



BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

για τη χρήση από 01 Ιανουαρίου 2021 έως 31 Δεκεμβρίου 2021

BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π

Αρ.ΓΕΜΗ - 140330201000

Αλ. Πάντου 25, Καλλιθέα

Μάρτιος 2022

Περιεχόμενα

A. Δηλώσεις εκπροσώπων του Διοικητικού Συμβουλίου	3
B. Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας	4
Γ. Έκθεση Ανεξαρτητου Ορκωτου Ελεγκτη Λογιστη	35
Δ. Ετήσια Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση	43
Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	44
Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων	45
Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	46
Εταιρική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	47
Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών	48
Εταιρική Κατάσταση Ταμειακών Ροών	49
Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	50
1. Γενικές πληροφορίες	50
2. Αρχές σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	51
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	61
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης	65
5. Πληροφόρηση κατά τομέα	67
6. Επενδύσεις σε ακίνητα	69
7. Συμμετοχή σε θυγατρικές	73
8. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	73
9. Άυλα περιουσιακά στοιχεία	74
10. Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	74
11. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	75
12. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	76
13. Μετοχικό κεφάλαιο και αγορά ιδίων μετοχών	76
14. Αποθεματικά	76
15. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	77
16. Δανειακές Υποχρεώσεις	78
17. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	79
18. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	80
19. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	80
20. Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	81
21. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	81
22. Λοιπά λειτουργικά έξοδα	82
23. Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) – καθαρά	82
24. Φόροι	83
25. Μερίσματα	83
26. Κέρδη ανά μετοχή	83
27. Ανειλημμένες υποχρεώσεις	84
28. Υφιστάμενα εμπράγματα βάρη	84
29. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	84
30. Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	86
31. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού	86

Δηλώσεις εκπροσώπων του Διοικητικού Συμβουλίου (σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ.2 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 31^η Δεκεμβρίου 2021, 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, 28 Μαρτίου 2022

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 31^η Δεκεμβρίου 2021

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Η παρούσα έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της «BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.» (η Εταιρεία) και των θυγατρικών της (ο Όμιλος) αφορά την οικονομική χρήση 2021, ήτοι τη χρονική περίοδο από 1 Ιανουαρίου 2021 μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2021 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 1^η Ιανουαρίου 2021 έως 31^η Δεκεμβρίου 2021
- 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.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις (ενοποιημένες και εταιρικές), μαζί με την έκθεση ελέγχου του ορκωτού ελεγκτή λογιστή και την έκθεση διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας αναρτώνται στην ηλεκτρονική διεύθυνση www.briqproperties.gr

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις και οι εκθέσεις ελέγχου των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, των εταιρειών του Ομίλου που ενοποιούνται και δεν είναι εισηγμένες (σύμφωνα με την Απόφαση 8/754/14.04.2016 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς), αναρτώνται επίσης στην ηλεκτρονική διεύθυνση: www.briqproperties.gr

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 2021

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 μέρους ή του συνολικού μισθώματος για τους μήνες κατά τους οποίους πλήττονταν.

Για το 2020 οι μειώσεις αυτές αφορούσαν το 40% του μισθώματος για σχεδόν το σύνολο των μισθωτών του Ομίλου για τους μήνες Μάρτιο, Απρίλιο, Μάιο, Νοέμβριο και Δεκέμβριο του 2020. Επιπλέον, οι ξενοδοχειακές επιχειρήσεις απαλλάσσονταν από την καταβολή του 40% του μισθώματος για τους μήνες Ιούλιο, Αύγουστο, Σεπτέμβριο και Οκτώβριο του 2020.

Για το 2021, οι προαναφερόμενες μειώσεις αφορούσαν σχεδόν το σύνολο των μισθωτών του Ομίλου για τους μήνες από τον Ιανουάριο έως και τον Απρίλιο του 2021. Επιπλέον, οι ξενοδοχειακές επιχειρήσεις απαλλάσσονταν από την καταβολή του 100% του μισθώματος για τους μήνες από τον Ιανουάριο έως και τον Ιούνιο του 2021, ενώ ο ιδιοκτήτης αποζημιώθηκε από το κράτος για το 60% της απώλειας.

Η συνολική μείωση των εσόδων του Ομίλου από ενοίκια για τη χρήση 2021 λόγω της πανδημίας Covid-19 ανήλθε σε € 877 χιλ., ποσό που αντιστοιχεί σε περίπου 13% επί των αναμενόμενων εσόδων από ενοίκια του 2021, ενώ για την αντίστοιχη περσινή περίοδο η μείωση ανήλθε σε € 954 χιλ. (20% επί των αναμενόμενων εσόδων από ενοίκια του 2020).

Παρόλο που το 2021 ξεκίνησε με τους περιορισμούς στις μετακινήσεις κατά το πρώτο τετράμηνο και τις προαναφερθείσες μειώσεις, οι δραστηριότητες και τα οικονομικά μεγέθη του Ομίλου ενισχύθηκαν ως αποτέλεσμα της διαχείρισης των μακροχρόνιων μισθώσεων, τη διεύθυνση στον κλάδο των αποθηκευτικών χώρων όσο και μέσω των εξαγωγών που πραγματοποιήθηκαν στο τέλος του 2020. Η επανεκκίνηση της τουριστικής δραστηριότητας από τις αρχές Ιουνίου 2021 και ιδιαίτερα κατά το τρίτο τρίμηνο του 2021 σε συνδυασμό με το ποσοστό εμβολιασμού, οδήγησε σε ανάκαμψη της ελληνικής οικονομίας σε σχέση με την προηγούμενη χρήση, με την αγορά ακινήτων, η οποία βρίσκεται σε μεταβατικό στάδιο, να παρουσιάζει άνοδο τιμών και σημάδια ανθεκτικότητας και προσαρμοστικότητας.

Για το 2022 η διαφαινόμενη αποκλιμάκωση της πανδημίας σε συνδυασμό με την άρση των περιοριστικών μέτρων, δημιουργεί συγκρατημένη αισιοδοξία κυρίως για την πορεία του τουρισμού και την σταδιακή επιστροφή στην κανονικότητα. Ωστόσο, δε λείπει, η ανησυχία για την αύξηση του πληθωρισμού και της εκτίναξης του ενεργειακού κόστους που φαίνεται ότι πιθανότατα θα επιβραδύνουν τον ρυθμό ανάπτυξης της χώρας, ο οποίος με τη σειρά του ενδέχεται να επηρεάσει έμμεσα και τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας.

Η διοίκηση συνεχίζει να παρακολουθεί προσεκτικά τις τάσεις που θα εκδηλωθούν στην αγορά επενδυτικών ακινήτων και ιδιαίτερα των ξενοδοχείων, καθώς ο αντίκτυπος από την παράταση του Covid-19, λόγω πιθανών νέων μεταλλάξεων, μπορεί να οδηγήσει σε εκτεταμένες επιπτώσεις που είναι δύσκολο να εκτιμηθούν αξιόπιστα.

Επενδύσεις σε Ακίνητα

Την 31^η Δεκεμβρίου 2021, το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου περιλάμβανε 27 ακίνητα συνολικής επιφάνειας 302.298 τ.μ. έναντι 28 ακινήτων την 31^η Δεκεμβρίου 2020 συνολικής επιφάνειας 283.281 τ.μ.. Ο αριθμός των ακινήτων εμφανίζεται μειωμένος κατά ένα, διότι η Εταιρεία πούλησε ένα ακίνητο ενώ προχώρησε σε αγορά δύο νέων ακινήτων και τεσσάρων νέων οικοπέδων τα οποία ενσωμάτωσε στις υπάρχουσες ιδιοκτησίες της (βλ. Σημείωση 6).

Το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων του Ομίλου αποτελείται από 10 ακίνητα γραφείων και μικτής χρήσης (γραφεία με ισόγεια καταστήματα), 6 κτίρια αποθηκευτικών χώρων (logistics) στα οποία περιλαμβάνεται και το υπό-ανέγερση κτίριο αποθήκευσης και διανομής στον Ασπρόπυργο Αττικής, 5 ξενοδοχεία, 2 καταστήματα, 2 ακίνητα ειδικής χρήσης και 2 οικόπεδα.

Η εύλογη αξία των ακινήτων του Ομίλου, συμπεριλαμβανομένων επενδυτικών και ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων, όπως αποτιμήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές των εταιρειών «ΑΘΗΝΑΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ Ε.Π.Ε.», «HVS HOSPITALITY CONSULTING SERVICES A.E.» και «Cushman & Wakefield Proprius Ε.Π.Ε.» ανήλθε σε € 122.017 χιλ. έναντι αξίας € 106.186 χιλ. την 31.12.2020, ήτοι αύξηση € 15.831 χιλ. ή 14,9%.

Η εύλογη αξία των Επενδύσεων σε Ακίνητα κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2021 ανέρχεται σε € 120.768 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένης της αξίας των ιδιοχρησιμοποιούμενων ιδιοκτησιών γραφείων της Εταιρείας αξίας € 1.249 χιλ.) έναντι αξίας € 106.001 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένης της αξίας του ιδιοχρησιμοποιούμενου χώρου γραφείων της Εταιρείας αξίας € 185 χιλ.) κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2020.

Η αύξηση αυτή ποσού € 14.767 χιλ. αναλύεται σε α) ποσό € 3.234 χιλ. από την προσθήκη δύο (2) νέων ακινήτων γραφείων που πραγματοποιήθηκε εντός του 2021, β) ποσό € 1.067 χιλ. από την προσθήκη οικοπέδων με σκοπό την ανάπτυξη κτιρίου αποθήκευσης και διανομής και ποσό € 208 χιλ. από την προσθήκη οικοπέδου με σκοπό την ανάπτυξη ξενοδοχειακής μονάδας, γ) ποσό € 7.819 χιλ. από μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες για ανακαίνιση και ανάπτυξη ακινήτων, δ) ποσό

€ 4.431 χιλ. από αναπροσαρμογή του υφισταμένου χαρτοφυλακίου, ενώ ε) μείωση ποσού € 948 χιλ. αφορά την πώληση ενός (1) ακινήτου και στ) μείωση ποσού € 1.044 αφορά με την μεταφορά ενός (1) ακινήτου από επενδύσεις σε ακίνητα, σε ιδιοχρησιμοποιούμενο για τις λειτουργικές ανάγκες της Εταιρείας (βλ. Σημείωση 6).

Έσοδα

Τα Έσοδα από Μισθώματα του Ομίλου για τη χρήση 2021 ανήλθαν σε € 6.064 χιλ. έναντι € 3.681 χιλ. για τη χρήση 2020 παρουσιάζοντας αύξηση ποσού € 2.383 χιλ. ή 64,7%. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στην ενσωμάτωση των εσόδων προερχόμενων από τις νέες επενδύσεις της Εταιρείας και κυρίως των εσόδων από τις επενδύσεις στον τομέα των Logistics. Τα έσοδα από Μισθώματα του Ομίλου για τη χρήση 2021 προκύπτουν μετά την μείωση ποσού € 877 χιλ. που αφορά την μείωση ενοικίου στις πληττόμενες επιχειρήσεις λόγω των μέτρων κατά της εξάπλωσης του Covid-19 έναντι μείωσης € 954 για τη χρήση 2020.

Κατά την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2021, το ποσοστό των ετησιοποιημένων εσόδων από μισθώματα που προέρχεται από θυγατρικές και συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου Quest Συμμετοχών Α.Ε. ανερχόταν σε 37,6% έναντι 28,7% στις 31.12.2020 των συνολικών εσόδων από μισθώματα. Σημειώνεται επίσης ότι το ποσοστό των ετησιοποιημένων εσόδων από μισθώματα που προέρχεται την εταιρεία Sarmed Logistics ΑΕ ανέρχεται σήμερα σε 27,7%.

Την 31^η Δεκεμβρίου 2021 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 98,5% ενώ την 31.12.2020 ήταν 98,8%.

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 2021 ανήλθαν σε € 4.431 χιλ. έναντι € 416 χιλ. για τη χρήση 2020. Από τα € 4.431 χιλ., ποσό € 2.611 χιλ. αφορά τον κλάδο των αποθηκευτικών χώρων (Logistics).

Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων

Στις 30 Νοεμβρίου 2021 η Εταιρεία προχώρησε στην πώληση ακινήτου – εμπορικού καταστήματος, συνολικής επιφάνειας 168,40 τ.μ., επί της Λ. Κηφισίας 283, στην Κηφισιά έναντι τιμήματος € 1.023 χιλ. Το ακίνητο είχε αποκτηθεί την 28 Νοεμβρίου 2017 έναντι τιμήματος € 755 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης), ενώ η τελευταία διαθέσιμη εύλογη αξία του ανέρχονταν σε € 948 χιλ. Από την πώληση η Εταιρεία κατέγραψε κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων ποσού € 75 χιλ. για τη χρήση 2021.

Λειτουργικά Έξοδα

Τα Άμεσα Έξοδα σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα (βλ. Σημείωση 19) για τη χρήση 2021 ανήλθαν σε € 260 χιλ. έναντι € 176 χιλ. για χρήση 2020. Τα έξοδα αυτά περιλαμβάνουν κυρίως έξοδα ασφάλισης ακινήτων ποσού € 103 χιλ. (31.12.2020 : € 65 χιλ.). και έξοδα εκτίμησης ακινήτων ποσού € 38 χιλ. (31.12.2020 : € 36 χιλ.).

Ο **Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων** (ΕΝΦΙΑ, βλ. Σημείωση 19) για το έτος 2021 αντιστοιχεί σε ποσό € 643 χιλ. έναντι € 393 χιλ. για το 2020, μια αύξηση 63,5% που οφείλεται στην αύξηση του αριθμού και της αντικειμενικής αξίας των ακινήτων την 01.01.2021 (28 ακίνητα) σε σχέση με την 01.01.2020 (22 ακίνητα).

Τα **Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα** (βλ. Σημείωση 20) ανήλθαν σε € 374 χιλ. έναντι € 464 χιλ. της περσινής χρήσης, ήτοι παρουσίασαν μείωση 19,5% ή € 90 χιλ.

Χρηματοοικονομικά Έσοδα/ Έξοδα

Τα **καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα** ανήλθαν σε € 262 χιλ. έναντι € 491 χιλ. για τη χρήση 2020. Το ποσό των χρηματοοικονομικών εξόδων εμφανίζεται μειωμένο καθώς για τη χρήση 2021 κεφαλαιοποιήθηκαν τόκοι ομολογιακού δανείου ποσού € 188 χιλ. που αφορούν την χρηματοδότηση του υπό ανάπτυξη κέντρου αποθήκευσης και διανομής στον Ασπρόπυργο βάση του ΔΛΠ 23.

Λειτουργικά Κέρδη - Αποτελέσματα προ Φόρων

Τα **λειτουργικά κέρδη** του Ομίλου για τη χρήση 2021 ανήλθαν σε € 8.686 χιλ. έναντι € 2.649 χιλ. της περσινής χρήσης, ενώ τα λειτουργικά κέρδη μη συμπεριλαμβανομένων των κερδών από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ανήλθαν σε ποσό € 4.255 χιλ. έναντι ποσού € 2.233 χιλ. της προηγούμενης χρήσης, εμφανίζοντας αύξηση ποσού € 2.022 χιλ. ή 90,6%.

Τα **αποτελέσματα προ φόρων** ανήλθαν σε κέρδη € 8.424 χιλ. έναντι 2.158 χιλ. της περσινής χρήσης. Τα αποτελέσματα προ φόρων μη συμπεριλαμβανομένων των κερδών από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ανήλθαν σε ποσό € 3.993 χιλ. έναντι € 1.742 χιλ. της προηγούμενης χρήσης, εμφανίζοντας αύξηση ποσού € 2.251 χιλ. ή 129,2%.

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 € 4.209 χιλ. έναντι € 2.249 χιλ. της προηγούμενης χρήσης, εμφανίζοντας αύξηση 87,1%, όπως φαίνεται στον παρακάτω πίνακα:

	Από 01.01.2021 έως 31.12.2021	Από 01.01.2020 έως 31.12.2020
Κέρδη προ φόρων	8.424	2.158
Πλέον: Αποσβέσεις δικαιωμάτων ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	29	16
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά (έσοδα) /έξοδα (Σημ.23)	262	491
Κέρδη προ φόρων, τόκων και συνολικών αποσβέσεων (EBITDA)	8.715	2.665
Μείον : Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	(4.431)	(416)
Μείον : Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	(75)	-
Προσαρμοσμένα κέρδη προ Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)	4.209	2.249

Φόροι

Οι φόροι του Ομίλου για τη χρήση 2021 ανήλθαν σε € 128 χιλ. έναντι € 88 χιλ. της χρήσης 2020, παρουσιάζοντας αύξηση κατά €40 χιλ. ή κατά 45,7% λόγω της αύξησης της αξίας των επενδύσεων των εταιρειών του Ομίλου.

Πιο αναλυτικά, οι Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (Α.Ε.Ε.Α.Π.) σύμφωνα με το άρθρο 31 παρ. 3 του ν.2778/1999 όπως ισχύει δεν υπόκεινται σε φόρο εισοδήματος αλλά φορολογούνται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% 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. Συνεπώς, ο εταιρικός φόρος για το κάθε εξάμηνο του 2021 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 2021, βάση των ανωτέρω ανήλθαν σε € 8.296 χιλ. έναντι κερδών € 2.070 χιλ. της χρήσης 2020.

Τα καθαρά κέρδη μη συμπεριλαμβανομένων των κερδών από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ανήλθαν σε ποσό € 3.865 χιλ. έναντι ποσού € 1.654 χιλ. της χρήσης 2020 εμφανίζοντας αύξηση ποσού € 2.211 χιλ. 133,7%.

Στοιχεία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης

Το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων του Ομίλου που αντιστοιχούν σε μετόχους της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2021 ανέρχεται σε € 89.259 χιλ. από € 84.016 χιλ..

Τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου την 31^η Δεκεμβρίου 2021 ανέρχονται σε € 4.277 χιλ. έναντι € 2.067 χιλ. ταμειακών διαθεσίμων την 31^η Δεκεμβρίου 2020.

Την 31^η Δεκεμβρίου 2021 οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου ανέρχονταν σε € 30.153 χιλ. έναντι € 18.313 χιλ. την 31^η Δεκεμβρίου 2020.

Ο δείκτης μόχλευσης του Ομίλου (Δάνεια / Επενδύσεις σε ακίνητα) την 31^η Δεκεμβρίου 2021 ανερχόταν σε 25,0% και το Net Debt Ratio (Δάνεια – Ταμειακά Διαθέσιμα)/Επενδύσεις σε ακίνητα) σε 21,4%, ενώ την 31^η Δεκεμβρίου 2020 ανερχόταν σε 17,3% και 15,3% αντίστοιχα.

Η Εσωτερική Λογιστική Αξία (Ν.Α.Υ.) που αντιστοιχεί σε μετόχους της Εταιρείας την 31^η Δεκεμβρίου 2021 ανερχόταν σε € 89.259 χιλ. και η Εσωτερική Λογιστική Αξία (Ν.Α.Υ.) ανά μετοχή σε € 2,52 ενώ την 31^η Δεκεμβρίου 2020 ανερχόταν σε € 84.016 χιλ. και € 2,37 αντίστοιχα που αντιστοιχεί σε αύξηση 6,3% της Εσωτερικής Λογιστικής Αξίας (NAV)..

Βασικοί Δείκτες

	<u>31.12.2021</u>		<u>31.12.2020</u>	
Δείκτης Ρευστότητας				
Κυκλοφορούν ενεργητικό	5.589	1,50x	4.040	0,34x
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	3.714		11.806	
Δείκτες Μόχλευσης				
Δανειακές υποχρεώσεις	30.153	23,5%	18.313	16,5%
Σύνολο Ενεργητικού	128.402		110.758	
Δανειακές υποχρεώσεις	30.153		18.313	
Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα	(4.277)	20,8%	(2.067)	14,9%
Σύνολο Ενεργητικού	128.402		110.758	
Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα	(4.277)		(2.067)	
L.T.V. (Loan to value)				
Δανειακές υποχρεώσεις	30.153	25,0%	18.313	17,3%
Επενδύσεις σε Ακίνητα	120.768		106.001	
Net L.T.V. (Net Loan to value)				
Δανειακές υποχρεώσεις	30.153		18.313	
Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα	(4.277)	21,4%	(2.067)	15,3%
Επενδύσεις σε Ακίνητα	120.768		106.001	
Καθαρή Θέση				
Σύνολο ίδιων κεφαλαίων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας	89.259		84.016	
Αριθμός μετοχών τέλους χρήσης (σε χιλ.)	35.421	2,52 €	35.492	2,37 €

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:

	<u>01.01.2021-</u> <u>31.12.2021</u>	<u>01.01.2020-</u> <u>31.12.2020</u>
Κεφάλαια από την Λειτουργία (F.F.O.)		
Καθαρά κέρδη προ φόρων	8.424	2.158
Μείον: Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(4.431)	(416)
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων πάγιων και άυλων περιουσιακών στοιχείων (Σημ.8,9,10)	29	16
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά (έσοδα) /έξοδα	262	491
Μείον : Μη επαναλαμβανόμενα κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	(75)	-
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (F.F.O.)	4.209	2.249

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗ ΠΕΡΙΟΔΟ

A. Εταιρικά γεγονότα

1 Διανομή Μερισμάτων

Την 21^η Απριλίου 2021 η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε τη διανομή μερίσματος συνολικού ποσού € 2.124 χιλ. ήτοι € 0,06 ανά μετοχή (καθαρό), από τα κέρδη της χρήσης 2020 και προηγούμενων ετών, το οποίο καταβλήθηκε στους δικαιούχους την 28η Απριλίου 2021. Την 7^η Απριλίου 2020 είχε καταβληθεί στους μετόχους μέρισμα συνολικού ποσού € 1.395 χιλ. ήτοι € 0,039 ανά μετοχή (καθαρό), από τα κέρδη της χρήσης 2019 και προηγούμενων ετών

2. Αγορά ιδίων μετοχών

Κατά την διάρκεια της χρήσης 2021, η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά 86.206 ιδίων μετοχών, ενώ την 22.12.2021 διατέθηκαν δωρεάν από την Εταιρεία προς την κα. Άννα Αποστολίδου, Διευθύνουσα Σύμβουλο, 15.000 ίδιες κοινές ονομαστικές μετοχές εκδόσεως της Εταιρείας σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 114 του Ν.4548/2018. Η διάθεση πραγματοποιήθηκε σε συνέχεια της από 21.04.2021 απόφασης της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων, η οποία ενέκρινε την Θέσπιση Προγράμματος Δωρεάν Διάθεσης Μετοχών για το προσωπικό και μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και ενέκρινε την ως άνω διάθεση.

Σε συνέχεια των ως άνω, η Εταιρεία την 31.12.2021 η Εταιρεία είχε στην κατοχή της συνολικά 343.618 ίδιες μετοχές συνολικής ονομαστικής αξίας € 722 χιλ. και αξίας κτήσης € 598 χιλ.. Οι κατεχόμενες ίδιες μετοχές την 31.12.2021 αντιστοιχούσαν στο 0,96% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

B. Εταιρική Διακυβέρνηση

1. Εταιρική διακυβέρνηση 4706/2020

Λόγω της έναρξης ισχύος των διατάξεων του Ν. 4706/2020 για την εταιρική διακυβέρνηση από τη 17 Ιουλίου 2021, η Εταιρεία προέβη στις απαραίτητες ενέργειες προκειμένου να συμμορφωθεί με τις σχετικές απαιτήσεις του νέου νόμου. Ενδεικτικά η Εταιρεία προέβη σε έγκριση Πολιτικής καταλληλότητας των μελών του Δ.Σ, Πολιτικής Αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, ανασυγκρότηση του ΔΣ και των Επιτροπών της, επικαιροποίηση του Κανονισμού Λειτουργίας της και των Επιτροπών του ΔΣ, επικαιροποίηση ή σύνταξη νέων πολιτικών και διαδικασιών ώστε να συμμορφώνεται με τον Ν. 4706/2020. Παράλληλα η Εταιρεία υιοθέτησε τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΚΕΔ) 2021 του Ελληνικού Συμβουλίου Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΣΕΔ) στη λειτουργία της.

2. Ανασυγκρότηση Διοικητικού Συμβουλίου και συγκρότηση αυτού σε σώμα

Κατόπιν της παραίτησης του κ. Φαίδωνα Ταμβακάκη Αντιπροέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, λόγω μη πλήρωσης των κριτηρίων ανεξαρτησίας του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στην από 14.07.2021 συνεδρίαση του και κατόπιν εισήγησης της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων της Εταιρείας, εξέλεξε τον κ. Ευστράτιο Παπαευστρατίου, μέχρι πρότινος Ανεξάρτητο Μη - Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου, ως Αντιπρόεδρο του.

Κατόπιν των ανωτέρω, το Διοικητικό Συμβούλιο, με τη σύνθεση του κατά τα λοιπά να παραμένει αμετάβλητη, ανασυγκροτήθηκε σε σώμα για το υπόλοιπο της τετραετούς θητείας του, ήτοι μέχρι την 1η Απριλίου 2024, η οποία δύναται να παραταθεί αυτόματα μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας μετά τη λήξη της, ως ακολούθως:

1. Θεόδωρος Φέσσας, του Δημητρίου, Πρόεδρος - Μη Εκτελεστικό Μέλος.
2. Ευστράτιος Παπαευστρατίου, του Δημητρίου, Αντιπρόεδρος – 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. Ελένη Λινάρδου του Δημητρίου, Μη Εκτελεστικό Μέλος.

Η κατά τα ανωτέρω αλλαγή στη σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου θα ανακοινωθεί στην αμέσως επόμενη Γενική Συνέλευση σύμφωνα με το άρθρ. 7 του καταστατικού της Εταιρείας, το άρθρ. 82 του ν. 4548/2018 και το άρθρ. 9 παρ. 4 του ν. 4706/2020.

3. Συγκρότηση Επιτροπής Βιώσιμης Ανάπτυξης

Η Εταιρεία με την από 29.10.2021 απόφαση του Διοικητικού της Συμβουλίου ενέκρινε την σύσταση Επιτροπής Βιώσιμης Ανάπτυξης της Εταιρείας. Η σύνθεση της Επιτροπής Βιώσιμης Ανάπτυξης είναι η ακόλουθη:

1. Ευτυχία Κουτσουρέλη, του Σοφοκλέους, Πρόεδρος
2. Άννα Αποστολίδου του Γεωργίου, Μέλος.
3. Ελένη Λινάρδου του Δημητρίου, Μέλος.

