12.2019, σε συνέχεια της απόφασης από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της 06.09.2019 σε συνδυασμό με την από 12.11.2019 απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας αντλήθηκαν κεφαλαία συνολικού ποσού €50.070 χιλ. μέσω της άσκησης των δικαιωμάτων προτίμησης και προεγγραφής καθώς και της Ιδιωτικής Τοποθέτησης.

Κατόπιν των ανωτέρω, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά €50.070 χιλ., με την έκδοση 23.843.062 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 2,10η κάθε μία. Έτσι, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σήμερα σε €75.106 χιλ. και διαιρείται σε 35.764.593 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €2,10 η κάθε μία. Όλες οι μετοχές της Εταιρείας είναι κοινές, ονομαστικές, με δικαίωμα ψήφου, έχουν εισαχθεί προς διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο Αθηνών και έχουν όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που απορρέουν από το Καταστατικό της Εταιρείας και καθορίζονται από το Νόμο.

Η Εταιρεία την 31.12.2020 είχε στην κατοχή της συνολικά 272.412 ίδιες μετοχές συνολικής ονομαστικής αξίας € 572 χιλ. και κτήσης € 459 χιλ.. Οι κατεχόμενες ίδιες μετοχές την 31.12.2020 αντιστοιχούν στο 0,76% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

2. Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της Εταιρείας

Η μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρείας γίνεται όπως ορίζει ο Νόμος και δεν υφίστανται εκ του καταστατικού της περιορισμοί στη μεταβίβαση τους.

3. Σημαντικές άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές

Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2020 τα πρόσωπα που διατηρούν σημαντική άμεση ή έμμεση συμμετοχή κατά την έννοια των άρθρων 9 έως 11 του ν. 3556/2007 είναι:

Επώνυμο	Όνομα	Όνομα πατρός	Αριθμός μετοχών	Ποσοστό (%)
Φέσσας	Θεόδωρος	Δημήτριος	13.444.093	37,59
Κουτσουρέλη	Ευτυχία	Σοφοκλής	6.014.689	16,82

4. Μετοχές που παρέχουν ειδικά δικαιώματα

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

5. Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου

Δεν προβλέπονται από το Καταστατικό της Εταιρείας περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου.

6. Συμφωνίες μεταξύ μετόχων της Εταιρείας

Δεν υφίστανται συμφωνίες μετόχων, οι οποίες συνεπάγονται περιορισμούς στη μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρείας ή στην άσκηση των δικαιωμάτων ψήφου που απορρέουν από τις μετοχές της.

7. Κανόνες για το διορισμό και την αντικατάσταση μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και για την τροποποίηση του Καταστατικού που διαφοροποιούνται από τα προβλεπόμενα στον ν. 4548/2018

Οι κανόνες που προβλέπει το Καταστατικό της Εταιρείας για το διορισμό και την αντικατάσταση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της και την τροποποίηση των διατάξεών του, δεν διαφοροποιούνται από τις προβλέψεις των διατάξεων του ν. 4548/2018.

8. Αρμοδιότητα του Διοικητικού Συμβουλίου ή ορισμένων μελών, για την έκδοση νέων μετοχών ή την αγορά ίδιων μετοχών σύμφωνα με το άρθρο 49 του Ν. 4548/2018.

Σύμφωνα με απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της 30.03.2020, η Εταιρεία μπορούσε να προβεί στην αγορά ιδίων μετοχών, βάσει των διατάξεων του άρθρου 49 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, μέχρι ποσοστού 10% του εκάστοτε καταβεβλημένου Μετοχικού Κεφαλαίου, εντός της προβλεπόμενης από το νόμο 24μηνης προθεσμίας, με κατώτατη τιμή αγοράς € 0,10 ανά μετοχή και ανώτατη τιμή αγοράς € 5,00 ανά μετοχή, με σκοπό τη μείωση του Κεφαλαίου, τη διανομή στο προσωπικό ή οτιδήποτε άλλο ορίζει ο Νόμος. Το Διοικητικό Συμβούλιο είχε εξουσιοδοτηθεί για την εφαρμογή της απόφασης. Η Εταιρεία κατά την λήξη της κλειόμενης χρήσης είχε στην κατοχή της συνολικά 272.412 ίδιες μετοχές συνολικής ονομαστικής αξίας € 572 χιλ. και κτήσης € 459 χιλ.. Οι κατεχόμενες ίδιες μετοχές την 31.12.2020 αντιστοιχούν στο 0,76% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

9. Σημαντικές συμφωνίες που έχει συνάψει η Εταιρεία και οι οποίες τίθεται σε ισχύ, τροποποιούνται ή λήγουν σε περίπτωση αλλαγής στον έλεγχο της Εταιρείας κατόπιν δημόσιας πρότασης.

Δεν υφίστανται συμφωνίες οι οποίες έχουν τεθεί σε ισχύ, τροποποιούνται ή λήγουν σε περίπτωση αλλαγής του ελέγχου της Εταιρείας κατόπιν δημόσιας πρότασης.

10. Σημαντικές συμφωνίες που έχει συνάψει η Εταιρεία με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή με το προσωπικό της.

Δεν υπάρχουν ειδικές συμφωνίες της Εταιρείας με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της ή με το προσωπικό της, οι οποίες να προβλέπουν την καταβολή αποζημίωσης ειδικά σε περίπτωση παραίτησης ή απόλυσης χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμού της θητείας ή της απασχόλησης τους εξαιτίας δημόσιας πρότασης.

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Καλλιθέα, 30 Μαρτίου 2021

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος	Η Διευθύνουσα Σύμβουλος
Θεόδωρος Φέσσας	Άννα Αποστολίδου
Α.Δ.Τ.ΑΕ106909	Α.Δ.Τ.ΑΜ540378

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.»

Έκθεση ελέγχου επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.» (Εταιρεία και Όμιλος), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2020, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν και περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών.
Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου κατά την 31η Δεκεμβρίου 2020, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές, για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και συνάδουν με τις κανονιστικές απαιτήσεις του Ν. 4548/2018.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ), που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στο τμήμα της έκθεσής μας «Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων». Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Ανεξαρτησία του Ελεγκτή

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

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

Οι μη ελεγκτικές υπηρεσίες που έχουμε παράσχει στην Εταιρεία και στις θυγατρικές της, κατά τη διάρκεια της χρήσεως που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020 γνωστοποιούνται στη Σημείωση 21 των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κύρια θέματα ελέγχου

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

Κύριο Θέμα Ελέγχου	**Οι διαδικασίες που ακολουθήσαμε για την αντιμετώπιση του κύριου θέματος ελέγχου**
Αποτίμηση επενδυτικών ακινήτων (Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, σημειώσεις 2.3.3, 4 και 6) Τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας και του Ομίλου περιλαμβάνουν κυρίως γραφεία, αποθήκες, ξενοδοχεία και καταστήματα. Η Εταιρεία και ο Όμιλος αποτιμούν τις επενδύσεις σε ακίνητα στην εύλογη αξία, σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 40 και την ΚΥΑ 26294/Β.1425/19.07.2000 (ΦΕΚ 949/31.07.2000), εφαρμόζοντας τις μεθόδους των προεξοφλημένων ταμειακών ροών σε συνδυασμό με τη συγκριτική μέθοδο. Η αξία των ακινήτων της Εταιρείας και του Ομίλου έχει προκύψει ως ο σταθμισμένος μέσος όρος των αξιών που προέκυψαν από τις προαναφερθείσες μεθόδους αποτίμησης και αυτή η λογιστική πολιτική έχει εφαρμοστεί με συνέπεια και στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του προηγούμενου έτους. Όπως προβλέπεται από τον Ν. 2778/1999, η διοίκηση αναθέτει σε πιστοποιημένους εκτιμητές τη διενέργεια αποτίμησης του συνόλου των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας και του Ομίλου σε κάθε περίοδο δημοσίευσης, προκειμένου να υποστηριχθούν οι εκτιμήσεις που συνιστούν κατάλληλη βάση για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των ακινήτων αυτών. Οι ανεξάρτητοι πιστοποιημένοι εκτιμητές	Οι διαδικασίες ελέγχου μας σχετικά με τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας και του Ομίλου για την 31 Δεκεμβρίου 2020 περιλάμβαναν τα ακόλουθα: • Επισκοπήσαμε τις διαδικασίες που εφάρμοσε η Εταιρεία και ο Όμιλος και τις αντίστοιχες αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου σχετικά με την αγορά νέων επενδυτικών ακινήτων. Επιβεβαιώσαμε το τίμημα αγοράς των νέων επενδυτικών ακινήτων με τα αντίστοιχα συμβόλαια αγοράς και επισκοπήσαμε την εύλογη αξία τους όπως προέκυψε από τους πιστοποιημένους εκτιμητές κατά την ημερομηνία απόκτησής τους. Συγκρίναμε το τίμημα αγοράς με την εύλογη αξία των αποκτηθέντων επενδυτικών ακινήτων κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020, με σκοπό την αξιολόγηση της λογικότητας της μεταβολής. • Κατανοήσαμε τις διαδικασίες που πραγματοποιεί η Διοίκηση για την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων. • Λάβαμε τις αποτιμήσεις των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας που διενεργήθηκαν από τους πιστοποιημένους εκτιμητές της διοίκησης με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2020. • Συμφωνήσαμε τις εύλογες αξίες

περιλαμβάνουν στις εκθέσεις τους δήλωση περί εκτιμητικής αβεβαιότητας, όπως ορίζεται στα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα, κατά την ημερομηνία εκτίμησης, ως συνέπεια της πανδημίας του κορωνοϊού COVID-19. Αυτή η δήλωση τονίζει τις δυσκολίες στην πραγματοποίηση εκτιμήσεων λόγω της απουσίας σχετικών στοιχείων συναλλαγών που να αποτυπώνουν τις τρέχουσες αγοραίες τιμές, υποδηλώνοντας μια αύξηση της ουσιώδους αβεβαιότητας εκτίμησης στον προσδιορισμό της αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα. Εξαιτίας του μικρότερου βαθμού βεβαιότητας απαιτείται υψηλότερος βαθμός προσοχής στα ποσά εκτίμησης. Η διοίκηση έχει υιοθετήσει την προαναφερόμενη αξία των επενδύσεων με την από 26 Φεβρουαρίου 2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου με βάση την οποία εγκρίθηκε η Κατάσταση Επενδύσεων που συνέταξε η Εταιρεία για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του άρθρου 25 του Ν. 2778/1999 και της απόφασης 8/259/19.12.2002 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως τροποποιήθηκε από τις αποφάσεις 10/566/26.10.2010 και 5/760/14.09.2016. Όπως αναφέρεται στη σημείωση 6 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, σύμφωνα με τις εκτιμήσεις των πιστοποιημένων εκτιμητών και της διοίκησης, η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας και του Ομίλου ανήλθε σε € 73 εκ. και € 106 εκ. αντίστοιχα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2020 , αντιπροσωπεύοντας το 71% και το 96% του συνόλου της αξίας του ενεργητικού της Εταιρείας και του Ομίλου, ενώ από την αναπροσαρμογή της αξίας αυτών στη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, η ζημιά για την Εταιρεία ανέρχεται σε € 701 χιλ. και το κέρδος για τον Όμιλο ανέρχεται σε € 416 χιλ. αντίστοιχα και έχει καταχωρηθεί στην εταιρική και ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων. Ορισμένες βασικές παραδοχές που απαιτούν σημαντική κρίση, όπως τα προεξοφλητικά επιτόκια, περιλαμβανομένων των συντελεστών	των επενδυτικών ακινήτων, που προέκυψαν σύμφωνα με τις αποτιμήσεις, με τα οικεία ποσά που είχαν καταχωρηθεί στα λογιστικά αρχεία της Εταιρείας και του Ομίλου. • Διαβάσαμε τη σύμβαση συνεργασίας μεταξύ των πιστοποιημένων εκτιμητών και των εταιρειών του Ομίλου για να εκτιμήσουμε τους όρους ανάθεσης της ως άνω εργασίας. • Αξιολογήσαμε και επιβεβαιώσαμε την ανεξαρτησία των πιστοποιημένων εκτιμητών του Ομίλου, τις ικανότητες και την αντικειμενικότητα τους. Δεν εντοπίστηκαν στοιχεία ή γεγονότα που να υποδεικνύουν ότι έχει επηρεαστεί η ανεξαρτησία των πιστοποιημένων εκτιμητών. • Για τα επενδυτικά ακίνητα, επιβεβαιώσαμε ότι χρησιμοποιήθηκαν μέθοδοι αποτίμησης αποδεκτές από τα Διεθνή Πρότυπα Αποτίμησης, οι οποίες κρίθηκαν κατάλληλες για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων την 31 Δεκεμβρίου 2020. • Ελέγξαμε, σε δειγματοληπτική βάση, την ακρίβεια και τη συνάφεια των δεδομένων που παρασχέθηκαν από τη διοίκηση προς τους πιστοποιημένους εκτιμητές και τα οποία χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των ακινήτων του Ομίλου κατά την 31η Δεκεμβρίου 2020. Τα δεδομένα αυτά περιλάμβαναν πληροφορίες μίσθωσης για κάθε ακίνητο, που προέκυψαν από τα υπογεγραμμένα μισθωτήρια συμβόλαια, καθώς και λοιπές πληροφορίες, όπως τα σχετικά συμβολαιογραφικά έγγραφα. • Επιπλέον, χρησιμοποιήσαμε τις υπηρεσίες ειδικών εμπειρογνωμόνων στην εκτίμηση

κεφαλαιοποίησης, οι κεφαλαιουχικές δαπάνες και τα λοιπά έξοδα διακράτησης αποτελούν τη βάση προσδιορισμού της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας και του Ομίλου. Επίσης, παράγοντες όπως η τοποθεσία κάθε ακινήτου, οι συνθήκες της αγοράς, το αναμενόμενο μελλοντικό έσοδο κάθε ακινήτου και η απόδοσή του στη λήξη των μισθωτικών συμβάσεων, έχουν άμεσο αντίκτυπο στον υπολογισμό της εύλογης αξίας του. Η σημαντική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις σε συνδυασμό με την ύπαρξη αβεβαιότητας στις εκτιμητικές παραδοχές και την ευαισθησία των αποτιμήσεων σε αυξομειώσεις των χρησιμοποιούμενων παραδοχών (όπως τα μισθώματα που αφορούν στις λιγότερο ενεργές αγορές, τα προεξοφλητικά επιτόκια και η απόδοση στη λήξη), καθώς και οι ευρύτερες προκλήσεις που αντιμετωπίζει η αγορά ακινήτων ως αποτέλεσμα της πανδημίας του κορωνοϊού COVID-19 είναι οι βασικοί λόγοι για τους οποίους επικεντρώσαμε την προσοχή μας στο θέμα αυτό.	ακινήτων, ούτως ώστε σε δειγματοληπτική βάση να αξιολογήσουμε την καταλληλότητα των μεθοδολογιών που εφαρμόστηκαν και την σχετικότητα των βασικών παραδοχών που υιοθετήθηκαν στις διενεργηθείσες αποτιμήσεις, όπως τα προεξοφλητικά επιτόκια, τα μισθώματα της αγοράς και η απόδοση στη λήξη των επιμέρους μισθωτικών συμβάσεων. • Συναντηθήκαμε με τους πιστοποιημένους εκτιμητές του Ομίλου με σκοπό την κατανόηση της προσέγγισης τους και των κρίσεων που χρησιμοποιήθηκαν στις αποτιμήσεις ακινήτων. Συζητήσαμε οποιαδήποτε προσαρμογή στις παραδοχές που έγιναν στις εκτιμήσεις και αξιολογήσαμε εάν αυτές οι παραδοχές ήταν κατάλληλες υπό το πρίσμα της πανδημίας του κορωνοϊού COVID-19. • Από τις ελεγκτικές μας διαδικασίες προέκυψε ότι οι διενεργηθείσες αποτιμήσεις βασίστηκαν σε εύλογες παραδοχές και σε κατάλληλα δεδομένα, λαμβάνοντας υπόψη και τις συνθήκες που έχουν διαμορφωθεί ως αποτέλεσμα της πανδημίας του κορωνοϊού COVID-19. Τα έσοδα από τη μίσθωση των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου υποστηρίζονταν από τις υπάρχουσες συμβάσεις, ενώ τα προεξοφλητικά επιτόκια, τα μισθώματα της αγοράς και η απόδοση στη λήξη ήταν σύμφωνα με τις προσδοκίες μας που διαμορφώθηκαν με βάση τις υπάρχουσες συνθήκες της αγοράς. • Τέλος, διαπιστώσαμε ότι οι γνωστοποιήσεις που περιλαμβάνονται στη σημείωση 6 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων ήταν κατάλληλες και σύμφωνες με τις απαιτήσεις του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 40. Επίσης,

	οι γνωστοποιήσεις της σημείωσης 4 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, αναφορικά με την ύπαρξη ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας, είναι επαρκείς και κατάλληλες για την επισήμανση της αυξημένης αβεβαιότητας εκτίμησης ως αποτέλεσμα της πανδημίας του κορωνοϊού COVID-19.

Άλλες Πληροφορίες

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

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

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

Εξετάσαμε εάν η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνει τις γνωστοποιήσεις οι οποίες απαιτούνται από το Ν. 4548/2018, και ότι έχει συνταχθεί η προβλεπόμενη από τα άρθρα 152 και 153 του Ν. 4548/2018 Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης.

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

- Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσης που έληξε την 31/12/2020 αντιστοιχούν στις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις,
- Η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 150, 151 και 153 του Ν. 4548/2018,
- Η Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που αναφέρονται στις περιπτώσεις γ και δ της παραγράφου 1 του άρθρου 152 του Ν. 4548/2018.

Επιπλέον με βάση τη γνώση και κατανόηση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία και τον Όμιλο «BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.» και το περιβάλλον τους, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου και στις Άλλες Πληροφορίες, τις οποίες λάβαμε πριν από την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης ελεγκτή. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα σχετικά με το θέμα αυτό.

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

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

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

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από

αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.

- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας και του Ομίλου.

- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο.

- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας και του Ομίλου να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία και ο Όμιλος να παύσουν να λειτουργούν ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

- Συγκεντρώνουμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση των οντοτήτων ή των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων εντός του Ομίλου για την έκφραση γνώμης επί των εταιρικών και των ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, την επίβλεψη και την εκτέλεση του ελέγχου της Εταιρείας και του Ομίλου. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

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

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

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

Έκθεση επί άλλων νομικών και κανονιστικών απαιτήσεων

1. Συμπληρωματική Έκθεση προς την Επιτροπή Ελέγχου

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

2. Διορισμός Ελεγκτή

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας με την υπ' αριθ. 33100-07/10/2016 συμβολαιογραφική πράξη έγκρισης του καταστατικού ίδρυσης της Εταιρείας. Ο διορισμός μας έχει αδιαλείπτως ανανεωθεί, καλύπτοντας μια συνολική περίοδο ελέγχου πέντε ετών, με βάση τις κατ' έτος λαμβανόμενες αποφάσεις της τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων**.**

Αθήνα, 31 Μαρτίου 2021
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

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

Δημήτρης Σούρμπης
ΑΜ ΣΟΕΛ 16891

BriQ Properties A.E.E.A.Π.

