



BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.

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

BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π

Αρ.ΓΕΜΗ - 140330201000

Αλ. Πάντου 25, Καλλιθέα

Μάιος 2021

Περιεχόμενα

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

Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
		31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	109.125	106.001	75.959	72.860
Συμμετοχή σε θυγατρικές		-	-	27.425	27.425
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία		307	312	159	161
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων		27	75	27	29
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		1	1	1	1
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	6	321	329	321	329
		109.781	106.718	103.892	100.805
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	6	1.887	1.973	1.023	1.233
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	7	2.628	2.067	1.224	899
		4.515	4.040	2.247	2.132
Σύνολο ενεργητικού		114.296	110.758	106.139	102.937
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Ίδια κεφάλαια					
Μετοχικό κεφάλαιο		75.106	75.106	75.106	75.106
Ίδιες μετοχές	8	(624)	(455)	(624)	(455)
Αποθεματικά		1.532	1.307	1.323	1.307
Αποτελέσματα εις νέον		8.135	8.058	6.910	6.846
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας		84.148	84.016	82.715	82.804
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		6.158	6.118	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		90.306	90.134	82.715	82.804
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δάνεια	9	10.686	7.979	10.631	7.924
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		17	17	17	17
Επιχορηγήσεις		4	5	-	-
Υποχρέωση από μίσθωση		21	46	21	23
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	10	891	771	891	771
		11.620	8.818	11.559	8.735
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	10	649	1.243	425	1.139
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		180	199	19	39
Υποχρέωση από μίσθωση		6	30	6	6
Δάνεια	9	11.536	10.334	11.414	10.214
		12.371	11.806	11.865	11.398
Σύνολο υποχρεώσεων		23.990	20.624	23.424	20.133
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		114.296	110.758	106.139	102.937

Οι σημειώσεις στις σελίδες 9 έως 20 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων

Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 31.03.2021	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 31.03.2020	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 31.03.2021	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 31.03.2020
	Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	1.093	963	654
	1.093	963	654	944
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	-	848	-	-
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	11 (31)	(23)	(19)	(23)
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	11 (332)	(185)	(195)	(185)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(81)	(84)	(81)	(84)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	12 (133)	(82)	(117)	(81)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων, άυλων περιουσιακών στοιχείων και δικαιωμάτων	(8)	(4)	(4)	(4)
Λοιπά κέρδη/ (ζημιές) - καθαρά	4	(48)	2	(5)
Λειτουργικά Κέρδη	513	1.385	241	562
Χρηματοοικονομικά έσοδα	-	28	-	28
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(144)	(261)	(142)	(261)
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά	(144)	(232)	(142)	(232)
Κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων	369	1.154	99	330
Φόροι	13 (28)	(24)	(19)	(24)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) περιόδου	341	1.130	80	306
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	341	1.130	80	306
Αναλογούνται σε:				
Μετόχους της Εταιρείας	301	1.130	80	306
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	40	-	-	-
	341	1.130	80	306
Κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)				
Βασικά και προσαρμοσμένα	14 0,010	0,032	0,002	0,009

Οι σημειώσεις στις σελίδες 9 έως 20 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Ενοποιημένη Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων

	Όμιλος					
	Μετοχικό κεφάλαιο	Ίδιες μετοχές	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Σημ.						
Υπόλοιπο την 1^η Ιανουαρίου 2020	75.106	-	2.866	5.972	-	83.944
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης			-	1.922	148	2.070
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	1.922	148	2.070
Αγορά Ιδίων μετοχών	-	(455)	-	-	-	(455)
Μέρισμα χρήσης 2019 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	(1.395)	-	(1.395)
Μεταφορές	-	-	(1.583)	1.583	-	-
Εξαγορά θυγατρικής	-	-	-	-	5.970	5.970
Τακτικό αποθεματικό	-	-	24	(24)	-	-
Υπόλοιπο την 31^η 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) περιόδου	-	-	-	301	40	341
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	-	301	40	341
Αγορά Ιδίων μετοχών	-	(169)	-	-	-	(169)
Τακτικό αποθεματικό	-	-	225	(225)	-	-
Υπόλοιπο την 31^η Μαρτίου 2021	75.106	(624)	1.532	8.135	6.158	90.306

Οι σημειώσεις στις σελίδες 9 έως 20 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Εταιρική Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων

	Εταιρεία				Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
	Μετοχικό κεφάλαιο	Ίδιες μετοχές	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	
Σημ.					
Υπόλοιπο την 1^η Ιανουαρίου 2020	75.106	-	2.866	5.972	83.944
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης			-	709	709
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-		-	709	709
Αγορά Ιδίων μετοχών		(455)			(455)
Μέρισμα χρήσης 2019 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-		-	(1.395)	(1.395)
Μεταφορές			(1.583)	1.583	-
Τακτικό αποθεματικό	-		24	(24)	-
Υπόλοιπο την 31^η 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) περιόδου	-	-	-	80	80
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	-	80	80
Αγορά Ιδίων μετοχών	-	(169)	-	-	(169)
Τακτικό αποθεματικό	-	-	16	(16)	-
Υπόλοιπο την 31^η Μαρτίου 2021	75.106	(624)	1.323	6.910	82.715

Οι σημειώσεις στις σελίδες 9 έως 20 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση ταμειακών ροών – Όμιλος

	Σημ.	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 31.03.2021	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 31.03.2020
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Καθαρά κέρδη προ φόρων		369	1.154
Αναπροσαρμογές για:			
Αποσβέσεις		8	4
Αναγνωρισθέντα έσοδα κρατικών επιχορηγήσεων		-	10
Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού - έξοδο/(έσοδο) χρήσης		-	1
(Αύξηση)/μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα		-	(848)
Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/ έξοδα - καθαρά		144	232
Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης			
(Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων		95	(278)
Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων		(485)	(519)
Καταβληθέντες τόκοι		(142)	(68)
Καταβληθείς φόρος		(42)	(35)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		(53)	(348)
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	5	(2.122)	(4.190)
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα		(28)	-
Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με υπό εκτέλεση ακίνητα		(974)	-
Απόκτηση θυγατρικής		-	(3.371)
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(3.124)	(7.561)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αγορά ιδίων μετοχών	8	(169)	-
Εισπράξεις από αλληλόχρεο δανεισμό		3.925	-
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακού δανείου		(17)	-
Αποπληρωμή κεφαλαίου μισθώσεων		(1)	(1)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		3.738	(1)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		561	(7.910)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης		2.067	37.644
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	7	2.628	29.734

Οι σημειώσεις στις σελίδες 9 έως 20 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση ταμειακών ροών - Εταιρεία

	Σημ.	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 31.03.2021	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 31.03.2020
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Καθαρά κέρδη προ φόρων		99	330
Αναπροσαρμογές για:			
Αποσβέσεις		4	4
Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού - έξοδο/(έσοδο) χρήσης		-	1
Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/ έξοδα - καθαρά		142	232
Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης			
(Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων		216	(278)
Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων		(595)	(483)
Καταβληθέντες τόκοι		(142)	(68)
Καταβληθείς φόρος		(39)	(36)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		(314)	(298)
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	5	(2.122)	(4.190)
Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με υπό εκτέλεση ακίνητα		(974)	-
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα		(3)	-
Απόκτηση θυγατρικών		-	(3.371)
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(3.099)	(7.561)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αγορά ιδίων μετοχών	8	(169)	-
Εισπράξεις από αλληλόχρεο δανεισμό		3.924	-
Πληρωμές δανείων		(17)	-
Αποπληρωμή κεφαλαίου μισθώσεων		(1)	(1)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		3.737	(1)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		324	(7.860)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης		899	37.568
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	7	1.223	29.708

Οι σημειώσεις στις σελίδες 9 έως 20 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες

Οι παρούσες Ενδιάμεσες Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις τις περιόδου από την 01 Ιανουαρίου 2021 έως 31 Μαρτίου 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 M.A.E» και «Sarmed Warehouses A.E.», (μαζί «ο Όμιλος»).

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

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

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

Στις 31.03.2021 ο Όμιλος και η Εταιρεία απασχολούσαν 6 υπαλλήλους (31.12.2020: 5).

Η παρούσα Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση συντάχθηκε σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ») όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στην από 31.05.2021 συνεδρίασή του.

2. Αρχές σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι βασικές λογιστικές πολιτικές που εφαρμόστηκαν για την κατάρτιση της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης παρουσιάζονται παρακάτω.

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Η ενδιάμεση συνοπτική ενοποιημένη χρηματοοικονομική πληροφόρηση του Ομίλου και της Εταιρείας με ημερομηνία 31 Μαρτίου 2021 καλύπτει τους τρεις μήνες από 1 Ιανουαρίου έως την 31 Μαρτίου 2021 και έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο («ΔΛΠ») 34 «Ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις».