Σε συνέχεια της έγκρισης σύστασης της Επιτροπής Βιώσιμης Ανάπτυξης, εγκρίθηκε και η Έκθεση Βιώσιμης Ανάπτυξης της Εταιρείας για το έτος 2020 η οποία είναι δημοσιευμένη στην ηλεκτρονική διεύθυνση:

<https://www.briqproperties.gr/el/sustainable-development>

Γ. Επενδύσεις

1. Την 11^η 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. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης € 46 χιλ.). Το κτίριο αποτελείται από ισόγειο κατάστημα, πέντε ορόφους γραφείων και υπόγειους αποθηκευτικούς χώρους και έχει συνολική επιφάνεια 2.428 τ.μ. και είναι πλήρως μισθωμένο.
2. Την 20^η Μαΐου 2021 και την 29^η Ιουνίου 2021, η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά τριών (3) όμορων οικοπέδων συνολικής επιφάνειας 18.083 τ.μ. που βρίσκονται στον Ασπρόπυργο Αττικής στη θέση «Ημερος Τόπος». Το συνολικό τίμημα για την αγορά των τριών οικοπέδων ανήλθε σε € 1.038 χιλ., μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού €27 χιλ.. Τα εν λόγω οικοπέδα είναι όμορα με τα υπάρχοντα οικοπέδα της Εταιρείας επι των οποίων αναπτύσσει ήδη ένα σύγχρονο κτίριο Αποθήκευσης και Διανομής. Ως αποτέλεσμα σήμερα η ενιαία οικοπεδική έκταση προς ανάπτυξη στον Ασπρόπυργο ανέρχεται σε συνολική επιφάνεια 103.001 τ.μ.
3. Την 30^η Ιουλίου 2021, η Εταιρεία ανακηρύχθηκε ως πλειοδότη σε πλειστηριασμό ενός οικοπέδου που βρίσκεται στη Νάουσα Πάρου, συνολικού εμβαδού 501 τ.μ., , το οποίο συνορεύει με οικόπεδο της Εταιρείας επι του οποίου βρίσκεται το ξενοδοχείο Mr & Mrs White Paros. Το συνολικό τίμημα για την αγορά του οικοπέδου ανήλθε σε € 203 χιλ., μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού € 5 χιλ..
4. Την 24^η Σεπτεμβρίου 2021, η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά οριζόντιας ιδιοκτησίας γραφειακού χώρου συνολικής επιφάνειας 258,13 τ.μ., 3^{ου} ορόφου σε κτίριο γραφείων που βρίσκεται επί της Μητροπόλεως 3, στο οποίο η Εταιρεία κατέχει ήδη γραφειακό χώρο στον 4^ο όροφο. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε € 1.050 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης € 49 χιλ.).
5. Την 27^η Οκτωβρίου 2021 εγκρίθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Θυγατρικής Plaza Hotel Skiathos M.A.E. κατά € 4.200 χιλ. με καταβολή μετρητών από την Εταιρεία και την έκδοση 3.314.329 νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας ενός Ευρώ και τριάντα τεσσάρων λεπτών (€ 1,34) η κάθε μία. Μέσω της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου χρηματοδοτείται η ανακαίνιση του ακινήτου-ξενοδοχείου ιδιοκτησίας της Plaza Hotel Skiathos M.A.E., «Radisson Skiathos Plaza Resort».
6. Την 30^η Νοεμβρίου 2021 η Εταιρεία προχώρησε στην πώληση ακινήτου – εμπορικού καταστήματος, συνολικής επιφάνειας 168,40 τ.μ., επί της Λ. Κηφισίας 283, στην Κηφισιά έναντι τιμήματος € 1.023.000. Το ακίνητο είχε αποκτηθεί την 28 Νοεμβρίου 2017 έναντι τιμήματος € 755 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης), ενώ η εύλογη αξία του πριν την πώληση του ανέρχονταν σε € 948 χιλ. Από την πώληση η Εταιρεία κατέγραψε κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων ποσού € 75 χιλ. για τη χρήση 2021.

ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

1. Την 31^η Ιανουαρίου 2022 ολοκληρώθηκε η κατασκευή και παραδόθηκε στην Εταιρεία ένα σύγχρονο κέντρο αποθηκών και διανομής, προδιαγραφών πυροπροστασίας κατηγορίας Z3 και συνολικής επιφάνειας 20.797 τ.μ. στον Ασπρόπυργο Αττικής το οποίο προβλέπεται να προσφέρει σημαντικά στα μελλοντικά αποτελέσματα της Εταιρείας. Το ακίνητο από την 01.02.2022 είναι πλήρως μισθωμένο στην Info Quest Technologies M.A.E.B.E..
2. Την 18^η Ιανουαρίου 2022 η θυγατρική «Plaza Hotel Skiathos M.A.E» υπέγραψε συμφωνία με την διεθνή αλυσίδα ξενοδοχείων “Radisson Hospitality” και την μισθώτρια εταιρεία Hotel Brain A.E. για την αξιοποίηση σύγχρονης ξενοδοχειακής μονάδας της Εταιρείας που βρίσκεται στην περιοχή Καναπίτσα της Σκιάθου, η οποία θα λειτουργήσει με την επωνυμία «Radisson Resort Plaza Skiathos».

3. Την 18^η Ιανουαρίου 2022 η Εταιρεία προχώρησε σε έκδοση επιπλέον ομολογιών συνολικού ποσού € 2.000 χιλ. από το πρόγραμμα ομολογιακού δάνειου με την Alpha Bank A.E. και την 1^η Μαρτίου 2022 πρόβη σε επιπλέον χρηματοδότηση ποσού € 2.100 χιλ. από το πρόγραμμα αλληλόχρεου δανεισμού που έχει συνάψει με την Alpha Bank A.E. για την χρηματοδότηση της ανακαίνισης του ξενοδοχείου της θυγατρικής εταιρείας Plaza Hotel Skiathos M.A.E..
4. Η θυγατρική «Plaza Hotel Skiathos M.A.E» στις 24, 26 και 28 Ιανουαρίου 2022 προχώρησε σε αποπληρωμή συνολικού ποσού € 430 χιλ. από το πρόγραμμα αλληλόχρεου δανεισμού που έχει συνάψει με την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε..
5. Τα πρόσφατα γεωπολιτικά γεγονότα στην Ουκρανία, οι στρατιωτικές ενέργειες και οι επακόλουθες οικονομικές κυρώσεις, έχουν οδηγήσει σε αυξήσεις του ενεργειακού κόστους και, κατά συνέπεια σε περαιτέρω αυξήσεις των τιμών των πρώτων υλών. Οι εταιρίες του Ομίλου δεν έχουν αναλάβει μεγάλα κατασκευαστικά έργα για να επηρεαστούν άμεσα από αυτές τις αυξήσεις, ενώ το ενεργειακό κόστος επωμίζονται οι μισθωτές των ακινήτων και όχι ο ιδιοκτήτης αυτών. Οι εταιρίες του Ομίλου δραστηριοποιούνται μόνο στην Ελληνική επικράτεια και δεν διαφαίνεται να επηρεάζονται σε σημαντικό βαθμό οι δραστηριότητές τους. Παρόλα αυτά, πιθανή επιδείνωση των συνθηκών που θα μπορούσε να επηρεάσει περαιτέρω την παγκόσμια και κατ' επέκταση και την ελληνική οικονομία δεν μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα αυτή τη στιγμή. Η Διοίκηση επανεκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις της, και, στο μέτρο που αυτό είναι δυνατό, μεριμνά ώστε να λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες του Ομίλου

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

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ 2022

Για το 2022 η διαφανιόμενη αποκλιμάκωση της πανδημίας σε συνδυασμό με την άρση των περιοριστικών μέτρων, δημιουργεί αισιοδοξία για σταδιακή επιστροφή στην κανονικότητα η οποία σε συνδυασμό με την αναθέρμανση της οικονομίας και τις ευνοϊκές προϋποθέσεις για την ισχυρή ανάπτυξη των επενδύσεων μεσοπρόθεσμα, προσφέρει προοπτικές περαιτέρω βελτίωσης στα οικονομικά μεγέθη του Ομίλου.

Η Εταιρεία έχοντας μακροπρόθεσμο ορίζοντα στις επενδύσεις της, διαθέτοντας επαρκή ρευστότητα και έχοντας χαμηλή έκθεση σε δανεισμό (31.12.2021 : Δάνεια μείον Μετρητά προς Επενδύσεις σε Ακίνητα Net L.T.V.21,4%) έχει την δυνατότητα για να ανταπεξέλθει στις σημερινές συνθήκες και να συνεχίσει με υπευθυνότητα το επενδυτικό της πρόγραμμα.

Επιπλέον, στις 31 Ιανουαρίου 2022 ολοκληρώθηκε η κατασκευή και παραδόθηκε στην Εταιρεία ένα σύγχρονο κέντρο αποθηκών και διανομής, προδιαγραφών πυροπροστασίας κατηγορίας Z3 και συνολικής επιφανείας 20.797 τ.μ. στον Ασπρόπυργο Αττικής το οποίο προβλέπεται να προσφέρει σημαντικά στα μελλοντικά αποτελέσματα της Εταιρείας.

Βασική προτεραιότητα της Εταιρείας για το 2022 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 συνεχή ενδυνάμωση της μερισματικής απόδοσης της Εταιρείας.

Η Εταιρεία παρακολουθεί με υπευθυνότητα τις πληθωριστικές πιέσεις στην οικονομία που ξεκίνησαν από την αύξηση των τιμών των αγαθών και υλικών λόγω της πανδημίας και έχουν ενταθεί με την δραματική αύξηση των τιμών της ενέργειας λόγω και του πολέμου στην Ουκρανία. Η έκθεση της Εταιρείας σε αυτές τις πληθωριστικές πιέσεις είναι σχετικά περιορισμένη καθώς τα μισθώματα σε όλες τις μισθώσεις αναπροσαρμόζονται με βάση τον πληθωρισμό, ενώ η Εταιρεία δεν έχει αναλάβει μεγάλα κατασκευαστικά έργα για να επηρεαστεί σημαντικά και άμεσα από αυτές τις αυξήσεις. Παρόλα αυτά, ο αυξανόμενος πληθωρισμός δημιουργεί αυξανόμενες ανησυχίες για τον αντίκτυπό του στην αγοραστική δύναμη των καταναλωτών και τον κίνδυνο υπονόμευσης της τρέχουσας ανάκαμψης της χώρας, ο οποίος με τη σειρά του ενδέχεται να επηρεάσει έμμεσα και τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας και του Ομίλου.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

A) 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, επιπλέον του μηνιαίου (βασικού) μισθώματος, ποσοστό επί του υπερβάλλοντος τζίρου το οποίο υπολογίζεται στις αρχές κάθε έτους βάσει τζίρου του προηγούμενου ημερολογιακού έτους.

Ο Όμιλος δεν είναι σημαντικά εκτεθειμένος στην αύξηση των τιμών του κόστους κατασκευής καθώς το μεγαλύτερο μέρος των έργων που έχουν δεσμευθεί οι Εταιρείες του Ομίλου να πραγματοποιήσουν, έχουν σχεδόν ολοκληρωθεί κατά την ημερομηνία έκδοσης των οικονομικών καταστάσεων.

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 15) 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 (31.12.2021: Net Loan To Value Ratio 21,4%).

B) 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.

Ο Όμιλος επιδιώκει την διασπορά του χαρτοφυλακίου ακινήτων του ανά κατηγορία αλλά και σε διαφορετικούς μισθωτές με σκοπό την μείωση του κινδύνου από αθέτηση των υποχρεώσεων των μισθωτών. Ένα σημαντικό μέρος της έκθεσης του Ομίλου σε πιστωτικό κίνδυνο προέρχεται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, καθώς τμήμα του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας είναι μισθωμένο σε εταιρείες του ομίλου Quest. Κατά την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2021, το ποσοστό των ετησιοποιημένων εσόδων από μισθώματα που προέρχεται από θυγατρικές και συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου Quest Συμμετοχών Α.Ε. ανερχόταν σε 37,6% έναντι 28,7% στις 31.12.2020 των συνολικών εσόδων από μισθώματα.

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, η αύξηση των τιμών των πρώτων υλών, οι φορολογικές αλλαγές και οι υγειονομικές κρίσεις όπως η πανδημία του COVID-19.

Τα πρόσφατα γεωπολιτικά γεγονότα στην Ουκρανία και οι επακόλουθες οικονομικές κυρώσεις, θα μπορούσαν να οδηγήσουν περαιτέρω σε επιδείνωση των τιμών ενέργειας, πρώτων υλών κατασκευής και των οικονομικών συνθηκών γενικότερα.

Η προοπτική της αγοράς των ακινήτων επηρεάζεται από το ευρύτερο οικονομικό περιβάλλον και την προσέλκυση επενδύσεων αλλά σε περιόδους αβεβαιότητας οι επενδύσεις σε ακίνητα θεωρούνται πιο ελκυστικές, καθώς παρέχουν αυξημένη ασφάλεια σε σχέση με άλλες επενδύσεις. Η Εταιρεία παρακολουθεί τις εξελίξεις στην Ουκρανία και εκτιμά ότι οι δραστηριότητές της δεν επηρεάζονται σε σημαντικό βαθμό. Ωστόσο, οι τρέχουσες εξελίξεις που θα μπορούσαν να επηρεάσουν αρνητικά την ελληνική οικονομία είναι πέραν του ελέγχου του Ομίλου και η Διοίκηση δεν είναι σε θέση να προβλέψει αξιόπιστα τις τυχόν επιπτώσεις αυτών.

Η Διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις από τις τρέχουσες εξελίξεις, 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 2021.

ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ

Στις 13.12.2021 η Εταιρεία έκανε έναρξη υποκαταστήματος στο Δήμο Αθηναίων του νομού Αττικής επί της οδού Μητροπόλεως αρ. 3, Τ.Κ. 10557, σε ιδιόκτητη οριζόντια ιδιοκτησία.

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 φυσικών τοποθεσιών και περιβαλλοντικών επιδόσεων των επενδυτικών ακινήτων και συνεχής αναβάθμισή της ενεργειακής τους απόδοσης, σε σχέση με τα συναφή πρότυπα, 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.

Κατά το 2021 η Εταιρεία υλοποίησε την 1η ετήσια Έκθεση Βιώσιμης Ανάπτυξης σύμφωνα με τον Οδηγό Δημοσιοποίησης Πληροφοριών ESG 2019 του Χρηματιστηρίου Αθηνών για την περίοδο 1.1.2020 - 31.12.2020. Στόχος της Έκθεσης αποτελεί η ενημέρωση με διαφανή τρόπο στα ενδιαφερόμενα μέρη σχετικά με τη στρατηγική, τους στόχους και την επίδοσή της Εταιρείας στα ουσιαστικά θέματα βιώσιμης ανάπτυξης.

Επισημαίνεται ακόμη πως το Δεκέμβριο 2021 η Εταιρεία αποτέλεσε την πρώτη ανώνυμη εταιρεία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία (Α.Ε.Ε.Α.Π.) που μπήκε στον δείκτη Athex ESG του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Ο δείκτης «Athex ESG» περιλαμβάνει

τις εισηγμένες με καλές πρακτικές και επιδόσεις σε θέματα περιβάλλοντος, κοινωνίας και εταιρικής διακυβέρνησης όπως αξιολογήθηκαν και διακρίθηκαν (ESG Scoring).

Ενδεικτικοί δείκτες για το 2021

ΑΝΘΡΩΠΙΝΟ ΔΥΝΑΜΙΚΟ	2020		2021	
	Αριθμός	Ποσοστό	Αριθμός	Ποσοστό
ΑΝΔΡΕΣ	2	33%	4	50%
ΓΥΝΑΙΚΕΣ	4	67%	4	50%
ΣΥΝΟΛΟ	6	100%	8	100%
Γυναίκες Εργαζόμενες				
BriQ Properties	Γυναίκες Εργαζόμενες*	Γυναίκες Εργαζόμενες σε διευθυντικές θέσεις**		
2020	67%	17%		
2021	50%	13%		

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΩΝ	2020	2021
Σύνολο ανθρωπορών εκπαίδευσης	33	83
Μ.Ο. ανθρωπορών εκπαίδευσης ανά εργαζόμενο*	5,5	10,4
Δαπάνη εκπαίδευσης	918 €	2.048 €

*Λόγω του μεγέθους της εταιρείας ο δείκτης έχει υπολογιστεί για το σύνολο των εργαζομένων (100%)

Έμμεσες εκπομπές (Κατανάλωση αγορασμένης ηλεκτρικής ενέργειας)	ΜΟΝΑΔΑ ΜΕΤΡΗΣΗΣ kWh	ΙΣΟΔΥΝΑΜΟ CO2 (Τόνοι)
2020	23.327	10,05
2021	25.764	11,10

Σημείωση: Για τη μετατροπή σε CO₂ χρησιμοποιήθηκε ο συντελεστής μετατροπής που δίδεται από την ΔΑΠΕΕΠ για τον πάροδό μας που είναι η NRG (0,431 kg CO₂ / KW, πηγή ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΟ ΜΕΙΓΜΑ ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΩΝ_2020 (1).pdf (dapeep.gr))

Αναλυτικά στοιχεία για την προσέγγιση της Εταιρείας, θα παρουσιαστούν στην Έκθεση Βιώσιμης Ανάπτυξης για το 2021 η οποία θα συνταχθεί σύμφωνα με τον επικαιροποιημένο Οδηγό Δημοσιοποίησης Πληροφοριών ESG 2022 του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΚΑΙ ΛΟΙΠΑ ΘΕΜΑΤΑ

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021 ανέρχεται σε οκτώ (8) άτομα εκ των οποίων 4 γυναίκες και 4 άνδρες, έναντι τεσσάρων (6) ατόμων την 31^η Δεκεμβρίου 2020. Οι θυγατρικές εταιρείες, Plaza Hotel Skiathos M.A.E. και Sarmed Warehouses A.E. δεν απασχολούσαν προσωπικό την 31.12.2021

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 2021 δεν υπήρξε καμία περίπτωση παράβασης του συγκεκριμένου πλαισίου.

ΔΗΛΩΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ

Η παρούσα Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης συμπεριλαμβάνεται στην Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου ως ειδικό τμήμα αυτής, συντάχθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 152 του Ν.4548/2018, τα άρθρα 1-24 του Νόμου 4706/2020, καθώς και τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης 2021 και περιλαμβάνει τις παρακάτω ενότητες:

A. Δήλωση Συμμόρφωσης με Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης

B. Αποκλίσεις από τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης και αιτιολογήσεις

Γ. Περιγραφή των κύριων χαρακτηριστικών των συστημάτων εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας σε σχέση με τη διαδικασία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Δ. Σύνθεση και τρόπος λειτουργίας των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων και των επιτροπών τους

- Δ.1. 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.
- Δ.2. Πληροφοριακά στοιχεία για τη σύνθεση και τον τρόπο λειτουργίας του Δ.Σ. και άλλων επιτροπών ή οργάνων
 - Δ.2.1. Πολιτική Καταλληλότητας που έχει υιοθετήσει η Εταιρεία, σύμφωνα με το άρθρο 3 του 4706/2020
 - Δ.2.2. Αρμοδιότητες και Λειτουργία και του Διοικητικού Συμβουλίου
 - Δ.2.3. Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου
 - Δ.2.4. Βιογραφικά Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου
 - Δ.2.5. Πληροφορίες σχετικά με τη συμμετοχή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου στις συνεδριάσεις του.
 - Δ.2.6. Πληροφορίες για τον αριθμό μετοχών που κατέχει κάθε μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου και κάθε κύριο διευθυντικό στέλεχος.
 - Δ.2.7. Σύγκρουση Συμφερόντων – Λοιπές επαγγελματικές δεσμεύσεις
 - Δ.2.8. Επιτροπές του Διοικητικού Συμβουλίου

A. Δήλωση Συμμόρφωσης με Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (έκδοση Ιουνίου 2021) του Ελληνικού Συμβουλίου Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΣΕΔ) για τις Εισηγμένες Εταιρείες (καλούμενος εφεξής «Κώδικας») όπως αυτός έχει αντικαταστήσει τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης για Εισηγμένες Εταιρείες που είχε εκδοθεί το 2013. Ο Κώδικας αυτός είναι δημοσιευμένος στην ιστοσελίδα του ΕΣΕΔ <https://www.esed.org.gr/web/guest/code-listed> και στην ιστοσελίδα της Εταιρείας <https://www.briqproperties.gr/el/corporate-governance>.

Η Εταιρεία, κατά τη διάρκεια του 2021 επικαιροποίησε τον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας βάσει του Ν.4706/2020, και συμμορφώθηκε με τις διατάξεις του ανωτέρω Κώδικα, ενώ βρίσκεται στη διαδικασία διευθέτησης κατάλληλων πολιτικών και προτάσεις προκειμένου να ελαχιστοποιήσει τις υπάρχουσες αποκλίσεις σε σχέση με τις ειδικές πρακτικές του Κώδικα. Η Εταιρεία, επιπροσθέτως των διατάξεων του Κώδικα, συμμορφώθηκε κατά τη διάρκεια του 2021 με όλες τις σχετικές διατάξεις της Ελληνικής νομοθεσίας.

Β. Αποκλίσεις από τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης και αιτιολογήσεις

Στη συνέχεια παρατίθενται οι περιπτώσεις απόκλισης της Εταιρείας από τις ειδικές πρακτικές του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης και η αιτιολόγησή τους:

Ελληνικός Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης	Επεξήγηση/Αιτιολόγηση απόκλισης από τις ειδικές πρακτικές του Ελληνικού Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ	
Ρόλος και Αρμοδιότητες ΔΣ	
1.13. Τα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου συνέρχονται τουλάχιστον ετησίως, ή και εκτάκτως όταν κρίνεται σκόπιμο χωρίς την παρουσία εκτελεστικών μελών προκειμένου να συζητείται η επίδοση των τελευταίων. Στις συνεδριάσεις αυτές τα μη εκτελεστικά μέλη δεν ενεργούν ως de facto όργανο ή επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου.	Η Εταιρεία στον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της αναφορικά με τις αρμοδιότητες των μη εκτελεστικών μελών συμπεριλαμβάνει την παρακολούθηση και τον έλεγχο των επιδόσεων τους ενώ προβλέπει την υποβολή αναφορών σχετικά με τις αρμοδιότητές τους στο Δ.Σ. Ωστόσο, καθώς δεν ενεργούν ως όργανο ή επιτροπή του Δ.Σ. δεν κρίθηκε απαραίτητο να προβλεφθεί η συχνότητα των συνεδριάσεων.
1.15. Το Διοικητικό Συμβούλιο θεσπίζει τον Κανονισμό Λειτουργίας του, στον οποίο περιγράφεται τουλάχιστον ο τρόπος που συνέρχεται και λαμβάνει αποφάσεις και οι διαδικασίες που ακολουθεί, λαμβάνοντας υπόψη τα σχετικά οριζόμενα στο Καταστατικό και στις υποχρεωτικές διατάξεις του νόμου. 1.16. Ο Κανονισμός Λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου συντάσσεται συμμορφούμενος προς τις αρχές του Κώδικα ή άλλως επεξηγώντας τις αποκλίσεις.	Η θητεία, σύνθεση, λειτουργία, αρμοδιότητες του Δ.Σ. καθώς και οι υποχρεωτικές διατάξεις του Νόμου για την λειτουργία του Δ.Σ. περιγράφονται αναλυτικά στον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας, συνεπώς δεν κρίθηκε σκόπιμη η κατάρτιση ξεχωριστού Κανονισμού Λειτουργίας για το Δ.Σ. που θα περιλάμβανε τις ίδιες αναφορές.
1.17. Στην αρχή κάθε ημερολογιακού έτους, το Διοικητικό Συμβούλιο υιοθετεί ένα ημερολόγιο συνεδριάσεων και ένα ετήσιο πρόγραμμα δράσης, το οποίο αναθεωρείται ανάλογα με τις εξελίξεις και τις ανάγκες της εταιρείας, προκειμένου να διασφαλίζει τη σωστή, πλήρη και έγκαιρη εκπλήρωση των καθηκόντων του, καθώς και την εξέταση όλων των θεμάτων, επί των οποίων λαμβάνει αποφάσεις ΔΣ.	Στις αρχές κάθε έτους καταρτίζεται και δημοσιεύεται οικονομικό ημερολόγιο του έτους με τις υποχρεώσεις δημοσίευσης των οικονομικών στοιχείων της Εταιρείας που απαιτεί την συνεδρίαση του Δ.Σ για την έγκριση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και του Ομίλου. Για τα λοιπά θέματα, δεν έχει κριθεί αναγκαία η υιοθέτηση Ημερολογίου Συνεδριάσεων και Ετήσιου Προγράμματος Δράσης από το Δ.Σ. καθώς το Δ.Σ. συνεδριάζει τακτικά αλλά και έκτακτα, κατά τα προβλεπόμενα από το νομοθετικό πλαίσιο και εφόσον αυτό κριθεί απαραίτητο ανάλογα με τις εξελίξεις και τις ανάγκες της Εταιρείας.
Μέγεθος και Σύνδεση Δ.Σ.	
2.2.16. Τα κριτήρια επιλογής των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου διασφαλίζουν ότι το Διοικητικό Συμβούλιο, συλλογικά, μπορεί να κατανοεί και να διαχειρίζεται θέματα που αφορούν το περιβάλλον την κοινωνική ευθύνη και τη διακυβέρνηση (ESG), εντός του πλαισίου της στρατηγικής που διαμορφώνει	Βασικές αξίες της Εταιρείας είναι ο σεβασμός στο περιβάλλον, η επένδυση στους ανθρώπους και η ανάπτυξη ενός ισχυρού συστήματος εταιρικής διακυβέρνησης που προωθεί τη διαφάνεια στη λήψη αποφάσεων και τα συμφέροντα των ενδιαφερόμενων μερών (stakeholders). Τα κριτήρια αυτά λαμβάνονται υπόψη άλλα δεν αποτελούν καταγεγραμμένο κριτήριο για την αξιολόγηση των μελών του Δ.Σ. θα προστεθούν σε επόμενη αναθεώρηση της πολιτικής αξιολόγησης.