Ετήσια Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση

για τη χρήση από 01 Ιανουαρίου 2020 έως 31 Δεκεμβρίου 2020

Με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

		Όμιλος		Εταιρεία	
	Σημ.	**31.12.2020**	**31.12.2019**	**31.12.2020**	**31.12.2019**
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	106.001	59.793	72.860	59.793
Συμμετοχή σε Θυγατρικές	7	-	-	27.425	-
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	8	312	165	161	165
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	10	75	5	29	5
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	9	1	3	1	3
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	11	329	122	329	122
		106.718	**60.088**	**100.805**	**60.088**
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	11	1.973	224	1.233	224
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	12	2.067	37.568	899	37.568
		4.040	**37.792**	**2.132**	**37.792**
Σύνολο ενεργητικού		**110.758**	**97.880**	**102.937**	**97.880**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Ίδια κεφάλαια					
Μετοχικό κεφάλαιο	13	75.106	75.106	75.106	75.106
Ίδιες μετοχές	13	(455)	-	(455)	-
Αποθεματικά	14	1.307	2.866	1.307	2.866
Αποτελέσματα εις νέον		8.058	5.972	6.846	5.972
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας		**84.016**	**83.944**	**82.804**	**83.944**
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		6.118	-	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**90.134**	**83.944**	**82.804**	**83.944**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δάνεια	16	7.979	11.954	7.924	11.954
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	15	17	8	17	8
Επιχορηγήσεις		5	-	-	-
Υποχρέωση από μίσθωση		46	-	23	-
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	17	771	318	771	318
		8.818	**12.280**	**8.735**	**12.280**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	17	1.243	1.157	1.139	1.157
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		199	36	39	36
Υποχρέωση από μίσθωση		30	5	6	5
Δάνεια	16	10.334	458	10.214	458
		11.806	**1.656**	**11.398**	**1.656**
Σύνολο υποχρεώσεων		**20.624**	**13.936**	**20.133**	**13.936**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**110.758**	**97.880**	**102.937**	**97.880**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 45 έως 80 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων

	Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
		Από 1η Ιανουαρίου έως 31.12.2020	**Από 1η Ιανουαρίου έως 31.12.2019**	**Από 1η Ιανουαρίου έως 31.12.2020**	**Από 1η Ιανουαρίου έως 31.12.2019**
Έσοδα από μισθώματα	18	3.681	2.928	3.361	2.928
		3.681	**2.928**	**3.361**	**2.928**
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	416	4.032	(701)	4.032
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	19	(176)	(143)	(156)	(143)
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	19	(393)	(272)	(369)	(272)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	20	(411)	(328)	(411)	(328)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	21	(464)	(325)	(428)	(325)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων, άυλων περιουσιακών στοιχείων και δικαιωμάτων	8,9,10	(16)	(13)	(15)	(13)
Λοιπά κέρδη/ (ζημιές) - καθαρά		12	(77)	1	(77)
Λειτουργικά Κέρδη		**2.649**	**5.802**	**1.282**	**5.802**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	22	36	235	36	235
Χρηματοοικονομικά έξοδα	22	(527)	(456)	(526)	(456)
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά		**(491)**	**(221)**	**(490)**	**(221)**
Κέρδη/ (ζημίες) προ φόρων		**2.158**	**5.581**	**792**	**5.581**
Φόροι	23	(88)	(198)	(83)	(198)
Καθαρά κέρδη περιόδου		**2.070**	**5.383**	**709**	**5.383**
Αναλογούντα σε:					
Μετόχους της Εταιρείας		1.922	5.383	709	5.383
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών		148	-	-	-
		2.070	**5.383**	**709**	**5.383**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα:					
Στοιχεία τα οποία ενδέχεται να μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα					
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες)		1	(1)	1	(1)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης, μετά φόρων		1	(1)	1	(1)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		**2.071**	**5.382**	**710**	**5.382**
Αναλογούντα σε:					
Μετόχους της Εταιρείας		1.923	5.382	710	5.382
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών		148	-	-	-
		2.071	**5.382**	**710**	**5.382**
Κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)					
Βασικά και προσαρμοσμένα	25	0,058	0,424	0,020	0,424

Οι σημειώσεις στις σελίδες 45 έως 80 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

		Όμιλος					
	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Ίδιες μετοχές	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2019		**27.777**	**-**	**82**	**2.871**	**-**	**30.730**
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης		-	-	-	5.382	-	5.382
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		**-**	**-**	**-**	**5.382**	**-**	**5.382**
Μείωση Μετοχικού Κεφαλαίου		(2.742)	-	2.742	-	-	**-**
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	13	50.071	-	-	-	-	**50.071**
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		-	-	-	(1.583)	-	**(1.583)**
Μέρισμα χρήσης 2018 εγκεκριμένο από τους μετόχους		-	-	-	(656)	-	**(656)**
Τακτικό αποθεματικό		-	-	42	(42)	-	**-**
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2019		**75.106**	**-**	**2.866**	**5.972**	**-**	**83.944**
Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2020		**75.106**	**-**	**2.866**	**5.972**	**-**	**83.944**
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης			-	-	1.922	148	2.070
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		**-**	**-**	**-**	**1.922**	**148**	**2.070**
Αγορά Ιδίων μετοχών	13	-	(455)	-	-	-	**(455)**
Μέρισμα χρήσης 2019 εγκεκριμένο από τους μετόχους	24	-	-	-	(1.395)	-	**(1.395)**
Μεταφορές	14	-	-	(1.583)	1.583	-	**-**
Εξαγορά θυγατρικής	7	-	-	-	-	5.970	**5.970**
Τακτικό αποθεματικό	14	-	-	24	(24)		**-**
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2020		**75.106**	**(455)**	**1.307**	**8.058**	**6.118**	**90.134**

Εταιρική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Σημ.	Εταιρεία				
		Μετοχικό κεφάλαιο	**Ίδιες μετοχές**	**Αποθεματικά**	**Αποτελέσματα εις νέον**	**Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων**
Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2019		**27.777**	**-**	**82**	**2.871**	**30.730**
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης		**-**	**-**	**-**	**5.382**	**5.382**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		**-**		**-**	**5.382**	**5.382**
Μείωση Μετοχικού Κεφαλαίου		(2.742)	-	2.742	-	**-**
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	13	50.071	-	-	-	**50.071**
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		-	-	-	(1.583)	**(1.583)**
Μέρισμα χρήσης 2018 εγκεκριμένο από τους μετόχους		-	-	-	(656)	**(656)**
Τακτικό αποθεματικό		-	-	42	(42)	**-**
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2019		**75.106**	**-**	**2.866**	**5.972**	**83.944**
Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2020		**75.106**	**-**	**2.866**	**5.972**	**83.944**
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης		-	-	-	709	709
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		**-**	**-**	**-**	**709**	**709**
Αγορά Ιδίων μετοχών	13	-	(455)	-	-	**(455)**
Μέρισμα χρήσης 2019 εγκεκριμένο από τους μετόχους	23	-	-	-	(1.395)	**(1.395)**
Μεταφορές	14	-	-	(1.583)	1.583	**-**
Τακτικό αποθεματικό	14	-	-	24	(24)	**-**
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2020		**75.106**	**(455)**	**1.307**	**6.845**	**82.804**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 45 έως 80 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	Σημ.	Όμιλος Από 1η Ιανουαρίου έως 31.12.2020	Από 1η Ιανουαρίου έως 31.12.2019
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Καθαρά κέρδη προ φόρων		2.158	5.581
Αναπροσαρμογές για:			
Αποσβέσεις		16	13
(Αύξηση)/μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	6	(416)	(4.032)
Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού - έξοδο/(έσοδο)		10	3
Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/ έξοδα - καθαρά		491	221
Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης			
(Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων		(1.514)	(218)
Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων		530	819
Καταβληθέντες τόκοι		(325)	(393)
Καταβληθείς φόρος		(98)	(294)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**852**	**1.700**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων		(32)	(3)
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	6	(10.033)	(16.138)
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	6	(302)	-
Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με υπό εκτέλεση ακίνητα	6	(3.483)	-
Απόκτηση θυγατρικής (εκτός ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων που αποκτήθηκαν)		(26.388)	-
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		**(40.238)**	**(16.141)**
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αγορά ιδίων μετοχών	13	(455)	-
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		-	50.071
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		-	(1.583)
Αποπληρωμές δανείων	16	(12.586)	(16.201)
Εισπράξεις από αλληλόχρεο δανεισμό		10.137	11.454
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακού δανείου		8.100	7.622
Εισπράξεις από κρατικό δάνειο - επιχορήγηση		60	-
Αποπληρωμή κεφαλαίου μισθώσεων		24	(4)
Μερίσματα πληρωθέντα		(1.395)	(653)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**3.885**	**50.706**
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		**(35.501)**	**36.265**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου		37.568	1.303
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου	12	**2.067**	**37.568**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 45 έως 80 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Εταιρική Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	Σημ.	Από 1η Ιανουαρίου έως 31.12.2020	Από 1η Ιανουαρίου έως 31.12.2019
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Καθαρά κέρδη προ φόρων		792	5.581
Αναπροσαρμογές για:			
Αποσβέσεις		15	13
(Αύξηση)/μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	6	701	(4.032)
Προβλέψεις		-	-
Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού - έξοδο/(έσοδο) χρήσης		10	3
Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/ έξοδα - καθαρά		490	221
Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης			
(Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων		(1.215)	(218)
Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων		463	819
Καταβληθέντες τόκοι		(324)	(393)
Καταβληθείς φόρος		(80)	(294)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**852**	**1.700**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	7,8	(32)	(3)
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	6	(10.033)	(16.138)
Απόκτηση θυγατρικών		(27.425)	-
Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με υπό εκτέλεση ακίνητα		(3.483)	-
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα		(253)	-
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		**(41.226)**	**(16.141)**
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αγορά ιδίων μετοχών		(455)	-
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	13	-	50.071
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	13	-	(1.583)
Πληρωμές δανείων	16	(12.586)	(16.201)
Εισπράξεις από αλληλόχρεο δανεισμό	16	10.017	11.454
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων	16	8.100	7.622
Αποπληρωμή κεφαλαίου μισθώσεων		24	(4)
Μερίσματα πληρωθέντα	24	(1.395)	(653)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**3.705**	**50.706**
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		**(36.669)**	**36.265**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης		37.568	1.303
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	11	**899**	**37.568**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 45 έως 80 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες

Οι παρούσες Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις τις χρήσης από την 01 Ιανουαρίου 2020 έως 31 Δεκεμβρίου 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 των θυγατρικών της «Plaza Hotel Skiathos M.A.E» και «Sarmed Warehouses A.E.», (μαζί «ο Όμιλος»).

Η «BriQ Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (η «Εταιρεία») 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 οι μετοχές της Εταιρείας τελούν υπό διαπραγμάτευση στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Την 3η Μαρτίου 2020, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας «Plaza Hotel Skiathos M.A.E» που έχει στην κατοχή της την ξενοδοχειακή μονάδα «Plaza Hotel» που βρίσκεται στην Καναπίτσα της Σκιάθου (βλ. Σημείωση 7).

Την 14η Δεκεμβρίου 2020, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση του 80% των μετοχών της εταιρείας «SARMED WAREHOUSES S.A.». Η SARMED WAREHOUSES S.A. έχει στην κυριότητά της ενιαίο συγκρότημα κτιρίων αποθηκών και διανομής, βιομηχανικών χρήσεων και βοηθητικών χώρων συνολικής επιφάνειας 58.641,60 τ.μ.. (βλ. Σημείωση 7).

Την 30η Μαρτίου 2020 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ανασυγκροτήθηκε σύμφωνα με την απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της 30ης 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.

Κατά την 31η Δεκέμβριου 2020 η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου είχε 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 του Δημητρίου, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

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

Στις 31.12.2020 η Εταιρεία απασχολούσε 6 υπαλλήλους (31.12.2019: 4).

Οι Εταιρικές και Ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020 συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ») όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στην από 30.03.2021 συνεδρίασή του και θα τεθούν προς έγκριση στη Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

2. Αρχές σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι παρούσες ετήσιες Εταιρικές και Ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τα χρηματοοικονομικά στοιχεία της Εταιρείας και των θυγατρικών της «Plaza Hotel Skiathos M.A.E» και « Sarmed Warehouses A.E.» , («θυγατρικές» από κοινού με την Εταιρεία «ο 'Ομιλος»).

Οι παρούσες Εταιρικές και Ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των ΔΠΧΑ, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή ΈνωσηI .

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

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας του Ομίλου και της Εταιρείας, εφαρμόζοντας την αρχή του ιστορικού κόστους, όπως αυτή έχει τροποποιηθεί έτσι ώστε να περιλαμβάνει την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία.

Η κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών. Οι περιοχές που αφορούν περίπλοκες συναλλαγές και εμπεριέχουν μεγάλο βαθμό υποκειμενικότητας ή οι υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αναφέρονται στη Σημείωση 4.

Συνεχιζόμενη δραστηριότητα

Ο Όμιλος και η Εταιρεία καλύπτουν 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. Οι επιπτώσεις του κορωνοϊού COVID-19 στην αξία των ακινήτων και στα έσοδα του Ομίλου, καθώς και για τα μέτρα τα οποία λαμβάνει ο Όμιλος αναφέρονται στην Σημείωση 4.

Εντούτοις, λαμβάνοντας υπόψη τις μακροχρόνιες συμβάσεις μίσθωσης που έχει συνάψει η Εταιρεία, την διασπορά και την φερεγγυότητα των μισθωτών της, την διασπορά του χαρτοφυλακίου ακινήτων με βάση τις εκτιμήσεις των ακινήτων της 31.12.2020 σε Γραφεία (29,7%), Logistics (46,0%), Ξενοδοχεία (17,8%), Καταστήματα (2,7%), ακίνητα Ειδικής χρήσης (3,2%) και οικόπεδα (0,5%) και την επαρκή ρευστότητα που διαθέτει, δημιουργείται η εύλογη προσδοκία ότι η Εταιρεία διαθέτει επαρκείς πόρους για να συνεχίσει απρόσκοπτα την επιχειρηματική της 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 χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 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. Επιπλέον αποσαφηνίζει ότι, για να θεωρηθεί επιχείρηση, ένα ολοκληρωμένο σύνολο δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων πρέπει να περιλαμβάνει τουλάχιστον μια εισροή και μια ουσιαστική διαδικασία που από κοινού συνεισφέρουν σημαντικά στην ικανότητά του να δημιουργεί

εκροή. Τέλος εισάγει την δυνατότητα προαιρετικής εξέτασης (η εξέτασης συγκέντρωσης) με την οποία απλουστεύεται η εκτίμηση του κατά πόσον ένα αποκτηθέν σύνολο δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων δεν αποτελεί επιχείρηση.

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 αντιστάθμισης 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 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιουνίου 2020)

Η τροποποίηση παρέχει στους μισθωτές (αλλά όχι τους εκμισθωτές) τη δυνατότητα προαιρετικής εξαίρεσης από την εκτίμηση του κατά πόσον η παραχώρηση σε ενοίκιο που σχετίζεται με τον COVID-19 είναι τροποποίηση της μίσθωσης. Οι μισθωτές μπορούν να επιλέξουν να λογιστικοποιήσουν τις παραχωρήσεις σε ενοίκια με τον ίδιο τρόπο που θα έκαναν για αλλαγές που δεν είναι τροποποιήσεις μισθώσεων.

ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4 και ΔΠΧΑ 16 (Τροποποιήσεις) «Αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς – Φάση 2» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2021)

Οι τροποποιήσεις συμπληρώνουν αυτές που εκδόθηκαν το 2019 και επικεντρώνονται στις επιπτώσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις όταν μια εταιρεία αντικαθιστά το παλιό επιτόκιο αναφοράς με ένα εναλλακτικό επιτόκιο αναφοράς ως αποτέλεσμα της αναμόρφωσης. Πιο συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις σχετίζονται με το πώς μια εταιρεία θα λογιστικοποιήσει τις αλλαγές στις συμβατικές ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών μέσων, πώς θα λογιστικοποιήσει τις αλλαγές στις σχέσεις αντιστάθμισής της και τις πληροφορίες που πρέπει να γνωστοποιήσει.

ΔΛΠ 16 (Τροποποίηση) «Ενσώματα πάγια – Έσοδα πριν από την προβλεπόμενη χρήση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Η τροποποίηση απαγορεύει στην οντότητα να αφαιρεί από το κόστος ενσώματου παγίου τυχόν έσοδα που λαμβάνονται από την πώληση ειδών που παράγονται ενώ η οντότητα προετοιμάζει το πάγιο για την προοριζόμενη χρήση του. Απαιτεί επίσης από τις οντότητες να γνωστοποιούν χωριστά τα ποσά των εσόδων και των δαπανών που σχετίζονται με τέτοια παραγόμενα είδη που δεν αποτελούν αποτέλεσμα της συνήθης δραστηριότητας της οντότητας. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 37 (Τροποποίηση) «Επαχθείς συμβάσεις – Κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι «το κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» περιλαμβάνει το άμεσα συσχετιζόμενο κόστος της εκπλήρωσης αυτής της σύμβασης και την κατανομή άλλων δαπανών που σχετίζονται άμεσα με την εκτέλεσή της. Η τροποποίηση διευκρινίζει επίσης ότι, προτού αναγνωριστεί χωριστή πρόβλεψη για επαχθή σύμβαση, μια οντότητα αναγνωρίζει τυχόν ζημιά απομείωσης στα περιουσιακά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπλήρωση της σύμβασης, και όχι σε περιουσιακά στοιχεία που ήταν αφοσιωμένα μόνο στη συγκεκριμένη σύμβαση. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 3 (Τροποποίηση) «Αναφορά στο Εννοιολογικό Πλαίσιο» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Η τροποποίηση επικαιροποίησε το πρότυπο ώστε να αναφέρεται στο Εννοιολογικό Πλαίσιο για τη Χρηματοοικονομική Αναφορά που εκδόθηκε το 2018, όταν πρέπει να προσδιοριστεί τι συνιστά περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση σε μία συνένωση επιχειρήσεων. Επιπλέον, προστέθηκε μια εξαίρεση για ορισμένους τύπους υποχρεώσεων και ενδεχόμενων υποχρεώσεων που αποκτήθηκαν σε μια συνένωση επιχειρήσεων. Τέλος, διευκρινίζεται ότι ο αποκτών δεν πρέπει να αναγνωρίζει ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία, όπως ορίζονται στο ΔΛΠ 37, κατά την ημερομηνία απόκτησης. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

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

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2018–2020 (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιλαμβάνουν αλλαγές σε δύο ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

Η τροποποίηση εξετάζει ποια έξοδα πρέπει να περιληφθούν στην αξιολόγηση του 10% για την αποαναγνώριση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Τα σχετικά κόστη ή αμοιβές θα μπορούσαν να καταβληθούν είτε σε τρίτους είτε στον δανειστή. Σύμφωνα με την τροποποίηση, το κόστος ή οι αμοιβές που καταβάλλονται σε τρίτους δεν θα συμπεριληφθούν στην αξιολόγηση του 10%.

2.3 Λογιστικές Αρχές

2.3.1 Πληροφόρηση κατά τομέα

Οι τομείς παρουσιάζονται με τρόπο που να είναι σύμφωνος με την εσωτερική πληροφόρηση που παρέχεται στον επικεφαλής της λήψης των επιχειρηματικών αποφάσεων. Ο επικεφαλής της λήψης των επιχειρηματικών αποφάσεων, που είναι υπεύθυνος για την κατανομή των πόρων και την αξιολόγηση της αποδοτικότητας των τομέων, είναι η Διοίκηση, η οποία λαμβάνει τις στρατηγικές αποφάσεις της Εταιρείας.

2.3.2 Συναλλαγματικές μετατροπές

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Τα στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων επιμετρώνται χρησιμοποιώντας το νόμισμα του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο κάθε εταιρεία λειτουργεί («λειτουργικό νόμισμα»). Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα αποτίμησης και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρείας.