Οι λογιστικές αρχές που χρησιμοποιήθηκαν για την προετοιμασία και την παρουσίαση της συνοπτικής ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης είναι συνεπείς με τις λογιστικές αρχές που χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη των ετήσιων Εταιρικών και Ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας για την χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020.

Η συνοπτική ενδιάμεση χρηματοοικονομική πληροφόρηση πρέπει να αναγνωστεί σε συνδυασμό με τις ετήσιες Εταιρικές και Ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2020, που είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της Εταιρείας: www.briqproperties.gr

3. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

Για την κατάρτιση των συνοπτικών ενδιάμεσων χρηματοοικονομικών πληροφοριών σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, οι σημαντικές παραδοχές που υιοθετήθηκαν από τη Διοίκηση κατά την εφαρμογή των λογιστικών αρχών του Ομίλου, καθώς και οι κύριες πηγές πληροφόρησης για τις εκτιμήσεις που διενεργήθηκαν, είναι συνεπείς με εκείνες που υιοθετήθηκαν στις δημοσιευμένες ετήσιες Εταιρικές και Ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020 οι οποίες θεωρούνται από την Διοίκηση ως οι σημαντικότερες κατά την εφαρμογή των λογιστικών αρχών της Εταιρείας.

3.1. Επιπτώσεις του COVID-19

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

Σύμφωνα με τα κυβερνητικά μέτρα που ελήφθησαν για την στήριξη των πληττόμενων επιχειρήσεων για το 1^ο τρίμηνο του 2021, θεσπίστηκε υποχρεωτική μείωση ενοικίου κατά 40% ή 100% αναλόγως τον ΚΑΔ (Κωδικός Αριθμός Δραστηριότητας) της επιχείρησης η οποία πλήττεται, ενώ για τα μισθώματα που έχει προβλεφθεί απαλλαγή 100% η Εταιρεία και η θυγατρική της «Plaza Hotel Skiathos M.A.E.» δικαιούται κρατική επιχορήγηση ως αποζημίωση ύψους 60% του μηνιαίου μισθώματος.

Η συνολική μείωση των εσόδων του Ομίλου από ενοίκια κατά το πρώτο τρίμηνο το 2021 λόγω της πανδημίας Covid-19 ανήλθε σε € 633 χιλ..

4. Πληροφόρηση κατά τομέα

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

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

Την 31.03.2021 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.

Η κατανομή των αποτελεσμάτων του Ομίλου της περιόδου που έληξε 31.03.2021 ανά λειτουργικό τομέα είναι η ακόλουθη :

Όμιλος	ΕΛΛΑΔΑ						Σύνολο
	01.01.2021 – 31.03.2021						
Είδος Ακινήτων	Γραφεία	Αποθήκες	Ξενοδοχεία	Καταστήματα	Ειδικής Χρήσης	Οικόπεδα	
ΠΩΛΗΣΕΙΣ							
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	321	502	206	34	15	15	1.093
Σύνολο	321	502	206	34	15	15	1.093
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ							
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(8)	(16)	(4)	(1)	(2)	-	(31)
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	(86)	(164)	(55)	(11)	(13)	(3)	(332)
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	227	322	147	22	-	12	730
Συμφωνία καθαρών κερδών/ (ζημιών) χρήσης:							
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα							730
Λοιπά έξοδα							(217)
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά							(144)
Φόροι							(28)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης							341

Η κατανομή των αποτελεσμάτων του Ομίλου της περιόδου που έληξε 31.03.2020 ανά λειτουργικό τομέα είναι η ακόλουθη :

Όμιλος

Είδος Ακινήτων	01.01.2020 – 31.03.2020						
	Γραφεία	Αποθήκες	Ξενοδοχεία	Καταστήματα	Ειδικής Χρήσης	Οικόπεδα	Σύνολο
ΠΩΛΗΣΕΙΣ							
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	477	204	192	70	15	5	963
Σύνολο	477	204	192	70	15	5	963
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ							
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία			848				848
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(11)	(5)	(3)	(3)	(1)	-	(23)
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	(86)	(38)	(43)	(5)	(12)	(1)	(185)
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	380	161	994	58	6	4	1.603
Συμφωνία καθαρών κερδών/ (ζημιών) χρήσης:							
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα							1.603
Λοιπά έξοδα							(218)
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά							(232)
Φόροι							(24)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης							1.130