<p>Διαδοχή του Δ.Σ.</p> <p>2.3.1. Η εταιρεία διαθέτει πλαίσιο πλήρωσης θέσεων και διαδοχής των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, ώστε να εντοπίζει τις ανάγκες πλήρωσης θέσεων ή αντικατάστασης και να διασφαλίζεται κάθε φορά η ομαλή συνέχεια της διοίκησης και η επίτευξη του σκοπού της εταιρείας.</p> <p>2.3.2. Η εταιρεία διασφαλίζει την ομαλή διαδοχή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου με τη σταδιακή αντικατάστασή τους ώστε να αποφεύγεται η έλλειψη διοίκησης.</p> <p>2.3.3. Το πλαίσιο διαδοχής λαμβάνει ιδίως υπόψη τα πορίσματα της αξιολόγησης του Διοικητικού Συμβουλίου ώστε να επιτυγχάνονται οι απαιτούμενες αλλαγές στη σύνθεση ή στις δεξιότητες και να μεγιστοποιείται η αποτελεσματικότητα και η συλλογική καταλληλότητα του Διοικητικού Συμβουλίου.</p> <p>2.3.4. Η εταιρεία διαθέτει και πλάνο διαδοχής του Διευθύνοντος Συμβούλου.</p>	<p>Η θητεία των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου αρχίζει και τελειώνει στο ίδιο χρονικό σημείο και ανανεώνεται αναλόγως. Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει αρκετά μέλη ώστε σε περίπτωση έκτακτης αποχώρησης να μην τίθεται θέμα έλλειψης διοίκησης.</p> <p>Επίσης η Εταιρεία έχει προβλέψει εναλλακτικές εκπροσωπήσεις ώστε να διασφαλίζεται η ομαλή συνέχεια της εταιρικής δραστηριότητας σε περίπτωση έκτακτης αποχώρησης Μέλους Δ.Σ. ή του Διευθύνοντος Συμβούλου.</p>
<p>Αποδοχές Μελών ΔΣ</p>	
<p>2.4.4 Οι πρόσθετες αποδοχές μελών του Διοικητικού Συμβουλίου που συμμετέχουν σε επιτροπές για λόγους διαφάνειας και ενημέρωσης εμφανίζονται διακριτά στην έκθεση αποδοχών, αλλά και στην έγκρισή τους από τη γενική συνέλευση.</p>	<p>Σχεδόν το σύνολο των Μελών του ΔΣ λαμβάνει μέρος και σε επιτροπές της Εταιρείας, συνεπώς δεν κρίθηκε αναγκαίο να γίνει διάκριση για τις αμοιβές ανά επιτροπή στην οποία συμμετέχουν.</p>
<p>2.4.14. Οι συμβάσεις των εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου προβλέπουν ότι το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να απαιτήσει την επιστροφή όλου ή μέρους του bonus που έχει απονεμηθεί, λόγω παράβασης συμβατικών όρων ή ανακριβών οικονομικών καταστάσεων προηγούμενων χρήσεων ή γενικώς βάσει εσφαλμένων χρηματοοικονομικών στοιχείων, που χρησιμοποιήθηκαν για τον υπολογισμό του bonus αυτού.</p>	<p>Η εν λόγω πρόβλεψη περιλαμβάνεται στην Πολιτική Αποδοχών των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου η οποία έχει εγκριθεί από τα ίδια τα μέλη του Δ.Σ..</p>
<p>Αξιολόγηση Δ.Σ. και Διευθύνοντος Συμβούλου</p>	
<p>3.3.3. Το Διοικητικό Συμβούλιο αξιολογεί ετησίως την αποτελεσματικότητά του, την εκπλήρωση των καθηκόντων του, καθώς και των επιτροπών του.</p> <p>3.3.4. Το Διοικητικό Συμβούλιο συλλογικά, καθώς και ο Πρόεδρος, ο Διευθύνων Σύμβουλος και τα λοιπά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου αξιολογούνται ετησίως ως προς την αποτελεσματική εκπλήρωση των καθηκόντων τους. Τουλάχιστον ανά τριετία η αξιολόγηση αυτή διευκολύνεται από εξωτερικό σύμβουλο.</p>	<p>Καθώς ο Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης τέθηκε σε ισχύ τον Ιούνιο του 2021 και το Δ.Σ. ανασυγκροτήθηκε την 14.07.2021, έως την 31.12.2021 δεν είχε πραγματοποιηθεί αξιολόγηση.</p> <p>Η αξιολόγηση έχει προγραμματιστεί να πραγματοποιηθεί εντός της χρήσης 2022.</p>
<p>ΕΤΑΙΡΙΚΟ ΣΥΜΦΕΡΟΝ</p>	
<p>Βιωσιμότητα</p>	
<p>5.6 Η εταιρεία υιοθετεί και εφαρμόζει πολιτική για θέματα ESG και βιώσιμης ανάπτυξης (Πολιτική Βιωσιμότητας)</p>	<p>Βασικές αξίες της Εταιρείας είναι ο σεβασμός στο περιβάλλον, η επένδυση στους ανθρώπους και η ανάπτυξη ενός ισχυρού συστήματος εταιρικής διακυβέρνησης που προωθεί τη διαφάνεια στη λήψη αποφάσεων και τα συμφέροντα των ενδιαφερόμενων μερών (stakeholders). Η Επιτροπή βιώσιμης ανάπτυξης του ΔΣ έχει αναλάβει να θεσπίσει πολιτική βιωσιμότητας.</p>

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

Η Εταιρεία υιοθετεί και εφαρμόζει σύστημα εταιρικής διακυβέρνησης, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, λαμβάνοντας υπόψη το μέγεθος, τη φύση, το εύρος και την πολυπλοκότητα των δραστηριοτήτων της. Μεταξύ των λοιπών στοιχείων που περιλαμβάνει το σύστημα εταιρικής διακυβέρνησης είναι ένα επαρκές και αποτελεσματικό Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου.

Ως «Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου» ορίζεται «το σύνολο των εσωτερικών ελεγκτικών μηχανισμών και διαδικασιών, συμπεριλαμβανομένης της διαχείρισης κινδύνων, του εσωτερικού ελέγχου και της κανονιστικής συμμόρφωσης, που καλύπτει σε συνεχή βάση κάθε δραστηριότητα της Εταιρείας και συντελεί στην ασφαλή και αποτελεσματική λειτουργία της». Η Εταιρεία εφαρμόζει Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου που καλύπτει τις δραστηριότητες της και συντελεί στην ασφαλή και αποτελεσματική λειτουργία της. Το σύστημα αυτό στηρίζεται στο διεθνώς αναγνωρισμένο πρότυπο COSO (Committee of Sponsoring Organizations της Επιτροπής Treadway).

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 πληροί 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.

Γ.1. Υπηρεσία 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 Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου (ΥΕΕ) έχει ενδεικτικά τις ακόλουθες αρμοδιότητες:

- Εκπονεί και, εφόσον απαιτείται επικαιροποιεί και υλοποιεί, το ετήσιο πρόγραμμα Ελέγχων, που περιλαμβάνει τους απαιτούμενους πόρους και τις επιπτώσεις περιορισμού τους ή του ελεγκτικού έργου της ΥΕΕ εν γένει. Το πρόγραμμα καταρτίζεται βάσει εκτίμησης κινδύνων της Εταιρείας και υποβάλλεται στην Επιτροπή Ελέγχου προς έγκριση
- Παρακολουθεί, ελέγχει και αξιολογεί:
 - την εφαρμογή του Κανονισμού Λειτουργίας και του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας
 - την εφαρμογή του συστήματος εσωτερικού ελέγχου, ιδίως ως προς την επάρκεια και την ορθότητα της παρεχόμενης χρηματοοικονομικής και μη πληροφόρησης, της διαχείρισης κινδύνων και της κανονιστικής συμμόρφωσης
 - τους μηχανισμούς διασφάλισης ποιότητας
 - τους μηχανισμούς Εταιρικής Διακυβέρνησης
 - την τήρηση των δεσμεύσεων των ενημερωτικών δελτίων και των επιχειρηματικών σχεδίων της Εταιρείας σχετικά με τη χρήση κεφαλαίων που αντλήθηκαν από τη ρυθμιζόμενη αγορά
- Εκπονεί εκθέσεις προς τις ελεγχόμενες Μονάδες, βάσει των προβλεπομένων στο άρθρο 16 του Ν. 4706/20 και τις υποβάλλει ανά τρίμηνο στην Επιτροπή Ελέγχου
- Εκπονεί και υποβάλλει στην Επιτροπή Ελέγχου, τουλάχιστον ανά τρίμηνο, αναφορές που περιλαμβάνουν τα σημαντικότερα θέματα και τις προτάσεις της, όπως αυτές προκύπτουν από τις εκθέσεις της προς τις ελεγχόμενες Μονάδες και την εκτέλεση των λοιπών καθηκόντων της, βάσει του άρθρου 16 του Ν. 4706/20
- Παρακολουθεί την πορεία της εκτέλεσης των εγκεκριμένων από το Δ.Σ. διορθωτικών ενεργειών και αναφέρει τα αποτελέσματα στην Επιτροπή Ελέγχου

Γ.2. Υπηρεσία Κανονιστικής Συμμόρφωσης

Η Υπηρεσία Κανονιστικής Συμμόρφωσης (εξωτερικός σύμβουλος) αποτελεί μέρος του ΣΕΕ και υπάγεται διοικητικά στον Διευθύνοντα Σύμβουλο και λειτουργικά στην Επιτροπή Ελέγχου. Με τις αναφορές της προς την Επιτροπή Ελέγχου, συμβάλλει στη βελτίωση και επάρκεια του ΣΕΕ καθώς ο σκοπός της είναι η διασφάλιση της θέσπισης και εφαρμογής κατάλληλων και επικαιροποιημένων πολιτικών και διαδικασιών, κατά τρόπο που να επιτυγχάνεται έγκαιρα η πλήρης και διαρκής συμμόρφωση της Εταιρείας προς το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο. Η Εταιρεία μέσω των επιτροπών της και άλλων διοικητικών οργάνων της επιβλέπει και αξιολογεί την Υπηρεσία και τις κύριες αρμοδιότητες της.

Στις κύριες αρμοδιότητες της Υπηρεσίας Κανονιστικής Συμμόρφωσης εντάσσονται:

- Η θέσπιση και εφαρμογή κατάλληλων διαδικασιών με στόχο την έγκαιρη και διαρκή συμμόρφωση της Εταιρείας προς το εκάστοτε ισχύον θεσμικό και εποπτικό πλαίσιο.
- Η παρακολούθηση και έλεγχος της συμμόρφωσης της Εταιρείας με τις κανονιστικές και νομοθετικές απαιτήσεις.
- Η ενημέρωση του Διοικητικού Συμβουλίου μέσω της Επιτροπής Ελέγχου για θέματα κανονιστικής συμμόρφωσης.

- Η διασφάλιση της διαρκούς ενημέρωσης και εκπαίδευσης των υπαλλήλων για τις εξελίξεις στο σχετικό με τις αρμοδιότητες τους θεσμικό και εποπτικό πλαίσιο.

Γ.3. 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 σε συνεργασία με εξωτερικό σύμβουλο 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 προηγούμενων 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 οι οποίες ελέγχονται από διεθνώς αναγνωρισμένη ελεγκτική εταιρεία στα πλαίσια του ετήσιου ελέγχου.

Στις βασικές αρμοδιότητες και καθήκοντα της Υπηρεσίας Διαχείρισης Κινδύνων της Εταιρείας εντάσσονται:

- Η διαχείριση κινδύνων, στους οποίους η Εταιρεία, είτε εκτίθεται είτε αναλαμβάνει.
- Ο καθορισμός αποδεκτών όρων ανάληψης κινδύνων, που δύναται να αναλάβει η Εταιρεία, σύμφωνα με τους στρατηγικούς της στόχους, σε άμεση και συνεχή συνεργασία με τη Διοίκηση και τους αρμόδιους λειτουργούς, ανάλογα με την κατηγορία και τη διαβάθμιση του κινδύνου.
- Ο καθορισμός κριτήριων έγκαιρου εντοπισμού κινδύνων και προσδιορίζει τις περιοχές στις οποίες συνίσταται αυξημένη παρακολούθηση, λόγω μεγάλης πιθανότητας εμφάνισης κινδύνων.
- Η αξιολόγηση της επάρκειας των μεθόδων και των συστημάτων αναγνώρισης, μέτρησης και παρακολούθησης των κινδύνων και εφόσον κριθεί σκόπιμο και εισηγείται τις απαιτούμενες διορθωτικές ενέργειες.
- Η κατάρτιση αναφορών για τη Διαχείριση Κινδύνων, σε τακτική βάση, για την επαρκή πληροφόρηση του Διοικητικού Συμβουλίου σε θέματα της αρμοδιότητάς του.
- Η επαναξιολόγηση όλων των κινδύνων που δύναται να αναλάβει η Εταιρεία και επαναπροσδιορίζει τις υψηλού κινδύνου περιοχές.

Γ.4. Συστήματα Πληροφορικής

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

Από τον 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 αντιϊών (antivirus security), προστασία ηλεκτρονικού ταχυδρομείου (e-mail security) και τείχος προστασίας (firewall).

Δ. Σύνοψη και τρόπος λειτουργίας των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων και των επιτροπών τους

Δ.1. 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

Σύμφωνα με το καταστατικό της Εταιρείας η Γενική Συνέλευση είναι το ανώτατο όργανο της Εταιρείας, συγκαλούμενο από το Διοικητικό Συμβούλιο και δικαιούμενο να αποφασίζει για κάθε υπόθεση που αφορά την Εταιρεία, στο οποίο δικαιούνται να συμμετέχουν οι μέτοχοι, είτε αυτοπροσώπως είτε δια νομίμως εξουσιοδοτημένου αντιπροσώπου, σύμφωνα με την εκάστοτε προβλεπόμενη νόμιμη διαδικασία. Κατόπιν σχετικής προς τούτο απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου και σύμφωνα με τους ορισμούς του νόμου: (α) οι εργασίες της Γενικής Συνέλευσης δύνανται να διεξαχθούν από απόσταση με οπτικοακουστικά ή άλλα ηλεκτρονικά μέσα, (β) οι μέτοχοι δύνανται να συμμετάσχουν εξ αποστάσεως στις εργασίες και στην ψηφοφορία της Γενικής Συνέλευσης και (γ) ο διορισμός και η ανάκληση αντιπροσώπου και η κοινοποίησή τους στην Εταιρεία μπορούν να γίνονται και με ηλεκτρονικά μέσα, και συγκεκριμένα με αποστολή των αναγκαίων για το διορισμό ή την ανάκληση εγγράφων στην ηλεκτρονική διεύθυνση που θα προσδιορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο στην πρόσκληση σε Γενική Συνέλευση.

Στη Γενική Συνέλευση προεδρεύει προσωρινά ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου, ή όταν κωλύεται αυτός, ο νόμιμος αναπληρωτής του. Χρέη Γραμματέα εκτελεί προσωρινά αυτός που ορίζεται από τον Πρόεδρο. Αφού εγκριθεί ο κατάλογος των μετόχων που έχουν δικαίωμα ψήφου, η Συνέλευση προχωρεί στην εκλογή του Προέδρου της και ενός Γραμματέα που εκτελεί και χρέη ψηφοδέκτη.

Τα πρακτικά των συνεδριάσεων της Γενικής Συνέλευσης υπογράφονται από τον Πρόεδρο και τον Γραμματέα της Συνέλευσης. Αντίγραφα ή αποσπάσματα των πρακτικών αυτών εκδίδονται από τα πρόσωπα που δικαιούνται να εκδίδουν αντίγραφα και αποσπάσματα Πρακτικών του Διοικητικού Συμβουλίου.

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 κοινοποιούνται στην ιστοσελίδα της Εταιρείας στην ελληνική και αγγλική γλώσσα. Η Εταιρεία 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 παρίστανται στη Γενική Συνέλευση και είναι διαθέσιμοι προκειμένου να παρέχουν ενημέρωση και πληροφορίες επί των θεμάτων που τίθενται από τους μετόχους προς συζήτηση.

Στη Γενική Συνέλευση δικαιούται να συμμετέχει και να ψηφίζει κάθε μέτοχος που έχει τη μετοχική ιδιότητα κατά την Ημερομηνία Καταγραφής, όπως αυτή ορίζεται κατωτέρω. Κάθε μετοχή της Εταιρείας παρέχει δικαίωμα μίας (1) ψήφου. Στη Γενική Συνέλευση δικαιούται να συμμετέχει όποιος εμφανίζεται ως μέτοχος στα αρχεία του φορέα «Ελληνικό Κεντρικό Αποθετήριο Τίτλων Α.Ε.» (ΕΛΚΑΤ), όπου τηρούνται οι κινητές αξίες (μετοχές) της Εταιρείας. Η ιδιότητα του μετόχου πρέπει να υφίσταται κατά την έναρξη της πέμπτης (5ης) ημέρας πριν από την ημέρα συνεδρίασης της Γενικής Συνέλευσης. Τα δικαιώματα των μετόχων της Εταιρείας καθορίζονται στο Καταστατικό και στον ν. 4548/2018, όπως ισχύει.

Η ενημέρωση των μετόχων διασφαλίζεται μέσω της λειτουργίας του Τμήματος Επενδυτικών Σχέσεων της Εταιρείας, το οποίο εφαρμόζει την πολιτική επικοινωνίας με τους μετόχους της Εταιρείας. Η Υπηρεσία Εξυπηρέτησης Μετόχων και Εταιρικών Ανακοινώσεων έχει την ευθύνη αφενός της πληροφόρησης και υποστήριξης των μετόχων για την άσκηση των δικαιωμάτων τους και αφετέρου προβαίνει στις απαραίτητες ανακοινώσεις προς το επενδυτικό κοινό.

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει ορίσει επικεφαλής της Υπηρεσίας Εξυπηρέτησης Μετόχων και Εταιρικών Ανακοινώσεων με κύρια καθήκοντα την άμεση, ακριβή και ισότιμη πληροφόρηση των μετόχων της Εταιρείας καθώς και την υποστήριξη τους σχετικά με την άσκηση των δικαιωμάτων τους, βάσει της ισχύουσας νομοθεσίας και του καταστατικού της Εταιρείας.

Επιπλέον, σχετικά με τις εταιρικές ανακοινώσεις έχει την ευθύνη της διασφάλισης της συμμόρφωσης της Εταιρείας με το ισχύον κάθε φορά θεσμικό πλαίσιο και την επικοινωνία της Εταιρείας με τις αρμόδιες αρχές, ήτοι την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, το Χρηματιστήριο, και τους άλλους αρμόδιους φορείς. Ο επικεφαλής της Υπηρεσίας Εξυπηρέτησης Μετόχων παρέχει απαντήσεις σε ερωτήματα του επενδυτικού κοινού και τον μετόχων της Εταιρείας.

Επίσης η Εταιρεία διατηρεί ενεργό ιστοσελίδα όπου αναρτώνται χρήσιμες πληροφορίες τόσο για τους μετόχους όσο και για τους επενδυτές με ευθύνη του επικεφαλής της Υπηρεσίας Εξυπηρέτησης Μετόχων και Εταιρικών Ανακοινώσεων.

Δ.2. Πληροφοριακά στοιχεία για τη σύνθεση και τον τρόπο λειτουργίας του Δ.Σ. και άλλων επιτροπών ή οργάνων

Δ.2.1. Πολιτική Καταλληλότητας που έχει υιοθετήσει η Εταιρεία, σύμφωνα με το άρθρο 3 του 4706/2020

Η Εταιρεία έχει θεσπίσει πολιτική καταλληλότητας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου (η «Πολιτική Καταλληλότητας») η οποία αποσκοπεί στη διασφάλιση της ποιοτικής στελέχωσης, αποτελεσματικής λειτουργίας και εκπλήρωσης του ρόλου του Διοικητικού Συμβουλίου, με βάση τη γενικότερη στρατηγική και τις μεσο-μακροπρόθεσμες επιχειρηματικές επιδιώξεις της Εταιρείας με στόχο την προαγωγή του εταιρικού συμφέροντος.

Περιλαμβάνει τις αρχές που αφορούν στην επιλογή ή την αντικατάσταση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και την ανανέωση της θητείας των υφιστάμενων μελών, τα κριτήρια για την αξιολόγηση της συλλογικής και ατομικής καταλληλότητας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, την πρόβλεψη κριτηρίων πολυμορφίας.

Η Πολιτική Καταλληλότητας εγκρίθηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση της 7^{ης} Ιουλίου 2021, κατόπιν έγκρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, αφού έλαβε υπόψη του την εισήγηση της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων, τις διατάξεις του άρθρου 3 του Ν. 4706/2020, την Εγκύκλιο 60/2020 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, τον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας, τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης και διεθνείς βέλτιστες πρακτικές.

Η Πολιτική Καταλληλότητας είναι αναρτημένη στον ιστότοπο της Εταιρείας:

https://www.briqproperties.gr/sites/default/files/pdf/2021/BriQ_eligibility_policy_07.07.2021.pdf

Δ.2.2. Αρμοδιότητες και Λειτουργία και του Διοικητικού Συμβουλίου

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι αρμόδιο να αποφασίζει κάθε πράξη που αφορά τη διοίκηση της Εταιρείας, τη διαχείριση της περιουσίας της και γενικά την επίδωξη του σκοπού της, χωρίς κανέναν περιορισμό (με εξαίρεση τα θέματα που υπάγονται στην αποκλειστική αρμοδιότητα της Γενικής Συνέλευσης) και να εκπροσωπεί την Εταιρεία επί δικαστηρίου και εξωδίκως.

Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να αναθέτει την άσκηση του συνόλου ή μέρους των εξουσιών του διαχείρισης και εκπροσώπησης σε ένα ή περισσότερα πρόσωπα, μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή μη, υπαλλήλους της Εταιρείας ή τρίτους, καθορίζοντας και την έκταση των ανατιθέμενων εξουσιών. Τα πρόσωπα, στα οποία ανατίθεται οι ανωτέρω εξουσίες δεσμεύουν την Εταιρεία, ως όργανα αυτής, σε όλη την έκταση των εξουσιών που τους ανατέθηκαν. Επιπλέον των αρμοδιοτήτων που προβλέπει ο νόμος, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι αρμόδιο για την έκδοση πάσης φύσεως ομολογιακών δανείων πλην αυτών που κατά νόμο υπάγονται στην αποκλειστική αρμοδιότητα της Γενικής Συνέλευσης.

Οι εξουσίες και αρμοδιότητες του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας είναι αυτές που περιγράφονται στο Καταστατικό της και στον επικαιροποιημένο Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας, στον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης, στον ν. 4548/2018 και λοιπή κείμενη νομοθεσία.

Η Εταιρεία διοικείται από Διοικητικό Συμβούλιο, το οποίο εκλέγεται από τη Γενική Συνέλευση σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρείας και το Νόμο 4706/2020, με γνώμονα το όφελος της Εταιρείας και των μετόχων. Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι το ανώτατο διοικητικό όργανο της Εταιρείας που κατά κύριο λόγο διαμορφώνει τη στρατηγική και πολιτική ανάπτυξης αυτής, ενώ εποπτεύει και ελέγχει τη διαχείριση της περιουσίας της.

Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου είναι μη εκτελεστικό μέλος. Σε περίπτωση που το Διοικητικό Συμβούλιο διορίζει ως Πρόεδρο ένα εκ των εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, διορίζει υποχρεωτικά αντιπρόεδρο εκ των μη εκτελεστικών μελών.

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου της καθορίζει τα θέματα της ημερήσιας διάταξης, συγκαλεί σε συνεδρίαση τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και διευθύνει τις Συνεδριάσεις του, είναι επιφορτισμένος με την προαγωγή όλων των εταιρικών ζητημάτων και εκπροσωπεί την Εταιρεία ενώπιον πάσης αρχής.

Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

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

Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Διευθύνων Σύμβουλος είναι μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και αναφέρεται στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας. Ο Διευθύνων Σύμβουλος προϊστάται 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. Σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρείας, ο Διευθύνων Σύμβουλος ασκεί όλες τις ουσιαστικές διοικητικές αρμοδιότητες και όσες άλλες αρμοδιότητες του εκχωρεί το Διοικητικό Συμβούλιο.

Εκτελεστικά Μέλη:

Τα εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι υπεύθυνα, ιδίως για την εφαρμογή της στρατηγικής που καθορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο και διαβουλεύονται ανά τακτά χρονικά διαστήματα με τα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου σχετικά με την καταλληλότητα της εφαρμοζόμενης στρατηγικής

Σε υφιστάμενες καταστάσεις κρίσεων ή κινδύνων, καθώς και όταν επιβάλλεται από τις συνθήκες να ληφθούν μέτρα τα οποία αναμένεται ευλόγως να επηρεάσουν σημαντικά την Εταιρεία, όπως όταν πρόκειται να ληφθούν αποφάσεις σχετικά με την εξέλιξη της επιχειρηματικής δραστηριότητας και τους κινδύνους που αναλαμβάνονται, οι οποίες αναμένεται να επηρεάσουν τη χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας, τα εκτελεστικά μέλη ενημερώνουν αμελλητί εγγράφως το Διοικητικό Συμβούλιο, είτε από κοινού είτε χωριστά, υποβάλλοντας σχετική έκθεση με τις εκτιμήσεις και τις προτάσεις τους.

Μη Εκτελεστικά Μέλη:

Τα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, συμπεριλαμβανομένων των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών, είναι υπεύθυνα, ιδίως για να παρακολουθούν και εξετάζουν τη στρατηγική της Εταιρείας και την υλοποίησή της, καθώς και την επίτευξη των στόχων της, διασφαλίζουν την αποτελεσματική εποπτεία των εκτελεστικών μελών συμπεριλαμβανομένης της παρακολούθησης και του ελέγχου των επιδόσεων τους, εξετάζουν και εκφράζουν απόψεις σχετικά με τις προτάσεις που υποβάλλουν τα εκτελεστικά μέλη, βάσει υφιστάμενων πληροφοριών.

Τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη υποβάλλουν, από κοινού ή το καθένα χωριστά, υποβάλουν αναφορές και εκθέσεις προς την τακτική ή έκτακτη γενική συνέλευση της Εταιρείας, ανεξάρτητα από τις εκθέσεις που υποβάλλει το Διοικητικό Συμβούλιο.

Δ.2.3. Σύθεση Διοικητικού Συμβουλίου

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 ισχύοντος νομοθετικού πλαισίου. Τα εκτελεστικά μέλη απασχολούνται στην Εταιρεία με τα καθημερινά θέματα διοίκησης της Εταιρείας. Τα ανεξάρτητα 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.

Την 30^η 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 οκταμελές 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.

Κατόπιν της παραίτησης του κ. Ταμβακάκη Αντιπροέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στην από 14.07.2021 συνεδρίαση του και κατόπιν εισήγησης της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων της Εταιρείας, εξέλεξε τον κ. Παπαευστρατίου, Ανεξάρτητο Μη - Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου, ως Αντιπρόεδρο του.

Κατόπιν των ανωτέρω, το νέο επταμελές Διοικητικό Συμβούλιο, με τη σύθεση του κατά τα λοιπά να παραμένει αμετάβλητη, ανασυγκροτήθηκε σε σώμα για το υπόλοιπο της τετραετούς θητείας του, ήτοι μέχρι την 1η Απριλίου 2024, η οποία δύναται να παραταθεί αυτόματα μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας μετά τη λήξη της, ως ακολούθως:

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΙΔΙΟΤΗΤΑ	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΝΑΛΗΨΗΣ ΚΑΘΗΚΟΝΤΩΝ	ΛΗΞΗ ΘΗΤΕΙΑΣ
Θεόδωρος Φέσσας	Πρόεδρος – Μη Εκτελεστικό Μέλος	7.10.2016 (Σύσταση Εταιρείας) 14.07.2021 (Επανεκλογή)	1.4.2024 ή επόμενη ΤΓΣ
Φαίδων Ταμβακάκης	Αντιπρόεδρος – Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	7.10.2016 (Σύσταση Εταιρείας) 30.03.2020 (Επανεκλογή)	14.07.2021 (παραίτηση)
Άννα Αποστολίδου	Διευθύνουσα Σύμβουλος – Εκτελεστικό Μέλος	7.10.2016 (Σύσταση Εταιρείας) 14.07.2021 (Επανεκλογή)	1.4.2024 ή επόμενη ΤΓΣ
Απόστολος Γεωργαντζής	Εκτελεστικό Μέλος	7.10.2016 (Σύσταση Εταιρείας) 14.07.2021 (Επανεκλογή)	1.4.2024 ή επόμενη ΤΓΣ

Ευτυχία Κουτσουρέλη	Μη Εκτελεστικό Μέλος	7.10.2016 (Σύσταση Εταιρείας) 14.07.2021 (Επανεκλογή)	1.4.2024 ή επόμενη ΤΓΣ
Μάρκος Μπιτσάκος	Μη Εκτελεστικό Μέλος	7.10.2016 (Σύσταση Εταιρείας) 14.07.2021 (Επανεκλογή)	1.4.2024 ή επόμενη ΤΓΣ
Ευστράτιος Παπαευστρατίου	Αντιπρόεδρος – Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	30.3.2020 (Ανάληψη) 14.07.2021 (Επανεκλογή)	1.4.2024 ή επόμενη ΤΓΣ
Ελένη Λινάρδου	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	30.3.2020 (Ανάληψη) 14.07.2021 (Επανεκλογή)	1.4.2024 ή επόμενη ΤΓΣ

Η ανωτέρω σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου θα επικυρωθεί στην αμέσως επόμενη Γενική Συνέλευση σύμφωνα με το άρθρ. 7 του καταστατικού της Εταιρείας, το άρθρ. 82 του ν. 4548/2018 και το άρθρ. 9 παρ. 4 του ν. 4706/2020.

Δ.2.4. Βιογραφικά Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου

Συνοπτικά βιογραφικά σημειώματα όσων διετέλεσαν κατά την εταιρική χρήση 2021 μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου παρατίθενται κατωτέρω. Επιπρόσθετα, τα βιογραφικά σημειώματα των εν ενεργεία μελών του Διοικητικού Συμβουλίου παρατίθενται και στην ιστοσελίδα της Εταιρείας: <https://www.briqproperties.gr/el/board-of-directors>

Θεόδωρος Φέσσας - Πρόεδρος – Μη Εκτελεστικό Μέλος

Ο κ. Φέσσας είναι ιδρυτής και βασικός μέτοχος της εταιρείας Quest Συμμετοχών. Η Quest Συμμετοχών, ιδρύθηκε το 1981 (ως Info-Quest), είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών (1998) και δραστηριοποιείται μέσω των θυγατρικών της, στον τομέα της πληροφορικής (Info Quest Technologies, iSquare, iStorm, Uni Systems, FoQus), στο ηλεκτρονικό εμπόριο (www.you.gr), στις ταχυμεταφορές (ACS Courier Services), στις ανανεώσιμες πηγές ενέργειας (Quest Energy) και στα προϊόντα και υπηρεσίες κλιματισμού (Clima Quest).

