



BriQ Properties A.Ε.Ε.Α.Π.

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

για τη χρήση από 01 Ιανουαρίου 2023 έως 31 Δεκεμβρίου 2023

BriQ Properties A.Ε.Ε.Α.Π

Αρ.ΓΕΜΗ - 140330201000

Αλ. Πάντου 25, Καλλιθέα

Μάρτιος 2024

Περιεχόμενα

A. Δηλώσεις εκπροσώπων του Διοικητικού Συμβουλίου	3
B. Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας	4
Γ. ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ	43
Δ. Ετήσιες Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις	51
Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	52
Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων	53
Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	54
Εταιρική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	55
Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών	56
Εταιρική Κατάσταση Ταμειακών Ροών	57
Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	58
1. Γενικές πληροφορίες	58
2. Αρχές σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	59
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	69
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης	73
5. Πληροφόρηση κατά τομέα	75
6. Επενδύσεις σε ακίνητα	77
7. Συμμετοχή σε θυγατρικές	82
8. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	82
9. Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	83
10. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	84
11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	85
12. Μετοχικό κεφάλαιο και αγορά ιδίων μετοχών	86
13. Αποθεματικά	86
14. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	87
15. Δανειακές Υποχρεώσεις	87
16. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	89
17. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	90
18. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	91
19. Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	91
20. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	91
21. Λοιπά λειτουργικά έξοδα	92
22. Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) – καθαρά	93
23. Παράγωγα Χρηματοπιστωτικά Μέσα	93
24. Φόροι	94
25. Μερίσματα	95
26. Κέρδη ανά μετοχή	95
27. Ανειλημμένες υποχρεώσεις	95
28. Υφιστάμενα εμπράγματα βάρη	96
29. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	96
30. Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	98
31. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού	98

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 :

- Οι συνημμένες Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π. (η «Εταιρεία» και ο «Όμιλος»), οι οποίες καταρτίστηκαν για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2023 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 του Ομίλου και της Εταιρείας.
- Η συνημμένη Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση του Ομίλου και της Εταιρείας και περιλαμβάνει την περιγραφή των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζει ο Όμιλος, καθώς και την προβλεπόμενη από το άρθρο 152 του Ν.4548/2018 «Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης».

Καλλιθέα, 28 Μαρτίου 2024

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 2023

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 2023, ήτοι τη χρονική περίοδο από 1 Ιανουαρίου 2023 μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2023 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 χρήση.

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 2023 έως 31^η Δεκεμβρίου 2023
- Σημαντικά γεγονότα κατά την κλειόμενη χρήση
- Προοπτικές, κυριότερους κινδύνους και αβεβαιότητες
- Σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη
- Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης
- Σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της κλειόμενης χρήσης
- 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 του ανεξάρτητου 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 των ανεξάρτητων 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:

1. ΑΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΧΡΗΣΗΣ 2023

Εξελίξεις και προοπτικές της Ελληνικής Οικονομίας

Το 2023 η παγκόσμια και η ευρωπαϊκή οικονομία έδειξαν σημάδια επιβράδυνσης εν μέσω διατηρούμενων, αν και αποκλιμακούμενων, πληθωριστικών πιέσεων, μεταβλητότητας στις χρηματοπιστωτικές αγορές και γεωπολιτικής αβεβαιότητας. Ο πόλεμος στην Ουκρανία σε συνδυασμό με την κλιμακούμενη σύγκρουση στη Μέση Ανατολή και τις επιπτώσεις τους στην περιφερειακή και παγκόσμια σταθερότητα και ασφάλεια συνεχίζουν να επηρεάζουν αρνητικά την παγκόσμια και ευρωπαϊκή οικονομία στην οποία οι γεωπολιτικοί κίνδυνοι, οι ανησυχίες για τις τιμές ενέργειας, τον ενεργειακό εφοδιασμό και οι πληθωριστικές πιέσεις έχουν αυξηθεί. Στο πεδίο της νομισματικής πολιτικής η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ) έχει προχωρήσει σε δέκα αυξήσεις επιτοκίων το 2022 και το 2023, με πιο πρόσφατη αυτή του Σεπτεμβρίου 2023, αυξάνοντας τα τρία βασικά επιτόκια της ΕΚΤ κατά 450 μονάδες βάσης συνολικά.

Στο εν λόγω περιβάλλον έντονων προκλήσεων, η ελληνική οικονομία επέδειξε ανθεκτικότητα καθώς ο πραγματικός ρυθμός μεγέθυνσης στην Ελλάδα διαμορφώθηκε στο 2,0%, υπεραποδίδοντας για τρίτο έτος στη σειρά έναντι της Ευρωζώνης, παρά ταύτα ο ρυθμός μεγέθυνσης ήταν μικρότερος του αναμενομένου. Σε αυτό συνετέλεσαν η χαμηλότερη του αναμενομένου αύξηση των επενδύσεων, οι επιπτώσεις των πλημμυρών στη Θεσσαλία και η ήπια ενίσχυση των εξαγωγών λόγω του δυσμενούς διεθνούς οικονομικού περιβάλλοντος. Έτσι, σύμφωνα με την εκτίμηση της ΕΛΣΤΑΤ (*Η Ελληνική Οικονομία – 8 Μαρτίου 2024*) το ΑΕΠ του 2023 ανήλθε σε € 194,5 δισ. έναντι € 190,7 δισ. το 2022. Οι μεταβολές στοιχείων που οδήγησαν στην ανωτέρω μέτρηση προκύπτουν από τις εξαγωγές αγαθών και υπηρεσιών οι οποίες παρουσίασαν αύξηση κατά 2,1% σε σχέση με το 4ο τρίμηνο του 2022, στηριγμένες κυρίως στις υπηρεσίες, καθώς οι εξαγωγές αγαθών μειώθηκαν κατά 1,6%, ενώ οι εξαγωγές υπηρεσιών αυξήθηκαν κατά 4,7%. Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις και τα στοιχεία της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (*εκτιμήσεις για 2024, έκθεση της 15.02.2024*) η αύξηση του ΑΕΠ της χώρας αναμένεται να παραμείνει γενικά σταθερή στο 2,3% το 2024 και το 2025 ενώ ο ετήσιος πληθωρισμός βάσει του ΕΔΗΚ αναμένεται να μειωθεί σταδιακά το 2024 και το 2025, σε 2,7% και 2% αντίστοιχα, αναφορικά με το 4,2% το 2023. Η αύξηση των πρωτογενών πλεονασμάτων, που προβλέπονται πάνω από 2% του ΑΕΠ την ίδια περίοδο, θα βοηθήσει το δημόσιο χρέος ως ποσοστό του ΑΕΠ να μειωθεί κάτω από το 150% του ΑΕΠ το 2025, μετά το εκτιμώμενο 160% του ΑΕΠ πέρυσι, παραταύτα η αύξηση του πραγματικού ΑΕΠ στην Ελλάδα με γρηγορότερο ρυθμό από ό,τι στην Ευρωζώνη, θα πρέπει να διατηρηθεί έτσι ώστε να μειωθεί απόσταση που χωρίζει την ελληνική οικονομία από τον μέσο όρο της Ευρωζώνης σε όρους πραγματικού κατά κεφαλήν προϊόντος-εισοδήματος.

Σημαντική θετική εξέλιξη για την ελληνική οικονομία αποτελεί το γεγονός ότι μέσα στο έτος, οι σημαντικοί και αναγνωρισμένοι από την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα οίκοι αξιολόγησης, «Standard & Poor's», «DBRS» και «Fitch» έδωσαν επενδυτική βαθμίδα στην Ελληνική Οικονομία. Με την πιο πρόσφατη επικαιροποίηση να έρχεται από τον οίκο «DBRS» την 08.03.2024, ο οποίος συνεχίζει να αξιολογεί με επενδυτική βαθμίδα BBB- με σταθερές προοπτικές το Ελληνικό αξιόχρεο.