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα βάσει των ισοτιμιών που ισχύουν κατά την ημερομηνία της κάθε συναλλαγής ή της αποτίμησης όταν τα στοιχεία επανεκτιμώνται. Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από την τακτοποίηση τέτοιων συναλλαγών και από την μετατροπή των νομισματικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα με τις ισχύουσες ισοτιμίες κατά την ημερομηνία αναφοράς, καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, εκτός από τις περιπτώσεις που μεταφέρονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα αφού έχουν ορισθεί ως μέσα αντιστάθμισης των ταμειακών ροών και αντιστάθμισης καθαρών επενδύσεων. Τα κέρδη ή ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές που σχετίζονται με ταμειακά διαθέσιμα ή δανειακές υποχρεώσεις παρουσιάζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, στα «Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα)-καθαρά». Όλα τα λοιπά κέρδη ή ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές παρουσιάζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, στα «Λοιπά κέρδη/(ζημιές) - καθαρά».

Οι μεταβολές στην εύλογη αξία των νομισματικών στοιχείων σε ξένο νόμισμα ταξινομημένων σαν διαθέσιμα προς πώληση αναλύονται μεταξύ συναλλαγματικών διαφορών που προκύπτουν λόγω μεταβολής του αναπόσβεστου κόστους και λόγω λοιπών μεταβολών στη λογιστική αξία. Οι συναλλαγματικές διαφορές από μεταβολές στο αναπόσβεστο κόστος καταχωρούνται στα αποτελέσματα, ενώ οι λοιπές μεταβολές στη λογιστική αξία καταχωρούνται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα.

Συναλλαγματικές διαφορές από μη νομισματικά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις, όπως μετοχές που αποτιμώνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα ως μέρος των κερδών/ζημιών εύλογης αξίας. Οι συναλλαγματικές διαφορές από μη νομισματικά περιουσιακά στοιχεία, όπως μετοχές που έχουν ταξινομηθεί ως διαθέσιμα προς πώληση, καταχωρούνται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα.

2.3.3 Επενδύσεις σε Ακίνητα

Ακίνητα τα οποία διακρατούνται για μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή για ανατίμηση κεφαλαίου ή και τα δύο, και δεν ιδιοχρησιμοποιούνται από την Εταιρεία, κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν κυρίως γραφεία, αποθήκες, ξενοδοχεία και ακίνητα ειδικής χρήσης.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος τους, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης και των εξόδων δανεισμού. Στη συνέχεια οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται σε εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης, όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις επανεξετάζονται κατά την 30η Ιουνίου και 31η Δεκεμβρίου κάθε χρήσης από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές, με γνώση της κτηματαγοράς, αποδεδειγμένη επαγγελματική εμπειρία και εγγεγραμμένους στο οικείο μητρώο Εκτιμητών Ακινήτων του ΥΠΟΙΚ, σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Οι επενδύσεις σε ακίνητα που αξιοποιούνται για διαρκή χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερο ενεργή, συνεχίζουν να κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα και να αποτιμώνται στην εύλογη αξία. Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων μισθώσεων και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, υπό το φως των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά. Η εύλογη αξία επίσης αντικατοπτρίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή (συμπεριλαμβανομένων πληρωμών ενοικίων και άλλες εκροές) που θα ήταν αναμενόμενη, για κάθε ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, ενώ άλλες εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχόμενων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανό ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επισκευών και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πουληθούν ή όταν παύει οριστικά η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου και δεν αναμένεται οικονομικό όφελος από την πώληση του.

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

Εάν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από τα ενσώματα πάγια σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στη χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της «εύλογης αξίας» κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και παρουσιάζεται στα Ίδια Κεφάλαια ως αναπροσαρμογή της αξίας ενσώματων παγίων στα «Λοιπά Αποθεματικά», βάσει του Δ.Λ.Π. 16. Ωστόσο, εάν το κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία αντιστρέφει προγενέστερες ζημιές απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης στο βαθμό που αντιλογίζει μια προγενέστερη ζημία απομείωσης. Τυχόν υπόλοιπο κέρδους αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα αυξάνοντας το αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων στα Ίδια Κεφάλαια.

2.3.4 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζονται στο κόστος κτήσης μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν ζημία απομείωσης. Το κόστος κτήσης περιλαμβάνει και τις δαπάνες που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση των παγίων στοιχείων.

Μεταγενέστερες δαπάνες είτε περιλαμβάνονται στη λογιστική αξία των ενσώματων παγίων ή όταν κριθεί πιο κατάλληλο αναγνωρίζονται ως ξεχωριστό πάγιο, μόνο όταν θεωρείται πιθανόν πως θα προκύψουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη στην

Εταιρεία μεγαλύτερα από αυτά που αρχικά αναμένονταν σύμφωνα με την αρχική απόδοση του παγίου στοιχείου και υπό την προϋπόθεση ότι το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Η λογιστική αξία του αντικατασταθέντος παγίου διαγράφεται.

Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στα αποτελέσματα χρήσης που πραγματοποιείται.

Τα γήπεδα-οικόπεδα δεν αποσβένονται. Οι αποσβέσεις των άλλων στοιχείων των ενσώματων παγίων υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο με ισόποσες ετήσιες επιβαρύνσεις στο διάστημα της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής του στοιχείου, έτσι ώστε να διαγραφεί το κόστος στην υπολειμματική του αξία.

Η εκτιμώμενη διάρκεια ωφέλιμης ζωής των στοιχείων του παγίου ενεργητικού, από το έτος κατασκευής για τα κτίρια και το έτος κτήσης για τα έπιπλα και εξοπλισμό, έχει ως ακολούθως:

Κτίρια	50	Έτη
Έπιπλα και εξοπλισμός	4-7	Έτη

Το φωτοβολταϊκό πάρκο της θυγατρικής «Sarmed Warehouses Α.Ε.» έχει εγγυημένη 20 έτη σύμβαση με το ΔΕΣΜΗΕ, αρχόμενη από την ημερομηνία έκδοσης της άδειας λειτουργείας του παραγωγού και μπορεί να παρατείνεται σύμφωνα με τους όρους της σχετικής άδειας παραγωγής.

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσώματων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση και προσαρμόζονται ανάλογα, τουλάχιστον στο τέλος κάθε χρήσης. Η λογιστική αξία ενός ενσώματου πάγιου περιουσιακού στοιχείου απομειώνεται στην ανακτήσιμη αξία του, όταν η λογιστική του αξία υπερβαίνει την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία του.

Τα κέρδη ή οι ζημιές κατά την πώληση προκύπτουν από τη διαφορά μεταξύ των εσόδων από την πώληση και της λογιστικής αξίας και αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της χρήσης στο κονδύλι «Λοιπά κέρδη/(ζημιές) – καθαρά».

2.3.5 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αποτελούνται από λογισμικά προγράμματα. Οι άδειες λογισμικού αναγνωρίζονται στο κόστος κτήσης και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις, μείον οποιαδήποτε συσσωρευμένη ζημία απομείωσης. Οι αποσβέσεις διενεργούνται με την μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών, η οποία είναι 4 έτη.

Δαπάνες που σχετίζονται με τη συντήρηση λογισμικών προγραμμάτων αναγνωρίζονται ως έξοδα όταν πραγματοποιούνται.

2.3.6 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα άυλα και πάγια περιουσιακά στοιχεία τα οποία αποσβένονται ελέγχονται για σκοπούς απομείωσης όταν γεγονότα ή αλλαγές στις συνθήκες υποδηλώνουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Όταν η λογιστική αξία κάποιου περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό του, η αντίστοιχη ζημιά απομείωσης του καταχωρείται στα αποτελέσματα. Η ανακτήσιμη αξία προσδιορίζεται ως η μεγαλύτερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας μείον έξοδα πώλησης και της αξίας χρήσεως. Για τους σκοπούς προσδιορισμού της απομείωσης, τα περιουσιακά στοιχεία ομαδοποιούνται στο χαμηλότερο επίπεδο για το οποίο οι ταμειακές ροές δύναται να προσδιοριστούν ξεχωριστά (μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών). Οι απομειώσεις που έχουν αναγνωριστεί σε προηγούμενες περιόδους σε μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (εκτός της υπεραξίας) εξετάζονται σε κάθε ημερομηνία αναφοράς για τυχόν αναστροφή.

2.3.7 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

2.3.7.1 Κατάταξη και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων

Το ΔΠΧΑ 9 διατηρεί σε μεγάλο βαθμό τις υπάρχουσες απαιτήσεις του ΔΛΠ 39 για την ταξινόμηση και τη μέτρηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Ωστόσο, εξαλείφει τις προηγούμενες κατηγορίες του ΔΛΠ 39 για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία: διακρατούμενα ως τη λήξη, δάνεια και απαιτήσεις και διαθέσιμα προς πώληση. Η υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 9 δεν είχε επίδραση στις λογιστικές πολιτικές της Εταιρείας που αφορούν χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις. Η επίδραση του ΔΠΧΑ 9 στην κατάταξη και τη επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων παρουσιάζεται παρακάτω.

Εκτός από τις απαιτήσεις από πελάτες που αρχικά αποτιμώνται στην αξία συναλλαγής, η Εταιρεία αρχικά αποτιμά ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο στην εύλογη αξία του συν το κόστος συναλλαγής, στην περίπτωση ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου που δεν αποτιμάται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, τα χρηματοοικονομικά μέσα μεταγενέστερα επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, στο αποσβεσμένο κόστος, ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων. Η κατάταξη βασίζεται σε δύο κριτήρια:

- το επιχειρηματικό μοντέλο εντός του οποίου διακατέχεται το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο, δηλαδή εάν στόχος είναι η διακράτηση με σκοπό την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών ή η είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών καθώς και η πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και
- εάν οι συμβατικές ταμειακές ροές του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου («SPPI» κριτήριο).

Η νέα κατάταξη και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας έχει ως εξής:

2.3.7.2 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος.

Κατατάσσονται τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία διατηρούνται στο πλαίσιο του επιχειρηματικού μοντέλου με στόχο τη διακράτηση τους και την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών που πληρούν το «SPPI» κριτήριο. Σε αυτήν την κατηγορία περιλαμβάνονται όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας.

Μετά την αρχική αναγνώριση, το χρεωστικό χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο επιμετράται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου για την κατανομή και αναγνώριση των εσόδων από τόκους στο κονδύλι "Καθαρά χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα) από τόκους" της κατάστασης αποτελεσμάτων κατά τη διάρκεια της σχετικής περιόδου. Το αποσβεσμένο κόστος είναι το ποσό στο οποίο επιμετράται το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο κατά την αρχική αναγνώριση, μείον τυχόν αποπληρωμές κεφαλαίου, συν ή μείον τη σωρευμένη απόσβεση τυχόν διαφοράς ανάμεσα στο εν λόγω αρχικό ποσό και το αντίστοιχο ποσό στη λήξη, με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου, αναπροσαρμοσμένο για τυχόν προβλέψεις απομείωσης. Η λογιστική αξία προ προβλέψεων απομείωσης είναι το αποσβεσμένο κόστος ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου, πριν από την αναπροσαρμογή για τυχόν προβλέψεις απομείωσης. Το έσοδο από τόκους σε χρεωστικά περιουσιακά στοιχεία που έχουν καταταχθεί στο επίπεδο 1 ή 2, υπολογίζεται βάσει της λογιστικής αξίας προ προβλέψεων απομείωσης. Όταν ένα χρεωστικό περιουσιακό στοιχείο γίνει απομειωμένο λόγω πιστωτικού κινδύνου (έχει καταταχθεί στο επίπεδο 3), το έσοδο από τόκους υπολογίζεται επί του αποσβεσμένου κόστους (δηλαδή βάσει της λογιστικής αξίας μετά από προβλέψεις).

2.3.8 Απομείωση

Η Εταιρεία έχει τρεις κατηγορίες χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που υπόκεινται στο νέο μοντέλο των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών του ΔΠΧΑ 9:

- Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα
- Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις,
- λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος.

Το ΔΠΧΑ 9 απαιτεί από την Εταιρεία να υιοθετήσει το μοντέλο των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για κάθε μία από τις παραπάνω κατηγορίες περιουσιακών στοιχείων.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές βασίζονται στη διαφορά ανάμεσα σε όλες τις συμβατικές ταμειακές ροές που είναι απαιτητές σύμφωνα με τη σύμβαση και όλες τις ταμειακές ροές που η Εταιρεία προσδοκά να εισπράξει. Όλες οι υστερήσεις ταμειακών ροών προεξοφλούνται με βάση το κατά προσέγγιση αρχικό πραγματικό επιτόκιο.

2.3.9 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Η πρόβλεψη ζημιάς επιμετράται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής της απαίτησης. Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, η Εταιρεία χρησιμοποιεί πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων των απαιτήσεων. Οι προβλέψεις πιστωτικών ζημιών βασίζονται σε ιστορικά στοιχεία λαμβάνοντας υπόψη μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους οφειλέτες και το οικονομικό περιβάλλον.

2.3.10 Λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος

Για τα λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιείται η γενική προσέγγιση. Τα εν λόγω χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία θεωρείται ότι έχουν χαμηλό πιστωτικό κίνδυνο και η τυχόν πρόβλεψη ζημιάς περιορίζεται στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές των επόμενων 12 μηνών.

2.3.11 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Στην κατάσταση ταμειακών ροών, τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως, βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού ρίσκου. Στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, οι τραπεζικές υπεραναλήψεις εμφανίζονται στο δανεισμό στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

2.3.12 Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αποτελείται από κοινές ονομαστικές μετοχές.

Άμεσα έξοδα για την έκδοση μετοχών εμφανίζονται σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης.

Το κόστος κτήσης ιδίων μετοχών εμφανίζεται αφαιρετικά από τα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας, μέχρι οι ίδιες μετοχές πωληθούν, ακυρωθούν ή επανεκδοθούν. Κάθε κέρδος ή ζημιά από πώληση ιδίων μετοχών καθαρό από άμεσα για την συναλλαγή λοιπά έξοδα και φόρους, εμφανίζεται ως αποθεματικό στα ίδια κεφάλαια.

2.3.13 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι εμπορικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις υποχρεώσεις πληρωμής για προϊόντα και υπηρεσίες που αποκτήθηκαν κατά τις συνήθεις δραστηριότητες της Εταιρείας από τους προμηθευτές. Οι εμπορικές υποχρεώσεις καταχωρούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις όταν η πληρωμή τους πρέπει να πραγματοποιηθεί μέσα στο επόμενο έτος. Αν η πληρωμή τους μπορεί να γίνει και πέραν του έτους, τότε καταχωρούνται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Οι εμπορικές υποχρεώσεις αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία και αποτιμώνται μεταγενέστερα σύμφωνα με τη μέθοδο του αναπόσβεστου κόστους με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου.

2.3.14 Εγγυήσεις

Η Εταιρεία λαμβάνει προκαταβολές από τους μισθωτές ως εγγύηση στα πλαίσια τω λειτουργικών μισθώσεων. Οι συγκεκριμένες εγγυήσεις αποτελούν χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις με βάση το ΔΠΧΑ 9 και αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Μεταγενέστερα επιμετρούνται στο αναπόσβεστο κόστος βάση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Οι εγγυήσεις καταχωρούνται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλει την τακτοποίηση της υποχρέωσης για 12 μήνες μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού, οπότε καταχωρούνται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

2.3.15 Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις

Σύμφωνα με το άρθρο 31 του Ν. 2778/1999, οι εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία υποχρεούνται σε καταβολή φόρου ο συντελεστής του οποίου ορίζεται σε δέκα τοις εκατό (10%) επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξανόμενου κατά μία (1) ποσοστιαία μονάδα. Ο φόρος αυτός υπολογίζεται επί του μέσου όρου των επενδύσεών, πλέον των διαθεσίμων, σε τρέχουσες τιμές, όπως απεικονίζονται στην εξαμηνιαία κατάσταση επενδύσεων, που προβλέπεται από την παράγραφο 1 του άρθρου 25 του Ν. 2778/1999. Σε περίπτωση μεταβολής του Επιτοκίου Αναφοράς, η προκύπτουσα νέα βάση υπολογισμού του φόρου ισχύει από την πρώτη ημέρα του επόμενου της μεταβολής μήνα. Ο φόρος αποδίδεται στην αρμόδια φορολογική αρχή μέσα στο πρώτο δεκαπενθήμερο του μήνα που ακολουθεί το χρονικό διάστημα που αφορούν οι εξαμηνιαίοι πίνακες επενδύσεων. Σε περίπτωση παρακράτησης φόρου επί κτηθέντων μερισμάτων, ο φόρος αυτός συμψηφίζεται με το φόρο που προκύπτει από τη δήλωση που υποβάλλεται από την εταιρεία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία εντός του μηνός Ιουλίου. Τυχόν πιστωτικό υπόλοιπο μεταφέρεται για συμψηφισμό με επόμενες δηλώσεις. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρείας και των μετόχων της. Κατά τον υπολογισμό του παραπάνω φόρου δε λαμβάνονται υπόψη τα ακίνητα που κατέχουν άμεσα ή έμμεσα θυγατρικές των ΑΕΕΑΠ, εφόσον αυτά αναγράφονται διακεκριμένα στις καταστάσεις επενδύσεών τους.

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

Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τον ανωτέρω πληρωτέο φόρο. Η Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα αξιολογεί τη θέση της σε θέματα που σχετίζονται με τις φορολογικές αρχές και λογίζει προβλέψεις όπου είναι αναγκαίο για τα ποσά που αναμένονται να καταβληθούν στις φορολογικές αρχές.

2.3.16 Παροχές στο προσωπικό

Οι παροχές στο προσωπικό μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνουν τόσο προγράμματα καθορισμένων παροχών όσο και προγράμματα καθορισμένων εισφορών και προγράμματα ιατροφαρμακευτικής περίθαλψης μετά την έξοδο από την υπηρεσία.

(α) Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία

Πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών είναι ένα συνταξιοδοτικό πρόγραμμα, στο οποίο η Εταιρεία πληρώνει πάγιες εισφορές σε μία ξεχωριστή οντότητα. Η Εταιρεία δεν έχει καμία νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση να καταβάλλει επιπλέον εισφορές,

αν τα επενδυμένα περιουσιακά στοιχεία είναι ανεπαρκή για να αντιμετωπίσουν τις αναμενόμενες παροχές για την υπηρεσία των εργαζομένων που αφορά στην τρέχουσα περίοδο καθώς και προγενέστερες περιόδους.

Πρόγραμμα καθορισμένων παροχών είναι ένα συνταξιοδοτικό πρόγραμμα που δεν είναι πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών. Συνήθως, τα προγράμματα καθορισμένων παροχών καθορίζουν το ποσό της συνταξιοδοτικής παροχής που θα λάβει ένας εργαζόμενος κατά τη συνταξιοδότησή του, η οποία εξαρτάται συνήθως από έναν ή περισσότερους παράγοντες όπως η ηλικία, τα χρόνια προϋπηρεσίας και η αποζημίωση.

Η υποχρέωση που καταχωρείται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης για τα προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή κατά την ημερομηνία αναφοράς μείον την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος. Η δέσμευση της καθορισμένης παροχής υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβεβλημένης πιστωτικής μονάδας. Η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή υπολογίζεται με την προεξόφληση των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών εκροών χρησιμοποιώντας επιτόκια υψηλής ποιότητας εταιρικών ομολόγων που εκφράζονται στο νόμισμα στο οποίο η παροχή θα πληρωθεί και που έχουν διάρκεια που προσεγγίζει τη διάρκεια της σχετικής συνταξιοδοτικής υποχρέωσης.