Διετέλεσε Πρόεδρος του Δ.Σ. του ΣΕΒ - Σύνδεσμος Επιχειρήσεων και Βιομηχανιών (2014-2020), είναι επίτιμος Πρόεδρος του Συνδέσμου Επιχειρήσεων Πληροφορικής και Επικοινωνιών Ελλάδας (ΣΕΠΕ) και μέλος ΔΣ του Ιδρύματος Οικονομικών και Βιομηχανικών Ερευνών (ΙΟΒΕ).

Σπούδασε Μηχανολόγος-Ηλεκτρολόγος στο Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο και είναι κάτοχος Master στη Θερμοδυναμική από το Πανεπιστήμιο του Birmingham της Μεγάλης Βρετανίας.

Άννα Αποστολίδου Διευθύνουσα Σύμβουλος – Εκτελεστικό Μέλος

Η κα Αποστολίδου είναι Διευθύνουσα Σύμβουλος της BriQ Properties ΑΕΕΑΠ από την ίδρυση της Εταιρείας το 2016. Διετέλεσε Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ από την 1.7.2015 έως την 6.6.2016. Την περίοδο από τον Μάιο του 2003 έως τον Ιανουάριο του 2015 εργάστηκε ως ανώτερο στέλεχος στον Όμιλο της εισηγμένης εταιρείας ανάπτυξης ακινήτων Lamda Development Α.Ε όπου ήταν Διευθύνουσα Σύμβουλος της Lamda Property Management για την περίοδο 2003-2005 και Εμπορική Διευθύντρια της Lamda Development Α.Ε. από το 2006 έως το 2015.

Την περίοδο 1997-2003 εργάστηκε στην Νέα Υόρκη αρχικά ως τραπεζίτης επενδύσεων (Investment Banker) στην εταιρεία συμβούλων Lazard LLC (1997-2000). Κατόπιν ίδρυσε την εταιρεία ShipVertical (2000-2001), ενώ την περίοδο 2001-2003 εργάστηκε στην εισηγμένη εταιρεία Seacor Holdings στην Νέα Υόρκη ως Διευθύντρια Στρατηγικής και Ανάπτυξης. Τον Μάιο του 2003 επέστρεψε στην Ελλάδα για να εργαστεί στην Lamda Development Α.Ε. Από το 1993 έως το 1997 εργάστηκε στην Barclays Bank στην Αθήνα και στο Λονδίνο σε διάφορες επιτελικές θέσεις. Είναι απόφοιτος του Τμήματος Φυσικής του Εθνικού και Καποδιστριακού Πανεπιστημίου Αθηνών (1990) και κατέχει μεταπτυχιακό τίτλο σπουδών (MSc) στα χρηματοοικονομικά από το City University Business School του Λονδίνου (1992).

Απόστολος Γεωργαντζής Εκτελεστικό Μέλος

Ο κ. Γεωργαντζής κατέχει τη θέση του Διευθύνοντος Σύμβουλου της εταιρείας Quest Συμμετοχών Α.Ε. από τα τέλη του 2015 και τη θέση του Διευθύνοντος Σύμβουλου της εταιρείας ACS Α.Ε.Ε. από τα τέλη του 2003. Έχει σπουδάσει Μηχανολόγος Μηχανικός στο Imperial College of Science Technology and Medicine (Μεγ.Βρετανία) όπου και έκανε μεταπτυχιακές σπουδές και από το οποίο κατέχει BEng και MSc. Έχει εργαστεί και διατελέσει ως στέλεχος, ελεύθερος επαγγελματίας και επιχειρηματίας σε διάφορες θέσεις στους τομείς των κατασκευών, επενδύσεων και της πληροφορικής. Ο Α. Γεωργαντζής γεννήθηκε στον Πειραιά το 1968, μιλάει Αγγλικά, Γαλλικά.

Μάρκος Μπιτσάκος Μη Εκτελεστικό Μέλος

Ο κ. Μπιτσάκος από το 2003 έως και τις αρχές 2007 είχε τη θέση του Γενικού Οικονομικού και Διοικητικού Διευθυντή στον Όμιλο Quest και στη συνέχεια τη θέση του Διευθύνοντος Συμβούλου στην εταιρεία έκδοσης περιοδικών ΔΑΦΝΗ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΕΣ (2007-2010). Από το 2010 έως και το 2013 ήταν Δ/νων Σύμβουλος και έκτοτε είναι Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. της Quest Holdings.

Διαθέτει εμπειρία από διάφορους επαγγελματικούς τομείς (υπηρεσίες, εμπορία, βιομηχανία, μέσα ενημέρωσης) και έχει υπηρετήσει στο παρελθόν τις Διευθύνσεις Οικονομικού, Διοικητικού, C.F.O και Γενικού Διευθυντή.

Σπούδασε Οικονομικά στο Πανεπιστήμιο Πειραιά, είναι απόφοιτος του ετήσιου MBA course της ΕΕΔΕ και του επίσης ετήσιου Management Certificate της FIPP.

Έφη Κουτσοουρέλη Μη Εκτελεστικό Μέλος

Η κα Κουτσοουρέλη σπούδασε Διοίκηση Επιχειρήσεων και Οικονομικά στο Deree College. Ανέπτυξε δική της επιχειρηματική δραστηριότητα στον τομέα του εμπορίου και συνεργάστηκε με την Info-Quest από το ξεκίνημά της με μετοχική σχέση μέχρι το 1984 που ιδρύθηκε η ΑΕ, οπότε διετέλεσε και ιδρυτικό μέλος της εταιρείας. Ασχολήθηκε με διάφορους διοικητικούς τομείς της εταιρείας συμβάλλοντας στην ανάπτυξη και στο μετασχηματισμό της σε Όμιλο εταιρειών με δραστηριότητες στους τομείς της Πληροφορικής και της Ψηφιακής Τεχνολογίας, στις Ταχυδρομικές Υπηρεσίες και στις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας.

Επί σειρά ετών διηύθυνε τον τομέα Marketing Επικοινωνίας των δραστηριοτήτων του τομέα της Πληροφορικής και των Επικοινωνιών, ενώ σήμερα διατηρεί τη θέση της Υπεύθυνης Εταιρικών Υποθέσεων και Επικοινωνίας των εταιρειών του Ομίλου. Το 2013 ανέλαβε ως Πρόεδρος της Επιτροπής Δ.Σ. για την ανάπτυξη του θεσμού ΕΚΕ και της Βιώσιμης Ανάπτυξης στις εταιρείες του Ομίλου.

Από το 2015 είναι Αντιπρόεδρος Δ.Σ. της Quest Συμμετοχών και Μέλος Δ.Σ. των εταιρειών του Ομίλου, ενώ την περίοδο 2007-2010 διετέλεσε μέλος στο Δ.Σ. του Συνδέσμου Επιχειρήσεων Πληροφορικής και Τηλεπικοινωνιών Ελλάδος (ΣΕΠΕ). Επίσης είναι μέλος Δ.Σ. σε διάφορους Οργανισμούς και Φιλανθρωπικά Ιδρύματα.

Φαίδων Ταμβακάκης Αντιπρόεδρος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος (έως τις 14.07.2021),

Συνιδρυτής της ALPHA TRUST Ανώνυμης Εταιρείας Παροχής Επενδυτικών Υπηρεσιών (Εν έτει 1987). Αντιπρόεδρος Δ.Σ. & Διευθύνων Σύμβουλος. M.A. in Investment & Finance, Exeter University. Μη εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. Taylor Young Investment Management Ltd. Αντιπρόεδρος Δ.Σ. Ελληνικής Ένωσης Διαχειριστών Συλλογικών Επενδύσεων και Περιουσίας (ΕΘΕ). Μέλος Δ.Σ. Συνεγγυητικού Κεφαλαίου Εξασφάλισης Επενδυτικών Υπηρεσιών. Μέλος Δ.Σ. σε διάφορες επιχειρήσεις και κοινωφελή ιδρύματα.

Ευστράτιος Παπαευστρατίου Αντιπρόεδρος (από τις 14.07.2021), Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Ο κ. Παπαευστρατίου σπούδασε στο Yale University (B.A. Economics, 1970) και στο Columbia University (MBA, 1972). Εργάστηκε στην American Express International Banking Corp. (1971) και στην Morgan Guaranty Trust Co. of New York (1972 – 1979).

Την περίοδο 1979-1984 εργάστηκε ως Σύμβουλος στην Διοίκηση της Τράπεζας της Ελλάδος και ως Υποδιοικητής στην Ελληνική Τράπεζα Βιομηχανικής Ανάπτυξης. Διατέλεσε Οικονομικός Διευθυντής, Διευθυντής Εταιρικών σχέσεων και Διευθυντής Ακίνητης Περιουσίας στην εταιρεία S&B Βιομηχανικά Ορυκτά Α.Ε.Ε, ενώ είναι και μέλος του Δ.Σ στην εταιρία ΟΡΥΜΗΛ Α.Ε.

Ελένη Λινάρδου Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Η κα Λινάρδου είναι Διευθύντρια Επενδύσεων της Εθνικής Ασφαλιστικής, Πρόεδρος της Επενδυτικής Επιτροπής του TEAYET και μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής του TEA ΕΑΠΑΕ. Διαθέτει πάνω από 35 χρόνια εμπειρία στον τομέα των Επενδύσεων, έχοντας ενεργοποιηθεί στο χώρο από πολλές και διαφορετικές θέσεις και οπτικές είτε σαν trader/market maker είτε σαν Διαχειρίστρια είτε σαν Επόπτης.

Ξεκίνησε την καριέρα της από τον Όμιλο της Εθνικής μέσα από το Δίκτυο της Τράπεζας και το Treasury, με εξειδίκευση στην διαχείριση ομολόγων (sales and trading) με έμφαση είτε στην διαχείριση του ιδίου χαρτοφυλακίου της Τράπεζας (1983-1995) είτε στην συνέχεια στις πωλήσεις κυρίως σε θεσμικούς πελάτες και σε ασφαλιστικά ταμεία (1996-2000).

Στην συνέχεια εργάστηκε στον όμιλο της Allianz αναλαμβάνοντας τις πωλήσεις στο Asset Management, ως μέλος του Pan-European Sales Team της Allianz Global Investors (2001-2006). Το ξεκίνημα της νέας Εποπτικής Αρχής των Ασφαλιστικών Επιχειρήσεων, την βρήκε στη νεοσύστατη ΕΠΕΙΑ, με την ευθύνη της Εποπτείας των Επενδύσεων και του Χρηματοοικονομικού & Λογιστικού ελέγχου των Ασφαλιστικών Επιχειρήσεων (2007-2010). Στο όμιλο της Εθνικής επανήλθε το 2011 και μέχρι σήμερα έχει την ευθύνη της διαχείρισης των επενδύσεων της Εθνικής Ασφαλιστικής. Είναι απόφοιτος του Οικονομικού Τμήματος της Νομικής Σχολής του Πανεπιστημίου Αθηνών και κάτοχος MSc. στην Στατιστική από το Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών (ΑΣΟΕΕ).

Από αυτά προκύπτει ότι η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου αντικατοπτρίζει τις γνώσεις, τις δεξιότητες και την πείρα που απαιτούνται για την άσκηση των αρμοδιοτήτων του, σύμφωνα με την πολιτική καταλληλότητας και το επιχειρηματικό μοντέλο και τη στρατηγική της Εταιρείας.

Δ.2.5. Πληροφορίες σχετικά με τη συμμετοχή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου στις συνεδριάσεις του.

Το Διοικητικό Συμβούλιο συνεδριάζει είτε στην έδρα της Εταιρείας είτε και με τηλεδιάσκεψη σύμφωνα με το Καταστατικό, κάθε φορά που ο Νόμος ή οι ανάγκες το απαιτούν. Το Διοικητικό Συμβούλιο συνεδρίασε 39 φορές κατά τη χρήση 2021 (ήτοι από 01.01.2021-31.12.2021). Οι παρουσίες κάθε μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου κατά τη χρήση 2021 εμφανίζονται στον παρακάτω πίνακα:

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Συμμετοχή σε σύνολο συνεδριάσεων	Σχόλια
Θεόδωρος Φέσσας	Πρόεδρος – Μη Εκτελεστικό Μέλος	39/39	
Φαίδων Ταμβακάκης	Αντιπρόεδρος – Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	20/20	Λήξη θητείας 14.07.2021
Άννα Αποστολίδου	Διευθύνουσα Σύμβουλος – Εκτελεστικό Μέλος	39/39	
Απόστολος Γεωργαντζής	Εκτελεστικό Μέλος	39/39	
Ευτυχία Κουτσοурέλη	Μη Εκτελεστικό Μέλος	39/39	
Μάρκος Μπιτσάκος	Μη Εκτελεστικό Μέλος	39/39	
Ευστράτιος Παπαευστρατίου	Αντιπρόεδρος – Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	39/39	Έναρξη θητείας ως αντιπρόεδρος 14.07.2021
Ελένη Λινάρδου	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	39/39	

Δ.2.6. Πληροφορίες για τον αριθμό μετοχών που κατέχει κάθε μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου και κάθε κύριο διευθυντικό στέλεχος.

Σύμφωνα με το άρθρο 18, παρ. 3 του Ν. 4706/2020, παρακάτω παρατίθεται πίνακας με τον αριθμό μετοχών που κατέχει κάθε μέλος Διοικητικού Συμβουλίου και κάθε κύριο διευθυντικό στέλεχος στην Εταιρεία κατά την 31.12.2021.

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Αριθμός Μετοχών της Εταιρείας	% επι του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας
Θεόδωρος Φέσσας (άμεσα και έμμεσα)	Πρόεδρος – Μη Εκτελεστικό Μέλος	13.444.093	37,59%
Άννα Αποστολίδου	Διευθύνουσα Σύμβουλος – Εκτελεστικό Μέλος	15.000	0,04%
Απόστολος Γεωργαντζής	Εκτελεστικό Μέλος	19.791	0,06%
Ευτυχία Κουτσοурέλη	Μη Εκτελεστικό Μέλος	6.014.689	16,80%
Μάρκος Μπιτσάκος	Μη Εκτελεστικό Μέλος	0	0,00%
Ευστράτιος Παπαευστρατίου	Αντιπρόεδρος – Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	0	0,00%
Ελένη Λινάρδου	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	0	0,00%

Δ.2.7. Σύγκρουση Συμφερόντων – Λοιπές επαγγελματικές δεσμεύσεις

Κάθε μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου έχει υποχρέωση πίστης στην Εταιρεία. Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ενεργούν με ακεραιότητα και προς το συμφέρον της Εταιρείας και διαφυλάσσουν την εμπιστευτικότητα των μη δημοσίως διαθέσιμων πληροφοριών. Δεν πρέπει να έχουν σχέση ανταγωνισμού με την Εταιρεία και πρέπει να αποφεύγουν κάθε θέση ή δραστηριότητα που δημιουργεί ή φαίνεται να δημιουργεί σύγκρουση ανάμεσα στα προσωπικά τους συμφέροντα και εκείνα της Εταιρείας.

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- Κατά το 2021 η Εταιρεία υιοθέτησε μια ξεχωριστή πολιτική για την Πρόληψη και Αντιμετώπιση Σύγκρουσης Συμφερόντων, εξειδικεύοντας περαιτέρω, η οποία εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας με την από 14/07/2021 απόφασή του.

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 31.12.2021 έχουν ως ακολούθως:

ΟΝΟΜ/ΜΟ	A/A	ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΔΕΣΜΕΥΣΗ
Θεόδωρος Φέσσας	1	Quest Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία	ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ., ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ
	2	INFO QUEST TECHNOLOGIES M.A.E.B.E.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ
	3	Uni Systems M.A.E.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ
	4	ACS M.A.E.E.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ
	5	ISQUARE M.A.E.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ
	6	QUESTIONLINE M.A.E.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ
	7	QUEST ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ M.A.E.B.E.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ
	8	ΑΙΟΛΙΚΟ ΠΑΡΚΟ ΒΟΙΩΤΙΑΣ ΑΜΑΛΙΑ Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	9	ΑΙΟΛΙΚΟ ΠΑΡΚΟ ΒΟΙΩΤΙΑΣ ΜΕΓΑΛΟ ΠΛΑΙ M.A.E.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	10	ΞΥΛΑΔΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	11	ΒΕΤΑ SYNENERGIA ΚΑΡΒΑΛΙ M.A.E.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	12	ΦΩΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΚΑΒΑΛΑ M.A.E.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	13	ΝΥΟΝΟ ΚΑΝΑΛΑ ΡΗΟΤΤΟΡΟΠΩΡ M.A.E.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	14	ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΦΩΤΟΣ ΒΗΤΑ ΞΑΝΘΗΣ M.A.E.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	15	RETROX SOLAR POWER Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	16	ΡΗΟΤΤΟΡΟΠΩΡ ΕΥΜΙΡΙΟ ΒΕΤΑ M.A.E.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	17	ΜΥΛΟΠΟΤΑΜΟΣ ΦΩΣ 2 M.A.E.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	18	WIND SIEBEN ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ M.A.E.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	19	ΚΥΝΗΓΟΣ Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	20	CLIMA QUEST M.A.E.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	21	FOQUS M.A.E.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	22	ΙΟΒΕ (ΙΔΡΥΜΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΕΡΕΥΝΩΝ)	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	23	IVYDALE TRADING LIMITED	ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗΣ
	24	THEOLINA ESTATE M.IKE	ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗΣ
	25	THEOLINA ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ M.IKE	ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗΣ
Ευστράτιος Παπαευστρατίου	1	ΟΡΥΜΗΛ Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	2	BLUE CREST HOLDING S.A.	Διευθυντής (Director)
	3	BLUE WATER HOLDING S.A.	Διευθυντής (Director)
	4	KKFMS BV	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	5	PROP-CO ENA Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	6	ΑΥΓΗ Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
Άννα Αποστολίδου	1	SPRING STREET M.IKE	ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗΣ
	2	Plaza Hotel Skiathos M.A.E.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	3	Sarmed Warehouses Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ

Απόστολος Γεωργαντζής	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 M.A.E.B.E.	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	ΝΥΟΝΟ ΚΑΝΑΛΑ ΡΗΟΤΤΟΡΟΨΗ Μ.Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	19	PETROX SOLAR POWER Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	20	ΒΕΤΑ SYNENERGIA ΚΑΡΒΑΛΙ Μ.Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	21	ΡΗΟΤΤΟΡΟΨΗ ΕΥΜΙΡΙΟ ΒΕΤΑ Μ.Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	22	ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΦΩΤΟΣ ΒΗΤΑ ΞΑΝΘΗΣ Μ.Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	23	ΚΥΝΗΓΟΣ Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	24	CLIMA QUEST Μ.Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	25	Plaza Hotel Skiathos Μ.Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	26	Sarmed Warehouses Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ 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 M.A.E.B.E.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ. & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
	5	Uni Systems M.A.E.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ
	6	ISQUARE M.A.E.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ
	7	UniSystems Luxembourg s.a.r.l.	Διευθυντής (Director)
	8	iStorm M.A.E.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ. & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
	9	ΞΥΛΑΔΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ. & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
	10	WIND ZIEBEN ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Μ.Α.Ε.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ. & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
	11	ΦΩΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΚΑΒΑΛΑ Μ.Α.Ε.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ. & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
	12	ΜΥΛΟΠΟΤΑΜΟΣ ΦΩΣ 2 Μ.Α.Ε.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ. & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
	13	ΝΥΟΝΟ ΚΑΝΑΛΑ ΡΗΟΤΤΟΡΟΨΗ Μ.Α.Ε.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ. & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
	14	PETROX SOLAR POWER Α.Ε.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ. & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
	15	ΒΕΤΑ SYNENERGIA ΚΑΡΒΑΛΙ Μ.Α.Ε.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ. & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
	16	ΡΗΟΤΤΟΡΟΨΗ ΕΥΜΙΡΙΟ ΒΕΤΑ Μ.Α.Ε.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ. & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
	17	ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΦΩΤΟΣ ΒΗΤΑ ΞΑΝΘΗΣ Μ.Α.Ε.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ. & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
	18	ΑΙΟΛΙΚΟ ΠΑΡΚΟ ΒΟΙΩΤΙΑΣ ΑΜΑΛΙΑ Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	19	ΑΙΟΛΙΚΟ ΠΑΡΚΟ ΒΟΙΩΤΙΑΣ ΜΕΓΑΛΟ ΠΛΑΙ Μ.Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	20	ΚΥΝΗΓΟΣ Α.Ε.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ. & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
	21	Quest International société à responsabilité limitée	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	22	ΑΘΛΗΤΙΚΟΣ ΟΜΙΛΟΣ ΚΗΦΙΣΙΑΣ	ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.
	23	CLIMA QUEST Μ.Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	24	Plaza Hotel Skiathos Μ.Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ

	25	Sarmed Warehouses A.E.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	26	FOQUS M.A.E.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
Ευτυχία Κουτσουρέλη	1	Quest Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, 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
	4	Uni Systems M.A.E.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	5	Quest OnLine M.A.E.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	6	ISQUARE M.A.E.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	7	iStorm M.A.E.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	8	ΞΥΛΑΔΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	9	ΒΕΤΑ SYNENERGIA ΚΑΡΒΑΛΙ Μ.Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	10	ΦΩΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΚΑΒΑΛΑ Μ.Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	11	ΝΥΟΝΟ ΚΑΒΑΛΑ ΡΗΟΤΤΟΡΟΨΕΡ Μ.Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	12	ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΦΩΤΟΣ ΒΗΤΑ ΞΑΝΘΗΣ Μ.Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	13	ΡΗΟΤΤΟΡΟΨΕΡ ΕΥΜΙΡΙΟ ΒΕΤΑ Μ.Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	14	ΜΥΛΟΠΟΤΑΜΟΣ ΦΩΣ 2 Μ.Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	15	RETROX SOLAR POWER Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
16	QUEST ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.Β.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ	
17	INFO QUEST TECHNOLOGIES Μ.Α.Ε.Β.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ	
18	ΚΥΝΗΓΟΣ Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ	
19	FOQUS M.A.E.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ	
20	CLIMA QUEST Μ.Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ	
	21	Sarmed Warehouses A.E.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
Ελένη Λινάρδου	1	ΑΕΕΓΑ "Η ΕΘΝΙΚΗ"	Διευθυντής Διαχείρισης Επενδύσεων
	2	T.E.A.Y.E.T. Ν.Π.Ι.Δ.	Πρόεδρος Επενδυτικής Επιτροπής
	3	T.E.A.E.A.Π.Α.Ε.	Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής (παράτηση την 7/6/2021)
	4	Alpha Trust ΑΝΔΡΟΜΕΔΑ ΑΕΕΕΧ	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ

Κανένα από τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας (εκτελεστικά, μη εκτελεστικά και ανεξάρτητα μη εκτελεστικά) δεν κατείχε κατά τη χρήση 2021 θέση σε Διοικητικά Συμβούλια περισσότερων των πέντε (5) συνολικά εισηγμένων εταιρειών και μη συνδεδεμένων με την Εταιρεία εταιρειών.

Δ.2.8. Επιτροπές του Διοικητικού Συμβουλίου

Επιτροπή Ελέγχου

Η Επιτροπή Ελέγχου, σύμφωνα με το άρθρο 44 του Νόμου 4449/2017, αποτελεί επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου, αποτελούμενη μόνο από μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, η δε θητεία των μελών της είναι ίδια με τη θητεία τους ως μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου. Η Επιτροπή Ελέγχου είναι 3μελής, αποτελούμενη στο σύνολό της από μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου. Τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου διαθέτουν στο σύνολό τους αποδεδειγμένα, επαρκή γνώση στον τομέα στον οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία, ενώ ένα τουλάχιστον μέλος, που διαθέτει επίσης επαρκή γνώση και εμπειρία στη λογιστική / ελεγκτική, παρίσταται πάντοτε στις συνεδριάσεις της Επιτροπής που αφορούν στην έγκριση των οικονομικών καταστάσεων.

Τα κυριότερα καθήκοντα της Επιτροπής Ελέγχου μεταξύ άλλων περιλαμβάνουν την παρακολούθηση της διαδικασίας και της διενέργειας του υποχρεωτικού ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας, παρακολουθεί, εξετάζει και αξιολογεί τη διαδικασία σύνταξης της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και παρακολουθεί την αποτελεσματικότητα του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, Διαχείρισης Κινδύνων, Εσωτερικού Ελέγχου και Κανονιστικής Συμμόρφωσης της Εταιρείας.

Οι αρχές λειτουργίας και τα καθήκοντα της Επιτροπής περιγράφονται λεπτομερώς στον κανονισμό της ο οποίος είναι διαθέσιμος στον ιστότοπο της Εταιρείας:

https://www.briqproperties.gr/sites/default/files/pdf/2021/5.%20BriQ_regulation_EEE_17062021.pdf

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στην συνεδρίαση της 10 Μαΐου 2021 μετά από την εξέταση πλήρωσης των κριτηρίων καταλληλότητας και των προϋποθέσεων ανεξαρτησίας του άρθρου 44 του Ν. 4449/2017 και των άρθρων 10 και 74 παρ. 4

του Ν. 4706/2020, αποφάσισε την αντικατάσταση του μέλους της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας κ. Φαίδωνα Ταμβακάκη, από την κα. Ελένη Λινάρδου, η οποία πληροί τα κριτήρια ανεξαρτησίας του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020 καθώς και τα κριτήρια του άρθρου 44 του Ν. 4449/2017. Στην συνέχεια, η Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας κατά την συνεδρίαση της 10 Μαΐου 2021 εξέλεξε πρόεδρο τον κ. Ευστράτιο Παπαευστρατίου του Δημητρίου και συγκροτήθηκε σε σώμα.

Επισημαίνεται ότι η Τακτική Γενική Συνέλευση της 30.03.2020 ομόφωνα είχε αποφασίσει την εκλογή τριμελούς Επιτροπής Ελέγχου, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 44 του ν. 4449/2017, η οποία θα είναι επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου, και η οποία θα αποτελείται από δύο Ανεξάρτητα Μη Εκτελεστικά μέλη του Δ.Σ και ένα Μη Εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ. Η Γενική Συνέλευση της 30.03.2020 είχε επίσης εξουσιοδοτήσει το Διοικητικό Συμβούλιο να ορίσει τα Μέλη της,

Κατόπιν των ανωτέρω, η Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας αποτελείται από τους εξής:

- Ευστράτιο Παπαευστρατίου του Δημητρίου, Πρόεδρο της Επιτροπής Ελέγχου, Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.
- Μάρκο Μπιτσάκο, του Γρηγορίου, Μέλος της Επιτροπής Ελέγχου, μη Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.
- Ελένη Λινάρδου, του Δημητρίου, Μέλος της Επιτροπής Ελέγχου, Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.

Κατά το 2021, η Επιτροπή Ελέγχου συνεδρίασε σε τακτική βάση (12 φορές συνολικά) με την παρουσία όλων των μελών όπως εμφανίζονται στον παρακάτω πίνακα και όλες οι αποφάσεις της Επιτροπής ελήφθησαν με ομοφωνία.