Ειδικότερα, το 2023 υπήρξε επιτυχημένο για τον Όμιλο καθώς κατάφερε να αυξήσει τα έσοδα από ενοίκια, την οργανική κερδοφορία του και να επιτύχει αυξήσεις στις αξίες ορισμένων κλάδων ακινήτων που διαθέτει στο χαρτοφυλάκιό του. Βασικοί συντελεστές αυτής της απόδοσης αποτελούν (α) η ωρίμανση και η ολοκλήρωση νέων επενδύσεων, (β) το χαρτοφυλάκιο ακινήτων υψηλών προδιαγραφών με σταθερές εισοδηματικές ροές, (γ) το επιχειρηματικό μοντέλο και (δ) ο ισχυρός ισολογισμός του, που προσφέρουν τη δυνατότητα στη διοίκηση να αξιοποιεί με τον πιο αποτελεσματικό τρόπο τις διαφορετικές συνθήκες που προκύπτουν στο ευμετάβλητο περιβάλλον, προστατεύοντας παράλληλα τη μελλοντική κερδοφορία της Εταιρείας και διατηρώντας την με αυτό τον τρόπο σε αναπτυξιακή τροχιά.

Εξελίξεις και προοπτικές της αγοράς ακινήτων

Η αγορά ακινήτων επηρεάστηκε σημαντικά το 2023 από την δραστική αύξηση των επιτοκίων, τις συνεπακόλουθες πληθωριστικές τάσεις και την αύξηση των τιμών ενέργειας χωρίς όμως να δείχνει, μέχρι στιγμής, σημάδια κόπωσης της αγοράς ή πτώσης των τιμών των ακινήτων. Η αύξηση των επιτοκίων έχει σταθεροποιηθεί από το 4ο τρίμηνο του 2023 και στο βαθμό που ο πληθωρισμός θα επανέλθει εγκαίρως στον μεσοπρόθεσμο στόχο του 2%, οι αγορές αναμένουν μείωση τους κατά το έτος 2024, γεγονός που αναμένεται να οδηγήσει σε μια σταθερότητα και σε ανάπτυξη της εγχώριας αγοράς ακινήτων.

Ο εγχώριος κλάδος ακίνητης περιουσίας των χώρων αποθήκευσης και διανομής (logistics) χαρακτηρίζεται από μία έντονη υπό-προσφορά ταυτόχρονα με μία αυξημένη ζήτηση. Η έλλειψη σύγχρονων αποθηκευτικών χώρων που να υπερβαίνουν τα 10.000 τ.μ. είναι έντονη καθώς στην πλειονότητά τους τα παλαιά βιομηχανικά ακίνητα που πωλούνται ή εκπλειστηριάζονται, δεν έχουν την απαραίτητη υποδομή για ανακατασκευή σε νέους λειτουργικούς χώρους αποθήκευσης και διανομής, κυρίως λόγω του ανεπαρκούς εσωτερικού ύψους αλλά και λόγω χαμηλότερων προδιαγραφών. Οι ελλείψεις αυτές έχουν οδηγήσει σε υψηλά ποσοστά πληρότητας και σημαντική αύξηση των μισθωμάτων, τάση που αναμένεται να συνεχιστεί και στο 2024. Παράλληλα, οι νέες αναπτύξεις χώρων logistics έχουν να αντιμετωπίσουν και το υψηλότερο κατασκευαστικό κόστος με αποτέλεσμα την αισθητή μείωση στις αποδόσεις των ακινήτου του κλάδου.

Η αγορά γραφειακών χώρων, με βάση έρευνα που δημοσίευσε η Τράπεζα της Ελλάδος τον Νοέμβριο του 2023 (*Έρευνα αγοράς επαγγελματικών ακινήτων Α' Εξάμηνο 2023*), διατήρησε καθ' όλη την διάρκεια του 2023 το επενδυτικό ενδιαφέρον τόσο από το εσωτερικό όσο και από το εξωτερικό, με ελκυστικές αποδόσεις σε ακίνητα υψηλών προδιαγραφών, αύξηση του αριθμού των οικοδομικών αδειών για νέες αναπτύξεις και μικρά ποσοστά κενών χώρων. Τα χαμηλά ποσοστά κενών χώρων υψηλών προδιαγραφών έχουν επηρεάσει και την πορεία των μισθωμάτων με αποτέλεσμα την αύξησή τους κατά 30-40% την τελευταία πενταετία. Το υψηλό κατασκευαστικό κόστος έχει επηρεάσει τις νέες αναπτύξεις καθώς και τις ανακαινίσεις, παράτατα καθώς ξένες πολυεθνικές αλλά και μεγάλοι ελληνικοί όμιλοι αναζητούν όλο και περισσότερο βιώσιμα (sustainable) κτίρια αρχίζει να διαμορφώνεται μια νέα πραγματικότητα στην αγορά γραφειακών χώρων, δύο ταχυτήτων. Τα νέα «πράσινα» κτίρια που αξιώνουν μισθώματα που μπορεί να φτάσουν μέχρι και τα € 30/τμ και τα υπόλοιπα κτίρια, των οποίων τα μισθώματα κυμαίνονται σε σαφώς χαμηλότερα επίπεδα, ανάλογα με την τοποθεσία στην οποία βρίσκονται, την παλαιότητα και τις υπηρεσίες που προσφέρουν.

Σχετικά με τον κλάδο του τουρισμού, κατά το έτος 2023, σημειώθηκε διψήφια άνοδος ως προς τις τουριστικές ροές και τις εισπράξεις δημιουργώντας αισιοδοξία και για το 2024. Πιο συγκεκριμένα, η εισερχόμενη ταξιδιωτική κίνηση αυξήθηκε κατά 17,6% σε σύγκριση με το 2022 και διαμορφώθηκε σε 32,7 εκατομμύρια ταξιδιώτες, ενώ παράλληλα οι ταξιδιωτικές εισπράξεις παρουσίασαν αύξηση κατά 15,7% και διαμορφώθηκαν στα € 20,45 δισ.. Αναλυτικότερα, η ταξιδιωτική κίνηση μέσω αεροδρομίων αυξήθηκε κατά 12,7%, ενώ αυτή μέσω οδικών συνοριακών σταθμών κατά 34,9% (21/02/2024 – Δελτίο Τύπου Τράπεζας της Ελλάδος: *Εξελίξεις στο ταξιδιωτικό ισοζύγιο πληρωμών: Δεκέμβριος 2023*). Η άνοδος του τουρισμού επηρέασε θετικά και τα ξενοδοχεία του χαρτοφυλακίου του Ομίλου που παρουσίασαν αύξηση στην πληρότητα και στη μέση ημερήσια τιμή (ADR) για την χρονιά που έκλεισε.

Επενδύσεις σε Ακίνητα

Την 31^η Δεκεμβρίου 2023, το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου περιλάμβανε 25 ακίνητα, εκ των οποίων δύο ανήκουν στις θυγατρικές εταιρείες, συνολικής επιφάνειας 147.706 τ.μ.. Την 23.10.2023 ολοκληρώθηκε η πώληση ενός εμπορικού καταστήματος - συνολικής επιφάνειας 281,35 τ.μ., που βρίσκεται επί της οδού 25ης Μαρτίου 1 & Εθελ. Δωδεκανησίου στη Ρόδο έναντι τιμήματος ενός εκατομμυρίου ευρώ (€ 1,0 εκ.). (βλ. Σημείωση 6).

Η εύλογη αξία των ακινήτων του Ομίλου, συμπεριλαμβανομένων των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων, όπως αποτιμήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές των εταιρειών «ΑΘΗΝΑΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ Ε.Π.Ε.» και «Savills ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε.» ανήλθε σε € 148,9 εκ. την 31.12.2023 έναντι αξίας € 136,3 εκ. την 31.12.2022, ήτοι αύξηση € 12,6 εκ. ή 9,2%. Η αξία του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου είναι διαμοιρασμένη κατά 51% σε ακίνητα αποθηκευτικών χώρων και κέντρων διανομής (logistics), 26% σε ακίνητα γραφείων, 20% σε ξενοδοχεία και 3% σε λουιές χρήσεις.