Το κόστος τρέχουσας απασχόλησης του προγράμματος καθορισμένων παροχών αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, εκτός από την περίπτωση που συμπεριλαμβάνεται στο κόστος ενός περιουσιακού στοιχείου. Το κόστος τρέχουσας απασχόλησης αντανακλά την αύξηση της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών που προέρχεται από την απασχόληση των εργαζομένων μέσα στη χρήση, καθώς και μεταβολές λόγω περικοπών ή διακανονισμών.

Το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται άμεσα στα αποτελέσματα.

Το καθαρό κόστος τόκων υπολογίζεται ως το καθαρό ποσό της υποχρέωσης για το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών. Το κόστος αυτό συμπεριλαμβάνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στις παροχές σε εργαζομένους.

Τα αναλογιστικά κέρδη και ζημιές που προκύπτουν από εμπειρικές προσαρμογές και από αλλαγές σε αναλογιστικές υποθέσεις αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα στη χρήση που έχουν προκύψει.

Για τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών, η Εταιρεία πληρώνει εισφορές σε δημόσια ή ιδιωτικά ασφαλιστικά ταμεία είτε υποχρεωτικά είτε συμβατικά είτε εθελοντικά. Μετά την πληρωμή των εισφορών δεν υφίσταται περαιτέρω δέσμευση για την Εταιρεία. Οι εισφορές αναγνωρίζονται σαν κόστος παροχών σε εργαζομένους όταν αυτές καθίστανται πληρωτέες. Οι προπληρωμένες εισφορές αναγνωρίζονται σαν περιουσιακό στοιχείο κατά την έκταση που η προπληρωμή θα οδηγήσει σε μείωση μελλοντικών πληρωμών ή επιστροφή χρημάτων.

(β) Παροχές τερματισμού της απασχόλησης

Οι παροχές τερματισμού της απασχόλησης καθίστανται πληρωτέες όταν η Εταιρεία τερματίζει την απασχόληση πριν την κανονική ημερομηνία συνταξιοδότησης ή όταν ο εργαζόμενος δέχεται την εθελούσια αποχώρηση με αντάλλαγμα αυτές τις παροχές. Η Εταιρεία καταχωρεί αυτές τις παροχές το νωρίτερο από τις ακόλουθες ημερομηνίες: α) όταν η Εταιρεία δεν μπορεί πλέον να αποσύρει την προσφορά για αυτές τις παροχές και β) όταν η Εταιρεία αναγνωρίζει έξοδα από αναδιοργάνωση που είναι στο πλαίσιο εφαρμογής του ΔΛΠ 37, στα οποία περιλαμβάνεται η πληρωμή παροχών τερματισμού της απασχόλησης. Στην περίπτωση που γίνεται προσφορά για εθελούσια αποχώρηση, οι παροχές τερματισμού της αποχώρησης υπολογίζονται με βάση τον αριθμό των εργαζομένων που αναμένεται να αποδεχθούν την προσφορά. Παροχές τερματισμού της απασχόλησης που οφείλονται 12 μήνες μετά την ημερομηνία αναφοράς προεξοφλούνται.

1.3.17 Προβλέψεις

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

Οι προβλέψεις υπολογίζονται στην παρούσα αξία των εξόδων, τα οποία βάσει της βέλτιστης εκτίμησης της διοίκησης, απαιτούνται για να καλύψουν την παρούσα υποχρέωση κατά την ημερομηνία του ισολογισμού. Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται για τον προσδιορισμό της παρούσας αξίας αντικατοπτρίζει τις τρέχουσες αγοραίες εκτιμήσεις για την χρονική αξία του χρήματος και τους κινδύνους που αφορούν τη συγκεκριμένη υποχρέωση.

2.3.18 Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με βάση τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν η Εταιρεία παρέχει κίνητρα στους πελάτες της, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, με τη σταθερή μέθοδο, μειωτικά των εσόδων από λειτουργικές μισθώσεις.

2.3.19 Έσοδα από τόκους

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου. Όταν υπάρχει απομείωση των δανείων ή απαιτήσεων, η λογιστική αξία αυτών μειώνεται στο ανακτήσιμο ποσό τους το οποίο είναι η παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών προεξοφλουμένων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο. Στη συνέχεια λογίζονται έσοδα από τόκους με το ίδιο επιτόκιο (αρχικό πραγματικό επιτόκιο) επί της απομειωμένης (νέας λογιστικής) αξίας.

2.3.20 Μισθώσεις

Περιπτώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι εκμισθωτής:

(i) Λειτουργική μίσθωση - Η Εταιρεία εκμισθώνει όλα τα ιδιόκτητα ακίνητα της με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Όταν ακίνητα έχουν μισθωθεί με λειτουργική μίσθωση, ταξινομούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης (Σημείωση 6). Τα έσοδα από μισθώματα (μείον την αξία τυχόν κινήτρων που παρέχονται από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται με τη μέθοδο του σταθερού ποσού κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

(ii) Χρηματοδοτική μίσθωση – Η Εταιρεία προς το παρόν δεν έχει συνάψει χρηματοδοτική μίσθωση ως εκμισθωτής.

Περιπτώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι μισθωτής:

Οι μισθώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι μισθωτής αναγνωρίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης ως ένα δικαίωμα χρήσης περιουσιακού στοιχείου και μία υποχρέωση μίσθωσης, την ημερομηνία που το μισθωμένο πάγιο καθίσταται διαθέσιμο για χρήση.

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

- τα σταθερά μισθώματα (συμπεριλαμβανομένου και των «κατ' ουσία» σταθερών πληρωμών)
- τα μεταβλητά μισθώματα, που εξαρτώνται από έναν δείκτη ή ένα επιτόκιο, τα οποία αρχικά επιμετρώνται με χρήση του δείκτη ή του επιτοκίου κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου τα ποσά που αναμένονται να καταβληθούν βάσει εγγυημένων υπολειμματικών αξιών
- η τιμή εξάσκησης του δικαιώματος αγοράς, εάν είναι μάλλον βέβαιο ότι η Εταιρεία θα εξασκήσει αυτό το δικαίωμα, και
- την καταβολή ποινής για καταγγελία της μίσθωσης, εάν η διάρκεια της μίσθωσης αποτυπώνει την άσκηση δικαιώματος της Εταιρείας για καταγγελία της μίσθωσης.

Οι πληρωμές μισθωμάτων προεξοφλούνται με το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης ή, εάν αυτό το επιτόκιο δεν μπορεί να προσδιορισθεί από τη σύμβαση, με το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού ("incremental borrowing rate"), δηλαδή το επιτόκιο με το οποίο θα επιβαρυνόταν ο Όμιλος για να δανειστεί το απαραίτητο κεφάλαιο, ώστε να αποκτήσει ένα στοιχείο παρόμοιας αξίας με το μισθωμένο στοιχείο ενεργητικού, για παρόμοια χρονική περίοδο, με παρόμοιες εξασφαλίσεις και σε παρόμοιο οικονομικό περιβάλλον.

Μετά την αρχική τους επιμέτρηση, οι υποχρεώσεις μίσθωσης αυξάνονται από το χρηματοοικονομικό κόστος τους και μειώνονται από την πληρωμή των μισθωμάτων. Η υποχρέωση μίσθωσης επανεπιμετράται για να αποτυπώσει τυχόν επανεκτιμήσεις ή τροποποιήσεις της μίσθωσης.

2.3.21 Διανομή μερισμάτων

Τα προς διανομή μερίσματα των κοινών μετοχών καταχωρούνται, ως υποχρέωση, στη χρήση που ανακοινώνονται και εγκρίνονται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων.

2.3.22 Κέρδη Ανά Μετοχή

Τα βασικά κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη που αναλογούν στους μετόχους με το μέσο σταθμισμένο αριθμό κοινών μετοχών που είναι σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια κάθε έτους, εξαιρώντας τον μέσο όρο των κοινών μετοχών που αποκτήθηκαν ως ίδιες μετοχές. Τα προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη που αναλογούν στους μετόχους με το μέσο σταθμισμένο αριθμό κοινών μετοχών που είναι σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια κάθε έτους (προσαρμοσμένος με την επίδραση των δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών).

2.4. Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

2.4.1 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 εταιρειών 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 εταιρειών 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 εταιρειών έχουν αναπροσαρμοσθεί ώστε να είναι ομοιόμορφες με αυτές που έχουν υιοθετηθεί από τον Όμιλο.

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

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

Οι θυγατρικές εταιρείες που ενοποιούνται στον Όμιλο είναι η **«Plaza Hotel Skiathos M.A.E.» και η** «**Sarmed Warehouses A.E.».**

3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

3.1. Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Ο Όμιλος εκτίθενται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως κινδύνους αγοράς (μεταβολές σε επιτόκια, τιμές αγοράς), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Το γενικό πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας εστιάζεται στη μη προβλεψιμότητα των χρηματοπιστωτικών αγορών και επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική τους επίδραση στη χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρείας.

Η Διοίκηση εφαρμόζει ένα ολοκληρωμένο πλαίσιο διαχείρισης κινδύνων, το οποίο αποσκοπεί στη συνεχή παρακολούθηση της επιχειρησιακής λειτουργίας του Ομίλου, ώστε να εντοπίζονται έγκαιρα οι περιοχές κινδύνων, να αξιολογούνται και κατηγοριοποιούνται και κατόπιν να διαχειρίζονται μέσω κατάλληλων δράσεων.

Σε επίπεδο οργανωτικής δομής, η Υπηρεσία Διαχείρισης Κινδύνων σε συνεργασία με τα εκτελεστικά μέλη της Διοίκησης, καθώς και τις εποπτικές μονάδες της Εταιρείας, επιφορτίζονται με τη διαχείριση των κινδύνων, ενώ η λειτουργία του εσωτερικού ελέγχου αξιολογεί την επάρκεια και αποτελεσματικότητα του συστήματος διαχείρισης κινδύνων.

Πέραν των ανωτέρω, το ΔΣ της Εταιρείας οφείλει να ανασκοπεί τακτικά τους κύριους κινδύνους που αντιμετωπίζει ο Όμιλος, καθώς και την αποτελεσματικότητα του συστήματος εσωτερικού ελέγχου όσον αφορά στη διαχείριση των εν λόγω κινδύνων.

(α) Κίνδυνος αγοράς

(i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο Όμιλος δραστηριοποιείται στην Ελλάδα, οι συναλλαγές του διενεργούνται σε Ευρώ και συνεπώς δεν είναι εκτεθειμένος σε κινδύνους από ξένο νόμισμα.

(ii) Κίνδυνος τιμών

Ο Όμιλος δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή της αξίας ακινήτων και μισθωμάτων. Για τη μείωση του κινδύνου τιμών, μη σχετιζόμενων με χρηματοοικονομικά μέσα, όπως ο κίνδυνος τιμών κτηματαγοράς, ο Όμιλος επιδιώκει την σύναψη μακροχρόνιων συμβάσεων λειτουργικών μισθώσεων, στις οποίες να προβλέπονται ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων που συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή ενώ σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα. Τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις, πλην κάποιων μεμονωμένων μισθώσεων όπου υπάρχει ποσοστό επί του τζίρου επιπλέον από το μηνιαίο μίσθωμα το οποίο υπολογίζεται στις αρχές κάθε έτους και αφορά το προηγούμενο ημερολογιακό έτος.

Επιπλέον η Εταιρεία διέπεται από θεσμικό πλαίσιο των Α.Ε.Ε.Α.Π., σύμφωνα με το οποίο:

α) απαιτείται περιοδική αποτίμηση των ακινήτων της 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 υπερβαίνουν, στο σύνολό τους, το σαράντα τοις εκατό (40%) επί του συνόλου των επενδύσεων της εταιρίας σε ακίνητη περιουσία, όπως αυτή θα έχει διαμορφωθεί μετά την ολοκλήρωση των εργασιών και,

δ) απαγορεύεται η αξία κάθε ακινήτου, κατά το χρόνο της απόκτησης ή της ολοκλήρωσης των εργασιών, να υπερβαίνει το 25% της αξίας του συνόλου των επενδύσεών της.

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

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

Η έκθεση του Ομίλου στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται από καταθέσεις όψεως (βλ. Σημείωση 12) που έχει στο ενεργητικό του καθώς και από τραπεζικά δάνεια με κυμαινόμενο επιτόκιο (βλ. Σημείωση 16) που εκθέτουν τον Όμιλο σε κίνδυνο ταμειακών ροών λόγω πιθανής μεταβολής των επιτοκίων.

Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική του θέση, καθώς το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών.

Η έκθεση του Ομίλου σε κίνδυνο μεταβολής επιτοκίων δεν είναι σημαντική λόγω της χαμηλής έκθεσης του Ομίλου σε δανεισμό παρουσιάζοντας Net Loan to Value Ratio ίσο με 15,3% την 31.12.2020.

(β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο Όμιλος έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις απαιτήσεις από μισθώματα που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης και τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα. Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλόμενων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις.

Δεν αναμένονται σημαντικές ζημίες, καθώς οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες - μισθωτές που διαθέτουν επαρκή πιστοληπτική ικανότητα. Η μέγιστη έκθεση του Ομίλου σε πιστωτικό κίνδυνο προέρχεται κυρίως από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, καθώς σημαντικό μέρος του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου είναι μισθωμένο σε εταιρείες του Ομίλου Quest. Το ποσοστό των ετησιοποιημένων εσόδων από μισθώματα που προέρχεται από θυγατρικές και συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου Quest Συμμετοχών Α.Ε. ανερχόταν την 31.12.2020 στο 28,7% από 49,1% στις 31.12.2019 των συνολικών εσόδων από μισθώματα (βλ. Σημειώσεις 17 και 26).

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ανά βαθμίδα πιστωτικής αξιολόγησης (Moody's) στις 31 Δεκεμβρίου 2020 και 31 Δεκεμβρίου 2019.

	Όμιλος		**Εταιρεία**	
Αξιολόγηση 31/12/2020	**Ταμειακά Διαθέσιμα**	**Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις**	**Ταμειακά Διαθέσιμα**	**Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις**
Caa1	2.067		898	
Αντισυμβαλλόμενοι χωρίς αξιολόγηση πιστοληπτικής ποιότητας		2.302		1.561

	Εταιρεία	
Αξιολόγηση 31/12/2019	**Ταμειακά Διαθέσιμα**	**Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις**
Caa1	37.566	
Αντισυμβαλλόμενοι χωρίς αξιολόγηση πιστοληπτικής ποιότητας		346

Σχετική ανάλυση της ενηλικίωσης των απαιτήσεων της Εταιρείας και του Ομίλου περιλαμβάνεται στη Σημείωση 11.

(γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο υφιστάμενος ή μελλοντικός κίνδυνος για τα κέρδη και το κεφάλαιο απορρέει από αδυναμία του Ομίλου να ρευστοποιήσει/ εισπράξει ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις χωρίς να υποστεί σημαντικές απώλειες. Ο Όμιλος εξασφαλίζει την απαιτούμενη ρευστότητα εγκαίρως ώστε ικανοποιεί εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις του, μέσω της τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και των εισπράξεων των οφειλών από τους μισθωτές και της συνετής διαχείρισης των διαθεσίμων.

Η ρευστότητα του Ομίλου και της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Παρακάτω παρουσιάζεται η ανάλυση με τις λήξεις των χρηματοοικονομικών στοιχείων και υποχρεώσεων (οι πίνακες περιλαμβάνουν μη προεξοφλημένες ροές):

31.12.2020 Όμιλος	**Μέχρι 1 έτος**	**1 έως 2 έτη**	**3 έως 5 έτη**	**Πάνω από 5 έτη**	**Σύνολο**
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	2.005	-	-	-	**2.005**
Δάνεια και υποχρεώσεις μίσθωσης	10.436	403	1.260	6.291	**18.389**
	12.441	**403**	**1.260**	**6.291**	**20.395**

31.12.2020 Εταιρεία	**Μέχρι 1 έτος**	**1 έως 2 έτη**	**3 έως 5 έτη**	**Πάνω από 5 έτη**	**Σύνολο**
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.901	-	-	-	1.901
Δάνεια και υποχρεώσεις μίσθωσης	10.243	373	1.260	6.291	18.167
	12.144	373	1.260	6.291	20.068

31.12.2019	**Μέχρι 1 έτος**	**1 έως 2 έτη**	**3 έως 5 έτη**	**Πάνω από 5 έτη**	**Σύνολο**
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.148	-	-	-	**1.148**
Δάνεια	896	814	2.383	10.571	**14.664**
	2.044	**825**	**2.391**	**10.962**	**15.812**

Οι ληφθείσες εγγυήσεις συνολικού ποσού € 424 χιλ. είναι επιστρεπτέες ανάλογα με την αναμενόμενη περίοδο λήξης των υφιστάμενων μισθωτικών συμβάσεων και συγκεκριμένα ποσό € 18 χιλ. μέχρι ένα έτος, ποσό € 19 χιλ. από 1 έως 3 έτη, ποσό € 22 χιλ. από 3 έως 5 έτη και ποσό € 365 χιλ. πάνω από 5 έτη.

3.2 Διαχείριση κεφαλαίου

Όσον αφορά τη διαχείριση του κεφαλαίου, ο στόχος του Ομίλου είναι να διασφαλίσει την ικανότητά του να παραμένει σε συνεχιζόμενη δραστηριότητα με σκοπό να παράγει κέρδη για τους μετόχους και οφέλη για τα υπόλοιπα ενδιαφερόμενα μέρη και να διατηρεί τη βέλτιστη κεφαλαιακή δομή ώστε να μειώνεται το κόστος του κεφαλαίου.

Η διατήρηση ή η προσαρμογή της κεφαλαιουχικής δομής, μπορεί να γίνει μέσω της προσαρμογής του ποσού των μερισμάτων που καταβάλλονται στους μετόχους, της έκδοσης νέων μετοχών ή της πώλησης περιουσιακών στοιχείων για να μειωθεί ο δανεισμός.

Ο Όμιλος ελέγχει τον κεφαλαιουχικό κίνδυνο με βάση τον συντελεστή μόχλευσης. Αυτός ο συντελεστής υπολογίζεται ως ο λόγος του συνολικού δανεισμού προς το σύνολο των στοιχείων ενεργητικού (debt ratio) και ως ο λόγος του καθαρού δανεισμού προς το σύνολο των στοιχείων ενεργητικού (net debt ratio). Ο καθαρός δανεισμός υπολογίζεται ως το σύνολο των

δανεισμού (μακροπρόθεσμου και βραχυπρόθεσμου) συν υποχρεώσεις από μίσθωση μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.

Το νομικό καθεστώς που διέπει τις Α.Ε.Ε.Α.Π. στην Ελλάδα, επιτρέπει τη σύναψη δανείων και παροχή πιστώσεων σε αυτές με ποσά που στο σύνολο τους δεν υπερβαίνουν το 75% του ενεργητικού τους, για την απόκτηση και αξιοποίηση ακινήτων.

Παρακάτω παρουσιάζονται οι δείκτες μόχλευσης στο σύνολο του ενεργητικού κατά την 31.12.2020 σε σύγκριση με την 31.12.2019.

	Όμιλος	**Εταιρεία**	**Όμιλος και Εταιρεία**
	31.12.2020	**31.12.2020**	**31.12.2019**
Δάνεια και υποχρεώσεις από μίσθωση	18.389	18.167	12.418
Σύνολο στοιχείων ενεργητικού	110.758	102.937	97.880
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	2.067	899	37.568
Debt Ratio	**16,6%**	**17,6%**	**12,7%**
Net Debt Ratio	**15,0%**	**16,9%**	**-41,7%**

3.3 Προσδιορισμός των εύλογων αξιών

Η Εταιρεία και ο Όμιλος παρέχει τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας μέσω μιας ιεράρχησης τριών επιπέδων.