Συνεδριάσεις της Επιτροπής Ελέγχου και παρουσίες κατά το 2021

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Συμμετοχή σε σύνολο συνεδριάσεων	Σχόλια
Ευστράτιος Παπαευστρατίου	Πρόεδρος	12/12	
Μάρκος Μπιτσάκος	Μέλος	12/12	
Φαίδων Ταμβακάκης	Μέλος	4/4	Λήξη θητείας 10/05/2021
Ελένη Λινάρδου	Μέλος	8/8	Έναρξη θητείας 10/05/2021

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 ουσιωδών παραβιάσεων ή παρατυπιών. Επιπλέον, στις συνεδριάσεις της Επιτροπής που αφορούν στην έγκριση των οικονομικών καταστάσεων και της κατάστασης επενδύσεων παρίσταντο έπειτα από πρόσκληση της Επιτροπής και ο Υπεύθυνος Χρηματοοικονομικού Ελέγχου της Εταιρείας.

Πεπραγμένα της Επιτροπής Ελέγχου

Τα κυριότερα τα οποία χειρίστηκε η Επιτροπή Ελέγχου κατά το έτος 2021 κατηγοριοποιούνται ως εξής:

Σε σχέση με τη διαδικασία Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

1. Επισκόπησε τις Καταστάσεις Επενδύσεων και τις Οικονομικές Εκθέσεις για τη χρήση 2020 και για τις ενδιάμεσες καταστάσεις της χρήσης 2021 πριν την έγκρισή τους από το διοικητικό συμβούλιο, και αξιολόγησε την πληρότητα και τη συνέπεια αυτών σε σχέση με την πληροφόρηση που έχει τεθεί υπόψη της καθώς και με τις λογιστικές αρχές που εφαρμόζει η εταιρεία και ενημέρωσε σχετικά το Διοικητικό Συμβούλιο
2. Ενημερώθηκε μέσω συναντήσεων από τα αρμόδια όργανα της Εταιρείας και τους ορκωτούς ελεγκτές λογιστές για το χρονοδιάγραμμά και τα σημαντικά θέματα ελέγχου, τις σημαντικές κρίσεις, παραδοχές και εκτιμήσεις κατά τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Σε σχέση με τους εξωτερικούς ελεγκτές (Ορκωτοί ελεγκτές λογιστές)

1. 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 ελεγκτικής εταιρείας που θα διενεργήσει τον υποχρεωτικό έλεγχο των ετήσιων και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων ετήσιων και για τη χρήση 2021.
2. Οι ορκωτοί ελεγκτές υπέβαλαν στην Επιτροπή τη δήλωση ανεξαρτησίας από την Εταιρεία σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ) και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων. Η Επιτροπή διασφάλισε την ανεξαρτησία και αντικειμενικότητα των ορκωτών ελεγκτών (PwC).

Σε σχέση με την Εταιρική Διακυβέρνηση και την διαδικασία συμμόρφωσης της Εταιρείας με τις απαιτήσεις του Νόμου εταιρικής διακυβέρνησης 4706/2020

1. Μελέτησε και ενέκρινε:
 - την επικαιροποίηση του Κανονισμού Λειτουργίας της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου,
 - την τροποποίηση του Εγχειρίδιου Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου,
 - την σύνταξη της διαδικασίας αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου,
 - σύνταξη της διαδικασίας παρακολούθησης Κανονιστικού Πλαισίου
 - την σύνταξη της διαδικασίας Διαχείρισης Κινδύνων
2. Αξιολόγησε και εισηγήθηκε προς το Διοικητικό Συμβούλιο
 - την τροποποίηση του Κώδικα Ηθικής και Δεοντολογίας,
 - την τροποποίηση της Πολιτικής Κανονιστικής Συμμόρφωσης,
 - την τροποποίηση της Πολιτικής Διαχείρισης Κινδύνων,
 - την σύνταξη της Πολιτικής αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου,
 - την τροποποίηση του Κανονισμού Λειτουργίας Επιτροπής Εσωτερικού Ελέγχου.

Σε σχέση με τον Εσωτερικό Έλεγχο, την Διαχείριση Κινδύνων και την Κανονιστική Συμμόρφωση

1. Ενημερώθηκε και ενέκρινε τον ετήσιο προγραμματισμό δραστηριοτήτων της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου για το 2021, και αξιολόγησε την αναγνώριση και αξιολόγηση κινδύνων της Εταιρείας στην οποία στηρίχθηκε ο προγραμματισμός αυτός.
2. Παρακολούθησε το έργο της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου μέσω των τριμηνιαίων εκθέσεων της. Το ελεγκτικό έργο του Εσωτερικού Ελέγχου για τη χρήση 2021 επικεντρώθηκε σε:
 - Αξιολόγηση και έλεγχος της τήρησης των δεσμεύσεων των ενημερωτικών δελτίων και των επιχειρηματικών σχεδίων της Εταιρείας σχετικά με την άντληση κεφαλαίων ποσού €50.070 χιλ.
 - Αξιολόγηση εφαρμογής νόμου περί Εταιρικής Διακυβέρνησης
 - Αξιολόγηση εκτιμήσεων αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα 31.12.2020 & 30.6.2021
 - Έλεγχος εσόδων μισθωμάτων
 - Έλεγχος ανάληψης εργασιών Οικονομικών Υπηρεσιών από την Εταιρεία
3. Αξιολόγησε και ενέκρινε τις αναφορές της Υπηρεσίας Κανονιστικής Συμμόρφωσης και ενέκρινε το πρόγραμμα εργασιών της για τη χρήση 2021
4. Ενέκρινε την παροχή Υπηρεσιών Υπευθύνου Διαχείρισης Κινδύνων της Εταιρείας από τον εξωτερικό σύμβολο «Γ. Δ. ΠΕΛΕΚΑΝΑΚΗΣ & ΣΙΑ Ε.Ε».
5. Αξιολόγησε την έκθεση προόδου της Υπηρεσίας Διαχείρισης Κινδύνων και την κατάρτιση του μητρώου κινδύνων της Εταιρείας.
6. Αξιολόγησε την επάρκεια και τη στελέχωση της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου και εισηγήθηκε προς το Διοικητικό Συμβούλιο την αντικατάσταση του Υπευθύνου της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας

Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων

Στο πλαίσιο εφαρμογής του νέου Νόμου 4706/2020 η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων ανασυγκροτήθηκε εκ νέου έπειτα από την από 10.06.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

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 ο οποίος αναθεωρήθηκε στο πλαίσιο εναρμόνισης με τον ν. 4706/2020 με την από 14.07.2021 απόφαση ΔΣ. Οι αρχές λειτουργίας και τα καθήκοντα της Επιτροπής περιγράφονται λεπτομερώς στον κανονισμό της ο οποίος είναι διαθέσιμος στον ιστότοπο της Εταιρείας:

https://www.briqproperties.gr/sites/default/files/pdf/2021/1_BriQ_Committee_Regulation_14.07.2021.pdf

Τα μέλη της Επιτροπής ορίζονται από το Δ.Σ. της Εταιρείας. Η Επιτροπή είναι τριμελής και αποτελείται από μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου. Δύο (2) μέλη είναι ανεξάρτητα μη εκτελεστικά συμπεριλαμβανομένου και του Προέδρου.

Βάση της από 10.06.2021 ανασυγκρότησης της Επιτροπής, το Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος κ. Φαίδωνας Ταμβακάκης αντικαταστάθηκε από το Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος κυρία Ελένη Λινάρδου. Η θητεία της Επιτροπής ταυτίζεται με αυτή του Διοικητικού Συμβουλίου, ήτοι έως 01.04.2024

Ακολούθως, η σύνθεση της Επιτροπής Ανθρωπίνου Δυναμικού και Αποδοχών της Εταιρείας κατά την 31.12.2021 είναι η εξής:

- Ευστράτιος Παπαευστρατίου, Ανεξάρτητο – Μη Εκτελεστικό Μέλος, Πρόεδρος
- Ελένη Λινάρδου, Ανεξάρτητο – Μη Εκτελεστικό Μέλος, Μέλος
- Μάρκος Μπιτσάκος, Μη Εκτελεστικό Μέλος, Μέλος

Κατά το 2021, η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων συνεδρίασε 3 φορές με την παρουσία όλων των μελών όπως εμφανίζονται στον παρακάτω πίνακα και όλες οι αποφάσεις της Επιτροπής ελήφθησαν με ομοφωνία.

- Συνεδριάσεις της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων και παρουσίες κατά το 2021

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Συμμετοχή σε σύνολο συνεδριάσεων	Σχόλια
Ευστράτιος Παπαευστρατίου	Πρόεδρος	3/3	
Μάρκος Μπιτσάκος	Μέλος	3/3	
Φαίδων Ταμβακάκης	Μέλος	1/1	Λήξη θητείας 10/06/2021
Ελένη Λινάρδου	Μέλος	2/2	Έναρξη θητείας 10/06/2021

Πεπραγμένα της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων

Η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων κατά το έτος 2021 συνεδρίασε 3 φορές με την παρουσία όλων των μελών της.

Τα κυριότερα τα οποία χειρίστηκε η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων κατά τα έτος 2021 συνοψίζονται ως εξής:

1. Επισκόπηση της Έκθεσης Αποδοχών του Διοικητικού Συμβουλίου για το έτος 2020 και πρόταση προς το Δ.Σ.
2. Πρόταση προς το Διοικητικό Συμβούλιο για το ύψος αμοιβών και αποζημιώσεων των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση 2020 και για τη χρήση 2021
3. Πρόταση διανομής κερδών στο προσωπικό και ΔΣ από τα κέρδη χρήσης 2020.
4. Θέσπιση Προγράμματος Δωρεάν Διάθεσης Μετοχών για το προσωπικό και μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου.
5. Πρόταση για δωρεάν διάθεση ιδίων μετοχών σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας
6. Αναθεώρηση της Πολιτικής Αποδοχών σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στον Ν.4706.2020
7. Έγκριση της Πολιτικής Καταλληλότητας των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στον Ν.4706.2020
8. Έγκριση της Διαδικασίας Καταλληλότητας των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στον Ν.4706.2020.
9. Εισήγηση για ανασυγκρότηση Διοικητικού Συμβουλίου
10. Εισήγηση για αμοιβή Αντιπροέδρου Διοικητικού Συμβουλίου
11. Επισκόπηση της αναθεώρησης του Κανονισμού Λειτουργίας της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων
12. Έγκριση Διαδικασίας ανάδειξης υποψηφίων μελών του Δ.Σ..

Λοιπές Επιτροπές του Διοικητικού Συμβουλίου

A. Επενδυτική Επιτροπή

Η Επενδυτική Επιτροπή αποτελεί συλλογικό όργανο, το οποίο συστάθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας. Αποτελείται από τρία (3) έως επτά (7) κατά μέγιστον, εκ των οποίων ένα είναι ο Πρόεδρος της Επενδυτικής Επιτροπής ενώ Μέλη της Επιτροπής δύναται να είναι και εξωτερικοί σύμβουλοι. Τα Μέλη διορίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο, βάσει σημαντικής σχετικής επαγγελματικής εμπειρίας και αναγνώρισης.

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.

Σε συνέχεια της από 14.07.2021 ανασυγκρότησης του Διοικητικού Συμβουλίου, η σύνθεση της Επενδυτικής Επιτροπής είναι η ακόλουθη:

- Άννα Αποστολίδου, Πρόεδρος,
- Θεόδωρος Φέσσας, Μέλος,
- Ευτυχία Κουτσορέλη, Μέλος,

- Απόστολο Γεωργαντζή, Μέλος,

Η θητεία της επιτροπής συμπίπτει με τη θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας ήτοι έως την 1^η Απριλίου 2024, και δύναται να παραταθεί αυτόματα μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας μετά τη λήξη της.

B. Επιτροπή Βιώσιμης Ανάπτυξης

Με την από 29.10.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας συστάθηκε Επιτροπή Βιώσιμης Ανάπτυξης η οποία ασχολείται με τα θέματα Βιώσιμης Ανάπτυξης της Εταιρείας.

Κύρια αποστολή της Επιτροπής είναι η θέσπιση της πολιτικής βιώσιμης ανάπτυξης και η παροχή υποστήριξης και συνδρομής στο ΔΣ για τον καθορισμό της στρατηγικής, των στόχων και των προτεραιοτήτων επί θεμάτων βιώσιμης ανάπτυξης, η συνεργασία με την εκτελεστική διοίκηση της Εταιρείας σε θέματα βιώσιμης ανάπτυξης, η παρακολούθηση για λογαριασμό του ΔΣ της εφαρμογής της στρατηγικής της Εταιρείας σε θέματα βιώσιμης ανάπτυξης, καθώς και της υλοποίησης των δραστηριοτήτων και της επίτευξης των στόχων της Εταιρείας στα θέματα αυτά, η αναφορά προς το ΔΣ επί θεμάτων βιώσιμης ανάπτυξης και η υποστήριξη του ΔΣ στην εποπτεία της στρατηγικής βιώσιμης ανάπτυξης στην Εταιρεία.

Η Επιτροπή Βιώσιμης Ανάπτυξης αποτελείται από τρία (3) τουλάχιστον μέλη του ΔΣ, στην πλειονότητά τους μη εκτελεστικά, τα οποία ορίζονται από το ΔΣ της Εταιρείας.

Η σύνθεση της Επιτροπής Βιώσιμης Ανάπτυξης όπως εκλέχθηκε από την από 29.10.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου είναι η ακόλουθη:

- Ευτυχία Κουτσουρέλη, Πρόεδρος
- Άννα Αποστολίδου, Μέλος
- Ελένη Λινάρδου, Μέλος

Η θητεία της επιτροπής συμπίπτει με τη θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας ήτοι έως την 1^η Απριλίου 2024, και δύναται να παραταθεί αυτόματα μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας μετά τη λήξη της.

ΛΟΙΠΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΙΣ ΠΑΡ. 7 ΚΑΙ 8 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 4 ΤΟΥ Ν. 3556/2007, ΟΠΩΣ ΙΣΧΥΕΙ

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.

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 31.12.2021 είχε στην κατοχή της συνολικά 343.618 ίδιες μετοχές συνολικής ονομαστικής αξίας € 722 χιλ. και κτήσης € 598 χιλ.. Οι κατεχόμενες ίδιες μετοχές την 31.12.2021 αντιστοιχούν στο 0,96% 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 31^η Δεκεμβρίου 2021 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	37,6
Κουτσουρέλη	Ευτυχία	Σοφοκλής	6.014.689	16,8

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 ιδίων 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 καταβλημένου Μετοχικού Κεφαλαίου, εντός της προβλεπόμενης από το νόμο 24μηνιας 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 343.618 ίδιες μετοχές συνολικής ονομαστικής αξίας € 722 χιλ. και κτήσης € 598 χιλ.. Οι κατεχόμενες ίδιες μετοχές την 31.12.2021 αντιστοιχούν στο 0,96% 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, 28 Μαρτίου 2022

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος
Θεόδωρος Φέσσας
Α.Δ.Τ.ΑΕ106909

Η Διευθύνουσα Σύμβουλος
Άννα Αποστολίδου
Α.Δ.Τ.ΑΜ540378

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «BriQ Properties A.E.E.A.Π.»

Έκθεση ελέγχου επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «BriQ Properties A.E.E.A.Π.» (Εταιρεία και Όμιλος), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2021, 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 31^η Δεκεμβρίου 2021, 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 εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων». Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Ανεξαρτησία του Ελεγκτή

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

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

Οι μη ελεγκτικές υπηρεσίες που έχουμε παράσχει στην Εταιρεία και στις θυγατρικές της, κατά τη διάρκεια της χρήσεως που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2021 γνωστοποιούνται στη Σημείωση 22 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 ελεγχόμενης χρήσεως. Τα θέματα αυτά αντιμετωπίστηκαν στο πλαίσιο του ελέγχου των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων ως σύνολο, για τη διαμόρφωση της γνώμης μας επί αυτών και δεν εκφέρουμε ξεχωριστή γνώμη για τα θέματα αυτά.

Κύριο Θέμα Ελέγχου	Οι διαδικασίες που ακολουθήσαμε για την αντιμετώπιση του κύριου θέματος ελέγχου
<p>Αποτίμηση επενδυτικών ακινήτων (Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, σημειώσεις 2.3.3, 4 και 6)</p> <p>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 τη μέθοδο των προεξοφλημένων ταμειακών ροών σε συνδυασμό με τη συγκριτική μέθοδο.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Οι ανεξάρτητοι πιστοποιημένοι εκτιμητές περιλαμβάνουν στις εκθέσεις τους, για τα ακίνητα που ανήκουν στον κλάδο του τουρισμού και αφορούν κυρίως σε ξενοδοχεία, 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 ουσιαστικής αβεβαιότητας εκτίμησης στον προσδιορισμό της αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα που αφορούν κυρίως σε ξενοδοχεία. Εξαιτίας του μικρότερου βαθμού βεβαιότητας απαιτείται υψηλότερος βαθμός προσοχής στα ποσά εκτίμησης.</p> <p>Η διοίκηση έχει υιοθετήσει την προαναφερόμενη αξία των επενδύσεων με την από 23 Φεβρουαρίου 2022 απόφαση</p>	<p>Οι διαδικασίες ελέγχου μας σχετικά με τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας και του Ομίλου για την 31^η Δεκεμβρίου 2021 περιλάμβαναν τα ακόλουθα:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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^η Δεκεμβρίου 2021, 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^η Δεκεμβρίου 2021. • Συμφωνήσαμε τις εύλογες αξίες 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 αντικειμενικότητά τους. Δεν εντοπίστηκαν στοιχεία ή γεγονότα που να υποδεικνύουν ότι έχει επηρεαστεί η ανεξαρτησία των πιστοποιημένων εκτιμητών.

του Διοικητικού Συμβουλίου με βάση την οποία εγκρίθηκε η Κατάσταση Επενδύσεων που συνέταξε η Εταιρεία για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2021, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του άρθρου 25 του Ν. 2778/1999.

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 € 86,1 εκ. και € 120,8 εκ. αντίστοιχα κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2021, αντιπροσωπεύοντας το 70,1% και το 94,1% 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, το κέρδος για την Εταιρεία και τον Όμιλο ανέρχεται σε € 4,3 εκ. και € 4,4 εκ. 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 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, η ηλικία και οι παροχές κάθε ακινήτου, οι συνθήκες της αγοράς, το αναμενόμενο μελλοντικό έσοδο κάθε ακινήτου συμπεριλαμβανομένων τυχόν προσαρμογών και η απόδοσή του στη λήξη των μισθωτικών συμβάσεων, έχουν άμεσο αντίκτυπο στον υπολογισμό της εύλογης αξίας του.

Επικεντρώσαμε την προσοχή μας στο θέμα αυτό λόγω:

- Του σημαντικού μεγέθους των επενδύσεων σε ακίνητα στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις
- Της υποκειμενικής φύσης και της χρήσης κρίσεως για την επιλογή των κατάλληλων μεθόδων και πηγών δεδομένων για την πραγματοποίηση των παραδοχών και εκτιμήσεων που χρησιμοποιούνται από τη διοίκηση στα πλαίσια της αποτίμησης των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία
- Της ευαισθησίας των αποτιμήσεων σε αυξομειώσεις των χρησιμοποιούμενων παραδοχών (όπως για παράδειγμα τα μισθώματα που αφορούν στις λιγότερο ενεργές αγορές, τα προεξοφλητικά επιτόκια και η απόδοση στη λήξη)
- Των ευρύτερων προκλήσεων που αντιμετωπίζει η αγορά ακινήτων ως αποτέλεσμα της πανδημίας του κορωνοϊού COVID-19.

- 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^η Δεκεμβρίου 2021.
- 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 31^η Δεκεμβρίου 2021. 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 εμπειρογνομόνων στην εκτίμηση 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 τους συντελεστές κεφαλαιοποίησης (απόδοση εξόδου) και προεξόφλησης και τα μισθώματα της αγοράς 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 τις τρέχουσες συνθήκες και τάσεις που έχουν διαμορφωθεί στην αγορά ακινήτων. 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 ως προς την εκτίμηση των ακινήτων που ανήκουν στον κλάδο του τουρισμού, 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 και η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών), τις οποίες λάβαμε πριν από την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης ελεγκτή.

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

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

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

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

- Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσης που έληξε την 31/12/2021 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 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, όπως ισχύουν αντίστοιχα, κατά περίπτωση.

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 ελεγχόμενης χρήσεως 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 έξι ετών, με βάση τις κατ' έτος λαμβανόμενες αποφάσεις της τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων.

3. Κανονισμός Λειτουργίας

Η Εταιρεία διαθέτει Κανονισμό Λειτουργίας σύμφωνα με το περιεχόμενο που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 14 του Ν. 4706/2020.

4. Έκθεση Διασφάλισης επί του Ευρωπαϊκού Ενιαίου Ηλεκτρονικού Μορφότυπου Αναφοράς

Εξετάσαμε τα ψηφιακά αρχεία της Εταιρείας, τα οποία καταρτίστηκαν σύμφωνα με τον Ευρωπαϊκό Ενιαίο Ηλεκτρονικό Μορφότυπο (ESEF) που ορίζεται από τον κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμό της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (ΕΕ) 2019/815, όπως τροποποιήθηκε με τον Κανονισμό (ΕΕ) 2020/1989 (εφεξής "Κανονισμός ESEF"), και τα οποία περιλαμβάνουν τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2021, σε μορφή XHTML «213800TBZBVWRUAOPV78-2021-12-31-el.xhtml», καθώς και το προβλεπόμενο αρχείο XBRL «213800TBZBVWRUAOPV78-2021-12-31-el.zip» με την κατάλληλη σήμανση, επί των προαναφερόμενων ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κανονιστικό πλαίσιο

Τα ψηφιακά αρχεία του Ευρωπαϊκού Ενιαίου Ηλεκτρονικού Μορφότυπου καταρτίζονται σύμφωνα με τον Κανονισμό ESEF και την 2020/C 379/01 Ερμηνευτική Ανακοίνωση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής της 10ης Νοεμβρίου 2020, όπως προβλέπεται από το Ν. 3556/2007 και τις σχετικές ανακοινώσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και του Χρηματιστηρίου Αθηνών (εφεξής "Κανονιστικό Πλαίσιο ESEF").

Συνοπτικά το Πλαίσιο αυτό περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, τις ακόλουθες απαιτήσεις:

- Όλες οι ετήσιες οικονομικές εκθέσεις θα πρέπει να συντάσσονται σε μορφότυπο XHTML.
- Όσον αφορά τις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, η χρηματοοικονομική πληροφόρηση, που περιλαμβάνεται στην

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων, στην Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών, θα πρέπει να επισημαίνεται με ετικέτες XBRL (XBRL 'tags'), σύμφωνα με την Ταξινόμια του ESEF (ESEF Taxonomy), όπως ισχύει. Οι τεχνικές προδιαγραφές για τον ESEF, συμπεριλαμβανομένης και της σχετικής ταξινόμιας, παρατίθενται στα Ρυθμιστικά Τεχνικά Πρότυπα (Regulatory Technical Standards) του ESEF.

Οι απαιτήσεις που ορίζονται από το ισχύον Κανονιστικό Πλαίσιο ESEF αποτελούν κατάλληλα κριτήρια για να εκφράσουμε συμπέρασμα που παρέχει εύλογη διασφάλιση.

Ευθύνες της διοίκησης και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και υποβολή των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και του Ομίλου, για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2021, σύμφωνα με τις απαιτήσεις που ορίζονται από το Κανονιστικό Πλαίσιο ESEF, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των ψηφιακών αρχείων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Ευθύνες του Ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη είναι ο σχεδιασμός και η διενέργεια αυτής της εργασίας διασφάλισης, σύμφωνα με την υπ' αρ. 214/4/11.02.2022 Απόφαση του Δ.Σ. της Επιτροπής Λογιστικής Τυποποίησης και Ελέγχων (ΕΛΤΕ) και τις "Κατευθυντήριες οδηγίες σε σχέση με την εργασία και την έκθεση διασφάλισης των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών επί του Ευρωπαϊκού Ενιαίου Ηλεκτρονικού Μορφότυπου Αναφοράς (ESEF) των εκδοτών με κινητές αξίες εισηγμένες σε ρυθμιζόμενη αγορά στην Ελλάδα", όπως εκδόθηκαν από το Σώμα Ορκωτών Ελεγκτών την 14/02/2022 (εφεξής "Κατευθυντήριες Οδηγίες ESEF"), έτσι ώστε να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση ότι οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου που καταρτίστηκαν από τη διοίκηση σύμφωνα με τον ESEF συμμορφώνονται από κάθε ουσιώδη άποψη με το ισχύον Κανονιστικό Πλαίσιο ESEF.

Η εργασία μας διενεργήθηκε σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ), όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και επιπλέον έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές υποχρεώσεις ανεξαρτησίας, σύμφωνα με το Ν. 4449/2017 και τον Κανονισμό (ΕΕ) 537/2014.

Η εργασία διασφάλισης που διενεργήσαμε καλύπτει περιοριστικά τα αντικείμενα που περιλαμβάνονται στις Κατευθυντήριες Οδηγίες ESEF και διενεργήθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Εργασιών Διασφάλισης 3000, "Έργα Διασφάλισης Πέραν Ελέγχου ή Επισκόπησης Ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης". Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι η εργασία αυτή θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα αναφορικά με μη συμμόρφωση με τις απαιτήσεις του κανονισμού ESEF.

Συμπέρασμα

Με βάση τη διενεργηθείσα εργασία και τα τεκμήρια που αποκτήθηκαν, διατυπώνουμε το συμπέρασμα ότι οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου, για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2021, σε μορφή αρχείου XHTML «213800TBZBVWRUAOPV78-2021-12-31-el.xhtml», καθώς και το προβλεπόμενο αρχείο XBRL «213800TBZBVWRUAOPV78-2021-12-31-el.zip» με την κατάλληλη σήμανση, επί των προαναφερόμενων ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, έχουν καταρτιστεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Κανονιστικού Πλαισίου ESEF.



Αθήνα, 29 Μαρτίου 2022
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

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

Ευάγγελος Βενιζέλος
ΑΜ ΣΟΕΛ 39891



BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.

**Ετήσια Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση
για τη χρήση από 01 Ιανουαρίου 2021 έως 31 Δεκεμβρίου 2021**

Με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
		31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	120.768	106.001	86.080	72.860
Συμμετοχή σε θυγατρικές	7	-	-	31.890	27.425
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	8	1.339	312	1.201	161
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	10	22	75	22	29
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	9	-	1	-	1
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	11	684	329	299	329
		122.813	106.718	119.492	100.805
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	11	1.312	1.973	868	1.233
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	12	4.277	2.067	2.483	899
		5.589	4.040	3.351	2.132
Σύνολο ενεργητικού		128.402	110.758	122.843	102.937
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Ίδια κεφάλαια					
Μετοχικό κεφάλαιο	13	75.106	75.106	75.106	75.106
Ίδιες μετοχές	13	(598)	(455)	(598)	(455)
Αποθεματικά	14	1.539	1.307	1.453	1.307
Αποτελέσματα εις νέον		13.212	8.058	11.708	6.846
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας		89.259	84.016	87.669	82.804
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		6.391	6.118	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		95.650	90.134	87.669	82.804
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δάνεια	16	28.575	7.979	28.508	7.924
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	15	10	17	10	17
Επιχορηγήσεις		3	5	-	-
Υποχρέωση από μίσθωση		16	46	16	23
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	17	434	771	434	771
		29.038	8.818	28.968	8.735
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	17	2.004	1.243	5.063	1.139
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		126	199	45	39
Υποχρέωση από μίσθωση		6	30	6	6
Δάνεια	16	1.578	10.334	1.092	10.214
		3.714	11.806	6.206	11.398
Σύνολο υποχρεώσεων		32.752	20.624	35.174	20.133
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		128.402	110.758	122.843	102.937

Οι σημειώσεις στις σελίδες 50 έως 87 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων

Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία		
	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 31.12.2021	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 31.12.2020	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 31.12.2021	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 31.12.2020	
Έσοδα από μισθώματα	18	6.064	3.681	3.690	3.361
		6.064	3.681	3.690	3.361
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	4.431	416	4.327	(701)
Κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων		75	-	75	-
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	19	(260)	(176)	(217)	(156)
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	20	(643)	(393)	(372)	(369)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	21	(572)	(411)	(572)	(411)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	22	(374)	(464)	(327)	(428)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων, άλλων περιουσιακών στοιχείων και δικαιωμάτων	8,9,10	(29)	(16)	(16)	(15)
Λοιπά έσοδα	25	(6)	12	880	1
Λειτουργικά Κέρδη		8.686	2.649	7.468	1.282
Χρηματοοικονομικά έσοδα	23	214	36	214	36
Χρηματοοικονομικά έξοδα	23	(476)	(527)	(465)	(526)
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) – καθαρά		(262)	(491)	(251)	(490)
Κέρδη/ (ζημίες) προ φόρων		8.424	2.158	7.217	792
Φόροι	24	(128)	(88)	(84)	(83)
Καθαρά κέρδη χρήσης		8.296	2.070	7.133	709
Αναλογούνται σε:					
Μετόχους της Εταιρείας		7.802	1.922	7.133	709
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών		494	148	-	-
		8.296	2.070	7.133	709
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		8.295	2.071	7.132	710
Αναλογούνται σε:					
Μετόχους της Εταιρείας		7.801	1.923	7.132	710
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών		494	148	-	-
		8.295	2.071	7.132	710
Κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)					
Βασικά και προσαρμοσμένα	26	0,220	0,054	0,201	0,020

Οι σημειώσεις στις σελίδες 50 έως 87 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης.

Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Ίδιες μετοχές	Αποθεματικά	Όμιλος		Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
				Αποτελέσματα εις νέον	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	
Υπόλοιπο την 1^η Ιανουαρίου 2020	75.106	-	2.866	5.972	-	83.944
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης	-	-	-	1.922	148	2.070
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	1	-	1
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	1.923	148	2.071
Αγορά Ιδίων μετοχών	13	(455)	-	-	-	(455)
Μέρισμα χρήσης 2019 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	(1.395)	-	(1.395)
Μεταφορές	-	-	(1.583)	1.583	-	-
Εξαγορά θυγατρικής	7	-	-	-	5.970	5.970
Τακτικό αποθεματικό	-	-	24	(24)	-	-
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2020	75.106	(455)	1.307	8.058	6.118	90.134
Υπόλοιπο την 1^η Ιανουαρίου 2021	75.106	(455)	1.307	8.058	6.118	90.134
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης	-	-	-	7.802	494	8.296
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	(1)	-	(1)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	7.801	494	8.295
Αγορά Ιδίων μετοχών	13	(143)	-	-	-	(143)
Μέρισμα χρήσης 2020 εγκεκριμένο από τους μετόχους	25	-	-	(2.124)	-	(2.124)
Προσωρινό μέρισμα χρήσης 2021 από θυγατρική εταιρεία του Ομίλου	-	-	-	-	(221)	(221)
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	(25)	-	(25)
Εξαγορά θυγατρικής	7	-	-	(265)	-	(265)
Τακτικό αποθεματικό	-	-	232	(232)	-	-
Υπόλοιπο την 31^η Δεκεμβρίου 2021	75.106	(598)	1.539	13.212	6.391	95.650

Οι σημειώσεις στις σελίδες 50 έως 87 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Εταιρική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Σημ.	Εταιρεία				
	Μετοχικό κεφάλαιο	Ίδιες μετοχές	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1^η Ιανουαρίου 2020	75.106	-	2.866	5.972	83.944
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης	-	-	-	709	709
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	1	1
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	710	710
Αγορά Ιδίων μετοχών	-	(455)	-	-	(455)
Μέρισμα χρήσης 2019 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	(1.395)	(1.395)
Μεταφορές	-	-	(1.583)	1.583	-
Τακτικό αποθεματικό	-	-	24	(24)	-
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2020	75.106	(455)	1.307	6.846	82.804
Υπόλοιπο την 1^η Ιανουαρίου 2021	75.106	(455)	1.307	6.846	82.804
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης	-	-	-	7.133	7.133
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	(1)	(1)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	7.132	7.132
Αγορά Ιδίων μετοχών	-	(143)	-	-	(143)
Μέρισμα χρήσης 2020 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	(2.124)	(2.124)
Τακτικό αποθεματικό	-	-	146	(146)	-
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2021	75.106	(598)	1.453	11.708	87.669

Οι σημειώσεις στις σελίδες 50 έως 87 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών

Σημ.	Όμιλος	
	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 31.12.2021	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 31.12.2020
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		
	Καθαρά κέρδη προ φόρων	2.158
Αναπροσαρμογές για:		
	Αποσβέσεις	16
	Προβλέψεις	70
6	(Αύξηση)/μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	(416)
	(Κέρδη) / ζημίες από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-
	Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού - έξοδο/(έσοδο)	10
	Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/ έξοδα - καθαρά	491
	Λοιπά	-
Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης		
	(Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων	(1.014)
	Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων	460
	Καταβληθέντες τόκοι	(325)
	Καταβληθείς φόρος	(98)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		
	3.795	1.352
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
	(Αύξηση) / Μείωση κατασκευαστικού ΦΠΑ	(500)
11	Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(32)
6	Αγορές επενδυτικών ακινήτων	(10.033)
6	Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	(302)
6	Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με υπό εκτέλεση ακίνητα	(3.483)
	Εισπράξεις από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	-
	Απόκτηση θυγατρικής (εκτός ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων που αποκτήθηκαν)	(26.388)
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
	(11.118)	(40.738)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
13	Αγορά ιδίων μετοχών	(455)
	Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-
16	Αποπληρωμές δανείων	(12.586)
	Εισπράξεις από αλληλόχρεο δανεισμό	10.137
	Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακού δανείου	8.100
	Εισπράξεις από κρατικό δάνειο	60
	Αποπληρωμή κεφαλαίου μισθώσεων	24
	Μερίσματα πληρωθέντα και διανεμηθέντα σε μετόχους της Εταιρείας	(1.395)
	Μερίσματα πληρωθέντα και διανεμηθέντα από θυγατρικές του Ομίλου σε μετόχους μειοψηφίας	-
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
	9.533	3.885
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		
	2.210	(35.501)
	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου	37.568
12	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου	2.067

Οι σημειώσεις στις σελίδες 50 έως 87 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Εταιρική Κατάσταση Ταμειακών Ροών

Σημ.	Εταιρεία		
	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 31.12.2021	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 31.12.2020	
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
	Καθαρά κέρδη προ φόρων	7.217	792
Αναπροσαρμογές για:			
	Αποσβέσεις	16	15
	Προβλέψεις	160	70
6	(Αύξηση)/μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα (Κέρδη) / ζημίες από πώληση επενδυτικών ακινήτων	(4.327)	701
	Έσοδα από μερίσματα	(888)	-
	Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού - έξοδο/(έσοδο) χρήσης	(8)	10
	Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/ έξοδα - καθαρά	251	490
	Λοιπά	(73)	-
Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης			
	(Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων	10	(715)
	Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων	(57)	393
	Καταβληθέντες τόκοι	(546)	(324)
	Καταβληθείς φόρος	(78)	(80)
	Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	1.602	1.352
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
	Συμμετοχή σε αύξηση κεφαλαίου θυγατρικών	(630)	-
11	(Αύξηση) / Μείωση κατασκευαστικού ΦΠΑ	456	(500)
7,8	Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(4)	(32)
6	Αγορές επενδυτικών ακινήτων	(4.509)	(10.033)
	Απόκτηση θυγατρικών	(265)	(27.425)
6	Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με υπό εκτέλεση ακίνητα	(6.314)	(3.483)
	Εισπράξεις από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	1.023	-
	Μερίσματα που εισπράχθηκαν από θυγατρικές επιχειρήσεις	888	-
	Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	(62)	(253)
	Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(9.417)	(41.726)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
	Αγορά ιδίων μετοχών	(143)	(455)
16	Πληρωμές δανείων	(22.307)	(12.586)
16	Εισπράξεις από αλληλόχρεο δανεισμό	11.350	10.017
16	Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων	22.628	8.100
	Αποπληρωμή κεφαλαίου μισθώσεων	(6)	24
25	Μερίσματα πληρωθέντα και διανεμηθέντα σε μετόχους της Εταιρείας	(2.123)	(1.395)
	Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	9.399	3.705
	Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.584	(36.669)
	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης	899	37.568
12	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	2.483	899

Οι σημειώσεις στις σελίδες 50 έως 87 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 2021 έως 31 Δεκεμβρίου 2021 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 Μ.Α.Ε» και «Sarmed Warehouses Α.Ε.», (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 του Υπουργείου Οικονομικών.

Σκοπός της Εταιρείας είναι η απόκτηση και διαχείριση ακίνητης περιουσίας, η διενέργεια επενδύσεων κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 22 του ν. 2778/1999 περί Ανωνύμων Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία καθώς και η διαχείριση της λειτουργίας της ως Οργανισμού Εναλλακτικών Επενδύσεων και εσωτερικής διαχείρισης σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4209/2013 περί Διαχειριστών Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων, όπως εκάστοτε ισχύουν, αποκλειστικά στην Ελλάδα.

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 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 οκταμελές 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.

Κατόπιν της παραίτησης του κ. Ταμβακάκη Αντιπροέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στην από 14.07.2021 συνεδρίαση του και κατόπιν εισήγησης της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων της Εταιρείας, εξέλεξε τον κ. Παπαευστρατίου, Ανεξάρτητο Μη - Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου, ως Αντιπρόεδρο του.

Κατόπιν των ανωτέρω, το νέο επταμελές Διοικητικό Συμβούλιο, με τη σύνθεση του κατά τα λοιπά να παραμένει αμετάβλητη, ανασυγκροτήθηκε σε σώμα για το υπόλοιπο της τετραετούς θητείας του, ήτοι μέχρι την 1η Απριλίου 2024, η οποία δύναται να παραταθεί αυτόματα μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας μετά τη λήξη της, ως ακολούθως:

Κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2021 η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου έχει ως ακολούθως:

1. Θεόδωρος Φέσσας, του Δημητρίου, Πρόεδρος - Μη Εκτελεστικό Μέλος.
2. Ευστράτιος Παπαευστρατίου, του Δημητρίου, Αντιπρόεδρος – 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. Ελένη Λινάρδου του Δημητρίου, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος.

Η ανωτέρω σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου θα επικυρωθεί στην αμέσως επόμενη Γενική Συνέλευση σύμφωνα με το άρθρ. 7 του καταστατικού της Εταιρείας, το άρθρ. 82 του ν. 4548/2018 και το άρθρ. 9 παρ. 4 του ν. 4706/2020.

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 13.12.2021 η Εταιρεία έκανε έναρξη υποκαταστήματος στο Δήμο Αθηναίων του νομού Αττικής επί της οδού Μητροπόλεως αρ. 3 Τ.Κ. 10557, σε ιδιόκτητη οριζόντια ιδιοκτησία.

Την 31.12.2021 η Εταιρεία απασχολούσε 8 υπαλλήλους (31.12.2020: 6).

Οι Εταιρικές και Ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2021 συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ») όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στην από 28.03.2022 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 του Ομίλου.

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 Ένωση.

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 εμπειρεύουν 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) κατά την διάρκεια της χρήσης του 2020 είχε δημιουργήσει πιέσεις και περιορισμούς στο επίπεδο των μισθώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας. Παρά τις αντιξοότητες που επέβαλε η πανδημία του COVID-19 και μέσα στη χρήση 2021, η Εταιρεία κατάφερε να συνεχίσει απρόσκοπτα την δραστηριότητα της, με σημαντική ανάπτυξη και αύξηση των αποτελεσμάτων της.

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 τα αποτελέσματα του Ομίλου, την αποκλιμάκωση της πανδημίας τις μακροχρόνιες συμβάσεις μίσθωσης που έχει συνάψει η Εταιρεία, την διασπορά και την φερεγγυότητα των μισθωτών της, την διασπορά του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου με βάση τις αξίες των ακινήτων σε αποθήκες - logistics (48,7%), γραφεία (28,9%), ξενοδοχεία (17,1%), ακίνητα ειδικής χρήσης (2,9%), εμπορικά καταστήματα (1,7%) και οικόπεδα (0,6%) 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 2021.

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 2021 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 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19»

Η τροποποίηση παρέχει στους μισθωτές (αλλά όχι τους εκμισθωτές) τη δυνατότητα προαιρετικής εξαιρέσεως 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»

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.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19 – Παράταση περιόδου εφαρμογής (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Απριλίου 2021)

Η τροποποίηση παρατείνει την εφαρμογή της πρακτικής διευκόλυνσης που δόθηκε για τις παραχωρήσεις σε ενοίκια κατά ένα έτος για να καλύψει τις μειώσεις στα ενοίκια που οφείλονται στις ή έως τις 30 Ιουνίου 2022.

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 συνήθους δραστηριότητας της οντότητας.

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 σχετιζόμενο κόστος της εκπλήρωσης αυτής της σύμβασης και την κατανομή άλλων δαπανών που σχετίζονται άμεσα με την εκτέλεσή της. Η τροποποίηση διευκρινίζει επίσης ότι, προτού αναγνωριστεί χωριστή πρόβλεψη για επαχθή σύμβαση, μια οντότητα αναγνωρίζει τυχόν ζημιά απομείωσης στα περιουσιακά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπλήρωση της σύμβασης, και όχι σε περιουσιακά στοιχεία που ήταν αφοσιωμένα μόνο στη συγκεκριμένη σύμβαση.

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.

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες» (εφαρμόζεται 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.

ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Παρουσίαση των Οικονομικών καταστάσεων» και Δεύτερη Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ «Γνωστοποίηση λογιστικών πολιτικών» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να παρέχουν πληροφορίες ως προς τις λογιστικές τους πολιτικές όταν αυτές είναι ουσιώδεις και παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την έννοια του ουσιώδους όταν αυτή εφαρμόζεται σε γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν το πώς θα πρέπει οι εταιρείες να διακρίνουν τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές από τις αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

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

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

Η τροποποίηση αφαίρεσε το παράδειγμα για πληρωμές από τον εκμισθωτή σχετικά με τις βελτιώσεις μισθωμάτων στο επεξηγηματικό παράδειγμα 13 του προτύπου, προκειμένου να εξαλειφθεί οποιαδήποτε πιθανή σύγχυση σχετικά με τον χειρισμό των κινήτρων μίσθωσης.

2.3 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 τα χρηματικά στοιχεία του ενεργητικού και των υποχρεώσεων όπως τα 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».

Τα μη χρηματικά στοιχεία του ενεργητικού και των υποχρεώσεων μετατρέπονται με βάση την τιμή συναλλάγματος που ίσχυε κατά την ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισης, εκτός από τα μη χρηματικά στοιχεία σε ξένο νόμισμα που αποτιμώνται σε εύλογη αξία και τα οποία μετατρέπονται με βάση την τιμή συναλλάγματος που ίσχυε κατά την ημερομηνία που προσδιορίστηκε η εύλογη αξία. Στην περίπτωση αυτή οι συναλλαγματικές διαφορές αποτελούν μέρος του κέρδους ή της ζημιάς από τη μεταβολή της εύλογης αξίας και αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων ή απευθείας σε αποθεματικό στα ίδια κεφάλαια, βάσει της κατηγοριοποίησης του μη χρηματικού στοιχείου.

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, αποθηκευτικούς χώρους-logistics facilities, ξενοδοχεία και ακίνητα ειδικής χρήσης.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος τους, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης. 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 αντλογίζει μια προγενέστερη ζημία απομείωσης. Τυχόν υπόλοιπο κέρδους αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα αυξάνοντας το αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων στα Ίδια Κεφάλαια.

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

Οι πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων αναγνωρίζονται με την ολοκλήρωση της συναλλαγής. Τα κέρδη και οι ζημιές που προκύπτουν αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της χρήσης και προσδιορίζονται ως η διαφορά μεταξύ των καθαρών εσόδων από τις πωλήσεις και της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου κατά την τελευταία επιμέτρηση της εύλογης αξίας πλέον των κεφαλαιουχικών δαπανών της περιόδου αυτής.

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 A.E.» έχει εγγυημένη 20 έτη σύμβαση με το ΔΕΣΜΗΕ, αρχόμενη από την ημερομηνία έκδοσης της άδειας λειτουργίας 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 εισπραξη 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).

Αποαναγνώριση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

Μια χρηματοοικονομική υποχρέωση αποαναγνωρίζεται όταν η σχετική υποχρέωση εξοφλείται, ακυρώνεται ή λήγει. Όταν η υφιστάμενη χρηματοοικονομική υποχρέωση του Ομίλου αντικαθίσταται από μια άλλη από τον ίδιο αντισυμβαλλόμενο με ουσιωδώς διαφορετικούς όρους, ή οι όροι της υφιστάμενης υποχρέωσης τροποποιούνται ουσιωδώς, μια τέτοια ανταλλαγή ή τροποποίηση αντιμετωπίζεται ως εξόφληση της αρχικής υποχρέωσης και αναγνώριση μιας νέας υποχρέωσης και η όποια διαφορά προκύπτει αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Ο Όμιλος θεωρεί ότι οι όροι είναι ουσιωδώς διαφορετικοί, όταν η προεξοφλημένη παρούσα αξία των ταμειακών ροών σύμφωνα με τους νέους όρους, συμπεριλαμβανομένων οποιονδήποτε αμοιβών που πληρώθηκαν καθαρών από αμοιβές που ελήφθησαν προεξοφλημένες χρησιμοποιώντας το αρχικό πραγματικό επιτόκιο, διαφέρει κατά τουλάχιστον 10% από την προεξοφλημένη παρούσα αξία των ταμειακών ροών που απομένουν από την αρχική χρηματοοικονομική υποχρέωση.

Αν μια ανταλλαγή χρεωστικών τίτλων ή τροποποίηση όρων αντιμετωπιστεί λογιστικά ως εξόφληση, κάθε κόστος ή αμοιβή που πραγματοποιήθηκε αναγνωρίζεται ως μέρος του κέρδους ή της ζημιάς επί της εξόφλησης. Αν η ανταλλαγή ή τροποποίηση δεν αντιμετωπίζεται λογιστικά ως εξόφληση, κάθε κόστος ή αμοιβή που πραγματοποιείται αναπροσαρμόζει τη λογιστική αξία της υποχρέωσης και αποσβένεται κατά την εναπομένουσα διάρκεια της τροποποιημένης υποχρέωσης.

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 οφειλότες 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 των λειτουργικών μισθώσεων. Οι συγκεκριμένες εγγυήσεις αποτελούν χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις με βάση το ΔΠΧΑ 9 και αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. 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.

Για την ανάληψη της κατασκευής ή ανακαίνισης των επενδυτικών ακινήτων, ο Όμιλος και η Εταιρεία, απαιτεί εγγύηση καλής εκτέλεσης του έργου και το ύψος της ανέρχεται σε ποσοστό 10%.

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 επενδύσεων, 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 επενδύσεων τους.

Καθώς η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας υπολογίζεται βάσει των επενδύσεων 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 αντανάκλα 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 απασχόλησης 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 και έξοδα 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. Τα έξοδα από τόκους δανεισμού αναγνωρίζονται στα «Χρηματοοικονομικά έξοδα» της κατάστασης αποτελεσμάτων με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, με εξαίρεση των δαπανών δανεισμού που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή παγίων στοιχείων για τα οποία απαιτείται σημαντικό χρονικό διάστημα κατασκευαστικής περιόδου και οι οποίες προσauξάνουν το κόστος των παγίων, μέχρι αυτά να καταστούν ουσιαστικά έτοιμα προς χρήση ή πώληση. Αμοιβές και άμεσα έξοδα που αφορούν στην έκδοση δανείου ή στην αγορά χρεογράφων, χρηματοδότηση ή τροποποίηση και σε δεσμεύσεις για δάνεια αναγνωρίζονται σταδιακά στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά τη διάρκεια του στοιχείου με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

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

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 επανεπιμετρείται για να αποτυπώσει τυχόν επανεκτιμήσεις ή τροποποιήσεις της μίσθωσης.

2.3.21 Δανειακές Υποχρεώσεις

Οι υποχρεώσεις από δάνεια αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μείον τα έξοδα συναλλαγής. Μεταγενέστερα οι υποχρεώσεις από δάνεια αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος. Οι υποχρεώσεις από δάνεια καταχωρούνται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρεία και ο Όμιλος έχει το δικαίωμα να αναβάλει την τακτοποίηση της υποχρέωσης για 12 μήνες μετά την ημερομηνία του ισολογισμού. Το κόστος δανεισμού που σχετίζεται άμεσα με την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή παγίων στοιχείων για τα οποία απαιτείται σημαντικό χρονικό διάστημα κατασκευαστικής περιόδου μέχρι αυτά να καταστούν ουσιαστικά έτοιμα προς χρήση (qualifying assets), προσαυξάνει το κόστος των περιουσιακών στοιχείων. Το κόστος δανεισμού είναι εκείνο που θα μπορούσε να είχε αποφευχθεί αν δεν είχε γίνει η δαπάνη για το περιουσιακό στοιχείο που πληροί τις προϋποθέσεις για κεφαλαιοποίηση.

Στο βαθμό που ο Όμιλος δανείζεται κεφάλαια ειδικά για το σκοπό της απόκτησης και κατασκευής ενός περιουσιακού στοιχείου που πληροί τις προϋποθέσεις, το ποσό του κόστους δανεισμού που είναι κατάλληλο για κεφαλαιοποίηση προσδιορίζεται ως το πραγματικό κόστος που πραγματοποιήθηκε στην περίοδο για το δανεισμό αυτό, μειωμένο με το τυχόν έσοδο από την προσωρινή τοποθέτηση αυτών των δανείων.

Ο Όμιλος αρχίζει την κεφαλαιοποίηση του κόστους δανεισμού ως τμήμα του κόστους του στοιχείου που πληροί τις προϋποθέσεις από την ημερομηνία έναρξης. Η ημερομηνία έναρξης για την κεφαλαιοποίηση είναι η ημερομηνία που η οικονομική οντότητα πληροί όλες τις ακόλουθες προϋποθέσεις για πρώτη φορά:

(α) πραγματοποιεί επενδυτικές δαπάνες για το περιουσιακό στοιχείο,

(β) επιβαρύνεται με κόστος δανεισμού και

(γ) αναλαμβάνει δραστηριότητες που είναι αναγκαίες για να ετοιμαστεί το περιουσιακό στοιχείο για την προοριζόμενη χρήση ή πώλησή του.

Ο Όμιλος παύει την κεφαλαιοποίηση του κόστους δανεισμού όταν ουσιαστικά όλες οι αναγκαίες δραστηριότητες προετοιμασίας του περιουσιακού στοιχείου που πληροί τις προϋποθέσεις για την προοριζόμενη χρήση ή πώλησή του, έχουν περατωθεί. Ο Όμιλος αναγνωρίζει τα λοιπά είδη κόστους δανεισμού ως έξοδα της περιόδου κατά την οποία πραγματοποιήθηκαν.

2.3.22 Διανομή μερισμάτων

Η διανομή μερισμάτων αναγνωρίζεται αφαιρητικά στα ίδια κεφάλαια του Ομίλου και καταχωρείται ως υποχρέωση όταν εγκριθεί από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων. Τυχόν προμερίσματα αναγνωρίζονται αφαιρητικά στα ίδια κεφάλαια του Ομίλου όταν εγκριθούν από το Διοικητικό Συμβούλιο. Τα μερίσματα αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, όταν το δικαίωμα είσπραξης μερίσματος εγκριθεί από τους μετόχους. Αντίστοιχα, τα προμερίσματα από θυγατρικές αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων όταν εγκριθούν από το Διοικητικό Συμβούλιο.

2.3.23 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).

2.3.25 Επιχορηγήσεις

Οι κρατικές επιχορηγήσεις αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους όταν αναμένεται με βεβαιότητα ότι η επιχορήγηση θα εισπραχθεί και ο Όμιλος θα συμμορφωθεί με όλους τους προβλεπόμενους όρους.

2.3.26 Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού

Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία των οποίων η λογιστική αξία πρόκειται να ανακτηθεί κατά το μεγαλύτερο μέρος της μέσω πώλησης παρά μέσω συνεχόμενης χρήσης τους, καταχωρούνται ως στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση. Για να ταξινομηθούν ως τέτοια, τα περιουσιακά στοιχεία θα πρέπει να είναι διαθέσιμα για άμεση πώληση στην τρέχουσα κατάσταση τους και η πώληση τους πρέπει να είναι πολύ πιθανή.

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.

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.**».

2.5. Αναταξινόμηση συγκριτικών στοιχείων

Στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020 έχουν γίνει αναταξινόμησης προκειμένου τα κονδύλια να καταστούν ομοειδή και συγκρίσιμα με τα κονδύλια της τρέχουσας χρήσης.

3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

3.1. Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Ο Όμιλος εκτίθεται 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 ρών 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 ρών 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 21,4% την 31.12.2021.

(β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο Όμιλος έχει συγκεντρώσει 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. κατά την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2021 ανερχόταν σε 37,6% από 28,7% στις 31.12.2020 των συνολικών εσόδων από μισθώματα (βλ. Σημ. 18 και 29).

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ανά βαθμίδα πιστωτικής αξιολόγησης (Moody's) στις 31 Δεκεμβρίου 2020 και 31 Δεκεμβρίου 2021.

31.12.2021	Όμιλος		Εταιρεία	
	Ταμειακά Διαθέσιμα	Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	Ταμειακά Διαθέσιμα	Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις
B2	2.575	-	2.459	-
B3	1.702	-	24	-
Αντισυμβαλλόμενοι χωρίς αξιολόγηση πιστοληπτικής ποιότητας	-	1.996	-	1.167
31.12.2020	Όμιλος		Εταιρεία	
Αξιολόγηση	Ταμειακά Διαθέσιμα	Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	Ταμειακά Διαθέσιμα	Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις
Caa1	2.067	-	898	-

Αντισυμβαλλόμενοι χωρίς αξιολόγηση πιστοληπτικής ποιότητας	-	2.302	-	1.562
--	---	-------	---	-------

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):

31.12.2021 Όμιλος	Μέχρι 1 έτος	1 έως 2 έτη	3 έως 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.994	41	314	79	2.428
Δάνεια και υποχρεώσεις μίσθωσης	2.261	2.155	6.562	22.918	33.896
	4.255	2.196	6.876	22.997	36.324
31.12.2021 Εταιρεία	Μέχρι 1 έτος	1 έως 2 έτη	3 έως 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	5.054	41	314	79	5.488
Δάνεια και υποχρεώσεις μίσθωσης	1.756	2.136	6.533	22.918	33.343
	6.810	2.177	6.847	22.997	38.831
31.12.2020 Όμιλος	Μέχρι 1 έτος	1 έως 2 έτη	3 έως 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.251	366	22	365	2.005
Δάνεια και υποχρεώσεις μίσθωσης	10.684	591	1.850	6.407	19.532
	11.935	957	1.872	6.772	21.537
31.12.2020 Εταιρεία	Μέχρι 1 έτος	1 έως 2 έτη	3 έως 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.147	366	22	365	1.901
Δάνεια και υποχρεώσεις μίσθωσης	10.563	575	1.826	6.391	19.355
	11.710	941	1.848	6.756	21.256

Στις λοιπές υποχρεώσεις της χρήσης 2021 περιλαμβάνονται οι ληφθείσες εγγυήσεις μισθώσεων και εγγυήσεις καλής εκτέλεσης έργου συνολικού ποσού € 1.513 χιλ. για τον Όμιλο και € 1.386 χιλ. για την Εταιρεία και είναι επιστρεπτές ανάλογα με την αναμενόμενη περίοδο λήξης των υφιστάμενων μισθωτικών συμβάσεων και ολοκλήρωσης των έργων.