Η εύλογη αξία των Επενδύσεων σε Ακίνητα (μη συμπεριλαμβανομένης της αξίας των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων αξίας € 1,4 εκ. και € 1,3 εκ. αντίστοιχα) κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2023 ανερχόταν σε € 147,5 εκ. έναντι αξίας € 135,0 εκ. την 31^η Δεκεμβρίου 2022. Η αύξηση αυτή ποσού € 12,5 εκ. αναλύεται ως εξής:

- ποσό € 5,3 εκ. αφορά κεφαλαιουχικές δαπάνες για ανακαίνιση και ανάπτυξη υφιστάμενων ακινήτων,
- ποσό € 8,1 εκ.. αφορά αναπροσαρμογή αξίας του υφιστάμενου χαρτοφυλακίου (+5,7% επί της αξίας επενδύσεων σε ακίνητα της 31.12.2022), εκ των οποίων ποσό € 4,7 εκ. αφορά τον κλάδο των αποθηκευτικών χώρων (logistics) και € 2,1 εκ. αφορά τον κλάδο των ξενοδοχείων λόγω αυξημένης απόδοσης των συγκεκριμένων κλάδων ακίνητης περιουσίας.
- μείωση ποσού € 0,9 εκ. από πώληση επενδυτικών ακινήτων (βλ. Σημείωση 6),

Οι αποτιμήσεις των ακινήτων του Ομίλου έγιναν σύμφωνα με την (α) την μέθοδο της κεφαλαιοποίησης εισοδήματος ή μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF), (β) την μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων ή συγκριτική μέθοδο, και γ) την υπολειμματική μέθοδο (βλ. Σημείωση 6).

Η σημαντικότερη εξέλιξη για τον Όμιλο εντός της χρήσης 2023 ήταν η υπογραφή συμφωνίας συγχώνευσης δια απορρόφησης που έλαβε χώρα την 23η Φεβρουαρίου 2023 μεταξύ α) της BriQ, β) της κυπριακής εταιρείας με την επωνυμία «Ajolico Trading Limited» (εφεξής η «Ajolico»), κυρίας μετόχου της Intercontinental International A.E.E.A.Π. («ICI») με ποσοστό περίπου 78,78% και γ) της ICI, με αντικείμενο τους βασικούς όρους υπό τους οποίους η Εταιρεία και η ICI θα προβούν σε συγχώνευση δια απορρόφησης της ICI από την BriQ, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4601/2019, του ν. 4548/2018 και του άρθρου 54 του ν.4172/2013, του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών και της νομοθεσίας της Κεφαλαιαγοράς (η «Συναλλαγή»)

Βάση της ανωτέρω συμφωνίας, την 31.01.2024 πραγματοποιήθηκε η απόκτηση 16 ακινήτων από την ICI έναντι συνολικού τιμήματος € 56,6 εκ. και υπογράφηκε προσύμφωνο για την μεταβίβαση ενός ακόμα ακινήτου με συμφωνηθέν τίμημα € 4,0 εκ.. Η αγορά των ακινήτων χρηματοδοτήθηκε εξ ολοκλήρου μέσω δανεισμού. Τα ακίνητα που αποκτήθηκαν την 31.01.2024 δεν συμπεριλαμβάνονται στα αποτελέσματα της 31.12.2023, ενώ μετά την απόκτηση και των 17 ακινήτων, το χαρτοφυλάκιο της BriQ Properties θα αποτελείται από 42 ακίνητα συνολικής αξίας περίπου € 211 εκ. (βλ. Σημείωση 6). Η ολοκλήρωση της διαδικασίας συγχώνευσης εξαρτάται από τις σχετικές εγκρίσεις των αρμοδίων αρχών καθώς και από το εύρος της σχέσης ανταλλαγής που θα προσδιοριστεί από τον ανεξάρτητο εκτιμητή και τελεί υπό την έγκριση των γενικών συνελεύσεων των μετόχων των δύο εταιρειών.

Έσοδα

Τα Έσοδα από Μισθώματα του Ομίλου για τη χρήση 2023 ανήλθαν σε € 9,1 εκ. έναντι € 8,0 εκ. για τη χρήση 2022 παρουσιάζοντας αύξηση ποσού € 1,1 εκ. ή 13,8%. Η αύξηση αυτή οφείλεται στην ενσωμάτωση εσόδων προερχόμενων από της νέες επενδύσεις, κυρίως στα logistics, και στην ετήσια αναπροσαρμογή των μισθωμάτων βάση του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή.

Σημαντικοί μισθωτές του Ομίλου κατά την χρήση 2023 ήταν οι εταιρείες του Ομίλου Quest Συμμετοχών με ποσοστό 33% και η Sarmed Logistics A.E. με ποσοστό 28% (μισθώτρια του ακινήτου της θυγατρικής SARMED Warehouses A.E.) των συνολικών εσόδων 2023. Σε συνέχεια της απόκτησης των 16 ακινήτων της ICI που πραγματοποιήθηκε την 31.01.2024, οι κύριοι μισθωτές του Ομίλου είναι η Τράπεζα Alpha Bank με ποσοστό 34%, οι εταιρείες του Ομίλου Quest Συμμετοχών με 20% και η Sarmed Logistics A.E. με 16% επί των ετησιοποιημένων εσόδων.

Την 31.12.2023 το συνολικό ποσοστό πληρότητας (το σύνολο των μισθωμένων χώρων δια του συνόλου της εκμισθώσιμης επιφάνειας μη συμπεριλαμβανομένων των οικοπέδων, κτιρίων υπό-ανάπτυξη και ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων) των ακινήτων του Ομίλου ήταν 99,2% (2022: 99,8%).

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 2023 ανήλθαν σε € 8,1 εκ. έναντι € 7,5 εκ. για τη χρήση 2022. Από αυτά ποσό € 4,7 εκ. αφορά τον κλάδο των αποθηκευτικών χώρων (Logistics) και ποσό € 2,1 εκ. τον κλάδο των ξενοδοχείων όπου υπήρξαν υπεραποδόσεις των ακινήτων εντός του 2023.

Λειτουργικά Έξοδα

Τα Άμεσα Έξοδα σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα (βλ. Σημείωση 18) για τη χρήση 2023 εμφάνισαν μείωση λόγω χαμηλότερων μεσιτικών αμοιβών στη χρήση 2023 σε σύγκριση με τη χρήση 2022 και ανήλθαν σε € 253 χιλ. έναντι € 286 χιλ. (- 11,5%). Περιλαμβάνουν κυρίως έξοδα ασφάλισης και εκτίμησης ακινήτων ποσού € 166 χιλ. (2022 : € 159 χιλ.), μεσιτικές αμοιβές, επισκευές και έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών κενών χώρων.

Ο **Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων – ΕΝΦΙΑ** (βλ. Σημείωση 19) για το έτος 2023 αντιστοιχεί σε ποσό € 695 χιλ. έναντι € 703 χιλ. για το 2022.

Τα **Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα** (βλ. Σημείωση 21) εμφάνισαν μείωση στην χρήση 2023 και ανήλθαν σε € 596 χιλ. έναντι € 640 χιλ. της περσινής περιόδου (-6,9%) κυρίως λόγω μη επαναλαμβανόμενων εξόδων συμβούλων (2023: € 51 χιλ. και 2022: € 126 χιλ.) για υπηρεσίες που παρασχέθηκαν στα πλαίσια της συμφωνίας συγχώνευσης δια απορρόφησης που υπογράφηκε την 23.02.2023 (βλ. ανωτέρω «Επενδύσεις σε Ακίνητα»).