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με βάση τις δημοσιευμένες τιμές αγοράς, που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς για όμοια περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις («Επίπεδο 1»).
- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές, η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται είτε άμεσα είτε έμμεσα σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς («Επίπεδο 2»).
- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές, η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που κατά βάση δεν στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς («Επίπεδο 3»).

Η Εταιρεία και ο Όμιλος δεν κατέχει χρηματοοικονομικά στοιχεία επιμετρούμενα σε εύλογη αξία. Ωστόσο η Εταιρεία και ο Όμιλος κατέχει επενδυτικά ακίνητα που επιμετρώνται σε εύλογη αξία (σημείωση 6).

Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2020, η λογιστική αξία των πελατών και λοιπών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων, των δανείων καθώς και του κονδυλίου προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις, προσέγγιζε την εύλογη αξία.

Κατά τη διάρκεια της χρήσης δεν διενεργήθηκαν μεταφορές μεταξύ των Επιπέδων 1 και 2, ούτε μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3 για τη μέτρηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων.

4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της Διοίκησης επανεξετάζονται διαρκώς και βασίζονται σε ιστορικά δεδομένα και προσδοκίες για μελλοντικά γεγονότα, που κρίνονται εύλογες σύμφωνα με τα ισχύοντα.

Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές, που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στους επόμενους 12 μήνες, αφορούν κυρίως την **ε**κτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα.

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της εύλογης αξίας είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η αξία προσδιορίζεται μέσα

από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των εύλογων αξιών. Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Ε.Α.Π., οι εκτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα πρέπει να υποστηρίζονται από εκτιμήσεις οι οποίες πραγματοποιούνται από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές, ενταγμένους στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών για την 30η Ιουνίου και 31η Δεκεμβρίου κάθε έτους.

Οι εκτιμήσεις βασίζονται κυρίως σε προβλέψεις προεξοφλημένων ταμειακών ροών λόγω της φύσης των επενδυτικών ακινήτων. Ο ανεξάρτητος εκτιμητής λαμβάνει υπόψιν του δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

(i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές.

(ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες, που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που πραγματοποιήθηκαν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές.

(iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς, αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και τη χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

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

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

4.1. Επιπτώσεις του κορωνοϊού COVID-19

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

Σύμφωνα με τα κυβερνητικά μέτρα που ελήφθησαν το 2020 για την στήριξη των πληττόμενων επιχειρήσεων, θεσπίστηκε υποχρεωτική μείωση ενοικίου κατά 40% για τους μήνες Μάρτιο, Απρίλιο, Μάιο, Νοέμβριο και Δεκέμβριο του 2020. Στις επιχειρήσεις οι οποίες εξακολουθούν να πλήττονται οικονομικά κατά τους μήνες Ιούλιο, Αύγουστο, Σεπτέμβριο και Οκτώβριο του 2020 λόγω της εμφάνισης και διάδοσης του κορωνοϊού COVID-19 εντάχθηκαν τα ξενοδοχεία και παρόμοια καταλύματα με αποτέλεσμα να θεσπιστεί η ίδια μείωση ενοικίου κατά 40% και για τους μήνες αυτούς.

Η συνολική μείωση των εσόδων του Ομίλου από ενοίκια λόγω της πανδημίας Covid-19 ανήλθε σε € 954 χιλ., ποσό που αντιστοιχεί σε περίπου 20% επί των αναμενόμενων εσόδων από ενοίκια του έτους

Ο Όμιλος έχει μακροπρόθεσμο ορίζοντα στις επενδύσεις του και εκτιμά ότι οι επιπτώσεις της πανδημίας θα υποχωρήσουν σταδιακά το 2021 καθώς ο βαθμός εμβολιασμών αυξάνεται και αναμένεται να αρθούν οι περιορισμοί στις μετακινήσεις και να ανακάμψει η οικονομική δραστηριότητα και ο τουρισμός.

Επίσης ο Όμιλος διαθέτει επαρκή ρευστότητα πλέον διαθέσιμης γραμμής χρηματοδότησης μέσω ομολογιακού δανείου ύψους € 4.628 χιλ. για να ανταπεξέλθει στις σημερινές συνθήκες και να συνεχίσει με υπευθυνότητα το επενδυτικό του πρόγραμμα.

4.1.1. Επιπτώσεις στην εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα

Κατά την διάρκεια της χρήσης 2020, λόγω της εξάπλωσης ης πανδημίας του COVID-19, σημειώθηκε πρωτοφανής επιδείνωση των οικονομικών συνθηκών. Η πανδημία του κορωνοϊού έχει δημιουργήσει πιέσεις στην παγκόσμια οικονομία, καθώς τα μέτρα που επιβλήθηκαν με σκοπό τον περιορισμό εξάπλωσης της πανδημίας έχουν επιφέρει πλήγμα, στην οικονομική δραστηριότητα και στις αγορές. Μέσα σε αυτό το περιβάλλον, είναι φυσικό η αγορά ακινήτων να διέρχεται μία περίοδο αβεβαιότητας. Λόγω της εξάπλωσης της πανδημίας έχουν πληγεί οικονομικά επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στον κλάδο του τουρισμού και στο λιανικό εμπόριο.

Οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα της 31.12.2020 αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές οι οποίοι έχουν χρησιμοποιήσει εύλογες παραδοχές και κατάλληλα δεδομένα για την ανάπτυξη κατάλληλων υποθέσεων προσδιορισμού της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα. Σύμφωνα με τους ανεξάρτητους εκτιμητές, δεδομένης της αβεβαιότητας από την εξέλιξη της πανδημίας COVID-19 και των ενδεχόμενων μελλοντικών επιπτώσεων στις αγορές ακινήτων στη χώρα μας και διεθνώς και ελλείψει επαρκών συγκριτικών στοιχείων, δημιουργούνται συνθήκες «ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας», όπως ορίζεται στα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα. Γι' αυτό το λόγο οι αξίες των ακινήτων διέρχονται μία περίοδο κατά την οποία παρακολουθούνται με υψηλότερο βαθμό προσοχής.

Ο Όμιλος επίσης έχει καταβάλει κάθε δυνατή προσπάθεια για να λάβει υπόψη όλες τις λογικές και βάσιμες πληροφορίες που ήταν διαθέσιμες κατά την εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων την 31.12.2020, δεδομένων των περιορισμών που θέτουν τα επίπεδα αβεβαιότητας των μακροοικονομικών προοπτικών λόγω της αρνητικής επίδρασης του COVID-19 ενώ θα συνεχίσει να αξιολογεί και να επανεξετάζει την αξία των επενδυτικών ακινήτων του.

Η μείωση στις εύλογες αξίες των ακινήτων της Εταιρείας (€ 701 χιλ.) κατά τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020 οφείλεται κυρίως λόγω της αύξησης των συντελεστών προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών των ακινήτων για τον υπολογισμό της καθαρής παρούσας αξίας, και όχι λόγω μείωσης των συμβατικά συμφωνημένων μισθωμάτων για το 2021.

Το καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία καθώς και η ανάλυση των επενδύσεων σε ακίνητα ανά λειτουργικό τομέα εμφανίζεται στη Σημείωση 6.

4.1.2. Τα μέτρα που λαμβάνει ο Όμιλος

Ο Όμιλος 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 και επανεξετάζει την επενδυτική στρατηγική του με βάση τις νέες συνθήκες που δημιουργούνται στην αγορά ακινήτων.

Επίσης ο Όμιλος λαμβάνει τα απαραίτητα μέτρα για την αδιάκοπη λειτουργία και την ασφάλεια των εργαζομένων του και των οικογενειών τους όπως:

- Υιοθέτηση έγκαιρου και επιτυχούς νέου μοντέλου εργασίας εξ αποστάσεως (τηλεργασία) όπου αυτό είναι εφικτό, απομακρυσμένη υποστήριξη πληροφοριακών συστημάτων.
- Συνεχή ενημέρωση του συνόλου των εργαζόμενων και συνεχής υγειονομική υποστήριξη (εξετάσεις COVID-19).
- Τακτικές απολυμάνσεις σε όλους τους εργασιακούς χώρους, διάθεση κατάλληλων μέσων ατομικής προστασίας (ΜΑΠ).

5. 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 31.12.2020 όλα τα ακίνητα του Ομίλου βρίσκονταν στην Ελλάδα. Επίσης οι τύποι των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου διαχωρίζονται σε γραφεία και κτίρια μικτής χρήσης (γραφεία με ισόγεια καταστήματα), εμπορικές αποθήκες, ξενοδοχεία, καταστήματα, ακίνητα ειδικής χρήσης και οικόπεδα. Σε σχέση με προηγούμενες περιόδους προέκυψαν οι παρακάτω αλλαγές των τομέων επενδυτικής δραστηριότητας:

1. Την 30η Αυγούστου 2019, η Εταιρεία υπέγραψε μισθωτήριο για το ακίνητο που βρίσκεται επί της Ι. Γενναδίου 4 με την εταιρεία «THE GREEK FOUNDATION I.K.E.» και την μετατροπή του ακίνητου από κτίριο γραφείων σε ξενοδοχείο. Για τον λόγο αυτό προέκυψε μεταφορά από τον τομέα των γραφείων στα ξενοδοχεία. Ο μισθωτής ανέλαβε το κόστος των εργασιών διαμόρφωσης και μετατροπής του κτιρίου σε ξενοδοχείο (βλ. Σημείωση 6).
2. Λόγω των τριών (3) ξενοδοχείων που είχε στην κατοχή της την 31.12.2019 η Εταιρεία, συγκεκριμένα τα Mr&Mrs White Paros, Mr&Mrs White Tinos και το ακίνητο επί της Ι. Γενναδίου 4, η Εταιρεία παρακολουθεί πλέον τα «Ξενοδοχεία» ως ξεχωριστό τομέα επενδυτικής δραστηριότητας.

Τα όργανα της διοίκησης του Ομίλου παρακολουθούν τα λειτουργικά αποτελέσματα των τομέων ξεχωριστά με σκοπό την διάθεση πόρων και την αξιολόγηση της απόδοσης. Η αξιολόγηση της απόδοσης του τομέα βασίζεται στα Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα όπως παρουσιάζεται παρακάτω. Η Εταιρεία εφαρμόζει τις ίδιες αρχές για την

επιμέτρηση των λειτουργικών αποτελεσμάτων των τομέων με αυτές των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Η ανάλυση των επενδύσεων σε ακίνητα ανά λειτουργικό τομέα εμφανίζεται στη Σημείωση 6.

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. Η Εταιρεία αποφάσισε να παράσχει επιπλέον έκπτωση επί του αρχικού συνολικού μισθώματος για τα τέσσερα εποχικά ξενοδοχεία ιδιοκτησίας της για το έτος 2020. Η συνολική μείωση των εσόδων του Ομίλου από ενοίκια για το 2020 λόγω της πανδημίας Covid-19 ανήλθε σε € 954 χιλ., ποσό που αντιστοιχεί σε περίπου 20% επί των αναμενόμενων εσόδων από ενοίκια του έτους.

Η κατανομή των αποτελεσμάτων του Ομίλου της χρήσης 2020 ανά λειτουργικό τομέα είναι η ακόλουθη :

	01.01.2020 – 31.12.2020						
	Γραφεία & Μικτής Χρήσης	**Αποθήκες**	**Ξενοδοχεία**	**Καταστήματα**	**Ειδικής Χρήσης**	**Οικόπεδα**	**Σύνολο**
ΠΩΛΗΣΕΙΣ							
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	1.690	852	867	150	106	16	3.681
Σύνολο	**1.690**	**852**	**867**	**150**	**106**	**16**	**3.681**
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ							
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	275	896	(724)	30	15	(76)	416
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(247)	(110)	(151)	(22)	(35)	(4)	(569)
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	**1.718**	**1.638**	**(9)**	**159**	**85**	**(62)**	**3.528**

Συμφωνία καθαρών κερδών/ (ζημιών) χρήσης:	
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	3.528
Λοιπά έξοδα	(879)
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά	(491)
Φόροι	(88)
Καθαρά κέρδη/ (ζημίες) χρήσης	**2.070**

Η κατανομή των αποτελεσμάτων του Ομίλου της χρήσης 2019 ανά λειτουργικό τομέα είναι η ακόλουθη :

	01.01.2019 – 31.12.2019						
	Γραφεία & Μικτής Χρήσης	**Αποθήκες**	**Ξενοδοχεία**	**Καταστήματα**	**Ειδικής Χρήση**	**Οικόπεδα**	**Σύνολο**
ΠΩΛΗΣΕΙΣ							
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	1.404	785	589	62	88	-	2.928
Σύνολο	**1.404**	**785**	**589**	**62**	**88**	**-**	**2.928**
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ							
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	1.736	566	1.482	109	131	8	4.032
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(148)	(138)	(101)	(7)	(20)	(1)	(415)
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	**2.992**	**1.213**	**1.970**	**164**	**199**	**7**	**6.545**
Συμφωνία καθαρών κερδών/ (ζημιών) χρήσης:							
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα							6.545
Λοιπά έξοδα							(743)
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά							(221)
Φόροι							(198)
Καθαρά κέρδη/ (ζημίες) χρήσης							**5.383**

6. Επενδύσεις σε ακίνητα

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

Χρήση	Γραφεία & Μικτής Χρήσης	Αποθήκες	Ξενοδοχεία	Καταστήματα	Ειδικής Χρήση	Οικόπεδα	Σύνολο
Προσδιορισμός εύλογης αξίας	3	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία έναρξης χρήσης 1 Ιανουαρίου 2019	**24.298**	**9.541**	**3.700**	**850**	**1.234**	**-**	**39.623**
Αγορά ακινήτων επένδυσης	9.853	-	3.004	2.565	0	520	**15.942**
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	-	196	-	-	-	-	**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 χρήσης 1 Ιανουαρίου 2020	**30.387**	**10.303**	**13.686**	**3.524**	**1.365**	**528**	**59.793**
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	-	5.580	3.045	1.155	185	68	**10.033**
Απόκτηση επενδυτικών ακινήτων μέσω απόκτησης θυγατρικής (σημ.7) – Μη επιχειρηματική συνένωση	-	28.497	3.480	-	-	-	**31.977**
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	174	3.482	99	19	10	-	**3.784**
Μεταφορές μεταξύ τομέων	686	-	(686)	(1.819)	1.819	-	-
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	275	896	(724)	30	15	(76)	**416**
Εύλογη αξία λήξης χρήσης 31 Δεκεμβρίου 2020	**31.522**	**48.756**	**18.900**	**2.909**	**3.394**	**520**	**106.001**

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

Χώρα	**Ελλάδα**						
Χρήση	**Γραφεία**	**Αποθήκες**	**Ξενοδοχεία**	**Καταστήματα**	**Ειδικής Χρήση**	**Οικόπεδα**	**Σύνολο**
Εύλογη αξία έναρξης χρήσης 1 Ιανουαρίου 2019	**24.298**	**9.541**	**3.700**	**850**	**1.234**	**-**	**39.623**
Αγορά ακινήτων επένδυσης	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 χρήσης 1 Ιανουαρίου 2020	**30.387**	**10.303**	**13.686**	**3.524**	**1.365**	**528**	**59.793**
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	**-**	**5.580**	**3.045**	**1.155**	185	68	**10.033**
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	**174**	**3.482**	**50**	19	10	-	**3.735**
Μεταφορές μεταξύ τομέων	**686**	**-**	**(686)**	(1.819)	1.819	-	**-**
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	**275**	**250**	**(1.195)**	**30**	15	(76)	**(701)**
Εύλογη αξία λήξης χρήσης 31 Δεκεμβρίου 2020	**31.522**	**19.615**	**14.900**	**2.909**	**3.394**	**520**	**72.860**

Την 7η Φεβρουαρίου 2020 η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά ισογείου καταστήματος με ημιώροφο και υπόγειο έναντι τιμήματος € 1.128 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης € 27 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 1.237τ.μ.. Το συγκρότημα διαθέτει πισίνα εμβαδού 150τ.μ., jacuzzi και γήπεδο τένις, ενώ είναι κτισμένο σε οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 13.876τ.μ.. Το συνολικό τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου και του ξενοδοχειακού εξοπλισμού ανήλθε σε €3.000 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης € 45 χιλ.).

Την 3η Μαρτίου 2020, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας «Plaza Hotel Skiathos M.A.E.» που έχει στην κατοχή της την ξενοδοχειακή μονάδα «Plaza Hotel» που βρίσκεται στην Καναπίτσα της Σκιάθου, δυναμικότητας 79 δωματίων και συνολικής επιφάνειας 4.069 τ.μ..Το συνολικό τίμημα για την αγορά των μετοχών ανήλθε σε € 3.500 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού € 22 χιλ.) ενώ η αξία κτήσης του ξενοδοχείου ανερχόταν σε € 3.480χιλ. (βλ. Σημείωση 7).

Την 2α Ιουνίου 2020, η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά δυο (2) όμορων οικοπέδων συνολικής επιφανείας 57.529 τ.μ. που βρίσκονται στον Ασπρόπυργο Αττικής. Το συνολικό τίμημα για την αγορά των δύο οικοπέδων ανήλθε σε €3.456 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού € 139 χιλ.). Η Εταιρεία αναπτύσσει στην συγκεκριμένη έκταση ένα σύγχρονο κέντρο αποθήκευσης και διανομής επιφάνειας 20.764 τ.μ.. Μέχρι την 31.12.2020, η Εταιρεία είχε επενδύσει € 3.482 χιλ. πλέον ΦΠΑ στην ανέγερση του συγκεκριμένου κτιρίου, η κατασκευή του οποίου αναμένεται να ολοκληρωθεί στο τέλος του 2021.

Την 16η Νοεμβρίου 2020, η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά τριών (3) γεωτεμαχίων συνολικής επιφάνειας 27.389 τ.μ. στον Ασπρόπυργο Αττικής έναντι συνολικού τιμήματος € 2.025 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού € 27 χιλ.). Τα δύο (2) από αυτά τα οικόπεδα είναι όμορα με τα δύο (2) αποκτηθέντα οικόπεδα την 2α Ιουνίου 2020. Την 2α Δεκεμβρίου 2020 έγινε η συμβολαιογραφική συνένωση των ανωτέρω τεσσάρων (4) γεωτεμαχίων σε ένα ενιαίο οικόπεδο επιφάνειας 82.482 τ.μ.. Επι του ενιαίου γεωτεμαχίου η Εταιρεία σκοπεύει να αναπτύξει και ένα δεύτερο Κτίριο Αποθήκευσης και Διανομής επιφάνειας περίπου 10.000 τ.μ. με σκοπό τη δημιουργία ενός σύγχρονου Συγκροτήματος Logistics.

Την 17η Δεκεμβρίου 2020, η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά ποσοστού 64,20% επί της οριζόντιας ιδιοκτησίας γκαράζ στο κτίριο που βρίσκεται επι της Λ. Βασιλίσσης Σοφίας 64 στην Αθήνα και στο οποίο η Εταιρεία έχει ήδη στην κατοχή της ισόγεια οριζόντια ιδιοκτησία από την 23.12.2019. Η συγκεκριμένη αγορά αντιστοιχεί σε 23 υπόγειες θέσεις στάθμευσης και έγινε έναντι συνολικού τιμήματος € 180 χιλ. (μη συμπεριλαμβανόμενων εξόδων απόκτησης ποσού € 5 χιλ.).