Συγκεκριμένα ποσό € 1.079 χιλ. μέχρι ένα έτος για τον Όμιλο και € 952 χιλ. για την Εταιρεία, και ποσά € 41 χιλ. από 1 έως 3 έτη, € 314 χιλ. από 3 έως 5 έτη και € 79 χιλ. πάνω από 5 έτη για τον Όμιλο και την Εταιρεία.

Για τη χρήση του 2020 οι ληφθείσες εγγυήσεις και εγγυήσεις καλής εκτέλεσης συνολικού ποσού € 771 χιλ. για τον Όμιλο και την Εταιρεία είναι επιστρεπτές ως εξής: € 18 χιλ. μέχρι ένα έτος, ποσό € 366 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 31.12.2021 σε σύγκριση με την 31.12.2020.

	Όμιλος 31.12.2021	Εταιρεία 31.12.2021	Όμιλος 31.12.2020	Εταιρεία 31.12.2020
Δάνεια και υποχρεώσεις από μίσθωση	30.176	29.622	18.389	18.167
Σύνολο στοιχείων ενεργητικού	128.402	122.843	110.758	102.937
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	4.277	2.483	2.067	899
Debt Ratio	23,50%	24,11%	16,60%	17,60%
Net Debt Ratio	20,87%	22,55%	15,00%	16,90%

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 31^η Δεκεμβρίου 2021, 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 εκτίμηση 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 λουπά 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 30^η Ιουνίου και 31^η 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 υποκειμένες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λουπά 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 περιόδους, 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, 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 από τον Ιανουάριο έως και τον Απρίλιο του 2021.

Επιπλέον των ανωτέρω ξενοδοχειακές επιχειρήσεις απαλλάσσονταν από την καταβολή του 100% του μισθώματος για τους μήνες από τον Ιανουάριο έως και τον Ιούνιο του 2021, ενώ ο ιδιοκτήτης αποζημιώνεται από το κράτος για το 60% της απώλειας.

Η συνολική μείωση των εσόδων του Ομίλου από ενοίκια για το 2021 λόγω της πανδημίας Covid-19 ανήλθε σε € 877 χιλ., ποσό που αντιστοιχεί σε περίπου 13% επί των αναμενόμενων εσόδων από ενοίκια της περιόδου, ενώ για την αντίστοιχη περσινή περίοδο η μείωση ανήλθε σε € 954 χιλ..

Παρόλο που το 2021 ξεκίνησε με τους περιορισμούς στις μετακινήσεις κατά το πρώτο τετράμηνο και τις μειώσεις των μισθωμάτων για σχεδόν το σύνολο των μισθωτών του Ομίλου, οι δραστηριότητες και τα οικονομικά μεγέθη του Ομίλου

ενισχύθηκαν ως αποτέλεσμα της διαχείρισης των μακροχρόνιων μισθώσεων, τη διεύθυνση στον κλάδο των αποθηκευτικών χώρων όσο και μέσω των εξαγορών που πραγματοποιήθηκαν το περασμένο έτος. Η επανεκκίνηση της τουριστικής δραστηριότητας από τις αρχές Ιουνίου και ιδιαίτερα κατά το τρίτο τρίμηνο του έτους σε συνδυασμό με το ποσοστό εμβολιασμού, οδήγησε σε ανάκαμψη της ελληνικής οικονομίας σε σχέση με την προηγούμενη χρήση, με την αγορά ακινήτων, η οποία βρίσκεται σε μεταβατικό στάδιο, να παρουσιάζει άνοδο τιμών και σημάδια ανθεκτικότητας και προσαρμοστικότητας.

Για το 2022 η διαφαινόμενη αποκλιμάκωση της πανδημίας σε συνδυασμό με την άρση των περιοριστικών μέτρων, δημιουργεί συγκρατημένη αισιοδοξία κυρίως για την πορεία του τουρισμού και την σταδιακή επιστροφή στην κανονικότητα. Ωστόσο, δε λείπει, η ανησυχία για την αύξηση του πληθωρισμού και της εκτίναξης του ενεργειακού κόστους που φαίνεται ότι πιθανότατα θα επιβραδύνουν τον ρυθμό ανάπτυξης της χώρας, ο οποίος με τη σειρά του ενδέχεται να επηρεάσει έμμεσα και τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας. Η διοίκηση συνεχίζει να παρακολουθεί προσεκτικά τις τάσεις που θα εκδηλωθούν στην αγορά επενδυτικών ακινήτων και ιδιαίτερα των ξενοδοχείων, καθώς ο αντίκτυπος από την παράταση του Covid-19, λόγω πιθανών νέων μεταλλάξεων, μπορεί να οδηγήσει σε εκτεταμένες επιπτώσεις που είναι δύσκολο να εκτιμηθούν αξιόπιστα.

4.1.1. Επιπτώσεις στην εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα

Κατά την διάρκεια του 2021, συνεχίστηκαν οι πιέσεις στην παγκόσμια οικονομία λόγω της εξάπλωσης της πανδημίας του COVID-19, όχι όμως με την ίδια ένταση που εκδηλώθηκε κατά το πρώτο έτος της πανδημίας, 2020.

Οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα της 31.12.2021 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 του κλάδου του τουρισμού στη χώρα μας και διεθνώς και ελλείψει επαρκών συγκριτικών στοιχείων, δημιουργούνται συνθήκες «ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας», όπως ορίζεται 'τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα. Γι' αυτό το λόγο οι αξίες των ακινήτων στον κλάδο του τουρισμού συνεχίζουν να 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 31.12.2021, 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 της ακινήτων του.

Οι επιπτώσεις της πανδημίας φαίνεται ότι υποχώρησαν σταδιακά το 2021, καθώς ο βαθμός εμβολιασμών αυξήθηκε και δεν προβλέπεται πως θα έχουμε περαιτέρω περιορισμούς στις μετακινήσεις, στην οικονομική δραστηριότητα και στον τουρισμό.

Σε συνέχεια της αποκλιμάκωσης της πανδημίας COVID-19 το 2021 και την ανάκαμψη των οικονομικών προσδοκιών και της οικονομικής δραστηριότητας, οι εύλογες αξίες των ακινήτων του Ομίλου παρουσίασαν αύξηση € 4.431 χιλ. για το 2021 έναντι μείωσης € 701 χιλ. κατά τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στην μείωση των συντελεστών προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματορροών των ακινήτων για τον υπολογισμό της καθαρής παρούσας αξίας καθώς και στην αύξηση των συγκριτικών στοιχείων της αγοράς. 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 έλαβε ο Όμιλος

Ο Όμιλος με στόχο να μετριάσει της επίπτωση της απώλειας του εισοδήματός του από ενοίκια λόγω της πανδημίας του κορωνοϊού COVID-19 αξιοποίησε τα όποια μέτρα στήριξης προσέφερε η κυβέρνηση στις πληττόμενες επιχειρήσεις και επανεξέτασε την επενδυτική στρατηγική του με βάση τις νέες συνθήκες που δημιουργούνται στην αγορά ακινήτων. Σε αυτό το πλαίσιο είναι σημαντική η μεταβολή που έκανε ο Όμιλος στο μείγμα του χαρτοφυλακίου του με αποτέλεσμα την 31.12.2021 το χαρτοφυλάκιο του να αποτελείται κατά 48,7% από Αποθήκες – Logistics, και κατά 28,9 από Γραφεία, ενώ κατά την 31.12.2019, πριν την έναρξη της πανδημίας το χαρτοφυλάκιο ακινήτων αποτελούνταν κατά 50,8% από γραφεία και κατά 17,2% από αποθήκες.

Επίσης κατά το 2021 ο Όμιλος έλαβε 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 εργαζομένων 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 της 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 31.12.2021 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.

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 συνολική μείωση των εσόδων του Ομίλου από ενοίκια το 2021 λόγω της πανδημίας Covid-19 ανήλθε σε € 877 χιλ., ποσό που αντιστοιχεί σε περίπου 13% επί των αναμενόμενων εσόδων από ενοίκια του έτους, ενώ για την αντίστοιχη περσινή περίοδο η μείωση ανήλθε σε € 954 χιλ..

Η κατανομή των αποτελεσμάτων του Ομίλου της χρήσης 2021 ανά λειτουργικό τομέα είναι η ακόλουθη:

	01.01.2021 – 31.12.2021						
	Γραφεία & Μικτής Χρήσης	Αποθήκες	Ξενοδοχεία	Καταστήματα	Ειδικής Χρήσης	Οικόπεδα	Σύνολο
ΠΩΛΗΣΕΙΣ							
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	1.855	2.838	1.119	141	94	17	6.064
Σύνολο	1.855	2.838	1.119	141	94	17	6.064
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ							
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	1.206	2.611	345	56	150	63	4.431
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(115)	(80)	(34)	(15)	(13)	(3)	(260)
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	(172)	(325)	(94)	(22)	(27)	(3)	(643)
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	2.774	5.043	1.336	160	204	74	9.592
Συμφωνία καθαρών κερδών/ (ζημιών) χρήσης:							
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα							9.592
Λοιπά έσοδα							(906)
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά							(262)
Φόροι							(128)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης							8.296

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	(77)	(37)	(41)	(10)	(9)	(2)	(176)
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	(173)	(73)	(107)	(11)	(27)	(2)	(393)
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	1.715	1.638	(9)	159	85	(64)	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/ (ζημιές) χρήσης							2.070

6. Επενδύσεις σε ακίνητα

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

Χώρα	Χρήση	Όμιλος Ελλάδα						Σύνολο
		Γραφεία & Μικτής Χρήσης	Αποθήκες	Ξενοδοχεία	Καταστήματα	Ειδικής Χρήση	Οικόπεδα	
	Προσδιορισμός εύλογης αξίας	3	3	3	3	3	3	
	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
	Αποκτήσεις επενδυτικών ακινήτων μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών – 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
	Εύλογη αξία έναρξης περιόδου 1 Ιανουαρίου 2021	31.522	48.756	18.900	2.909	3.394	520	106.001
	Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	3.234	1.067	-	-	-	208	4.509
	Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	34	6.314	1.455	-	15	1	7.819
	Μεταφορές μεταξύ τομέων		66	-	-	-	(66)	-
	Μεταφορά σε ενσώματα πάγια	(1.044)	-	-	-	-	-	(1.044)
	Πώληση επενδυτικού ακινήτου	-	-	-	(948)	-	-	(948)
	Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	1.206	2.610	345	56	150	64	4.431
	Εύλογη αξία λήξης περιόδου 31 Δεκεμβρίου 2021	34.952	58.813	20.700	2.017	3.559	727	120.768

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

Χώρα	Χρήση	Εταιρεία Ελλάδα						Σύνολο
		Γραφεία & Μικτής Χρήσης	Αποθήκες	Ξενοδοχεία	Καταστήματα	Ειδικής Χρήσης	Οικόπεδα	
	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
	Εύλογη αξία έναρξης χρήσης 1 Ιανουαρίου 2021	31.522	19.615	14.900	2.909	3.394	520	72.860
	Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	3.234	1.067	-	-	-	208	4.509
	Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	34	6.314	12	-	15	1	6.375
	Μεταφορές μεταξύ τομέων	-	66	-	-	-	(66)	-
	Μεταφορά σε ενσώματα πάγια	(1.044)	-	-	-	-	-	(1.044)
	Πώληση επενδυτικού ακινήτου	-	-	-	(948)	-	-	(948)
	Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	1.206	1.863	988	56	150	64	4.327
	Εύλογη αξία λήξης χρήσης 31 Δεκεμβρίου 2021	34.952	28.925	15.900	2.017	3.559	727	86.080

Την 11^η 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. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης € 46 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.

Την 20^η Μαΐου 2021 και την 29^η Ιουνίου 2021, η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά τριών (3) όμορων οικοπέδων συνολικής επιφανείας 18.083 τ.μ. που βρίσκονται στον Ασπρόπυργο Αττικής στη θέση «Ημερος Τόπος». Το συνολικό τίμημα για την αγορά των τριών οικοπέδων ανήλθε σε € 1.038 χιλ., μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού € 27 χιλ.. Τα εν λόγω οικοπέδα είναι όμορα με τα υπάρχοντα οικοπέδα της Εταιρείας επι των οποίων αναπτύσσει ήδη ένα σύγχρονο κτίριο Αποθήκευσης και Διανομής. Ως αποτέλεσμα σήμερα η ενιαία οικοπεδική έκταση προς ανάπτυξη στον Ασπρόπυργο ανέρχεται σε συνολική επιφάνεια 103.001 τ.μ.

Την 30^η Ιουλίου 2021, η Εταιρεία ανακηρύχθηκε πλειοδότη σε δημόσιο ηλεκτρονικό πλειστηριασμό ενός οικοπέδου που βρίσκεται στη Νάουσα Πάρου, συνολικού εμβαδού 501 τ.μ., το οποίο είναι όμορο με άλλα ακίνητα της Εταιρείας επι των οποίων βρίσκεται το ξενοδοχείο Mr and Mrs White Paros. Το συνολικό τίμημα για την αγορά του οικοπέδου ανήλθε σε € 203 χιλ., μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού € 5 χιλ..

Την 24^η Σεπτεμβρίου 2021, η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά οριζόντιας ιδιοκτησίας γραφειακού χώρου συνολικής επιφάνειας 258,13 τ.μ., 3^{ου} ορόφου σε κτίριο γραφείων που βρίσκεται επί της Μητροπόλεως 3 στην Αθήνα, στο οποίο η Εταιρεία κατέχει ήδη γραφειακό χώρο στον 4^ο όροφο. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε € 1.050 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης € 49 χιλ.).

Στις 30 Νοεμβρίου 2021 η Εταιρεία προχώρησε στην πώληση ακινήτου – εμπορικού καταστήματος, συνολικής επιφάνειας 168,40 τ.μ., επί της Λ. Κηφισίας 283, στην Κηφισιά έναντι τιμήματος € 1.023.000. Το ακίνητο είχε αποκτηθεί την 28 Νοεμβρίου 2017 έναντι τιμήματος € 755 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης), ενώ η εύλογη αξία του πριν την πώληση ανέρχονταν σε € 948 χιλ. Από την πώληση η Εταιρεία κατέγραψε κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων ποσού € 75 χιλ. για τη χρήση 2021.

Κατά τη χρήση 2021 η Εταιρεία κεφαλαιοποίησε τόκους ομολογιακού δανείου ύψους € 188 χιλ., με βάση τις πρόνοιες του ΔΛΠ 23, για τη κατασκευαστική περίοδο του κτιρίου αποθήκευσης και διανομής στον Ασπρόπυργο.

Μέθοδος Αποτίμησης Ακινήτων

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Α.Π., οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές, εκθέσεις των οποίων συντάσσονται υποχρεωτικά δύο φορές ανά έτος, την 30^η Ιουνίου και 31^η 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 31.12.2021 εφαρμόστηκαν κατά περίπτωση, η (α) μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων ή συγκριτική μέθοδος και (β) μέθοδος της κεφαλαιοποίησης εισοδήματος ή μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF).

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 για την 31.12.2021:

Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Γραφεία & μικτής χρήσης	34.952	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	229	7,03%-8,91%	6,10%-7,75%
Αποθήκες	58.813	80%-10% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20%-90% συγκριτική μέθοδος	462	8,81%-9,69%	7,50%-8,25%
Ξενοδοχεία	20.700	80% -85% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% -15% συγκριτική μέθοδος.	n/a	8,80%-10,50%	7,0%-8,50%
Καταστήματα	2.017	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	11	7,65%-7,71%	6,5%-6,75%
Ειδικής Χρήσης	3.559	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	22	8,29%-8,66%	7,25%-7,52%
Οικόπεδα	727	80%-10% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20%-90% συγκριτική μέθοδος	4	9,50%-9,68%	8,25%
	120.768				

Ο ακόλουθος πίνακας περιλαμβάνει πληροφορίες αναφορικά με τις μεθόδους αποτίμησης των επενδυτικών ακινήτων, ανά κατηγορία λειτουργικού τομέα για την 31.12.2020:

Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Γραφεία & μικτής χρήσης	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	η/α	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%-10% 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 2021 το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-5% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν € 2.479 χιλ. χαμηλότερη ή € 2.879 χιλ. υψηλότερη.

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021 ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-5% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν €3.119 χιλ. χαμηλότερη ή € 3.805 χιλ. υψηλότερη.

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021 το μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-5% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν € 2.579 χιλ. υψηλότερη ή € 2.575 χιλ. χαμηλότερη.

7. Συμμετοχή σε θυγατρικές

Οι θυγατρικές εταιρείες που ενοποιούνται στον Όμιλο είναι η «Plaza Hotel Skiathos M.A.E.» και η «Sarmed Warehouses A.E.» με έδρα στην Ελλάδα. Οι θυγατρικές εταιρίες ενοποιούνται πλήρως (ολική ενοποίηση).

Η Εταιρεία κατέχει ποσοστό 100% των μετοχών της εταιρείας «Plaza Hotel Skiathos M.A.E.» και ποσοστό 80% των μετοχών της εταιρείας «SARMED WAREHOUSES A.E.». Η αξία της συμμετοχής της Εταιρείας στις θυγατρικές της είναι η ακόλουθη:

	31.12.2021	31.12.2020
Plaza Hotel Skiathos M.A.E.	7.722	3.522
Sarmed Warehouses A.E.	24.168	23.903
	31.890	27.425

Η αύξηση της αξίας της συμμετοχής στη θυγατρική «Sarmed Warehouses A.E.» κατά € 265 χιλ. οφείλεται στην εκκαθάριση της αγοραπωλησίας που ολοκληρώθηκε την 30.09.2021.

Την 27^η Οκτωβρίου 2021 εγκρίθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της θυγατρικής «Plaza Hotel Skiathos M.A.E.» κατά € 4.200 χιλ. με την έκδοση 3.134.329 νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 1,34 η κάθε μία η οποία καλύφθηκε ολοσχερώς από την Εταιρεία με καταβολή μετρητών έως και την 3^η Μαρτίου 2022. Μέσω της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου χρηματοδοτείται η ανακαίνιση του ξενοδοχείου ιδιοκτησίας της Plaza Hotel Skiathos M.A.E., "Radisson Skiathos Plaza Resort".

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 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
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2021	313	29	342	161	29	190
Προσθήκες	-	4	4	-	4	4
Μεταφορά από επενδύσεις σε ακίνητα	1.044	-	1.044	1.044	-	1.044
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	1.357	33	1.390	1.205	33	1.238
Συσσωρευμένες αποσβέσεις						
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2021	14	16	30	13	16	29
Αποσβέσεις	16	5	21	3	5	8
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	30	21	51	16	21	37
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2021	1.327	12	1.339	1.189	12	1.201

Ποσό € 1.044 χιλ. αφορά ιδιοχρησιμοποιούμενο γραφειακό χώρο επιφάνειας 258,13 τ.μ. Το ακίνητο μεταφέρθηκε από τα επενδυτικά ακίνητα και πρόκειται να χρησιμοποιηθεί για τη στέγαση της διοικητικής λειτουργίας της Εταιρείας και αποτελεί μέρος του 3^{ου} ορόφου του κτιρίου γραφείων που βρίσκεται στο Δήμο Αθηναίων Νομού Αττικής, επί της οδού Μητροπόλεως 3.

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 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
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2021	8	8
Προσθήκες	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	8	8
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2021	7	7
Αποσβέσεις	1	1
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	8	8
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2021	-	-

10. Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων

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

	Όμιλος Μεταφορικά μέσα	Εταιρεία Μεταφορικά μέσα
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2020	5	5
Προσθήκες	29	29
Προσθήκες μέσω απόκτησης θυγατρικής	46	-
Αποσβέσεις	(6)	(5)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	75	29
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2021	75	29
Προσθήκες	-	-
Πρόωρη λήξη συμβάσεων	(46)	-
Αποσβέσεις	(7)	(7)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	22	22

11. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Εμπορικές απαιτήσεις	240	315	238	262
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(4)	(249)	(4)	(4)
Τελικές εμπορικές απαιτήσεις	236	66	234	258
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (σημ. 29)	528	228	269	95
Έξοδα επομένων χρήσεων και προκαταβολές	35	242	5	205
Λοιπές απαιτήσεις και εγγυήσεις	1.197	1.766	659	1.004
Σύνολο Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	1.996	2.302	1.167	1.562
Μακροπρόθεσμες	684	329	299	329
Βραχυπρόθεσμες	1.312	1.973	868	1.233
Σύνολο	1.996	2.302	1.167	1.562

Οι λοιπές απαιτήσεις και εγγυήσεις της Εταιρείας την 31^η Δεκεμβρίου 2021 περιλαμβάνουν ποσό ύψους € 266 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.

Επίσης στις λοιπές απαιτήσεις την 31^η Δεκεμβρίου 2021 περιλαμβάνεται απαίτηση Φ.Π.Α. συνολικού ποσού € 44χιλ (€ 500 χιλ την 31^η Δεκεμβρίου 2020) τα οποία συμψηφίστηκαν με λοιπές φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας εντός της χρήσης 2022.

Η θυγατρική εταιρεία Sarmed Warehouses σχημάτισε κατά τη διάρκεια της χρήσης πρόβλεψη ύψους € 246 χιλ. για το μη ανακτήσιμο ποσό απαίτησης κατά του Ελληνικού Δημοσίου ποσού € 490 χιλ.. Η Εταιρεία είχε ασκήσει ενδικοφανή προσφυγή κατά της Α.Α.Δ.Ε. η οποία αφορά στην ανάκτηση κρατικής ενίσχυσης που είχε χορηγηθεί στη διασπώμενη εταιρεία με τη σύσταση ειδικού αφορολογήτου αποθεματικού 987 χιλ. των άρθρων 2 και 3 του ν.3220/2014. Την 3η Φεβρουαρίου 2021 επιδόθηκε στην εταιρεία, ο αριθμός απόφασης Α1887/2020 από το Δ' τριμελές Διοικητικό Εφετείο Πειραιά, όπου έγινε αποδεκτή η προσφυγή της διασπώμενης εταιρείας «ΕΛΛΗΝΙΚΕΣ ΑΠΟΘΗΚΕΣ ΣΑΡΑΝΤΙΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και η εταιρεία εισέπραξε την 26.05.2021 το ποσό ύψους € 244 χιλ. που της αναλογεί ενώ για το υπόλοιπο ποσό είχε σχηματιστεί πρόβλεψη επισφάλειας.

Οι παραπάνω βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις αναλύονται ανάλογα με το χρόνο δημιουργίας τους ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Μη επισφαλείς απαιτήσεις				
Έως 1 μήνα	1.263	1.973	816	1.233
Από 1 μήνα έως 3 μήνες	44	-	44	-
Από 3 μήνες έως 12 μήνες	3	-	3	-
Άνω των 12 μηνών	2	-	2	-
Σύνολο μη επισφαλών απαιτήσεων	1.312	1.973	868	1.233
Επισφαλείς απαιτήσεις	4	249	4	4
Μείον: προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(4)	(249)	(4)	(4)
Καθαρές απαιτήσεις μετά από προβλέψεις	1.312	1.973	868	1.233

12. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Διαθέσιμα στο ταμείο	2	1	2	1
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις	4.275	2.066	2.481	898
Σύνολο	4.277	2.067	2.483	899

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

13. Μετοχικό κεφάλαιο και αγορά ιδίων μετοχών

Το Μετοχικό Κεφάλαιο αναλύεται ως ακολούθως:

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό Κεφάλαιο
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	35.764.593	75.106
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	35.764.593	75.106

Η Εταιρεία την 31.12.2021 είχε στην κατοχή της συνολικά 343.618 ίδιες μετοχές συνολικής ονομαστικής αξίας € 722 χιλ. και αξίας κτήσης € 598 χιλ.. Οι κατεχόμενες ίδιες μετοχές την 31.12.2021 αντιστοιχούσαν στο 0,96% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

14. Αποθεματικά

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2021	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2020
	-	-	-	-
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Τακτικό αποθεματικό	380	148	294	148
Ειδικό αποθεματικό	2.742	2.742	2.742	2.742
Λοιπά αποθεματικά	(1.583)	(1.583)	(1.583)	(1.583)
Σύνολο	1.539	1.307	1.453	1.307

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 καταβλημένου 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 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:

	31.12.2021	31.12.2020
Όμιλος και Εταιρεία		
Παρούσα αξία μη χρηματοδοτούμενων υποχρεώσεων	10	17
Υποχρέωση στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	10	17

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

	31.12.2021	31.12.2020
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	(8)	10
Σύνολο περιλαμβανόμενο στις παροχές σε εργαζομένους (Σημ. 21)	(8)	10

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

	31.12.2021	31.12.2020
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	17	8
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	(8)	10
Αναλογιστικά Κέρδη/ (Ζημίες) από μεταβολή χρηματοοικονομικών παραδοχών	1	(1)
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	10	17

Οι κύριες αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν έχουν ως εξής:

	31.12.2021	31.12.2020
Προεξοφλητικό επιτόκιο	0,45%	0,35%
Πληθωρισμός	1,70%	1,60%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	1,70%	1,70%

Η Επιτροπή Διερμηνειών των ΔΠΧΑ εξέδωσε τον Μάιο του 2021 την οριστική απόφαση ημερήσιας διάταξης υπό τον τίτλο «Κατανομή παροχών σε περιόδους υπηρεσίας σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ) 19», στην οποία περιλαμβάνεται επεξηγηματικό υλικό και γνωστοποιήσεις αναφορικά με τον τρόπο κατανομής των παροχών σε περιόδους υπηρεσίας επί συγκεκριμένου προγράμματος καθορισμένων παροχών.

Με βάση την ως άνω απόφαση διαφοροποιείται ο τρόπος με τον οποίο εφαρμόζονταν στην Ελλάδα σε σχέση με το παρελθόν οι βασικές αρχές του προτύπου ως προς το θέμα αυτό, και κατά συνέπεια οι οικονομικές οντότητες που συντάσσουν τις χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτείται να τροποποιήσουν ανάλογα την λογιστική τους πολιτική ως προς αυτή την απόφαση. Η εφαρμογή της απόφασης αυτής είχε ως αποτέλεσμα η κατανομή των παροχών να γίνεται πλέον στα τελευταία 16 έτη μέχρι την ημερομηνία συνταξιοδότησης των εργαζομένων σύμφωνα με το ισχύον νομικό πλαίσιο και τις πρόσθετες συμβατικές υποχρεώσεις σύμφωνα με τις αντίστοιχες συλλογικές συμβάσεις της Εταιρίας και να αντιμετωπίζεται ως μεταβολή λογιστικής πολιτικής με αναδρομική ισχύ. Υποθέτοντας πως η εφαρμογή της αλλαγής στο ΔΛΠ 19 θα είχε γίνει από την 1 Ιανουαρίου 2020 και λαμβάνοντας υπόψη τις κατευθυντήριες οδηγίες η επίδραση της εφαρμογής της απόφασης της επιτροπής διερμηνειών θα είχε ως αποτέλεσμα οι υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία να μειωθούν κατά € 9 χιλ. και να αυξηθούν αντίστοιχα τα αποτελέσματα εις νέον κατά το ποσό αυτό.

Η Διοίκηση, εκτιμά ότι η επίδραση της εφαρμογής της ως άνω απόφασης δεν έχει σημαντική επίδραση σε κάποιο κονδύλι της ενοποιημένης και εταιρικής κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης όπως π.χ. (Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία, Αποτελέσματα εις νέον) κι ως εκ τούτου εφαρμόστηκε από την αρχή της τρέχουσας λογιστικής περιόδου κι όχι αναδρομικά.