Χρηματοοικονομικά Έσοδα / Έξοδα

Τα **καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα** ανήλθαν σε € 1,4 εκ. έναντι € 967 χιλ. για τη χρήση 2022. Στα καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα περιλαμβάνεται κέρδος ύψους € 346 χιλ. λόγω τροποποίησης των όρων υφιστάμενων δανείων και συνολικά έσοδα από τόκους € 120 χιλ. (περιλαμβάνουν τόκους €100 χιλ. από το Ελληνικό Δημόσιο, βλ. Σημείωση 22). Επίσης εντός της χρήσης 2023 κεφαλαιοποιήθηκαν τόκοι ομολογιακού δανείου ποσού € 114 χιλ. που αφορούν την χρηματοδότηση του υπό ανάπτυξη κέντρου αποθήκευσης και διανομής (ΚΑΔ2) στον Ασπρόπυργο βάση του ΔΛΠ 23.

Λειτουργικά Κέρδη - Αποτελέσματα προ Φόρων

Τα **λειτουργικά κέρδη** του Ομίλου για τη χρήση 2023 ανήλθαν σε € 15,0 εκ. έναντι € 13,2 εκ. της περσινής χρήσης, ενώ τα λειτουργικά κέρδη μη συμπεριλαμβανομένων των κερδών από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία αυξήθηκαν κατά 20% καθώς ανήλθαν σε € 6,9 εκ. έναντι € 5,8 εκ. της προηγούμενης χρήσης, εμφανίζοντας αύξηση € 1,2 εκ.

Τα **αποτελέσματα προ φόρων** ανήλθαν σε κέρδη € 15,3 εκ. έναντι € 12,3 εκ. της περσινής χρήσης. Τα αποτελέσματα προ φόρων μη συμπεριλαμβανομένων των κερδών από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία και κέρδη από αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων ποσού € 1,7 εκ. (βλ. Σημείωση 23), αυξήθηκαν κατά 14% και ανήλθαν σε € 5,5 εκ. έναντι € 4,8 εκ. της προηγούμενης χρήσης.

Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης (ΕΔΜΑ)

Ο Όμιλος χρησιμοποιεί εναλλακτικούς δείκτες μέτρησης απόδοσης (ΕΔΜΑ) για την καλύτερη αξιολόγηση των οικονομικών του επιδόσεων. Παρουσιάζεται το μέγεθος «Κέρδη προ Τόκων, Φόρων και συνολικών Αποσβέσεων (EBITDA)», το μέγεθος «Προσαρμοσμένα κέρδη προ Τόκων, Φόρων και συνολικών Αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)» και το μέγεθος «Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations – FFO)» 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 € 6,9 εκ. έναντι € 5,9 εκ. της προηγούμενης χρήσης, εμφανίζοντας αύξηση 19,3%, όπως φαίνεται στον παρακάτω Πίνακα:

EBITDA και Προσαρμοσμένο EBITDA

(ποσά σε € χιλ.)	Από 01.01.2023 έως 31.12.2023	Από 01.01.2022 έως 31.12.2022	Μεταβολή %
Κέρδη προ φόρων	15.339	12.265	25,1%
Πλέον: Αποσβέσεις δικαιωμάτων ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	69	57	
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά (έσοδα) /έξοδα (Σημ.22)	1.424	967	
Κέρδη προ φόρων, τόκων και συνολικών αποσβέσεων (EBITDA)	16.832	13.289	26,7%
Μείον : Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία (Σημ. 6)	(8.110)	(7.465)	
Μείον : Κέρδη από αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων (Σημ. 23)	(1.726)	-	
Μείον: Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	(127)	(149)	
Πλέον / (Μείον) : Καθαρή ζημιά / (κέρδος) από απομείωση ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(53)	59	
Πλέον : Μη επαναλαμβανόμενα έξοδα συμβούλων ⁽¹⁾	51	126	
Προσαρμοσμένα κέρδη προ Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)	6.867	5.860	17,2%

(1) Αφορά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα και αμοιβές συμβούλων για υπηρεσίες που παρασχέθηκαν στα πλαίσια της συμφωνίας που υπογράφηκε την 23.02.2023 για την αγορά ακινήτων και μετοχών και την συγχώνευση μέσω απορρόφησης της Intercontinental International ΑΕΕΑΠ.

Τα Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (F.F.O) που αντιστοιχούν στους μετόχους της Εταιρείας (μη συμπεριλαμβανομένων μετόχων μειοψηφίας) διαμορφώθηκαν σε € 3,9 εκ. (2022: € 4,1 εκ.) όπως παρουσιάζεται παρακάτω:

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

(ποσά σε € χιλ.)	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022- 31.12.2022	Μεταβολή %
Κέρδη περιόδου που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	14.116	11.147	26,6%
Μείον: Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(8.110)	(7.465)	
Μείον : Κέρδη από αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων	(1.726)	-	
Μείον: Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	(127)	(149)	
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων πάγιων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	69	57	
Πλέον: Μη επαναλαμβανόμενα έξοδα ⁽¹⁾	51	126	
Πλέον / (Μείον): Χρηματοοικονομικό έξοδο / (έσοδο) λόγω αλλαγής όρων χρηματοοικονομικής υποχρέωσης	(346)	(208)	
Μείον: Κεφαλαιοποίηση τόκων ομολογιακού που αφορούν χρηματοδότηση υπό ανάπτυξη ακινήτου	(114)	-	
Πλέον / (Μείον): Καθαρή ζημιά / (Κέρδος) από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(53)	59	
Πλέον / (Μείον): Κέρδος / (Ζημιά) που αναλογεί σε μη ελέγχουσες συμμετοχές αναφορικά με τις ανωτέρω προσαρμογές	116	516	
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες που αντιστοιχούν στους μετόχους της Εταιρείας (F.F.O.)	3.876	4.083	-5,1%

1) Αφορά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα και αμοιβές συμβούλων για υπηρεσίες που παρασχέθηκαν στα πλαίσια της συμφωνίας που υπογράφηκε την 23.02.2023 για την αγορά ακινήτων και μετοχών και την συγχώνευση μέσω απορρόφησης της Intercontinental International ΑΕΕΑΠ

Φόροι

Οι φόροι του Ομίλου για τη χρήση 2023 αυξήθηκαν σημαντικά και ανήλθαν σε € 709 χιλ. έναντι € 203 χιλ. της χρήσης 2022, λόγω των αυξήσεων του επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς).

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 επενδύσεων τους πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Σε περίπτωση μεταβολής του Επιτοκίου Αναφοράς, η προκύπτουσα νέα βάση υπολογισμού του φόρου ισχύει από την πρώτη ημέρα του επόμενου της μεταβολής μήνα. Για την χρήση 2023 ο συντελεστής φόρου ανήλθε σε 0,51% επί του μέσου όρου των συνολικών επενδύσεων του έτους (2022: 0,16%) (Σημείωση 24).

Καθαρά Κέρδη

Τα καθαρά κέρδη του Ομίλου για τη χρήση 2023 ανήλθαν σε € 14,63 εκ. έναντι κερδών € 12,06 εκ. της χρήσης 2022.

Τα καθαρά κέρδη μη συμπεριλαμβανομένων των κερδών από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία και κέρδη από αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων ποσού € 1,7 εκ. (βλ. Σημείωση 23), ανήλθαν σε ποσό € 4,8 εκ. έναντι ποσού € 4,6 εκ. της χρήσης 2022 εμφανίζοντας αύξηση 4,3%.

Στοιχεία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης

Το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων (Ν.Α.Υ.) του Ομίλου που αντιστοιχούν σε μετόχους της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2023 ανέρχεται σε € 108,3 εκ. από € 98,2 εκ. την 31^η Δεκεμβρίου 2022. Το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων (Ν.Α.Υ.) ανά μετοχή ανερχόταν σε € 3,06 την 31^η Δεκεμβρίου 2023, έναντι € 2,78 την 31^η Δεκεμβρίου 2022 που αντιστοιχεί σε αύξηση 10%.

Τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου την 31^η Δεκεμβρίου 2023 ανέρχονταν σε € 2,8 εκ. έναντι € 3,3 εκ. την 31^η Δεκεμβρίου 2022.

Την 31^η Δεκεμβρίου 2023 οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου ανέρχονταν σε € 37,0 εκ. έναντι € 34,6 εκ. την 31^η Δεκεμβρίου 2022.

Ο δείκτης L.T.V. (Δάνεια / Επενδύσεις σε ακίνητα¹) του Ομίλου την 31^η Δεκεμβρίου 2023 ανερχόταν σε 24,9% και το Net L.T.V. ((Δάνεια – Ταμειακά Διαθέσιμα)/Επενδύσεις σε ακίνητα¹) σε 23,0%, ενώ την 31^η Δεκεμβρίου 2022 ανερχόταν σε 25,4% και 22,9% αντίστοιχα.

Βασικοί Δείκτες

(ποσά σε € χιλ.)

	<u>31.12.2023</u>		<u>31.12.2022</u>	
Δείκτης Ρευστότητας				
Κυκλοφορούν ενεργητικό	5.708		4.361	
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	3.685	1,55x	3.917	1,11x
Δείκτες Μόχλευσης				
Δάνεια και υποχρεώσεις από μίσθωση	37.070		34.608	
Σύνολο Ενεργητικού	156.109	23,8%	142.167	24,3%
Δάνεια και υποχρεώσεις από μίσθωση	37.070		34.608	
Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα	(2.786)		(3.324)	
Σύνολο Ενεργητικού	156.109	22,3%	142.167	22,5%
Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα	(2.786)		(3.324)	
L.T.V. (Loan to value)				
Δανειακές υποχρεώσεις	37.046		34.577	
Επενδύσεις σε Ακίνητα (1)	148.919	24,9%	136.319	25,4%
Net L.T.V. (Net Loan to value)				
Δανειακές υποχρεώσεις	37.046		34.577	
Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα	(2.786)		(3.324)	
Επενδύσεις σε Ακίνητα (1)	148.919	23,0%	136.319	22,9%
Καθαρή Θέση				
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας	108.610		98.225	
Αριθμός μετοχών τέλους χρήσης (σε χιλ.)	35.353	3,07 €	35.368	2,78 €

1) Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν την εύλογη αξία του συνόλου του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου, όπως έχει προσδιοριστεί από τους ανεξάρτητους εκτιμητές και συμπεριλαμβάνει:

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Επενδύσεις σε Ακίνητα	147.518	134.999
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα	1.401	1.320
Σύνολο	148.919	136.319

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ**A. Εταιρικά γεγονότα**1. Διανομή Μερίσματος

Την 27^η Απριλίου 2023 η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε τη διανομή μερίσματος συνολικού ποσού € 3,7 εκ. ήτοι € 0,1046 ανά μετοχή (καθαρό), από τα κέρδη της χρήσης 2022, το οποίο καταβλήθηκε στους δικαιούχους την 5^η Μαΐου 2023.

2. Αγορά ιδίων μετοχών

Κατά την χρήση 2023, η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά 29.099 ιδίων μετοχών. Η Εταιρεία την 31.12.2023 είχε στην κατοχή της συνολικά 411.129 ίδιες μετοχές συνολικής ονομαστικής αξίας € 863 χιλ. και αξίας κτήσης € 730 χιλ. που αντιστοιχούσαν στο 1,15% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

B. Εταιρική Διακυβέρνηση1. Ανασυγκρότηση Διοικητικού Συμβουλίου και συγκρότηση αυτού σε σώμα

Την 27^η Απριλίου 2023 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ανασυγκροτήθηκε σύμφωνα με την απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της 27ης Απριλίου 2023 με την προσθήκη του Ανεξάρτητου Μη Εκτελεστικού Μέλους κ. Παπαευστρατίου. Το οκταμελές Διοικητικό Συμβούλιο που εκλέχθηκε από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 27^{ης} Απριλίου 2023, 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 26η Απριλίου 2027, η θητεία του θα παραταθεί αυτόματα μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας μετά τη λήξη της και απαρτίζεται από τα ακόλουθα μέλη:

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. Παναγιώτης - Αριστείδης Χαλικιάς του Μιχαήλ, Μη Εκτελεστικό Μέλος.
7. Ελένη Λινάρδου του Δημητρίου, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος.
8. Μάριος Λασσανιάνος του Κωνσταντίνου, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου πληρούν τα κριτήρια καταλληλότητας που ορίζονται στο άρ. 3 του ν. 4706/2020 και στην υπ' αρ. 60/2020 Εγκύκλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και στην Πολιτική Καταλληλότητας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, Έκαστο εκ των ανεξάρτητων μελών του Διοικητικού Συμβουλίου πληροί τις προϋποθέσεις ανεξαρτησίας του άρθρου 9 του ν. 4706/2020.

2. Ορισμός μελών και εκλογή προέδρου της Επιτροπής Ελέγχου:

Σε συνέχεια της ανασυγκρότησης του, το Διοικητικό Συμβούλιο κατά τη συνεδρίασή του στις 27 Απριλίου 2023 όρισε ως μέλη της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας τα Ανεξάρτητα Μη Εκτελεστικά μέλη, κ.κ. Ευστράτιο Παπαευστρατίου του Δημητρίου, Ελένη Λινάρδου του Δημητρίου και το Μάριο Λασσανιάνο του Κωνσταντίνου, αφού διακριβώθηκε ότι πληρούν τα κριτήρια της ανεξαρτησίας του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020 και τις προϋποθέσεις του άρθρου 74 του ν. 4706/2020. Ειδικότερα, τα εκλεγέντα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου στο σύνολό τους διαθέτουν επαρκή γνώση στον τομέα δραστηριοποίησης της Εταιρείας, ενώ τουλάχιστον ένα μέλος, ο κ. Μάριος Λασσανιάνος, διαθέτει την απαιτούμενη επαρκή γνώση στην ελεγκτική ή λογιστική σύμφωνα με την παρ. ζ του άρθρου 44 του Ν. 4449/2017.

Περαιτέρω, κατά τη συνεδρίαση της Επιτροπής Ελέγχου στις 27.04.2023, τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου, αποφάσισαν τον ορισμό του Ανεξάρτητου Μη Εκτελεστικού μέλους του Δ.Σ., κ. Μάριο Λασσανιάνο του Κωνσταντίνου, ως Προέδρου αυτής.