5. Επενδύσεις σε ακίνητα

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

Χρήση	Γραφεία & Μικτής Χρήσης	Αποθήκες	Ξενοδοχεία	Καταστήματα	Ειδικής Χρήση	Οικόπεδα	Σύνολο
Προσδιορισμός εύλογης αξίας	3	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία έναρξης χρήσης 1 Ιανουαρίου 2020	30.387	10.303	13.686	3.524	1.365	528	59.793
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	-	5.580	3.045	1.155	185	68	10.033
Απόκτηση επενδυτικών ακινήτων μέσω απόκτησης θυγατρικής – 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 Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	686	-	(686)	(1.819)	1.819	-	-
	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 χρήσης 1 Ιανουαρίου 2021	31.522	48.756	18.900	2.909	3.394	520	106.001
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	2.122	-	-	-	-	-	2.122
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	3	974	25	-	-	-	1.002
Εύλογη αξία λήξης χρήσης 31 Μαρτίου 2021	33.647	49.730	18.925	2.909	3.394	520	109.125

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

Χρήση	Γραφεία & Μικτής Χρήσης	Αποθήκες	Ξενοδοχεία	Καταστήματα	Ειδικής Χρήση	Οικόπεδα	Σύνολο
Προσδιορισμός εύλογης αξίας	3	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία έναρξης χρήσης 1 Ιανουαρίου 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 Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	686	-	(686)	(1.819)	1.819	-	-
	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	2.122	-	-	-	-	-	2.122

Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	3	974	-	-	-	-	977
Εύλογη αξία λήξης χρήσης 31 Μαρτίου 2021	33.647	20.589	14.900	2.909	3.394	520	75.959

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. Το κτίριο αποτελείται από ισόγειο κατάστημα, πέντε ορόφους γραφείων και υπόγειους αποθηκευτικούς χώρους, έχει συνολική επιφάνεια 2.428 τ.μ. και είναι πλήρως μισθωμένο. Το τίμημα για την παραπάνω αγορά ανήλθε σε ευρώ € 2.100 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης € 22 χιλ.).

Μέθοδος Αποτίμησης Ακινήτων

Η επιμέτρηση στην εύλογη αξία των μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων καθορίστηκε λαμβάνοντας υπόψη την ικανότητα της Εταιρείας για την επίτευξη της μέγιστης και βέλτιστης χρήσης τους, αξιολογώντας τη χρήση του κάθε στοιχείου που είναι φυσικά δυνατή, νομικά επιτρεπτή και οικονομικά εφικτή. Η εκτίμηση αυτή βασίζεται στα φυσικά χαρακτηριστικά, στις επιτρεπόμενες χρήσεις και το κόστος ευκαιρίας των πραγματοποιημένων επενδύσεων. Σύμφωνα με την ΚΥΑ 26294/Β1425/19.7.2000 για τον καθορισμό μεθόδων αποτίμησης των στοιχείων ακίνητης περιουσίας του ενεργητικού των ΑΕΕΑΠ, οι εκτιμήσεις βασίζονται σε τουλάχιστον δύο μεθόδους.

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Ε.Α.Π., οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές και συντάσσονται υποχρεωτικά δύο φορές ανά έτος, την 30η Ιουνίου και την 31η Δεκεμβρίου. Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων της Εταιρείας πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 31^η Δεκεμβρίου 2020, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999, όπως ισχύει. Για την 31 Μαρτίου και 30 Σεπτεμβρίου κάθε έτους η Διοίκηση εκτιμά, με βάση τις συνθήκες της αγοράς και τυχόν πραγματικών γεγονότων σε σχέση με το χαρτοφυλάκιο ακινήτων, εάν έχει επέλθει μεταβολή στις αξίες αυτές. Εφόσον έχει επέλθει ουσιαστική μεταβολή, τη λαμβάνει υπόψη για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα. Η Διοίκηση κρίνει ότι δεν υπήρχαν γεγονότα ή περιστάσεις που θα μπορούσαν να προκαλέσουν σημαντική διαφοροποίηση στην εύλογη αξία του χαρτοφυλακίου επενδύσεων σε ακίνητα την 31 Μαρτίου 2021 από την εύλογη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2020.