Την 14η Δεκεμβρίου 2020, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση του 80% των μετοχών της εταιρείας «SARMED WAREHOUSES S.A.». Ο κ. Ιωάννης Σαραντίτης παραμένει μέτοχος με ποσοστό 20% στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας καθώς και μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου. Η SARMED WAREHOUSES S.A. έχει στην κυριότητά της δύο οικόπεδα, συνολικής έκτασης 131.232,40 τ.μ. επί των οποίων έχουν αναγερθεί κτίρια συνολικής επιφάνειας 58.641,60 τ.μ. αποθηκευτικών και βιομηχανικών χρήσεων, γραφείων και βοηθητικών χώρων. Το τίμημα για την απόκτηση του 80% των μετοχών της εταιρείας ανήλθε σε € 23.631 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού € 262 χιλ.) ενώ η αξία κτήσης των επενδύσεων σε ακίνητα ανερχόταν σε € 28.497χιλ. (βλ. Σημείωση 7). Τα ακίνητα είναι πλήρως μισθωμένα σε εταιρεία 3PL.

Μέθοδος Αποτίμησης Ακινήτων

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Ε.Α.Π., οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές, εκθέσεις των οποίων συντάσσονται υποχρεωτικά δύο φορές ανά έτος, την 30η Ιουνίου και 31η Δεκεμβρίου. Η κάθε έκθεση βασίζεται σε δύο μεθόδους σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα. Για την εκτίμηση της αξίας του χαρτοφυλακίου του Ομίλου κατά της 31.12.2020 εφαρμόστηκαν κατά περίπτωση, η (α) μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων ή συγκριτική μέθοδος, (β) μέθοδος της κεφαλαιοποίησης εισοδήματος ή μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) και (γ) η υπολειμματική μέθοδος.

Όλα τα ακίνητα του Ομίλου βρίσκονται στην Ελλάδα. Ο ακόλουθος πίνακας περιλαμβάνει πληροφορίες αναφορικά με τις μεθόδους αποτίμησης των επενδυτικών ακινήτων, ανά κατηγορία λειτουργικού τομέα:

Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Γραφεία	31.522	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	203	7,35%-9,10%	6,25%-7,50%
Αποθήκες	48.756	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	406	9,30%-9,70%	8,0%-8,25%
Ξενοδοχεία	18.900	80% -85% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% -15% συγκριτική μέθοδος.	n/a	9,30%-10,80%	7,0%-8,50%
Καταστήματα	2.909	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	17	7,21%-8,60%	6,75%-7,0%
Ειδικής Χρήσης	3.394	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	20	7,64%-8,71%	6,50%-7,25%
Οικόπεδα	520	80%-90% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20%-10% συγκριτική μέθοδος	89	9,30%-9,71%	8,00%-8,25%
	106.001				

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.

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2020 το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-5% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση, € 2.981 χιλ. χαμηλότερη ή € 2.993 χιλ. υψηλότερη..

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2020 ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-5% από τις εκτιμήσεις των ανεξάρτητων εκτιμητών, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση, €2.246 χιλ. χαμηλότερη ή € 2.355 χιλ. υψηλότερη.

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2020 το μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-5% από τις εκτιμήσεις των ανεξάρτητων εκτιμητών, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση, € 2.438 χιλ. υψηλότερη ή € 2.340 χιλ. χαμηλότερη.

7. Απόκτηση Θυγατρικών

Την 3η Μαρτίου 2020, η Εταιρεία απέκτησε ποσοστό 100% των μετοχών της εταιρείας «Plaza Hotel Skiathos M.A.E» που έχει στην κατοχή της την ξενοδοχειακή μονάδα «Plaza Hotel» που βρίσκεται στην Καναπίτσα της Σκιάθου, δυναμικότητας 79 δωματίων και συνολικής επιφάνειας 4.069 τ.μ.

Η απόκτηση λογιστικοποιήθηκε με τη μέθοδο της αγοράς περιουσιακών στοιχείων. Το συνολικό τίμημα για την απόκτηση της «Plaza Hotel Skiathos M.A.E» ανήρθε σε €3.522 χιλ. ενώ το ποσό που αντιστοιχούσε στην αξία κτήσης των ακινήτων της ανερχόταν σε € 3.480 χιλ..

Κατά την ημερομηνίας απόκτησης της θυγατρικής η εύλογη αξία των αποκτηθέντων επενδύσεων σε ακίνητα ανερχόταν σε € 4.200 χιλ.. Την 31.12.2020, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα της εταιρείας «Plaza Hotel Skiathos M.A.E» ανερχόταν σε € 4.000 χιλ..

Στον παρακάτω πίνακα συνοψίζονται τα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού της «Plaza Hotel Skiathos M.A.E» τα οποία αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης κατά την 03.03.2020, ημερομηνία απόκτησης της «Plaza Hotel Skiathos M.A.E»,

	03.03.2020
Ενεργητικό	
Επενδύσεις σε ακίνητα	3.480
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	64
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	27
Σύνολο Ενεργητικού	**3.570**
Παθητικό	
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	48
Σύνολο Παθητικού	**48**
Συνολική αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων	**3.522**
Συνολικό τίμημα απόκτησης	**3.522**

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

Την 14η Δεκεμβρίου 2020, η Εταιρεία απέκτησε ποσοστό 80% των μετοχών της εταιρείας «SARMED WAREHOUSES A.E» που έχει στην κυριότητά της δύο οικόπεδα, συνολικής έκτασης 131.232,40 τ.μ. επί των οποίων έχουν αναγερθεί κτίρια συνολικής επιφάνειας 58.641,60 τ.μ. αποθηκευτικών και βιομηχανικών χρήσεων, γραφείων και βοηθητικών χώρων. Το τίμημα για την απόκτηση του 80% των μετοχών της εταιρείας ανήλθε σε € 23.631 χιλ.. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού € 262 χιλ.) ενώ η αξία κτήσης για το σύνολο των επενδύσεων σε ακίνητα της εταιρείας ανερχόταν σε € 28.497 χιλ.

Η απόκτηση λογιστικοποιήθηκε με τη μέθοδο της αγοράς περιουσιακών στοιχείων. Το συνολικό τίμημα για την απόκτηση της «SARMED WAREHOUSES A.E.» ανήρθε σε € 23.903 χιλ.

Την 31.12.2020, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα της εταιρείας «SARMED WAREHOUSES A.E.» ανερχόταν σε € 29.141 χιλ. και η διαφορά ποσού € 644 χιλ. αναγνωρίστηκε στο καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία του Ομίλου (βλ. Σημείωση 6).

Στον παρακάτω πίνακα συνοψίζονται τα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού «SARMED WAREHOUSES A.E.» τα οποία αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης κατά την 14.12.2020, ημερομηνία απόκτησης του 80% της «SARMED WAREHOUSES A.E».

	14.12.2020
Ενεργητικό	
Επενδύσεις σε ακίνητα	28.497
Ενσώματα πάγια	152
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	46
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	379
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.011
Σύνολο Ενεργητικού	**30.085**
Παθητικό	
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	53
Υποχρεώσεις από φόρους-τέλη	152
Σύνολο Παθητικού	**205**
Συνολική αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων	**29.878**
Συνολική αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων που αναλογεί σε μη ελέγχουσα συμμετοχή	**(5.976)**
Συνολικό τίμημα απόκτησης	**23.903**

Πηγή: Μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες της «Sarmed Warehouses A.E»

8. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος			**Εταιρεία**		
	Οικόπεδα & Κτίρια	**Έπιπλα & Λοιπός εξοπλισμός**	**Σύνολο**	**Οικόπεδα & Κτίρια**	**Έπιπλα & Λοιπός εξοπλισμός**	**Σύνολο**
Κόστος κτήσεως						
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2019	**161**	**22**	**183**	**161**	**22**	**183**
Προσθήκες	-	3	3	-	3	3
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	**161**	**25**	**186**	**161**	**25**	**186**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις						
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2019	**7**	**7**	**14**	**7**	**7**	**14**
Αποσβέσεις	3	4	7	3	4	7
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	**10**	**11**	**21**	**10**	**11**	**21**
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2019	**151**	**14**	**165**	**151**	**14**	**165**
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2020	**161**	**25**	**186**	**161**	**25**	**186**
Προσθήκες μέσω απόκτησης θυγατρικής	152	**-**	**152**			
Προσθήκες	-	4	**4**	-	4	**4**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	**313**	**29**	**342**	**161**	**29**	**190**

Συσσωρευμένες αποσβέσεις						
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2020	**10**	**11**	**21**	**10**	**11**	**21**
Αποσβέσεις	4	5	**9**	3	5	**8**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	**14**	**16**	**30**	**13**	**16**	**29**
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2020	**299**	**13**	**312**	**148**	**13**	**161**

Ποσό € 161 χιλ. αφορά εξοπλισμό και ιδιοχρησιμοποιούμενο γραφειακό χώρο επιφάνειας 101,26 τ.μ. που χρησιμοποιείται για τη στέγαση της διοικητικής λειτουργίας της Εταιρείας και αποτελεί μέρους του 1ου ορόφου του κτιρίου γραφείων που βρίσκεται στο Δήμο Καλλιθέας Νομού Αττικής, επί της οδού Αλ. Πάντου 25.

Επίσης, ποσό € 152 χιλ. αφορά φωτοβολταϊκό σταθμό ισχύος 100 KW της θυγατρικής Sarmed Warehouses A.E., που βρίσκεται στο δώμα των κτιρίων αποθηκών της εταιρείας και για τον οποίο υπάρχει σύμβαση πώλησης ηλεκτρικού ρεύματος με την εταιρεία «Διαχειριστής Ελληνικού Συστήματος Μεταφοράς Ηλεκτρικής Ενέργειας Α.Ε.» (ΔΕΣΜΗ Α.Ε.).

9. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα πάγια του Ομίλου και της Εταιρείας αφορούν λογισμικά προγράμματα και αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος	**Εταιρεία**
Κόστος κτήσης		
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2019	**8**	**8**
Προσθήκες	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	**8**	**8**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2019	**3**	**3**
Αποσβέσεις	2	2
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	**5**	**5**
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2019	**3**	**3**
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2020	**8**	**8**
Προσθήκες	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	**8**	**8**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2020	**5**	**5**
Αποσβέσεις	2	2
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	**7**	**7**
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2020	**1**	**1**

10. Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων

Τα δικαιώματα χρήσης του Ομίλου και της Εταιρείας αφορούν μισθώσεις αυτοκινήτων και αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος	**Εταιρεία**
	Μεταφορικά μέσα	**Μεταφορικά μέσα**
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2019	**9**	**9**
Προσθήκες	-	-
Αποσβέσεις	4	4
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	**5**	**5**
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2020	**5**	**5**

Προσθήκες	29	29
Προσθήκες μέσω απόκτησης θυγατρικής	46	-
Αποσβέσεις	(6)	(5)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	**75**	**29**

11. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2020	**31.12.2019**	**31.12.2020**	**31.12.2019**
Εμπορικές απαιτήσεις	315	111	262	111
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(249)	(4)	(4)	(4)
Τελικές εμπορικές απαιτήσεις	**66**	**107**	**258**	**107**
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (σημ. 28)	228	101	95	101
Έξοδα επομένων χρήσεων και προκαταβολές	242	9	205	9
Δεδουλευμένα έσοδα	345	96	174	96
Λοιπές απαιτήσεις και εγγυήσεις	1421	33	830	33
Σύνολο Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	**2.302**	**346**	**1.562**	**346**
Μακροπρόθεσμες	329	122	329	122
Βραχυπρόθεσμες	1.973	224	1.233	224
Σύνολο	**2.302**	**346**	**1.562**	**346**

Οι εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας την 31η Δεκεμβρίου 2020 περιλαμβάνουν ποσό ύψους € 293 χιλ. που αφορά κίνητρα μίσθωσης βάσει μισθωτικής σύμβασης. Ο λογιστικός χειρισμός των εν λόγω κινήτρων, σύμφωνα με το λογιστικό πρότυπο ΔΠΧΑ 16, 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	
	31.12.2020	**31.12.2019**	**31.12.2020**	**31.12.2019**
Μη επισφαλείς απαιτήσεις				
Έως 1 μήνα	1.973	224	1.233	224
Από 1 μήνα έως 3 μήνες	-	-	-	-
Από 3 μήνες έως 12 μήνες	-	-	-	-
Άνω των 12 μηνών	-	-	-	-
Σύνολο μη επισφαλών απαιτήσεων	**1.973**	**224**	**1.233**	**224**
Επισφαλείς απαιτήσεις	**249**	**4**	**4**	**4**
Μείον: προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(249)	(4)	(4)	(4)
Καθαρές απαιτήσεις μετά από προβλέψεις	**1.973**	**224**	**1.233**	**224**

12. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2020	**31.12.2019**	**31.12.2020**	**31.12.2019**
Διαθέσιμα στο ταμείο	1	2	1	2
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις	2.066	37.566	898	37.566
Σύνολο	**2.067**	**37.568**	**899**	**37.568**

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

Την 31.12.2019, τα ταμειακά διαθέσιμα περιλαμβάνουν μέρος των αντληθέντων κεφαλαίων από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ποσού € 50.071 χιλ. που ολοκληρώθηκε την 20η Δεκεμβρίου 2019 (βλ. Σημείωση 13). Την 31.12.2020 τα ταμειακά διαθέσιμα ήταν € 2.066 χιλ. καθώς έγινε πλήρη χρήση των κεφαλαίων της αύξησης εντός του 2020 για την χρηματοδότηση νέων επενδύσεων.

13. Μετοχικό κεφάλαιο και αγορά ιδίων μετοχών

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 και **31 Δεκεμβρίου 2020**	**35.764.593**	**75.106**

Την 6η Σεπτεμβρίου 2019 η Εταιρεία με Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων, αποφάσισε τη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά του ποσού € 2.742 χιλ. με σκοπό τη μείωση της ονομαστικής αξίας της μετοχής από € 2,33 σε € 2,10 και τη δημιουργία ισόποσου ειδικού αποθεματικού..

Την 20η Δεκεμβρίου 2019, έγινε η έναρξη της διαπραγμάτευσης στο Χρηματιστήριο Αθηνών 23.843.062 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών της Εταιρείας, ονομαστικής αξίας € 2,10 εκάστης, που προέκυψαν από την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου με καταβολή μετρητών και έκδοση νέων μετοχών, όπως αποφασίστηκε από την από 06.09.2019 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας.

Οι δαπάνες που προέκυψαν από την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου ύψους € 1.583 χιλ. εμφανίζονται αρνητικά στο σύνολο ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας, ενώ ποσό ύψους € 68 χιλ. επιβάρυνε τα αποτελέσματα της χρήσης που έληξε την 31.12.2019.

Κατόπιν των ανωτέρω το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά € 50.071 χιλ., με την έκδοση 23.843.062 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 2,10 η κάθε μία. Έτσι, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σήμερα σε €75.106 χιλ. και διαιρείται σε 35.764.593 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €2,10 η κάθε μία.

Την 14η Δεκεμβρίου 2020 η Εταιρεία με την απόκτηση του 80% του μετοχικού κεφαλαίου της SARMED WAREHOUSES A.E. έναντι συνολικού τιμήματος € 23.903 χιλ. (βλ. Σημείωση 7) ολοκλήρωσε, εντός διαστήματος 12 μηνών, την επένδυση του 100% των αντληθέντων κεφαλαίων από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου.

Η Εταιρεία την 31.12.2020 είχε στην κατοχή της συνολικά 272.412 ίδιες μετοχές συνολικής ονομαστικής αξίας € 572 χιλ. και αξίας κτήσης € 455 χιλ.. Οι κατεχόμενες ίδιες μετοχές την 31.12.2020 αντιστοιχούσαν στο 0,76% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας. Κατά την ημερομηνία δημοσίευσης των οικονομικών καταστάσεων η Εταιρεία είχε στην κατοχή της συνολικά 358.618 ίδιες μετοχές συνολικής ονομαστικής αξίας € 753 και αξίας κτήσης € 710 χιλ. οι οποίες αντιστοιχούν στο 1,00% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

14. Αποθεματικά

	Όμιλος και Εταιρεία	
	01.01.2020 - 31.12.2020	**01.01.2019 - 31.12.2019**
Τακτικό αποθεματικό	148	124
Ειδικό αποθεματικό	2.742	2.742
Λοιπά αποθεματικά	(1.583)	-
Σύνολο	**1.307**	**2.866**

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.

Σύμφωνα με την από 06.09.2019 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων ενέκρινε την ονομαστική μείωση του κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των 2.742 χιλ., με μείωση της ονομαστικής αξίας εκάστης κοινής ονομαστικής μετά ψήφου μετοχής της Εταιρείας από €2,33 σε €2,10, σύμφωνα με το άρθρο 31 του Ν. 4548/2018, για το σχηματισμό ισόποσου ειδικού αποθεματικού. Η Εταιρεία θα αποφασίσει σε μεταγενέστερο χρόνο τον τρόπο χρησιμοποίησης του ως άνω ειδικού αποθεματικού το οποίο δεν μπορεί να διανεμηθεί, είτε προς το σκοπό εκ νέου κεφαλαιοποίησης του είτε συμψηφισμού προς απόσβεση ζημιών της Εταιρείας, σύμφωνα με τον Ν. 4548/2018, ως ισχύει.

Τα λοιπά αποθεματικά αφορούν τα έξοδα της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, συνολικής αξίας € 50.071 χιλ. που ολοκληρώθηκε την 20η Δεκεμβρίου 2019 (βλ. Σημείωση 13) και τα οποία μεταφέρθηκαν από τα κέρδη εις νέον.

15. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

Σύμφωνα με τη νομοθεσία οι εργαζόμενοι δικαιούνται αποζημίωση στη περίπτωση απόλυσης ή συνταξιοδότησής τους, το ύψος της οποίας ποικίλει ανάλογα με το μισθό, τα έτη υπηρεσίας και τον τρόπο της αποχώρησης.

Τα ποσά που έχουν καταχωρηθεί στην Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης έχουν προσδιορισθεί ως εξής:

Όμιλος και Εταιρεία	**31.12.2020**	**31.12.2019**
Παρούσα αξία μη χρηματοδοτούμενων υποχρεώσεων	17	8
Υποχρέωση στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	**17**	**8**

Τα ποσά που έχουν καταχωρηθεί στην κατάσταση αποτελεσμάτων έχουν ως εξής:

	31.12.2020	**31.12.2019**
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	10	3
Σύνολο περιλαμβανόμενο στις παροχές σε εργαζομένους (Σημ. 20)	**10**	**3**

Η μεταβολή της υποχρέωσης που έχει καταχωρηθεί στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης έχει ως εξής:

	31.12.2020	31.12.2019
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	8	6
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	10	3
Αναλογιστικά Κέρδη/ (Ζημίες) από μεταβολή χρηματοοικονομικών παραδοχών	(1)	(1)
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	**17**	**8**

Οι κύριες αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν έχουν ως εξής:

	31.12.2020	31.12.2019
Προεξοφλητικό επιτόκιο	0,35%	0,80%
Πληθωρισμός	1,60%	1,70%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	1,70%	1,70%

16. Δανειακές Υποχρεώσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2020	**31.12.2019**	**31.12.2020**	**31.12.2019**
Αλληλόχρεος δανεισμός	10.137	14	10.017	14
Κρατικό δάνειο	55	-	-	-
Ομολογιακά δάνεια	8.121	12.398	8.121	12.398
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	**18.313**	**12.412**	**18.138**	**12.412**

	31.12.2020	**31.12.2019**	**31.12.2020**	**31.12.2019**
Μακροπρόθεσμος δανεισμός				
Κρατικό δάνειο	55	-	-	-
Ομολογιακά δάνεια	7.924	11.954	7.924	11.954
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	**7.979**	**11.954**	**7.924**	**11.954**
Βραχυπρόθεσμα δάνεια				
Αλληλόχρεος δανεισμός	10.137	14	10.017	14
Ομολογιακά δάνεια	197	444	197	444
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	**10.334**	**458**	**10.214**	**458**
Σύνολο δανείων	**18.313**	**12.412**	**18.138**	**12.412**

Η λήξη των δανειακών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2020	**31.12.2019**	**31.12.2020**	**31.12.2019**
Έως 1 έτος	10.334	458	10.214	458
Από 1 έως 5 έτη	1.688	1.711	1.633	1.711
Πάνω από 5 έτη	6.291	10.243	6.291	10.243
	18.313	**12.412**	**18.138**	**12.412**

Οι υποχρεώσεις από το ανωτέρω ομολογιακό δάνειο είναι εξασφαλισμένες με εμπράγματες εξασφαλίσεις επι των επενδυτικών ακινήτων (βλ. Σημείωση 27). Επίσης, σύμφωνα με τους όρους των περισσότερων δανειακών συμβάσεων η Εταιρεία απαιτείται να συμμορφώνεται με συγκεκριμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες. Καθ' όλη την διάρκεια του υφιστάμενου δανεισμού η Εταιρεία κάλυπτε τις υποχρεώσεις συμμόρφωσης με τους εν λόγω δείκτες.