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

- Μάριος Λασσανιάνος, του Κωνσταντίνου, Πρόεδρος
- Ευστράτιο Παπαευστρατίου του Δημητρίου, Μέλος
- Ελένη Λινάρδου του Δημητρίου, Μέλος

Γ. Επενδύσεις

Κατά την χρήση 2023 η Εταιρεία πραγματοποίησε τις ακόλουθες επενδύσεις ορισμένες εκ των οποίων (3 και 4 κατωτέρω) αφορούν επενδύσεις σε πράσινη ανάπτυξη:

- Μέρος του κόστους κατασκευής (€ 4,2 εκ.) για την κατασκευή νέου Κέντρου Αποθήκευσης και Διαμονής (ΚΑΔ 2) στον Ασπρόπυργο Αττικής, σύμφωνα με την από 29.11.2022 σύμβαση εργολαβίας όπως ισχύει, συνολικής επιφάνειας 19.236,42 τ.μ. και προδιαγραφών πυροπροστασίας κατηγορίας Ζ3. Η αποπεράτωση του έργου αναμένεται να ολοκληρωθεί στο τρίτο τρίμηνο του 2024.
- Στις 17.03.2023 η Εταιρεία σύναψε σύμβασης εργολαβίας για την επέκταση του ξενοδοχειακού συγκροτήματος στην Πάρο σε όμορο οικόπεδο με την κατασκευή συγκροτήματος 12 σουιτών και ως αποτέλεσμα, την αύξηση της δυναμικότητας του ξενοδοχείου σε 61 δωμάτια και σουίτες. Κατά τη χρήση 2023 πραγματοποιήθηκαν έργα κατασκευής ποσού € 443 χιλ., ενώ ο συνολικός προϋπολογισμός του έργου ανέρχεται σε περίπου € 1,3 εκ.. Η νέα πτέρυγα εκτιμάται πως θα είναι έτοιμη για λειτουργία για την καλοκαιρινή τουριστική περίοδο του 2024.
- Πράσινη Ανάπτυξη (Α) : Την 31.05.2023 η Εταιρεία υπέγραψε Πρόγραμμα έκδοσης κοινού Ομολογιακού Δανείου ύψους έως € 4,8 εκ.. για την χρηματοδότηση επενδυτικού σχεδίου συνολικού ύψους έως € 6,0 εκ. για την κατασκευή νέου κτιρίου γραφείων πιστοποιημένου κατά LEED επί της Ποσειδώνος 42 στην Καλλιθέα Αττικής εκ των οποίων ποσό έως € 3,0 εκ. του επενδυτικού σχεδίου θα χρηματοδοτηθούν με σταθερό επιτόκιο 0,35% μέσω του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας. Κατά τη χρήση 2023 έχουν πραγματοποιηθεί έργα ποσού € 235 χιλ., ενώ εκτιμάται πως η κατασκευή θα έχει ολοκληρωθεί εντός του 2025.
- Πράσινη Ανάπτυξη (Β) : Μέσω της θυγατρικής Sarmed Warehouses A.E., πραγματοποιήθηκε επένδυση ποσού € 468 χιλ. εντός της χρήσης 2023, εκ συνόλου επένδυσης € 520 χιλ., για εγκατάσταση Φ/Β σταθμού με ενεργειακό συμψηφισμό (net metering) ισχύος 899,25 kW στο κέντρο αποθηκευτικών χώρων της θυγατρικής της που βρίσκεται στην Μάνδρα Αττικής. Την 19η Ιανουαρίου 2024 συνδέθηκε επιτυχώς ο σταθμός με το δίκτυο του ΔΕΔΔΗΕ.

Τέλος, την 23.10.2023 ολοκληρώθηκε η πώληση εμπορικού καταστήματος - συνολικής επιφάνειας 281,35 τ.μ., που βρίσκεται επί της οδού 25ης Μαρτίου 1 & Εθελ. Δωδεκανησίου στη Ρόδο έναντι τιμήματος € 1,0 εκ. παρουσιάζοντας καθαρά κέρδη από πώληση επενδυτικού ακινήτου ύψους € 193 χιλ..

ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Α. Ολοκλήρωση του πρώτου σταδίου της συναλλαγής για την Συγχώνευση δια απορροφήσεως της «Intercontinental International Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία»

Την 31^η Ιανουαρίου 2024 ολοκληρώθηκε το πρώτο στάδιο της συναλλαγής (εφεξής «Στάδιο Α») που αφορά στην συγχώνευση δια απορρόφησης της Intercontinental International ΑΕΕΑΠ («ICI»), η οποία είχε ανακοινωθεί την 23^η Φεβρουαρίου 2023.

Ειδικότερα, πραγματοποιήθηκε η μεταβίβαση 16 ακινήτων της ICI έναντι συνολικού τιμήματος € 56,6 εκ. ενώ υπογράφηκε προσύμφωνο για την μεταβίβαση ενός ακόμα ακινήτου με συμφωνηθέν τίμημα € 4,0 εκ.. Η αγορά των ακινήτων χρηματοδοτήθηκε εξ' ολοκλήρου μέσω δανεισμού. Την 31.01.2024, η συνολική αξία των ακινήτων του Ομίλου ανερχόταν σε € 208 εκ. ενώ ο συνολικός δανεισμός σε € 96 εκ. (LTV 46%) ενώ το Net LTV ήταν 44% (διαθέσιμα 31.01.2024: € 3,8 εκ.).

Σε συνέχεια της απόκτησης των 17 ακινήτων, το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας θα περιλαμβάνει 42 ακίνητα συνολικής αξίας περίπου € 212 εκ. και τα έσοδα της Εταιρείας από ενοίκια θα αυξηθούν περίπου κατά € 6,4 εκ. σε ετήσια βάση και εκτιμάται ότι θα ανέλθουν συνολικά στα € 15,7 εκ..

Α) Τα ακίνητα που μεταβιβάστηκαν είναι τα παρακάτω:

A/A	Ακίνητο – Περιγραφή	Τίμημα (€ εκ.)
1	Διατηρητέο κτίριο τριών ορόφων με δύο υπόγεια, με χρήση εμπορικού καταστήματος, επί της οδού 25ης Αυγούστου 64, στο Ηράκλειο Κρήτης, συνολικής επιφάνειας 3.557,45 τ.μ. πλήρως μισθωμένο	13,180
2	Ισόγειο κατάστημα με υπόγειο και πατάρι επί της Ακτής Μουτσοπούλου 18 ^α στον Πειραιά, συνολικής επιφάνειας 751,25 τ.μ., πλήρως μισθωμένο	2,100
3	Διατηρητέο τετραώροφο κτίριο με υπόγειο και ημιώροφο επί της οδού Ίωνος Δραγούμη 21 στη Θεσσαλονίκη, συνολικής επιφάνειας 1.974,82 τμ., πλήρως μισθωμένο	5,200
4	Δύο ισόγεια καταστήματα, επί της οδού Αχιλλέως 2-4, στην πλατεία Καραϊσκάκη, Αθήνα, συνολικής επιφάνειας 1.129,84 τμ, πλήρως μισθωμένο	1,717
5	Τετραώροφο κτίριο γραφείων και καταστημάτων στην Π. Κωνσταντά 48 και Γ. Λύχνου, στην πόλη της Κέρκυρας, συνολικής επιφάνειας 630,47 τμ., μερικώς μισθωμένο	1,850

6	Τετραώροφο κτίριο γραφείων και καταστημάτων, στην Λ. Δεκελείας 104 και Αγ. Τριάδος 1, στη Νέα Φιλαδέλφεια , συνολικής επιφάνειας 877,69 τ.μ., μερικώς μισθωμένο	1,605
7	Ισόγειο κατάστημα με υπόγειο, πατάρι και α' όροφο γραφείων στην Λ. Συγγρού 2 και Διονυσίου Αρεοπαγίτου 1 , συνολικής επιφάνειας 655,15 τ.μ., πλήρως μισθωμένο	2,425
8	Διώροφο κτίριο με υπόγειο επί της οδού Ιάσωνος 47 στο Βόλο , συνολικής επιφάνειας 1.299,04 τ.μ., πλήρως μισθωμένο	3,035
9	Ισόγειο κατάστημα με δύο υπόγεια και α' όροφο στην Λ. Ελ. Βενιζέλου 155-157, στην Καλλιθέα , συνολικής επιφάνειας 1.087,52 τ.μ., πλήρως μισθωμένο	3,900
10	Ισόγειο κατάστημα στην Ελευθερίου Βενιζέλου 2, στη Ζάκυνθο , συνολικής επιφάνειας 287,41 τ.μ., πλήρως μισθωμένο	2,000
11	Ισόγειο τραπεζικό κατάστημα με υπόγειο και πατάρι στην Λ. Ποσειδώνος και Αγ. Αλεξάνδρου 2, στο Παλαιό Φάληρο , συνολικής επιφάνειας 699,94 τ.μ., πλήρως μισθωμένο	2,700
12	Κατάστημα με υπόγειο στην οδό Μακρυγιάννη 106 στην Σταυρούπολη Θεσσαλονίκης , συνολικής επιφάνειας 744,80 τ.μ., πλήρως μισθωμένο	1,700
13	Τριώροφο επαγγελματικό κτίριο με υπόγειο στην Ανδρέα Κάλβου 23 στη Νέα Ιωνία , συνολικής επιφάνειας 892,64 τ.μ., πλήρως μισθωμένο	1,715
14	Ισόγειο τραπεζικό κατάστημα με υπόγειο και πατάρι στην Λ. Κηφισίας 107 και Πανόρμου, στην Αθήνα , συνολικής επιφάνειας 848,24 τ.μ., πλήρως μισθωμένο	2,460
15	Κτίριο γραφείων και καταστημάτων, τεσσάρων ορόφων με υπόγειο, στην Σπευσίπου 6 και Χάρητος, στο Κολωνάκι , συνολικής επιφάνειας 851,52 τ.μ., πλήρως μισθωμένο	2,820
16	Διώροφο εμπορικό κτίριο με θέσεις στάθμευσης στην Λ. Μαραθώνος 4 στο Πικέρμι , συνολικής επιφάνειας 4.408,32 τ.μ. με δύο αδόμητα οικοπέδα συνολικής επιφάνειας 2.019,07 τ.μ. πλήρως μισθωμένο	8,170