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

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

Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Γραφεία	33.647	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	203	7,35%-8,86%	6,25%-7,50%
Αποθήκες	49.730	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	406	9,30%-9,70%	8,0%-8,25%
Ξενοδοχεία	18.925	80% -85% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% -15% συγκριτική μέθοδος.	n/a	9,30%-10,30%	7,0%-8,50%
Καταστήματα	2.909	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	17	7,21%-7,37%	6,75%-7,0%

Ειδικής Χρήσης	3.394	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	20	7,64%-8,71%	7,25%-7,28%
Οικόπεδα	520	80%-10% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20%-10% συγκριτική μέθοδος	89	9,50%-9,71%	8,00%-8,25%
	109.125				

6. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
Εμπορικές απαιτήσεις	350	315	294	262
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(249)	(249)	(4)	(4)
Τελικές εμπορικές απαιτήσεις	101	66	290	258
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (σημ. 17)	245	228	107	95
Έξοδα επομένων χρήσεων και προκαταβολές	160	242	96	205
Δεδουλευμένα έσοδα	424	345	191	174
Λοιπές απαιτήσεις και εγγυήσεις	1.278	1.421	660	830
Σύνολο Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	2.208	2.302	1.344	1.562
Μακροπρόθεσμες	321	329	321	329
Βραχυπρόθεσμες	1.887	1.973	1.023	1.233
Σύνολο	2.208	2.302	1.344	1.562

Οι εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας την 31^η Μαρτίου 2021 περιλαμβάνουν ποσό ύψους € 288 χιλ. αναφορικά με κίνητρα μίσθωσης βάσει μισθωτικής σύμβασης. Η λογιστική αντιμετώπιση των εν λόγω κινήτρων, σύμφωνα με τα σχετικά λογιστικά πρότυπα, προβλέπει την τμηματική απόσβεσή τους κατά τη διάρκεια της κάθε μίσθωσης.

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
Μη επισφαλείς απαιτήσεις				
Έως 1 μήνα	1.853	1.973	989	1.233
Από 1 μήνα έως 3 μήνες	34	-	34	-
Από 3 μήνες έως 12 μήνες	-	-	-	-
Άνω των 12 μηνών	-	-	-	-
Σύνολο μη επισφαλών απαιτήσεων	1.887	1.973	1.023	1.233
Επισφαλείς απαιτήσεις	249	249	4	4
Μείον: προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(249)	(249)	(4)	(4)
Καθαρές απαιτήσεις μετά από προβλέψεις	1.887	1.973	1.023	1.233

7. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
Διαθέσιμα στο ταμείο	2	1	1	1
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις	2.626	2.066	1.222	898
Σύνολο	2.628	2.067	1.223	899

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

8. Αγορά ιδίων μετοχών

Η Εταιρεία την 31.03.2021 είχε στην κατοχή της συνολικά 358.618 ίδιες μετοχές συνολικής ονομαστικής αξίας € 753 χιλ. και αξίας κτήσης € 624 χιλ.. Οι κατεχόμενες ίδιες μετοχές την 31.03.2021 αντιστοιχούσαν στο 1,0% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

9. Δανειακές Υποχρεώσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
Αλληλόχρεος δανεισμός	11.146	10.137	11.024	10.017
Κρατικό δάνειο	55	55	-	-
Ομολογιακά δάνεια	11.021	8.121	11.021	8.121
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	22.222	18.313	22.045	18.138
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
Μακροπρόθεσμος δανεισμός				
Κρατικό δάνειο	55	55	-	-
Ομολογιακά δάνεια	10.631	7.924	10.631	7.924
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	10.686	7.979	10.631	7.924
Βραχυπρόθεσμα δάνεια				
Αλληλόχρεος δανεισμός	11.146	10.137	11.024	10.017
Ομολογιακά δάνεια	390	197	390	197
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	11.536	10.334	11.414	10.214
Σύνολο δανείων	22.222	18.313	22.045	18.138

Η λήξη των δανειακών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
Έως 1 έτος	11.536	10.334	11.414	10.214
Από 1 έως 5 έτη	2.929	1.688	2.874	1.633
Πάνω από 5 έτη	7.757	6.291	7.757	6.291
	22.222	18.313	22.045	18.138

Οι υποχρεώσεις από το ανωτέρω ομολογιακό δάνειο είναι εξασφαλισμένες με εμπράγματα εξασφαλίσεις επι των επενδυτικών ακινήτων (βλ. Σημείωση 16). Επίσης, σύμφωνα με τους όρους των περισσότερων δανειακών συμβάσεων η

Εταιρεία απαιτείται να συμμορφώνεται με συγκεκριμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες. Καθ' όλη την διάρκεια του υφιστάμενου δανεισμού η Εταιρεία κάλυπτε τις υποχρεώσεις συμμόρφωσης με τους εν λόγω δείκτες.