Το σταθμισμένο επιτόκιο των δανειακών υποχρεώσεων που καταβλήθηκε το ανέρχεται σε 2,95% για το 2020 έναντι 2,89% το 2019.

Την 15η Απριλίου 2020 η Εταιρεία προχώρησε σε πλήρη εξόφληση του από 18.07.2018 κοινού ομολογιακού δανείου μετά συμβάσεων καλύψεως που είχε συνάψει με την ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε. συνολικής ονομαστικής αξίας (κεφαλαίου) ύψους έως € 10.000 χιλ.

Την 14η Ιουνίου 2019 η Εταιρεία προχώρησε σε σύναψη προγράμματος εκδόσεως κοινού ομολογιακού δανείου με την Τράπεζα EUROBANK Α.Ε. ποσού έως € 20.000 χιλ.. Την 15η Οκτωβρίου 2019 η Εταιρεία είχε εκταμιεύσει ομολογίες ύψους € 7.272 χιλ., από τις οποίες εξοφλήθηκαν ομολογίες ύψους € 4.340 χιλ. στις 20.12.2019 ενώ την 16η Απριλίου 2020 αποπληρώθηκε ποσό € 2.922 χιλ.. Στις 22.10.2020, στις 25.11.2020 και στις 7.12.2020 εκδόθηκαν νέες ομολογίες με αποτέλεσμα την 31.12.2020 το υπόλοιπο των ανεξόφλητων ομολογιών να ανέρχεται σε € 8.110 χιλ..

Την 22α Οκτωβρίου 2020 η Εταιρεία προχώρησε σε τροποποίηση του ανωτέρου ομολογιακού δανείου που είχε συνάψει με την Τράπεζα Eurobank Α.Ε. μειώνοντας το περιθώριο επιτοκίου, ενώ την 5η Φεβρουαρίου 2021 η Εταιρεία προχώρησε σε δεύτερη τροποποίηση του με περαιτέρω μείωση του. Μετά την ημερομηνία ισολογισμού και έως την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας χρηματοοικονομικής πληροφόρησης η Εταιρεία έχει προβεί στην επιπλέον έκδοση ομολογιών συνολικού ποσού € 2.900 χιλ..

Την 11η Δεκεμβρίου 2020 η Εταιρεία προχώρησε σε σύναψη αλληλόχρεου δανεισμού για την χρηματοδότηση επενδύσεων ποσού € 10.000 χιλ.. Ο συγκεκριμένος δανεισμός είχε χρησιμοποιηθεί ως ενδιάμεσος δανεισμός (bridge financing) έως ότου ολοκληρωθούν οι διαδικασίες έκδοσης νέου ομολογιακού δανείου με την Alpha Bank Α.Ε. το οποίο υπογράφτηκε την 5η Μαρτίου 2021. Μετά την ημερομηνία ισολογισμού και έως την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας χρηματοοικονομικής πληροφόρησης η Εταιρεία έχει προβεί σε επιπλέον χρηματοδότηση συνολικού ποσού € 950 χιλ. από το πρόγραμμα του αλληλόχρεου με την Alpha Bank Α.Ε..

Η θυγατρική «Plaza Hotel Skiathos M.A.E» έχει χρηματοδοτηθεί μέσω αλληλόχρεου δανεισμού την 3η Νοεμβρίου 2020 και 29η Δεκεμβρίου 2020 με δάνειο ποσού € 120 χιλ. με λήξη την 4η Μαΐου 2021.

Την 10η Δεκεμβρίου 2020 η θυγατρική «Plaza Hotel Skiathos M.A.E» επιχορηγήθηκε με κρατικό δάνειο ποσού 60 χιλ. μέσω της επιστρεπτέας προκαταβολής 4. Για το χρονικό διάστημα έως την 31η Δεκεμβρίου 2021 παρέχεται άτοκη περίοδος χάριτος κατά την οποία η θυγατρική δεν υποχρεούται να επιστρέψει οιοδήποτε τμήμα κεφαλαίου ή τόκων. Το ήμισυ (50%) του ποσού της ενίσχυσης δεν επιστρέφεται υπό τον όρο διατήρησης του επιπέδου απασχόλησης έως την 31η Μαρτίου 2021, το όρο τον οποίο πληροί η θυγατρική.

17. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής :

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2020	**31.12.2019**	**31.12.2020**	**31.12.2019**
Προμηθευτές	868	811	847	811
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 28)	10	8	7	8
Δεδουλευμένα έξοδα	140	266	102	266
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιπές εισφορές	6	4	(27)	4
Προκαταβολές πελατών	25	-	25	-
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	131	54	123	54
Έσοδα επομένων χρήσεων	9	9	9	9
Λοιπές υποχρεώσεις	400	-	400	-
Ληφθείσες εγγυήσεις ενοικίων	424	323	424	323
Σύνολο	**2.014**	**1.475**	**1.910**	**1.475**

Ανάλυση υποχρεώσεων:	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2020	**31.12.2019**	**31.12.2020**	**31.12.2019**
Μακροπρόθεσμες	771	318	771	318
Βραχυπρόθεσμες	1.243	1.157	1.139	1.157
Σύνολο	**2.014**	**1.475**	**1.910**	**1.475**

Στις λοιπές υποχρεώσεις περιλαμβάνεται ποσό € 347 χιλ. που αφορά εγγύηση καλή εκτέλεσης του υπό ανέγερση ακινήτου της Εταιρείας στον Ασπρόπυργο.

18. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων

	Όμιλος	Εταιρεία	
	31.12.2020	**31.12.2020**	**31.12.2019**
Έσοδα ενοικίων από επενδυτικά ακίνητα	3.680	3.361	2.928
Λοιπά έσοδα	1	-	-
Σύνολο	**3.681**	**3.361**	**2.928**

Ο Όμιλος μισθώνει τα ακίνητά του με συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης μακροχρόνιας διάρκειας. Δεδομένου ότι τα ακίνητα του Ομίλου βρίσκονται στην Ελλάδα οι ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον ελληνικό Δ.Τ.Κ, ενώ στις περισσότερες μισθώσεις σε περίπτωση αποπληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση ως προς τα έσοδα του Ομίλου.

Τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις, πλην κάποιων μεμονωμένων μισθώσεων όπου προβλέπεται ποσοστό επί του τζίρου επιπλέον από το μηνιαίο μίσθωμα το οποίο υπολογίζεται στις αρχές κάθε έτους και αφορά το προηγούμενο ημερολογιακό έτος.

Τα μελλοντικά συνολικά ελάχιστα (μη ακυρώσιμα) εισπρακτέα μισθώματα από συμβόλαια λειτουργικών μισθώσεων, μη συμπεριλαμβανομένων μελλοντικών αναπροσαρμογών, έχουν ως εξής:

	31.12.2020	**31.12.2019**
1ο έτος	6.443	3.756
2ο έτος	6.346	3.746
3ο έτος	6.325	3.599
4ο έτος	6.202	3.557
5ο έτος	6.004	3.519
Πάνω από 5 έτη	24.744	13.512
Σύνολο	**56.064**	**31.690**

19. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2020 - 31.12.2020	**01.01.2019 - 31.12.2019**	**01.01.2020 - 31.12.2020**	**01.01.2019 - 31.12.2019**
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	(393)	(272)	(369)	(272)
Έξοδα εκτιμήσεων	(36)	(33)	(33)	(33)
Έξοδα δικηγόρων, συμβολαιογράφων,	(6)	-	(2)	-
Έξοδα ασφάλισης	(65)	(47)	(61)	(47)
Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών κενών χώρων	(32)	(21)	(29)	(21)
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	(32)	(40)	(28)	(40)
Λοιπά έξοδα	(5)	(1)	(3)	(1)
Σύνολο	**(569)**	**(415)**	**(525)**	**(415)**

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2020 - 31.12.2020	**01.01.2019 - 31.12.2019**	**01.01.2020 - 31.12.2020**	**01.01.2019 - 31.12.2019**
Μισθωμένα ακίνητα	(552)	(409)	(508)	(409)
Μη μισθωμένα ακίνητα	(17)	(6)	(17)	(6)
Σύνολο	**(569)**	**(415)**	**(525)**	**(415)**

20. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

Όμιλος και Εταιρεία	**1.1.2020 - 31.12.2020**	**1.1.2019 - 31.12.2019**
Μισθοί	(258)	(150)
Εργοδοτικές εισφορές	(60)	(41)
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία (σημείωση 15)	(10)	(3)
Διανεμόμενα κέρδη στο προσωπικό και στο ΔΣ	(70)	(125)
Λοιπά έξοδα	(13)	(9)
Σύνολο	**(411)**	**(328)**

Τα διανεμόμενα κέρδη στο προσωπικό και στο Δ.Σ. αφορούν πρόβλεψη ποσού € 70 χιλ. για διανεμόμενα κέρδη της χρήσης 2020 τα οποία θα καταβληθούν εντός του 2021 καθώς και ποσό € 125 χιλ. που διανεμήθηκε στο προσωπικό το 2020 από τα κέρδη χρήσης 2019 μαζί με το μέρισμα της χρήσης 2019.

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2020 ήταν 6 άτομα, ενώ την 31.12.2019 ήταν 4 άτομα.

Οι θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου, δεν απασχολούν προσωπικό.

21. Λοιπά λειτουργικά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2020 - 31.12.2020	**01.01.2019 - 31.12.2019**	**01.01.2020 - 31.12.2020**	**01.01.2019 - 31.12.2019**
Αμοιβές μελών Δ.Σ	(86)	(41)	(86)	(41)
Αμοιβές τρίτων	(90)	(75)	(69)	(75)
Έξοδα διοικητικής υποστήριξης	(138)	(103)	(129)	(103)
Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών (ιδιοχρησιμοποιούμενου)	(5)	(6)	(5)	(6)
Έξοδα ασφάλισης (D&O)	(5)	(6)	(5)	(6)
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	(2)	(1)	(2)	(1)
Λοιπά έξοδα	(138)	(93)	(132)	(93)
Σύνολο	**(464)**	**(325)**	**(428)**	**(325)**

Στα έξοδα διοικητικής υποστήριξης του Ομίλου ποσού € 138 χιλ. περιλαμβάνονται € 70 χιλ. που αφορούν έξοδα υπηρεσιών λειτουργικής / διοικητικής υποστήριξης από συνδεδεμένες εταιρείες (βλ. Σημείωση 28).

Στα λοιπά έξοδα του Ομίλου και της Εταιρείας ποσού € 138 χιλ. και € 132 χιλ. αντίστοιχα περιλαμβάνονται € 102 χιλ. που αφορούν τον προσδιορισμό του εκπιπτόμενου φόρου (prorata) της τρέχουσας χρήσης ((01.01.2019-31.12.2019: € 54 χιλ.).

Οι παρακάτω αμοιβές αφορούν τις αμοιβές της εταιρείας ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ με έδρα την Ελλάδα για τις υπηρεσίες που παρείχε στον Όμιλο για τις χρήσεις 2020 και 2019:

	Όμιλος	**Εταιρεία**	**Όμιλος και Εταιρεία**
	31.12.2020	**31.12.2020**	**31.12.2019**
Αμοιβές Τακτικού Ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας	37	29	29
Έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης	10	7	7
Λοιπές ελεγκτικές εργασίες	7	7	2
Διενέργεια Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της «Κατάστασης Επενδύσεων της Εταιρείας»	Η αμοιβή περιλαμβάνεται σε αυτή του τακτικού ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων		
Ελεγκτικές Αμοιβές που περιλαμβάνονται στα λοιπά έξοδα	**54**	**43**	**38**
Υπηρεσίες ορκωτού ελεγκτή λογιστή στο πλαίσιο της Αύξησης μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας	-	**-**	**50**
Σύνολο Ελεγκτικών Αμοιβών	**54**	**43**	**88**

22. Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) – καθαρά

Τα καθαρά χρηματοοικονομικά έσοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	Όμιλος		**Εταιρεία**	
	01.01.2020 - 31.12.2020	**01.01.2019 - 31.12.2019**	**01.01.2020 - 31.12.2020**	**01.01.2019 - 31.12.2019**
Έξοδα τόκων Ομολογιακών δανείων	(264)	(415)	(264)	(415)
Έξοδα αλληλόχρεου δανεισμού	(17)	(38)	(17)	(38)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(246)	(3)	(245)	(3)
Άλλα έσοδα τόκων	36	235	36	235
Σύνολο	**(491)**	**(221)**	**(490)**	**(221)**

Το ποσό των χρηματοοικονομικών εξόδων για την 31.12.2020 είναι αυξημένο κατά € 165 χιλ. καθώς περιλαμβάνει ζημιά που αναγνωρίστηκε λόγω της πρόωρης εξόφλησης του δανεισμού της Εταιρείας εντός του έτους και κατά € 66 χιλ. από αλλαγή της λογιστικής αναγνώρισης των εγγυήσεων από μισθώματα. Τα ποσά αυτά είχαν αναγνωριστεί και αντίστοιχα είχαν αυξήσει τα χρηματοοικονομικά έσοδα για τη χρήση 2019.

23. Φόροι

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2020 - 31.12.2020	**01.01.2019 - 31.12.2019**	**01.01.2020 - 31.12.2020**	**01.01.2019 - 31.12.2019**
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	(88)	(198)	(83)	(198)
Σύνολο	**(88)**	**(198)**	**(83)**	**(198)**

Η μείωση αυτή οφείλεται στον υπολογισμό του Φόρου για τη χρήση 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 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 επενδύσεών τους πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Με τις νέες διατάξεις, ο εταιρικός φόρος για το κάθε εξάμηνο του 2020 διαμορφώθηκε σε ποσοστό 0,05% επί του μέσου όρου των επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων εκάστοτε εξαμήνου.

24. Μερίσματα ανά μετοχή

Την 30η Μαρτίου 2019 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 7η Απριλίου 2020. Την 29.03.2019 η Εταιρεία είχε διανείμει μέρισμα ποσού € 656 χιλ., ήτοι € 0,055 ανά μετοχή (καθαρό) από τα κέρδη της χρήσης 2018.

25. Κέρδη ανά μετοχή

Βασικά και προσαρμοσμένα

Τα βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη 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 περιόδου.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2020 - 31.12.2020	**01.01.2019 - 31.12.2019**	**01.01.2020 - 31.12.2020**	**01.01.2019 - 31.12.2019**
Κέρδη μετά από φόρους	2.070	5.383	709	5.383
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους	1.922	5.383	709	5.383
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους μειοψηφίας	148	-	-	
Σταθμισμένος μέσος όρος του αριθμού μετοχών	35.764.593	12.705.413	35.764.593	12.705.413
Ίδιες μετοχές	272.412		272.412	
Σταθμισμένος μέσος όρος του αριθμού μετοχών σε κυκλοφορία	35.492.181	12.705.413	35.492.181	12.705.413
Βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή (€ ανά μετοχή)	0,058	0,424	0,020	0,424

26. Ανειλημμένες υποχρεώσεις

Κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις

Την 30η Ιουλίου 2020 η Εταιρεία προχώρησε στην σύναψη σύμβασης εργολαβίας για την κατασκευή ενός σύγχρονου κτιρίου αποθηκών και διανομής, προδιαγραφών πυροπροστασίας κατηγορίας Z3 και συνολικής επιφανείας 20.764 τ.μ. στον Ασπρόπυργο Αττικής. Το εργολαβικό αντάλλαγμα συμφωνήθηκε σε € 9.626 χιλ. πλέον Φ.Π.Α. και καταβάλλεται σταδιακά έως την αποπεράτωση του έργου η οποία προβλέπεται να ολοκληρωθεί στο τέλος του 2021. Η εν λόγω κατασκευή χρηματοδοτείται μέσω δανεισμού. Μέχρι την 31.12.2020, η Εταιρεία είχε αποπληρώσει ποσό € 3.482 χιλ. πλέον ΦΠΑ από το σύνολο του εργολαβικού τιμήματος.

Δεσμεύσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις

Η Εταιρεία δεν έχει συνάψει συμβάσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων.

Επίδικες υποθέσεις

Δεν υπάρχουν αγωγές κατά των εταιρειών του Ομίλου.

27. Υφιστάμενα εμπράγματα βάρη

Στα πλαίσια της έκδοσης του κοινού ομολογιακού δανείου με την Eurobank Ergasias Α.Ε. ποσού έως € 20.000 χιλ. έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της δανείστριας «Τράπεζας Eurobank Ergasias Α.Ε.», 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 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.

28. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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 31.12.2020	**Για την περίοδο από 01 Ιανουαρίου 2019 έως 31.12.2019**	**Για την περίοδο από 01 Ιανουαρίου 2020 έως 31.12.2020**	**Για την περίοδο από 01 Ιανουαρίου 2019 έως 31.12.2019**
i) Έσοδα από Μισθώματα επενδυτικών ακινήτων				
Θυγατρικές εταιρείες	-	-	-	-
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	80	93	80	93
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	1.601	1.676	1.524	1.676
	1.681	**1.769**	**1.604**	**1.769**
i) Αγορές παγίων				
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	-	-	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	2	6	2	6
	2	**6**	**2**	**6**
iii) Έξοδα που αφορούν παροχή υπηρεσιών Λήψη υπηρεσιών λειτουργικής / διοικητικής υποστήριξης				
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	10	8	10	8
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	60	63	55	63
	70	**71**	**65**	**71**
iv) Παροχές προς τη Διοίκηση				
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές	309	160	309	160
	309	**160**	**309**	**160**
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	226	99	93	99
	228	**101**	**95**	**101**
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη:				
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	1	1	1	1
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	8	7	6	7
	9	**8**	**7**	**8**
Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις:				
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	15	13	15	13
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	293	234	293	234
	308	**247**	**308**	**247**

Τα έξοδα υπηρεσιών συνολικού ποσού € 70 χιλ. αφορούν σε υπηρεσίες που προσφέρθηκαν από το συνδεδεμένο μέρος Quest Συμμετοχών Α.Ε. για υπηρεσίες εξυπηρέτησης μετόχων και εταιρικών ανακοινώσεων, από την Unisystems Α.Ε. για λογιστική υποστήριξη και διαχείριση μισθοδοσίας, καθώς επίσης υπηρεσίες πληροφορικής και μηχανοργάνωσης από το συνδεδεμένο μέρος Info Quest Technologies A.E.B.E..

29. Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Όπως προβλέπεται από το αρ. 65Α του ν.4174/ 2013, οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρείες και οι Εταιρείες Περιορισμένης Ευθύνης, των οποίων οι ετήσιες χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά από Νόμιμους Ελεγκτές, εγγεγραμμένους στο δημόσιο Μητρώο του Ν. 4449/2017, έχουν τη δυνατότητα να λαμβάνουν από τους ελεγκτές τους «Ετήσιο Πιστοποιητικό». Το πιστοποιητικό εκδίδεται μετά από φορολογικό έλεγχο που διενεργείται από τον ίδιο Νόμιμο Ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Κατόπιν της ολοκλήρωσης του φορολογικού

ελέγχου, ο Νόμιμος Ελεγκτής ή ελεγκτικό γραφείο εκδίδει για την εταιρεία «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης», που συνοδεύεται από το Προσάρτημα Αναλυτικών Πληροφοριακών Στοιχείων. Η προαναφερθείσα Έκθεση και το οικείο Προσάρτημα υποβάλλονται ηλεκτρονικά στο Υπουργείο Οικονομικών από το Νόμιμο Ελεγκτή ή το ελεγκτικό γραφείο.

Στις 08.09.2020 η Εταιρεία έλαβε πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης για τη χρήση 2019 από την ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία. Για τη χρήση 2020 δεν έχει έως σήμερα εκδοθεί το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό του οποίου η καταληκτική ημερομηνία υποβολής είναι η 31η Οκτωβρίου 2021. Ωστόσο, η Διοίκηση εκτιμά ότι δεν αναμένεται να προκύψουν ουσιαστικές αλλαγές στις φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας, όπως αυτές απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εν λόγω χρήσης.

30. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού

1. Την 27η Ιανουαρίου και την 16η Μαρτίου 2021 η Εταιρεία προχώρησε σε επιπλέον χρηματοδότηση συνολικού ποσού € 950 χιλ. από το πρόγραμμα του αλληλόχρεου με την Alpha Τράπεζα Α.Ε. για την χρηματοδότηση επενδύσεων της σε ακίνητα. Την 5η Μαρτίου 2021 η Εταιρεία προχώρησε σε σύναψη προγράμματος εκδόσεως κοινού ομολογιακού δανείου ποσού έως € 10.000 χιλ., το οποίο θα χρησιμοποιηθεί για την αποπληρωμή του αλληλόχρεου δανείου με την ίδια τράπεζα.
2. Την 5η Φεβρουαρίου 2021 η Εταιρεία προχώρησε στην 2η τροποποίηση του από 14.06.2019 προγράμματος εκδόσεως κοινού ομολογιακού δανείου ποσού έως € 20.000 χιλ. που είχε συνάψει με την Τράπεζα Eurobank Α.Ε. μειώνοντας το περιθώριο επιτοκίου. Την 21η Ιανουαρίου και την 18η Φεβρουαρίου 2021 η Εταιρεία προχώρησε σε έκδοση επιπλέον ομολογιών συνολικού ποσού € 2.900 χιλ. από το εν λόγω ομολογιακό δάνειο για την χρηματοδότηση επενδύσεων της σε ακίνητα.
3. Την 11η Φεβρουαρίου 2021, η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά αυτοτελούς κτιρίου γραφείων με ισόγειο κατάστημα που βρίσκεται στην οδό Δημητρίου Γούναρη 3 στον Πειραιά έναντι τιμήματος € 2.100 χιλ.. Το κτίριο αποτελείται από ισόγειο κατάστημα, πέντε ορόφους γραφείων και υπόγειους αποθηκευτικούς χώρους, έχει συνολική επιφάνεια 2.428 τ.μ. και είναι πλήρως μισθωμένο.

Δεν προέκυψαν περαιτέρω σημαντικά γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού, που να επηρεάζουν τις παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Οι παρούσες ετήσιες Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 30η Μαρτίου 2020 και έχουν υπογραφεί ως κάτωθι:

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.	**Η ΔΙΕΥΘΥΝΟΥΣΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ**	**Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ**
Θεόδωρος Δ. Φέσσας	**Άννα Γ. Αποστολίδου**	**Νικόλαος Δ. Χαρίσης**
Α.Δ.Τ.ΑΕ106909	**Α.Δ.Τ. ΑΜ540378**	**Α.Δ.Τ ΑΗ101374**
		Α.Μ.0008340/ Α'Τάξης

BRIQ PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

Αρ.Γ.Ε.Μ.Η. 140330201000

ΕΔΡΑ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ: ΑΛ.ΠΑΝΤΟΥ 25, 17671 ΚΑΛΛΙΘΕΑ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΧΡΗΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Γνωστοποιείται, σύμφωνα με την παράγραφο 4.1.2. του Κανονισμού Χ.Α., της απόφασης 25/17.7.2008 της Διοικούσας Επιτροπής Χρηματιστηριακών Αγορών του Χ.Α. και την Απόφαση 8/754/14.4.2016 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς,

ότι από την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών και δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων που αποφασίσθηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της 06.09.2019 σε συνδυασμό με την από 12.11.2019 απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας και πραγματοποιήθηκε από τις 28.11.2019 έως και τις 12.12.2019, ολοκληρώθηκε με επιτυχία η άντληση κεφαλαίων συνολικού ποσού €50.070.430,20 μέσω της άσκησης των δικαιωμάτων προτίμησης και προεγγραφής καθώς και της Ιδιωτικής Τοποθέτησης.

Από την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου εκδόθηκαν 23.843.062 νέες κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας 2,10 ευρώ εκάστης, οι οποίες οι οποίες εισήχθησαν προς διαπραγμάτευση στην Κύρια Αγορά του Χ.Α. στις 20.12.2019.

Η πιστοποίηση της καταβολής της Αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου από το Δ.Σ. της Εταιρείας έγινε στις 17.12.2019.

Μέχρι την 31.12.2020 τα αντληθέντα κεφάλαια, μετά την αφαίρεση δαπανών έκδοσης ύψους € 1.654 χιλ., διατεθηκαν σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην ενότητα 4.3 του εγκριθέντος στην από 21.11.2019 συνεδρίαση του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς Ενημερωτικού Δελτίου και σύμφωνα με την από 30.03.2020 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας περί μερικής αλλαγής χρήσης των αντληθέντων κεφαλαίων ως εξής:

ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΧΡΗΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΑΥΞΗΣΗΣ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

(ποσά σε χιλιάδες €)	Αντληθέντα κεφάλαια προς διάθεση	Σύνολο διάθεσης έως 31.12.2020	Υπόλοιπο προς Διάθεση
Δαπάνες έκδοσης	1.654	1.651	3
Αποπληρωμή μέρους του υφιστάμενου δανεισμού	10.816	10.816	0
Χρηματοδότηση της απόκτησης (άμεσα ή έμμεσα)νέων ακινήτων	24.018	24.018	0
Κεφάλαιο κίνησης και σχετικά έξοδα για νέες επενδύσεις	1.000	1.013	(13)
Αποπληρωμή ομολογιακών δανείων	12.582	12.572	10
Σύνολο	**50.070**	**50.070**	**0**

Σημειώσεις:

1. Η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας της 30.03.2020, στο πλαίσιο εξυπηρέτησης του εταιρικού συμφέροντος, αποφάσισε την έγκριση μερικής αλλαγής χρήσης 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 συνολικού καθαρού ποσού € 48.416 χιλ. (συνολικά αντληθέντα κεφάλαια €50.070 χιλ., μείον δαπανών έκδοσης ύψους € 1.654 χιλ.) προσθέτοντας τέταρτη (4) κατηγορία σκοπούμενων χρήσεων αντληθέντων κεφαλαίων με την ονομασία «αποπληρωμή ομολογιακών δανείων», με συνολικό ύψος δαπάνης έως ευρώ δώδεκα εκατομμύρια πεντακόσιες ογδόντα δύο χιλιάδες (€12.582.000) και ισόποση απομείωση της τρίτης (3) κατηγορίας σκοπούμενων χρήσεων αντληθέντων κεφαλαίων «χρηματοδότηση της απόκτησης (άμεσα ή έμμεσα) νέων ακινήτων».

2. Την 19η Δεκεμβρίου 2019, η Εταιρεία προχωρησε σε αποπληρωμή κεφαλαίου αλληλόχρεου λογαριασμού ύψους € 6.500 χιλ και την 20/12/2019 εξόφλησε ομολογιες ύψους € 4.340 χιλ.. εκ των οποίων ποσό ύψους € 10.816 χιλ. προήλθε απο το προϊόν της αύξησης και €24 χιλ. απο ίδια κεφάλαια.

3. Την 23η Δεκεμβρίου 2019, η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά ακινήτου επιφάνειας 474 τ.μ. που βρίσκεται στην Λεωφόρο Βασιλίσσης Σοφίας 64 στον Δήμο Αθηναίων. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε € 1.750 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού € 41 χιλ.).

4. Την 7η Φεβρουαρίου 2020, η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά οριζόντιας ιδιοκτησίας ισογείου καταστήματος με ημιώροφο και υπόγειο συνολικής επιφάνειας 782,31 τ.μ. που βρίσκεται στην οδό Γιαμπουδάκη 8 και Πλατεία Ηρώων στο Ρέθυμνο Κρήτης έναντι τιμήματος € 1.128 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού € 27 χιλ.).

5. 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.. Το συνολικό τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου και του ξενοδοχειακού εξοπλισμού ανήλθε σε €3.000 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού € 45 χιλ.).

6. 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 4.069 τ.μ. η οποία βρίσκεται σε οικόπεδο επιφανείας 7.190 τ.μ.. Το συνολικό τίμημα για την αγορά των ως ανωτέρω μετοχών ανήλθε σε € 3.500 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού € 22 χιλ.).

7. Σε συνέχεια της από 30.03.2020 απόφασης της Ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων για την μερική αλλαγή χρήσης των αντληθέντων κεφαλαίων, 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.

8. Την 2η Ιουνίου 2020, η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά δυο όμορων οικοπέδων συνολικής επιφανείας 57.529 τ.μ. που βρίσκονται στον Ασπρόπυργο Αττικής. Το συνολικό τίμημα για την αγορά των δύο οικοπέδων ανήλθε σε €3.456 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού € 139 χιλ.). Η Εταιρεία αναπτύσσει στην συγκεκριμένη έκταση ένα σύγχρονο κέντρο αποθήκευσης και διανομής συνολικής επιφάνειας 20.764 τ.μ.

9.Την 16η Νοεμβρίου 2020, η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά τριών γεωτεμαχίων συνολικής επιφάνειας 27.389 τ.μ. στον Ασπρόπυργο Αττικής έναντι συνολικού τιμήματος € 2.025 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού € 27 χιλ.). Τα δύο από αυτά τα οικόπεδα είναι όμορα με τα αποκτηθέντα οικόπεδα την 2α Ιουνίου 2020. Την 2α Δεκεμβρίου 2020 έγινε η συμβολαιογραφική συνένωση των ανωτέρω τεσσάρων (4) γεωτεμαχίων σε ένα ενιαίο οικόπεδο επιφάνειας 82.482 τ.μ.. Επι του ενιαίου γεωτεμαχίου η Εταιρεία σκοπεύει να αναπτύξει και ένα δεύτερο Κτίριο Αποθήκευσης και Διανομής επιφάνειας περίπου 10.000 τ.μ. με σκοπό τη δημιουργία ενός σύγχρονου Συγκροτήματος Logistics.

10. Την 14η Δεκεμβρίου 2020, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση του 80% των μετοχών της εταιρείας «SARMED WAREHOUSES S.A.». Η SARMED WAREHOUSES S.A. έχει στην κυριότητά της δύο οικόπεδα, συνολικής έκτασης 131.232,40 τ.μ. επί των οποίων έχει αναγερθεί ενιαίο συγκρότημα κτιρίων αποθήκευσης και διανομής (logistics) συνολικής επιφάνειας 58.641,60 τ.μ. στην Μάνδρα Αττικής. Το τίμημα για την απόκτηση του 80%των μετοχών της εταιρείας ανήλθε σε € 23.631 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού € 262 χιλ.).Μερος του τιμήματος ποσού € 9.159 χιλ. χρηματοδοτήθηκε απο το προϊόν της αύξησης ενώ το υπόλοιπο ποσό απο χρηματοδοτήθηκε απο την κατηγορία «Κεφάλαιο κίνησης και σχετικά έξοδα για νέες επενδύσεις», από ίδια κεφάλαια και νέο δανεισμό της Εταιρείας.

11. Τα τελικά ποσά που προέκυψαν στις κατηγορίες «Δαπάνες Έκδοσης» και «Αποπληρωμή Ομολογιακών Δανείων» ήταν μικρότερα κατά € 3 χιλ. και € 10 χιλ. αντίστοιχα και διατέθηκαν μαζί με την κατηγορία «Κεφάλαιο κίνησης και σχετικά έξοδα για νέες επενδύσεις».

Καλλιθέα, 30 Μαρτίου 2021

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

Έκθεση Ευρημάτων από την Εκτέλεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της «Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων»

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας **«BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π»**

Σύμφωνα με την από 02 Μαρτίου 2020 εντολή ανάθεσης που λάβαμε από το Διοικητικό Συμβούλιο της **«BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π»** (η Εταιρεία), διενεργήσαμε τις κατωτέρω προσυμφωνημένες διαδικασίες στο πλαίσιο όσων προβλέπονται από το κανονιστικό πλαίσιο του Χρηματιστηρίου Αθηνών και το σχετικό νομοθετικό πλαίσιο της κεφαλαιαγοράς, σχετικά με την Έκθεση Διάθεσης των Αντληθέντων Κεφαλαίων της Εταιρείας, που αφορά στην αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών, που διενεργήθηκε το 2019.

Η Διοίκηση της Εταιρείας έχει την ευθύνη για τη σύνταξη της προαναφερόμενης Έκθεσης. Αναλάβαμε αυτή την εργασία σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400, το οποίο ισχύει σε «Αναθέσεις Εκτέλεσης Προσυμφωνημένων Διαδικασιών Συναφών με Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση». Ευθύνη μας είναι να εκτελέσουμε τις κατωτέρω προσυμφωνημένες διαδικασίες και να σας γνωστοποιήσουμε τα ευρήματά μας.

Διενεργήσαμε τις ακόλουθες προσυμφωνημένες διαδικασίες:

1. Εξετάσαμε εάν το περιεχόμενο της Έκθεσης είναι σύμφωνο με τα όσα προβλέπονται από τις Αποφάσεις 25/17.07.2008 του Δ.Σ. της Ε.Χ.Α.Ε., 7/448/11.10.2007 και 8/754/14.04.2016 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

2. Εξετάσαμε τη συνέπεια του περιεχομένου της Έκθεσης με τα αναφερόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο, που εκδόθηκε από την Εταιρεία την 22 Νοεμβρίου 2019.

3. Συμφωνήσαμε το ποσό της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου που αναφέρεται στην Έκθεση με:

   - το αντίστοιχο ποσό που εγκρίθηκε στην από 06 Σεπτεμβρίου 2019 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας
   - το ποσό που αναφέρεται στο ως άνω Ενημερωτικό Δελτίο
   - το ποσό που είχε κατατεθεί στον σχετικό τραπεζικό λογαριασμό που τηρεί η Εταιρεία.

4. Εξετάσαμε εάν το ποσό που πιστοποίησε το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, στην από 17 Δεκεμβρίου 2019 απόφασή του, συμφωνεί με το ποσό που έχει καταχωρηθεί στα βιβλία και στοιχεία της Εταιρείας, από την εν λόγω αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, εξετάζοντας και τις σχετικές λογιστικές εγγραφές.

5. Εξετάσαμε εάν το αντληθέν ποσό από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου έχει διατεθεί σύμφωνα με τις προβλεπόμενες χρήσεις του, με βάση τα οριζόμενα στην ενότητα 4.3 του προαναφερόμενου Ενημερωτικού Δελτίου «Λόγοι της Προσφοράς και Χρήση των Αντληθέντων Κεφαλαίων» και όπως αυτές τροποποιήθηκαν με την από 18.03.2020 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας σε συνδυασμό με την από 30.03.2020 αντίστοιχη απόφαση της Ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας, και εντός του καθορισμένου χρονοδιαγράμματος, με βάση τα οριζόμενα στην προαναφερόμενη παράγραφο του Ενημερωτικού Δελτίου που εκδόθηκε την 22 Νοεμβρίου 2019, εξετάζοντας δειγματοληπτικά τα δικαιολογητικά που υποστηρίζουν τις σχετικές λογιστικές εγγραφές.

Τα ευρήματα μας έχουν ως εξής:

1. Το περιεχόμενο της Έκθεσης είναι σύμφωνο με τα όσα προβλέπονται από τις Αποφάσεις 25/17.07.2008 του Δ.Σ. της Ε.Χ.Α.Ε., 7/448/11.10.2007 και 8/754/14.04.2016 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.
2. Το περιεχόμενο της Έκθεσης συμφωνεί με τα αναφερόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο, που εκδόθηκε από την Εταιρεία την 22 Νοεμβρίου 2019.
3. Το ποσό της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου που αναφέρεται στην Έκθεση είναι σύμφωνο με:
   - το αντίστοιχο ποσό που εγκρίθηκε στην από 06 Σεπτεμβρίου 2019 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας
   - το ποσό που αναφέρεται στο ως άνω Ενημερωτικό Δελτίο
   - το ποσό που είχε κατατεθεί στον σχετικό τραπεζικό λογαριασμό που τηρεί η Εταιρεία.
4. Το ποσό που πιστοποίησε το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, στην από 17 Δεκεμβρίου 2019 απόφασή του, συμφωνεί με το ποσό που έχει καταχωρηθεί στα βιβλία και στοιχεία της Εταιρείας, από την εν λόγω αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, εξετάζοντας και τις σχετικές λογιστικές εγγραφές.
5. Για ένα δείγμα συναλλαγών που ελέγχθηκαν, επιβεβαιώσαμε ότι το αντληθέν ποσό από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου έχει διατεθεί σύμφωνα με τις προβλεπόμενες χρήσεις του και εντός του καθορισμένου χρονοδιαγράμματος που περιγράφεται στην παράγραφο 4.3 «Λόγοι της Προσφοράς και Χρήση των Αντληθέντων Κεφαλαίων» του Ενημερωτικού Δελτίου της 22ας Νοεμβρίου 2019, όπως αυτές τροποποιήθηκαν με την από 18.03.2020 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας σε συνδυασμό με την από 30.03.2020 αντίστοιχη απόφαση της Ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας.

Με δεδομένο ότι η διενεργηθείσα εργασία, δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης, δεν εκφράζουμε οποιαδήποτε άλλη διαβεβαίωση πέραν των όσων αναφέρουμε ανωτέρω. Αν είχαμε διενεργήσει επιπρόσθετες διαδικασίες ή είχαμε εκτελέσει έλεγχο ή επισκόπηση ενδεχομένως να είχαν υποπέσει στην αντίληψη μας και άλλα θέματα, πέραν των αναφερομένων στην προηγούμενη παράγραφο.

Η παρούσα Έκθεση απευθύνεται αποκλειστικά προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, στα πλαίσια της τήρησης των υποχρεώσεών της προς το κανονιστικό πλαίσιο του Χρηματιστηρίου Αθηνών και το σχετικό νομοθετικό πλαίσιο της κεφαλαιαγοράς. Ως εκ τούτου, η Έκθεση αυτή δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί για άλλους σκοπούς αφού περιορίζεται μόνο στα στοιχεία που αναφέρονται παραπάνω και δεν επεκτείνεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις που συνέταξε η Εταιρεία για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020, για τις οποίες εκδώσαμε ξεχωριστή έκθεση Ελέγχου, με ημερομηνία 31 Μαρτίου 2021.

Αθήνα, 31 Μαρτίου 2021
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

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

Δημήτρης Σούρμπης
ΑΜ ΣΟΕΛ 16891