Β) Υπογράφηκε προσύμφωνο για την μεταβίβαση του ακινήτου:

17	Αυτοτελές επαγγελματικό κτίριο τριών ορόφων επί της Λεωφόρου Βουλιαγμένης 152, στη Γλυφάδα , συνολικής επιφάνειας 2.823,46 τ.μ., πλήρως μισθωμένο	4,000
----	--	-------

Βάση της σύμβασης μεταξύ των Μερών όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, μετά την ολοκλήρωση του Σταδίου Α, η ICI θα προχωρήσει σε διανομές στους μετόχους της και κατόπιν, η Ajolico, βασικός μέτοχος της ICI, θα μεταβιβάσει στην BriQ, μετοχές έκδοσης της ICI, οι οποίες θα αντιστοιχούν σε αξία € 10,2 εκ., ποσοστό περίπου 27% του μετοχικού κεφαλαίου της ICI, όπως αυτό θα διαμορφωθεί μετά τις διανομές του Σταδίου Α (εφεξής «Στάδιο Β»).

Κατόπιν της ολοκλήρωσης του Σταδίου Β, τα μέρη θα προχωρήσουν σε συγχώνευση δια απορροφήσεως της ICI από την BriQ (εφεξής «Στάδιο Γ»).

Η αγορά του ως άνω 17^{ου} ακινήτου καθώς και των μετοχών της ICI θα χρηματοδοτηθεί με δανεισμό, ενώ η συγχώνευση δια απορρόφησης της ICI από τη BriQ θα πραγματοποιηθεί με ανταλλαγή μετοχών. Η ολοκλήρωση και η σχέση ανταλλαγής θα οριστικοποιηθεί σύμφωνα με τους όρους των συμβατικών κειμένων και θα τελεί υπό την αίρεση της επιβεβαίωσης του δίκαιου και ευλόγου της από τους ορκωτούς ελεγκτές που θα οριστούν, όπως προβλέπεται από την κειμένη νομοθεσία, και κατά συνέπεια υπό την έγκριση των γενικών συνελεύσεων των μετόχων των δύο εταιρειών με αποτέλεσμα ο έλεγχος της ICI να μην έχει μεταβιβαστεί κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023. Η Εταιρεία εκτιμά πως σε συνέχεια της ολοκλήρωσης της συγχώνευσης δια απορροφήσεως το συνολικό χαρτοφυλάκιο ακινήτων του Ομίλου θα ανέρχεται περίπου σε € 270 εκ. ενώ ο συνολικός δανεισμός θα ανέρχεται περίπου σε € 125 εκ. (LTV 46%).

Επισημαίνεται ότι έκαστο εκ των ως άνω σταδίων Β και Γ τελεί υπό σχετικές και αντίστοιχες για όμοιες συναλλαγές αναβλητικές αιρέσεις, συμπεριλαμβανομένων των απαραίτητων εγκρίσεων από τα αρμόδια εταιρικά όργανα και τις αρμόδιες εποπτικές αρχές.

Β. Λοιπά Μεταγενέστερα Γεγονότα

Την 15.01.2024, η Εταιρεία προχώρησε σε έκδοση επιπλέον ομολογίων ποσού € 1,0 εκ. από το πρόγραμμα ομολογιακού δανείου με την Alpha Bank A.E. μέσω του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας για την χρηματοδότηση μέρους της κατασκευής του νέου κτιρίου γραφείων πιστοποιημένου κατά LEED επί της Ποσειδώνος 42 στην Καλλιθέα Αττικής.

Την 19.01.2024, η Εταιρεία προχώρησε σε έκδοση επιπλέον ομολογίων ποσού € 1,6 εκ. από το πρόγραμμα ομολογιακού δανείου με την Alpha Bank A.E. για την χρηματοδότηση μέρους της κατασκευής του νέου κτιρίου αποθηκών και διανομής στον Ασπρόπυργο Αττικής (ΚΑΔ2).

Την 19.02.2024, η Εταιρεία προχώρησε σε έκδοση επιπλέον ομολογίων ποσού € 1,0 εκ. από το πρόγραμμα ομολογιακού δανείου με την Alpha Bank A.E. για την χρηματοδότηση της επέκτασης του ξενοδοχειακού συγκροτήματος στην Πάρο και για την κατασκευή νέου κτιρίου γραφείων πιστοποιημένου κατά LEED επί της Ποσειδώνος 42 στην Καλλιθέα Αττικής.

Την 09.02.2024 η θυγατρική «Plaza Hotel Skiathos M.A.E.» με έκτακτη γενική συνέλευση των μετόχων της αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της κατά € 198 χιλ. με κεφαλαιοποίηση αφορολόγητου αποθεματικού ν. 1262/1982 και την έκδοση 147.914 νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 1,34 η κάθε μία.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ 2024

Σε συνέχεια της απόκτησης των 16 ακινήτων της Intercontinental International AEEΑΠ, το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας περιλαμβάνει 41 ακίνητα συνολικής αξίας περίπου € 208 εκ. και τα έσοδα της Εταιρείας από ενοίκια θα αυξηθούν περίπου κατά € 6,1 εκ. σε ετήσια βάση και εκτιμάται ότι θα ανέλθουν συνολικά στα € 15,3 εκ..

Με το σημαντικά αυξημένο μέγεθος πλέον, η Εταιρεία για τη χρήση 2024 εκτιμά πως θα πετύχει καλύτερα περιθώρια κέρδους και αυξημένες αποδόσεις για τους μετόχους της.

Περαιτέρω αύξηση των εσόδων αναμένεται για το 2024 από τις προγραμματισμένες επενδύσεις της Εταιρείας. Οι σημαντικότερες από αυτές τις επενδύσεις είναι:

α) η αναμενόμενη ολοκλήρωση της μεταβίβασης του 17^{ου} ακινήτου της IC έναντι τιμήματος € 4,0 εκ. για το οποίο έχει υπογραφεί προσύμφωνο αγοράς,

β) η ολοκλήρωση της κατασκευής και μίσθωσης του νέου σύγχρονου κτιρίου αποθηκών και διανομής (ΚΑΔ2) συνολικής επιφάνειας 19.236,42 τ.μ., η αποπεράτωση του οποίου αναμένεται να ολοκληρωθεί στο τρίτο τρίμηνο του 2024, και

γ) η ολοκλήρωση της επέκτασης του ξενοδοχειακού συγκροτήματος Mr & Mrs White Paros στην Πάρο σε όμορο οικόπεδο με την κατασκευή συγκροτήματος 12 σουιτών και την αύξηση της δυναμικότητας του ξενοδοχείου σε 61 δωμάτια και σουίτες. Η επέκταση εκτιμάται πως θα είναι έτοιμη για λειτουργία για την καλοκαιρινή τουριστική περίοδο του 2024.