Την 14^η Ιουνίου 2019 η Εταιρεία προχώρησε σε σύναψη προγράμματος εκδόσεως κοινού ομολογιακού δανείου με την Τράπεζα EUROBANK Α.Ε. ποσού έως € 20.000 χιλ.. Την 31^η Δεκεμβρίου 2020 το ποσό των ανεξόφλητων ομολογιών ανερχόταν σε € 8.110 χιλ., ενώ την 21.01.2021 και την 18.02.2021 εκδόθηκαν νέες ομολογίες με αποτέλεσμα την 31.03.2021 το υπόλοιπο των ανεξόφλητων ομολογιών να ανέρχεται σε € 11.010 χιλ.. Την 20.04.2021 η Εταιρεία προχώρησε σε περαιτέρω έκδοση με αποτέλεσμα σήμερα το των ανεξόφλητων ομολογιών να ανέρχεται σε € 12.728 χιλ..

Την 22^α Οκτωβρίου 2020 η Εταιρεία προχώρησε σε τροποποίηση του ανωτέρου ομολογιακού δανείου που είχε συνάψει με την Τράπεζα Eurobank Α.Ε. μειώνοντας το περιθώριο επιτοκίου, ενώ την 5^η Φεβρουαρίου 2021 η Εταιρεία προχώρησε σε δεύτερη τροποποίηση του με περαιτέρω μείωση του.

Από το από 11.12.2020 πρόγραμμα του αλληλόχρεου με την Alpha Bank Α.Ε. η Εταιρεία στις 10.02.2021 και στις 16.03.2021 χρηματοδοτήθηκε με συνολικού ποσού € 950 χιλ.. Μετά την ημερομηνία ισολογισμού και έως την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας χρηματοοικονομικής πληροφόρησης η Εταιρεία έχει προβεί σε επιπλέον χρηματοδότηση συνολικού ποσού € 800 χιλ..

Η θυγατρική «Plaza Hotel Skiathos Μ.Α.Ε» έχει χρηματοδοτηθεί μέσω αλληλόχρεου δανεισμού την 3^η Νοεμβρίου 2020 και 29^η Δεκεμβρίου 2020 με δάνειο ποσού € 120 χιλ. με λήξη την 4^η Μαΐου 2021. Στις 5^η Μαΐου έγινε παράταση της λήξης του δανεισμού έως τις 29.10.2021.

10. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής :

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
Προμηθευτές	123	868	70	847
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 17)	10	10	4	7
Δεδουλευμένα έξοδα	151	140	124	102
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιπές εισφορές	(91)	6	(90)	(27)
Προκαταβολές πελατών	19	25	19	25
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	333	131	194	123
Έσοδα επομένων χρήσεων	48	9	48	9
Λοιπές υποχρεώσεις	501	400	501	400
Ληφθείσες εγγυήσεις ενοικίων	446	424	446	424
Σύνολο	1.540	2.014	1.316	1.910

Ανάλυση υποχρεώσεων:	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
Μακροπρόθεσμες	891	771	891	771
Βραχυπρόθεσμες	649	1.243	425	1.139
Σύνολο	1.540	2.014	1.316	1.910

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

Στις λοιπές υποχρεώσεις την 31.03.2021 περιλαμβάνεται ποσό € 444 χιλ. που αφορά εγγύηση καλής εκτέλεσης του υπό ανέγερση ακινήτου της Εταιρείας στον Ασπρόπυργο.

11. 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
	-	-	-	-
	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2021	31.03.2020
Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	(332)	(185)	(195)	(185)
Έξοδα ασφάλισης	(27)	(17)	(16)	(17)
Έξοδα δικηγόρων, συμβολαιογράφων,	(1)	-	(1)	-
Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών	(2)	(4)	(2)	(4)
παροχών κενών χώρων				
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	-	(1)	-	(1)
Λοιπά έξοδα	(1)	(1)	-	(1)
Σύνολο	(363)	(208)	(214)	(208)

Σημειώνεται ότι το κονδύλι «φόροι-τέλη ακίνητης περιουσίας» αφορά πρόβλεψη για το 50% της συνολικής ετήσιας υποχρέωσης καταβολής του ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων (Ε.Ν.Φ.Ι.Α) για το έτος 2021 και 2020 υπολογισμένο βάση των ακινήτων που είχε η Εταιρεία και ο Όμιλος στην κατοχή της την 1η Ιανουαρίου του έτους 2021 και 2020 αντίστοιχα.