16. Δανειακές Υποχρεώσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Αλληλόχρεος δανεισμός	486	10.137	-	10.017
Κρατικό δάνειο	67	55	-	-
Ομολογιακά δάνεια	29.600	8.121	29.600	8.121
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	30.153	18.313	29.600	18.138
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Μακροπρόθεσμος δανεισμός				
Κρατικό δάνειο	67	55	-	-
Ομολογιακά δάνεια	28.508	7.924	28.508	7.924
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	28.575	7.979	28.508	7.924
Βραχυπρόθεσμα δάνεια				
Αλληλόχρεος δανεισμός	486	10.137	-	10.017
Ομολογιακά δάνεια	1.092	197	1.092	197
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	1.578	10.334	1.092	10.214
Σύνολο δανείων	30.153	18.313	29.600	18.138

Η λήξη των δανειακών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Έως 1 έτος	1.578	10.334	1.092	10.214
Από 1 έως 5 έτη	6.371	1.688	6.304	1.633
Πάνω από 5 έτη	22.204	6.291	22.204	6.291
	30.153	18.313	29.600	18.138

Από το σύνολο των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου της 31.12.2021, τα € 25.614 χιλ. αφορούν επενδύσεις σε ακίνητα αποθήκευσης και διανομής (Logistics), τα € 1.172 χιλ. αφορούν την ανακαίνιση του ξενοδοχείου της θυγατρικής Plaza Hotel Skiathos M.A.E., ενώ το υπολειπόμενο ποσό αφορά λοιπές επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου.

Οι υποχρεώσεις από το ανωτέρω ομολογιακό δάνειο είναι εξασφαλισμένες με εμπράγματα εξασφαλίσεις επί των επενδυτικών ακινήτων (βλ. Σημείωση 28). Επίσης, σύμφωνα με τους όρους των περισσότερων δανειακών συμβάσεων ο Όμιλος και η Εταιρεία απαιτείται να συμμορφώνονται με συγκεκριμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες. Καθ' όλη την διάρκεια του υφιστάμενου δανεισμού ο Όμιλος και η Εταιρεία κάλυπτε τις υποχρεώσεις συμμόρφωσης με τους εν λόγω δείκτες.

Την 14^η Ιουνίου 2019 η Εταιρεία προχώρησε σε σύναψη προγράμματος εκδόσεως κοινού ομολογιακού δανείου με την Τράπεζα EUROBANK A.E. ποσού έως € 20.000 χιλ.. Την 31^η Δεκεμβρίου 2020 το ποσό των ανεξόφλητων ομολογιών ανερχόταν σε € 8.110 χιλ.. Την 21.01.2021, την 18.02.2021 και 20.04.2021 εκδόθηκαν νέες ομολογίες, ενώ την 14.12.2021 έγινε μερική αποπληρωμή ομολογιών ποσού € 600 χιλ. με αποτέλεσμα την 31.12.2021 το υπόλοιπο των ανεξόφλητων ομολογιών να ανέρχεται σε € 11.845 χιλ.. Την 22^η Οκτωβρίου 2020 η Εταιρεία προχώρησε σε τροποποίηση του ανωτέρου ομολογιακού δανείου που είχε συνάψει με την Τράπεζα Eurobank A.E. μειώνοντας το περιθώριο επιτοκίου, ενώ την 18^η Φεβρουαρίου 2021 η Εταιρεία προχώρησε σε δεύτερη τροποποίηση του με περαιτέρω μείωση του.

Την 10 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 ισόποσου ομολογιακού δανείου με την Alpha Bank A.E. το οποίο υπογράφηκε την 5^η Μαρτίου 2021.

Την 20^η Οκτωβρίου 2021 η Εταιρεία προχώρησε σε έκδοση νέου κοινού ομολογιακού δανείου με την Τράπεζα Alpha Bank A.E. ποσού έως € 20.000 χιλ.. Την 08.12.2021 εκδόθηκαν ομολογίες ποσού € 8.000 χιλ., ενώ την 18.01.2022, μετά την ημερομηνία ισολογισμού από το ως άνω πρόγραμμα εκδόθηκαν επιπλέον ομολογίες ποσού € 2.000 χιλ.

Επιπλέον βάση σύμβασης αλληλόχρεου δανεισμού με την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε., η Εταιρεία στις 19.04.2021 και στις 11.05.2021 χρηματοδοτήθηκε με συνολικό ποσό € 1.200 χιλ. για επενδύσεις σε ακίνητα, το οποίο εξόφλησε στις 30.07.2021.

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. Στις 5^η Μαΐου έγινε παράταση της λήξης του δανεισμού έως τις 29.10.2021 και στις 29^η Οκτωβρίου έγινε παράταση της λήξης του δανεισμού έως τις 28.01.2022 οπότε και αποπληρώθηκε. Η θυγατρική στις 22.07.2021, στις 13.10.2021, και στις 26.10.2021 χρηματοδοτήθηκε με συνολικό ποσό € 360 χιλ.. Μετά την ημερομηνία ισολογισμού και έως την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας χρηματοοικονομικής πληροφόρησης η θυγατρική έχει προβεί σε εξόφληση συνολικού ποσού € 430 χιλ..

Το κονδύλι «κρατικό δάνειο» αφορά κρατική ενίσχυση που δόθηκε μέσω επιστρεπτέας προκαταβολής στα πλαίσια των μέτρων στήριξης των πληττόμενων επιχειρήσεων για τις επιπτώσεις της πανδημίας του Covid-19. Την 14^η Μαΐου 2021 η θυγατρική «Sarmed Warehouses.A.E» επιχορηγήθηκε με κρατικό δάνειο ποσού 12 χιλ. μέσω της επιστρεπτέας προκαταβολής 7. Για το χρονικό διάστημα έως την 31^η 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 31^η Αυγούστου 2021, όρο τον οποίο πληροί η θυγατρική.

17. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής :

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Προμηθευτές	405	868	216	847
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 29)	11	10	12	7
Δεδουλευμένα έξοδα	186	140	155	102
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιπές εισφορές	81	6	6	(27)
Προκαταβολές πελατών	-	25	-	25
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	95	131	4	123
Έσοδα επομένων χρήσεων	10	9	10	9
Λοιπές υποχρεώσεις	1.215	400	4.659	400
Ληφθείσες εγγυήσεις ενοικίων	435	424	435	424
Σύνολο	2.438	2.014	5.497	1.910

Ανάλυση υποχρεώσεων:	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Μακροπρόθεσμες	434	771	434	771
Βραχυπρόθεσμες	2004	1.243	5.063	1.139
Σύνολο	2.438	2.014	5.497	1.910

Στις λοιπές υποχρεώσεις περιλαμβάνεται ποσό € 1.079 χιλ. που αφορά εγγύηση καλή εκτέλεσης του υπό ανέγερση ακινήτου της Εταιρείας στον Ασπρόπυργο, η οποία δόθηκε ως παρακράτηση ποσού 10% από το συνολικό ποσό της εργολαβίας, και της ανακαίνισης του ξενοδοχείου Plaza Hotel Skiathos της θυγατρικής.

Επιπλέον στις λοιπές υποχρεώσεις της Εταιρείας περιλαμβάνεται ποσό € 3.570 χιλ. που αφορά την υποχρέωση της Εταιρείας για την ολοσχερή καταβολή σε μετρητά της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου της θυγατρικής «Plaza Hotel Skiathos M.A.E»

σύμφωνα με την απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης στις 27.10.2021 (Σημείωση 7). Το σχετικό ποσό έχει ολοσχερώς καταβληθεί έως και την 3η Μάρτιου 2022.

18. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Έσοδα ενοικίων από επενδυτικά ακίνητα	5.592	3.680	3.312	3.361
Επιδότηση ενοικίου	447	-	368	-
Λοιπά έσοδα	27	1	10	-
Σύνολο	6.064	3.681	3.690	3.361

Στο κονδύλι επιδότηση ενοικίου περιλαμβάνεται η κρατική αποζημίωση του 60% του μισθώματος, που δόθηκε προς τους ιδιοκτήτες κυρίως ξενοδοχειακών ακινήτων λόγω της υποχρεωτικής απαλλαγής από την υποχρέωση καταβολής του συνολικού μισθώματος, που επιβλήθηκε στα πλαίσια αντιμετώπισης των επιπτώσεων της πανδημίας COVID-19.

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:

	31.12.2021	31.12.2020
1 ^ο έτος	8.020	6.443
2 ^ο έτος	7.993	6.346
3 ^ο έτος	7.859	6.325
4 ^ο έτος	7.575	6.202
5 ^ο έτος	7.145	6.004
Πάνω από 5 έτη	26.346	24.744
Σύνολο	64.938	56.064

19. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2021	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2020
	-	-	-	-
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Έξοδα εκτιμήσεων	(38)	(36)	(34)	(33)
Έξοδα δικηγόρων, συμβολαιογράφων,	(1)	(6)	(1)	(2)
Έξοδα ασφάλισης	(103)	(65)	(64)	(61)
Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών κενών χώρων	(34)	(32)	(34)	(29)
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	(2)	(32)	(2)	(28)
Μεσιτικά έξοδα	(10)	-	(10)	-
Λοιπά έξοδα	(72)	(5)	(72)	(3)
Σύνολο	(260)	(176)	(216)	(156)

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2021	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2020
	-	-	-	-
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Μισθωμένα ακίνητα	(166)	(159)	(123)	(139)
Μη μισθωμένα ακίνητα	(94)	(17)	(94)	(17)
Σύνολο	(260)	(176)	(216)	(156)

Στα λοιπά έξοδα που αφορούν μη μισθωμένα ακίνητα περιλαμβάνεται για τη χρήση 2021 ποσό € 69 χιλ. που αφορά αποζημίωση πρόωρης λύσης μίσθωσης που δόθηκε σε μισθωτή του ακινήτου της Εταιρείας επί της Λ. Ποσειδώνος 42 με σκοπό να προχωρήσει άμεσα η ανακαίνιση και ενεργειακά αναβάθμιση του εν λόγω ακινήτου.

20. Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2021	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2020
	-	-	-	-
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	(643)	(393)	(372)	(369)
Σύνολο	(643)	(393)	(372)	(369)

Ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων για το έτος 2021 σε σχέση με το 2020, αυξήθηκε κατά 63,5% που οφείλεται στην αύξηση του αριθμού των ακινήτων στο χαρτοφυλάκιο μεταξύ 01.01.2021 (28 ακίνητα) και 01.01.2020 (22 ακίνητα)

21. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

Όμιλος και Εταιρεία	1.1.2021 -	1.1.2020 -
	31.12.2021	31.12.2020
Μισθοί	(303)	(258)
Εργοδοτικές εισφορές	(61)	(60)
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία (σημείωση 15)	8	(10)
Διανεμόμενα κέρδη στο προσωπικό και στο ΔΣ	(160)	(70)
Λοιπά έξοδα	(56)	(13)
Σύνολο	(572)	(411)

Τα διανεμόμενα κέρδη στο προσωπικό και στο Δ.Σ. αφορούν πρόβλεψη ποσού € 160 χιλ. για διανεμόμενα κέρδη της χρήσης 2021 τα οποία θα καταβληθούν εντός του 2022 καθώς και ποσό € 70 χιλ. που διανεμήθηκε στο προσωπικό το 2021 από τα κέρδη χρήσης 2020 μαζί με το μέρισμα της χρήσης 2020.

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού της Εταιρείας κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2021 ήταν 8 άτομα, ενώ την 31.12.2020 ήταν 6 άτομα.

Οι θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου, δεν απασχολούν προσωπικό.

22. Λοιπά λειτουργικά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Αμοιβές μελών Δ.Σ	(86)	(86)	(86)	(86)
Αμοιβές τρίτων	(120)	(90)	(119)	(69)
Έξοδα διοικητικής υποστήριξης	(155)	(138)	(118)	(129)
Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών (ιδιοχρησιμοποιούμενου)	(9)	(5)	(9)	(5)
Έξοδα ασφάλισης (D&O)	(8)	(5)	(8)	(5)
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	-	(2)	(2)	(2)
Λοιπά έξοδα	7	(138)	15	(132)
Σύνολο	(371)	(464)	(327)	(428)

Στα έξοδα διοικητικής υποστήριξης του Ομίλου ποσού € 155 χιλ. περιλαμβάνονται € 61 χιλ. που αφορούν έξοδα υπηρεσιών λειτουργικής / διοικητικής υποστήριξης από συνδεδεμένες εταιρείες (βλ. Σημείωση 29).

Στα λοιπά έξοδα του Ομίλου και της Εταιρείας συμπεριλαμβάνεται αντιλογισμός ποσού € 154 χιλ. που αφορά τον προσδιορισμό του εκπιπόμενου φόρου (prograta) της τρέχουσας χρήσης (01.01.2020-31.12.2020: € 102 χιλ.), λόγω διαχωρισμού των δραστηριοτήτων.

Οι παρακάτω αμοιβές αφορούν τις αμοιβές της εταιρείας ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ με έδρα την Ελλάδα για τις υπηρεσίες που παρείχε στον Όμιλο για τις χρήσεις 2021 και 2020:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Αμοιβές Τακτικού Ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και των θυγατρικών	47	37	33	29
Έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης	13	10	7	7
Λοιπές ελεγκτικές εργασίες	13	7	13	7
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 έξοδα διοικητικής υποστήριξης	73	54	53	43
Σύνολο Ελεγκτικών Αμοιβών	73	54	53	43

23. Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) – καθαρά

Τα καθαρά χρηματοοικονομικά έσοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Έξοδα τόκων Ομολογιακών δανείων	(320)	(264)	(320)	(264)
Έξοδα αλληλόχρεου δανεισμού	(151)	(17)	(140)	(17)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	(5)	(246)	(5)	(245)
Άλλα έσοδα τόκων	214	36	214	36
Σύνολο	(262)	(491)	(251)	(490)

Το ποσό των χρηματοοικονομικών εξόδων για την 31.12.2021 είναι μειωμένο, καθώς κεφαλαιοποιήθηκαν τόκοι ομολογιακού δανείου με βάση το ΔΛΠ 23, ποσού € 188 χιλ. Στα άλλα έσοδα τόκων περιλαμβάνεται ποσό ύψους €208 χιλ. ως συνέπεια τροποποίησης των όρων προηγούμενων δανείων που δεν οδήγησε σε διακοπή αναγνώρισης.

24. Φόροι

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2021	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2020
	-	-	-	-
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	(128)	(88)	(84)	(83)
Σύνολο	(128)	(88)	(84)	(83)

25. Μερίσματα

Την 21^η Απριλίου 2021 η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε τη διανομή μερίσματος συνολικού ποσού € 2.124 χιλ. ήτοι € 0,06 ανά μετοχή (καθαρό), από τα κέρδη της χρήσης 2020 και προηγούμενων ετών, το οποίο καταβλήθηκε στους δικαιούχους την 28^η Απριλίου 2021. Την 30^η Μαρτίου 2020 η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε τη διανομή μερίσματος συνολικού ποσού € 1.395 χιλ. ήτοι € 0,039 ανά μετοχή (καθαρό), από τα κέρδη της χρήσης 2019 και προηγούμενων ετών, το οποίο καταβλήθηκε στους δικαιούχους την 7^η Απριλίου 2020.

Η θυγατρική «SARMED WAREHOUSES Α.Ε.» την 12^η Οκτωβρίου 2021, με απόφαση του Δ.Σ. αποφάσισε τη διανομή προσωρινού μερίσματος συνολικού ποσού € 1.110 χιλ. ήτοι € 0,185 ανά μετοχή (καθαρό), από τα κέρδη της χρήσης 2021, εκ των οποίων ποσό € 888 χιλ. έλαβε η Εταιρεία εντός της χρήσης 2021, ενώ το υπολειπόμενο ποσό αφορά μετόχους μειοψηφίας.

26. 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	
	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Κέρδη μετά από φόρους	8.296	2.070	7.133	709
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους	7.802	1.922	7.133	709
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους μειοψηφίας	494	148	-	-
Σταθμισμένος μέσος όρος του αριθμού μετοχών	35.764.593	35.764.593	35.764.593	35.764.593
Ίδιες μετοχές	343.618	272.412	343.618	272.412
Σταθμισμένος μέσος όρος του αριθμού μετοχών σε κυκλοφορία	35.420.975	35.492.181	35.420.975	35.492.181
Βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή (€ ανά μετοχή)	0,220	0,054	0,201	0,020

27. Ανειλημμένες υποχρεώσεις

Κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις

Την 30^η Ιουλίου 2020 η Εταιρεία είχε συνάψει σύμβαση εργολαβίας για την κατασκευή ενός σύγχρονου κτιρίου αποθηκών και διανομής συνολικής επιφάνειας 20.797 τ.μ., προδιαγραφών πυροπροστασίας κατηγορίας Z3 στον Ασπρόπυργο Αττικής. Το εργολαβικό αντάλλαγμα συμφωνήθηκε σε € 9.626 χιλ. πλέον Φ.Π.Α. και καταβλήθηκε σταδιακά έως την αποπεράτωση του έργου που ολοκληρώθηκε την 31^η Ιανουαρίου 2022 οπότε και παραδόθηκε στην Εταιρεία. Η εν λόγω κατασκευή χρηματοδοτήθηκε μέσω δανεισμού. Το ακίνητο από την 01.02.2022 είναι πλήρως μισθωμένο στην Info Quest Technologies M.A.E.B.E..

Η θυγατρική Plaza Hotel Skiathos M.A.E., την 8^η Οκτωβρίου υπέγραψε σύμβαση εργολαβίας συνολικού ποσού € 2.841 χιλ. για τη ανακαίνιση της ξενοδοχειακής μονάδας που βρίσκεται στην περιοχή Καναπίτσα της Σκιάθου και έφερε το όνομα «Skiathos Plaza», ενώ το συνολικό προϋπολογισμένο κόστος της ανακαίνισης εκτιμάται στα € 4.200 χιλ.. Την 31.12.2021 είχε ήδη καταβληθεί ποσό € 582 χιλ. πλέον ΦΠΑ από το σύνολο του εργολαβικού τιμήματος της ως άνω σύμβασης.

Δεσμεύσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις

Η Εταιρεία δεν έχει συνάψει συμβάσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων.

Επίδικες υποθέσεις

Εκκρεμεί κατά της Εταιρείας αγωγή τρίτου, που επιδόθηκε στην Εταιρεία την 21.1.2022. Η αγωγή αφορά διεκδίκηση 58,61 τ.μ. και 1.090,42 τ.μ. από το σύνολο των 102.813,17 τ.μ. ιδιοκτησίας της Εταιρείας στον Ασπρόπυργο. Σε συνέχεια της ως άνω, η Εταιρεία άσκησε αγωγή κατά των πωλητών των εν λόγω ιδιοκτησιών προς την Εταιρεία, σύμφωνα με την οποία οφείλουν να καταβάλουν στην Εταιρεία ποσό που αντιστοιχεί στην τιμή κτήσης των διεκδικούμενων τμημάτων ως αποζημίωση λόγω μείωσης της περιουσίας της Εταιρείας και σύμφωνα με τις διατάξεις λόγω αδικαιολόγητου πλουτισμού τους. Συνεπώς, η Εταιρεία θεωρεί ότι δεν απαιτείται να προβεί σε οποιαδήποτε πρόβλεψη για μελλοντική υποχρέωση.

28. Υφιστάμενα εμπράγματα βάρη

Στα πλαίσια της έκδοσης του κοινού ομολογιακού δανείου με την Eurobank Ergasias A.E. ποσού έως € 20.000 χιλ. (βλ. Σημείωση 16 έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της δανείστριας «Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E.», ύψους € 26.000 χιλ. έκαστη για τα ακίνητα Αλ. Πάντου 27, Λεωφόρος Κηφισού 119, Λεωφόρος Κηφισού 125-127, Λουτρού 65, Αλαμάνας 1, Λεωφόρος Ελ. Βενιζέλου 280 και του ξενοδοχείου «Mr&Mrs White Paros». Επιπρόσθετα, έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια και ασφαλιστήρια 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 A.E.» στο αρμόδιο κτηματολογικό γραφείο η οποία βάρυνε τους προηγούμενους ιδιοκτήτες και αναμένεται να ολοκληρωθεί στο άμεσο μέλλον.

Στα πλαίσια της έκδοσης του από 27.05.2021 κοινού ομολογιακού δανείου με την Alpha Bank A.E. ποσού έως € 10.000 χιλ. έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της δανείστριας «Alpha Bank A.E.», ύψους € 12.000 χιλ. έκαστη για τα ακίνητα Αλ. Πάντου 19-23, Αλ. Πάντου 25 και Αργυρουπόλεως 2^α. Στα πλαίσια της έκδοσης του από 20.10.2021 κοινού ομολογιακού δανείου με την Alpha Bank A.E. ποσού έως € 20.000 χιλ. έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της δανείστριας «Alpha Bank A.E.», ύψους € 24.000 χιλ. για το υπό - κατασκευή συγκρότημα ακινήτων αποθήκευσης και διανομής (Logistics) της Εταιρείας που βρίσκεται στον Ασπρόπυργο Αττικής. Επιπρόσθετα, έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια και ασφαλιστήρια συμβόλαια των προαναφερθέντων ακινήτων.

29. 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	
	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
i) Έσοδα από Μισθώματα επενδυτικών ακινήτων				
Θυγατρικές εταιρείες	-	-	1	-
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	80	80	80	80
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	3.601	1.601	1.538	1.524
	3.681	1.681	1.619	1.604
ii) Λοιπα έσοδα				
Θυγατρικές εταιρείες	-	-	10	-
	-	-	10	-
iii) Αγορές παγίων				
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	-	-	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	2	2	2	2
	2	2	2	2
iv) Έξοδα που αφορούν παροχή υπηρεσιών				
Λήψη υπηρεσιών λειτουργικής / διοικητικής υποστήριξης				
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	7	10	7	10
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	64	60	54	55
	71	70	61	65
v) Παροχές προς τη Διοίκηση				
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές	391	309	391	309
	391	309	391	309
vi) Υπόλοιπα τέλους χρήσης που προέρχονται από μισθώματα-αγορές αγαθών/ λήψη υπηρεσιών				
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη:				
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	5	2	5	2
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	525	226	264	93
	530	228	269	95
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη:				
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	-	1	-	1
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	12	8	12	6
	12	9	12	7
Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις:				
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	15	15	15	15
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	296	293	296	293
	311	308	311	308

Τα έξοδα υπηρεσιών συνολικού ποσού € 61 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 διαχείριση μισθοδοσίας, καθώς επίσης υπηρεσίες πληροφορικής και μηχανοργάνωσης από το συνδεδεμένο μέρος Info Quest Technologies Α.Ε.Β.Ε..

30. 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 04.10.2021 η Εταιρεία έλαβε πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης για τη χρήση 2020 από την ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία. Στις 07.10.2021 η θυγατρική «Sarmed Warehouses A.E.», έλαβε πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης για τη χρήση 2020 από C&A HELLAS ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ Ι.Κ.Ε και η θυγατρική «Plaza Hotel Skiathos M.A.E» την 25.10.2021 από την ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία. Για τη χρήση 2021 δεν έχει έως σήμερα εκδοθεί το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό του οποίου η καταληκτική ημερομηνία υποβολής είναι η 31^η Οκτωβρίου 2022. Ωστόσο, η Διοίκηση εκτιμά ότι δεν αναμένεται να προκύψουν ουσιαστικές αλλαγές στις φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας και του Ομίλου, όπως αυτές απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εν λόγω χρήσης.

31. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού

1. Την 31^η Ιανουαρίου 2022 ολοκληρώθηκε η κατασκευή και παραδόθηκε στην Εταιρεία ένα σύγχρονο κέντρο αποθηκών και διανομής, προδιαγραφών πυροπροστασίας κατηγορίας Z3 και συνολικής επιφάνειας 20.797 τ.μ. στον Ασπρόπυργο Αττικής το οποίο προβλέπεται να προσφέρει σημαντικά στα μελλοντικά αποτελέσματα της Εταιρείας. Το ακίνητο από την 01.02.2022 είναι πλήρως μισθωμένο στην Info Quest Technologies M.A.E.B.E..
2. Την 18η Ιανουαρίου 2022 η θυγατρική «Plaza Hotel Skiathos M.A.E» υπέγραψε συμφωνία με την διεθνή αλυσίδα ξενοδοχείων “Radisson Hospitality” και την μισθώτρια εταιρεία Hotel Brain A.E. για την αξιοποίηση σύγχρονης ξενοδοχειακής μονάδας της Εταιρείας που βρίσκεται στην περιοχή Καναπίτσα της Σκιάθου, η οποία θα λειτουργήσει με την επωνυμία «Radisson Resort Plaza Skiathos».
3. Την 18^η Ιανουαρίου 2022 η Εταιρεία προχώρησε σε έκδοση επιπλέον ομολογιών συνολικού ποσού € 2.000 χιλ. από το πρόγραμμα ομολογιακού δάνειου με την Alpha Bank A.E. και την 1^η Μαρτίου 2022 προέβη σε επιπλέον χρηματοδότηση ποσού € 2.100 χιλ. από το πρόγραμμα αλληλόχρεου δανεισμού που έχει συνάψει με την Alpha Bank A.E. για την χρηματοδότηση της ανακαίνισης του ξενοδοχείου της θυγατρικής εταιρείας Plaza Hotel Skiathos M.A.E..
4. Η θυγατρική «Plaza Hotel Skiathos M.A.E» στις 24, 26 και 28 Ιανουαρίου 2022 προχώρησε σε αποπληρωμή συνολικού ποσού € 430 χιλ. από το πρόγραμμα αλληλόχρεου δανεισμού που έχει συνάψει με την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. από τον αλληλόχρεο δανεισμό της.
5. Τα πρόσφατα γεωπολιτικά γεγονότα στην Ουκρανία, οι στρατιωτικές ενέργειες και οι επακόλουθες οικονομικές κυρώσεις, έχουν οδηγήσει σε αυξήσεις του ενεργειακού κόστους και, κατά συνέπεια σε περαιτέρω αυξήσεις των τιμών των πρώτων υλών. Οι εταιρίες του Ομίλου δεν έχουν αναλάβει μεγάλα κατασκευαστικά έργα για να επηρεαστούν άμεσα από αυτές τις αυξήσεις, ενώ το ενεργειακό κόστος επωμίζονται οι μισθωτές των ακινήτων και όχι ο ιδιοκτήτης αυτών. Οι εταιρείες του Ομίλου δραστηριοποιούνται μόνο στην Ελληνική επικράτεια και δεν διαφαίνεται να επηρεάζονται σε σημαντικό βαθμό οι δραστηριότητές τους. Παρόλα αυτά, πιθανή επιδείνωση των συνθηκών που θα μπορούσε να επηρεάσει περαιτέρω την παγκόσμια και κατ’ επέκταση και την ελληνική οικονομία δεν μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα αυτή τη στιγμή. Η Διοίκηση επανεκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις της, και, στο μέτρο που αυτό είναι δυνατό, μεριμνά ώστε να λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες του Ομίλου.

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 31^η Δεκεμβρίου 2021, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 28^η Μαρτίου 2022 και έχουν υπογραφεί ως κάτωθι:

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.	Η ΔΙΕΥΘΥΝΟΥΣΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ	Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ
Θεόδωρος Δ. Φέσσας Α.Δ.Τ.ΑΕ106909	Άννα Γ. Αποστολίδου Α.Δ.Τ. ΑΜ540378	Κωνσταντίνος Ι. Τσιάγκρας Α.Δ.Τ ΑΙ113404 Α.Μ. 0097897 / Α'Τάξης	Εμμανουήλ Α. Ανδρικάκης Α.Δ.Τ. ΑΟ133897 Α.Μ. 0115401 / Α'Τάξης