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
	-	-	-	-
	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2021	31.03.2020
Μισθωμένα ακίνητα	(362)	(199)	(213)	(199)
Μη μισθωμένα ακίνητα	(1)	(9)	(1)	(9)
Σύνολο	(363)	(208)	(214)	(208)

12. Λοιπά λειτουργικά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2021	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2020
	-	-	-	-
	31.03.2021	31.03.2020	31.03.2021	31.03.2020
Αμοιβές μελών Δ.Σ	(22)	(21)	(22)	(21)
Αμοιβές τρίτων	(16)	(7)	(16)	(7)
Έξοδα διοικητικής υποστήριξης	(45)	(27)	(33)	(27)
Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών	(1)	(2)	(1)	(1)
παροχών (ιδιοχρησιμοποιούμενου)				
Έξοδα ασφάλισης	(2)	(1)	(2)	(1)
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών	(2)	-	-	-
στοιχείων				
Λοιπά έξοδα	(45)	(24)	(43)	(24)
Σύνολο	(133)	(82)	(117)	(81)

Στα ανωτέρω έξοδα διοικητικής υποστήριξης της Εταιρείας ποσού € 33 χιλ. περιλαμβάνονται € 17 χιλ. που αφορούν έξοδα υπηρεσιών λειτουργικής / διοικητικής υποστήριξης από συνδεδεμένες εταιρείες (βλ. σημείωση 17) και € 16 χιλ. που αφορούν έξοδα ελεγκτών.

Στα λοιπά έξοδα ποσού € 43 χιλ. περιλαμβάνονται € 23 χιλ. που αφορούν καταβολή μη εκπιπτόμενου ΦΠΑ για το έτος 2021, λόγω prorata 9%.

13. Φόροι

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2021 - 31.03.2021	01.01.2020 - 31.03.2020	01.01.2021 - 31.03.2021	01.01.2020 - 31.03.2020
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	(28)	(24)	(19)	(24)
Σύνολο	(28)	(24)	(19)	(24)

14. Κέρδη ανά μετοχή

Βασικά και προσαρμοσμένα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2021 31.03.2021	01.01.2020 31.03.2020	01.01.2021 31.03.2021	01.01.2020 31.03.2020
Κέρδη μετά από φόρους	341	1.130	80	306
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους	301	1.130	80	306
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους Μειοψηφίας	40	-	-	-
Σταθμισμένος μέσος όρος του αριθμού μετοχών	35.764.593	35.764.593	35.764.593	35.764.593
Ίδιες μετοχές	358.618	-	358.618	-
Σταθμισμένος μέσος όρος του αριθμού μετοχών σε κυκλοφορία	35.405.975	-	35.405.975	-
Βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή (€ ανά μετοχή)	0,010	0,032	0,002	0,009

15. Ανειλημμένες υποχρεώσεις

Κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις

Την 30η Ιουλίου 2020 η Εταιρεία προχώρησε στην σύναψη σύμβασης εργολαβίας για την κατασκευή ενός σύγχρονου κτιρίου αποθηκών και διανομής, προδιαγραφών πυροπροστασίας κατηγορίας Z3 και συνολικής επιφανείας 20.764 τ.μ. στον Ασπρόπυργο Αττικής. Το εργολαβικό αντάλλαγμα συμφωνήθηκε σε € 9.626 χιλ. πλέον Φ.Π.Α. και καταβάλλεται σταδιακά έως την αποπεράτωση του έργου η οποία προβλέπεται να ολοκληρωθεί στο τέλος του 2021. Η εν λόγω κατασκευή χρηματοδοτείται μέσω δανεισμού. Μέχρι την 31.03.2021, η Εταιρεία είχε αποπληρώσει ποσό € 4.456 χιλ. πλέον ΦΠΑ από το σύνολο του εργολαβικού τιμήματος.

Δεσμεύσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις

Ο Όμιλος δεν έχει συνάψει συμβάσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων.

Επίδικες υποθέσεις

Δεν υπάρχουν αγωγές κατά των εταιρειών του Ομίλου.

16. Υφιστάμενα εμπράγματα βάρη

Στα πλαίσια της έκδοσης του κοινού ομολογιακού δανείου με την Eurobank Ergasias A.E. ποσού έως € 20.000 χιλ. έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της δανειστριάς «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, Λεωφόρος Κηφισίας 283, Αλαμάνας 1 και του ξενοδοχείου «Mr&Mrs White Paros». Επιπρόσθετα, έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια και 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.

17. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

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

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

Οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Για την περίοδο από 01 Ιανουαρίου 2021 έως 31.03.2021	Για την περίοδο από 01 Ιανουαρίου 2020 έως 31.03.2020	Για την περίοδο από 01 Ιανουαρίου 2021 έως 31.03.2021	Για την περίοδο από 01 Ιανουαρίου 2020 έως 31.03.2020
i) Έσοδα από Μισθώματα επενδυτικών ακινήτων				
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	14	23	14	23
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	601	434	267	434
	615	457	281	457
iii) Έξοδα που αφορούν παροχή υπηρεσιών				
Λήψη υπηρεσιών λειτουργικής / διοικητικής υποστήριξης				
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	2	2	2	2
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	23	14	15	14
	25	16	17	16
iv) Παροχές προς τη Διοίκηση				
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές	60	58	60	58
	60	58	60	58

	Για την περίοδο από 01 Ιανουαρίου 2021 έως 31.03.2021	Για την περίοδο από 01 Ιανουαρίου 2020 έως 31.12.2020	Για την περίοδο από 01 Ιανουαρίου 2021 έως 31.03.2021	Για την περίοδο από 01 Ιανουαρίου 2020 έως 31.12.2020
ν) Υπόλοιπα τέλους χρήσης που προέρχονται από μισθώματα-αγορές αγαθών/ λήψη υπηρεσιών				
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη:				
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	1	2	1	2
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	244	226	106	93
	245	228	107	95
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη:				
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	1	1	1	1
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	9	8	3	6
	10	9	4	7
Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις:				
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	15	15	15	15
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	293	293	293	293
	308	308	308	308

Τα έξοδα υπηρεσιών συνολικού ποσού € 17 χιλ. αφορούν σε υπηρεσίες που προσφέρθηκαν από τα συνδεδεμένα μέρη (i) Quest Συμμετοχών Α.Ε. για υπηρεσίες εξυπηρέτησης μετόχων και εταιρικών ανακοινώσεων, (ii) Unisystems Α.Ε. για λογιστική υποστήριξη και διαχείριση μισθοδοσίας, και (iii) Info Quest Technologies Α.Ε.Β.Ε.. για υπηρεσίες πληροφορικής και μηχανοργάνωσης.

18. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού

Την 13^η Απριλίου 2021 η Εταιρεία προχώρησε σε σύναψη αλληλόχρεου δανεισμού για την χρηματοδότηση επενδύσεων από την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος ποσό € 1.200 χιλ., το οποίο το άντλησε στις 19.04.2021 και στις 11.05.2021. Την 21^η Απριλίου 2021 η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε τη διανομή μερίματος 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 μέσω της πληρώτριας Τράπεζας, Εθνική Τράπεζα Ελλάδος Α.Ε..

Την 21^η Μαΐου 2021, η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά δυο (2) όμορων οικοπέδων συνολικής επιφάνειας 7.453,21 τ.μ. που βρίσκονται στον Ασπρόπυργο Αττικής. Το συνολικό τίμημα για την αγορά των δύο οικοπέδων ανήλθε σε € 559 χιλ..

Οι παρούσες Ενδιάμεσες Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις για το τρίμηνο που έληξε την 31^η Μαρτίου 2021, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 31 Μαΐου 2021 και έχουν υπογραφεί ως κάτωθι:

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.

Η ΔΙΕΥΘΥΝΟΥΣΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

Θεόδωρος Δ. Φέσσας
Α.Δ.Τ.ΑΕ106909

Άννα Γ. Αποστολίδου
Α.Δ.Τ. ΑΜ540378

Κωνσταντίνος Ι. Τσιάγκρας
Α.Δ.Τ ΑΙ113404
Α.Μ. 0097897 / Α'Τάξης