Επίσης, προτεραιότητα της Εταιρείας για το 2024 παραμένει η ολοκλήρωση της συναλλαγής της συγχώνευσης δια απορροφήσεως της ICI από την BriQ, η σταδιακή ενεργειακή αναβάθμιση του χαρτοφυλακίου ακινήτων και η συνετή διαχείριση των διαθεσίμων και δανειακών κεφαλαίων με στόχο την διατήρηση της βέλτιστης μερισματικής απόδοσης στους μετόχους.

Τέλος, η σταδιακή μείωση των επιτοκίων που προβλέπεται να ξεκινήσει στα μέσα του έτους αναμένεται να επιφέρει άμεση βελτίωση των αποτελεσμάτων της Εταιρείας μέσω της μείωσης των υποχρεώσεων τόκων και φόρου της Εταιρείας.

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 περιορισμένη 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 εποχικές διακυμάνσεις, πλην κάποιων μεμονωμένων μισθώσεων όπου επιπλέον του μηνιαίου (βασικού) μισθώματος, υπάρχει και ποσοστό επί του υπερβάλλοντος τζίρου το οποίο υπολογίζεται στις αρχές κάθε έτους βάσει τζίρου του προηγούμενου ημερολογιακού έτους.

Ο Όμιλος είναι παρόλταυτα εκτεθειμένος στην αύξηση των τιμών του κόστους κατασκευής καθώς υπάρχουν έργα που είναι υπό ανάπτυξη. Ο Όμιλος έχει συνάψει ήδη εργολαβικές συμβάσεις και έχει συμπεριλάβει το αυξημένο κατασκευαστικό κόστος στα επιχειρηματικά του μοντέλα.

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

Η έκθεση του Ομίλου στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται κυρίως 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 έχει αυξηθεί σημαντικά ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών. Η έκθεση του Ομίλου σε κίνδυνο μεταβολής επιτοκίων περιορίζεται από τον χαμηλό δανεισμό (31.12.2023: Net Loan To Value Ratio 24,9%) εντούτοις επηρεάζει την τελική απόδοση των επενδυμένων κεφαλαίων και επομένως τα αποτελέσματα του Ομίλου και της Εταιρείας.

B) Πιστωτικός Κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος του Ομίλου συνδέεται με τις απαιτήσεις από μισθώματα που προέρχονται από συμβόλαια μίσθωσης και τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα. Η διαχείριση του πιστωτικού κινδύνου πραγματοποιείται κεντρικά, σε επίπεδο Ομίλου. Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης μισθωτών να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους σε ενοίκια. Οι απαιτήσεις θεωρούνται σε αθέτηση με βάση το χρόνο κατά τον οποίο αυτές παραμένουν ανείσπρακτες αξιολογώντας παράλληλα την πιστοληπτική ικανότητα του μισθωτή, την οικονομική του κατάσταση, την συναλλακτική συμπεριφορά του καθώς και άλλες παραμέτρους. Κατά την παρακολούθηση του πιστωτικού κινδύνου των μισθωτών, οι μισθωτές ομαδοποιούνται ανάλογα με τα πιστωτικά χαρακτηριστικά τους, τα χαρακτηριστικά ενηλικίωσης των απαιτήσεων τους και τα τυχόν προηγούμενα προβλήματα εισπραξιμότητας που έχουν επιδείξει.

Ο Όμιλος για την εξασφάλιση των απαιτήσεων του ζητά την καταβολή εγγύηση για τις μισθώσεις ή εγγυητικές επιστολές. Ο Όμιλος χρησιμοποιεί πίνακα με τον οποίο υπολογίζει τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής των απαιτήσεων του. Ο πίνακας αυτός βασίζεται στην εμπειρία του παρελθόντος αλλά προσαρμόζεται με τρόπο τέτοιο ώστε να αντανακλά προβλέψεις για τη μελλοντική οικονομική κατάσταση των πελατών αλλά και του οικονομικού περιβάλλοντος (π.χ. πληθωριστικές και επιτοκιακές διακυμάνσεις). Ο Όμιλος ιστορικά δεν έχει υποστεί σημαντική ζημιά από την αρχική αναγνώριση των απαιτήσεων και δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές, καθώς οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με μισθωτές που διαθέτουν επαρκή πιστοληπτική ικανότητα και ρευστότητα.

Ένα μέρος της έκθεσης του Ομίλου σε πιστωτικό κίνδυνο προέρχεται και από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, καθώς ένα μέρος του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου είναι μισθωμένο σε εταιρείες του Ομίλου Quest.

Σημαντικοί μισθωτές του Ομίλου κατά την χρήση 2023 ήταν οι εταιρείες του Ομίλου Quest Συμμετοχών με ποσοστό 30% επί των συνολικών εσόδων 2023, η Sarmed Logistics A.E. (μισθώτρια του ακινήτου της θυγατρικής SARMED Warehouses A.E.) με ποσοστό 28% επί των συνολικών εσόδων 2023. Σε συνέχεια της απόκτησης των 16 ακινήτων της ICI που πραγματοποιήθηκε την 31.01.2024 και κατά την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας χρηματοοικονομικής πληροφόρησης ο μεγαλύτερος μισθωτής του Ομίλου είναι η Τράπεζα Alpha Bank με ποσοστό 34%, οι εταιρείες του Ομίλου Quest Συμμετοχών με 20% και η Sarmed Logistics A.E. με ποσοστό 17% επί των ετησιοποιημένων εσόδων αντίστοιχα. (βλ. Σημ. 17 και 29).

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 του, μέσω της τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και των εισπράξεων των ενοικίων από τους μισθωτές και της συνετής διαχείρισης των διαθεσίμων. Η ρευστότητα του Ομίλου και της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα ενώ η Εταιρεία έχει εξασφαλίσει ανοιχτές γραμμές χρηματοδότησης για τις μελλοντικές λειτουργικές της ανάγκες.

Δ) Εξωτερικοί παράγοντες

Ο Όμιλος επενδύει μόνο στην Ελληνική επικράτεια και μπορεί να επηρεαστεί από παράγοντες όπως η οικονομική αστάθεια, οι γεωπολιτικές αναταράξεις στην περιοχή αλλά και παγκοσμίως, ο τουρισμός, η αύξηση των τιμών των πρώτων υλών, οι φορολογικές αλλαγές.

Η προοπτική της αγοράς των ακινήτων επηρεάζεται από το ευρύτερο οικονομικό περιβάλλον και την προσέλκυση επενδύσεων αλλά σε περιόδους αβεβαιότητας και οικονομικής αστάθειας οι επενδύσεις σε ακίνητα θεωρούνται πιο

ελκυστικές, καθώς παρέχουν αυξημένη ασφάλεια σε σχέση με άλλες επενδύσεις και έχουν επιδείξει μεγαλύτερη ανθεκτικότητα.

Ο υψηλός πληθωρισμός, η επιθετική νομισματική πολιτική, μείωσαν τον ρυθμό μεγέθυνσης της οικονομίας για το 2023, ο οποίος όμως υπεραπέδωσε έναντι της Ευρωζώνης το 2023. Η αύξηση των επιτοκίων έχει σταθεροποιηθεί από το 4ο τρίμηνο του 2023 με τις αγορές να αναμένουν μείωση τους από τα μέσα του 2024 εφόσον ο πληθωρισμός επανέλθει εγκαίρως στον μεσοπρόθεσμο στόχο του 2%. Σχετικά με τις οικονομικές προοπτικές για τους επόμενους μήνες, οι κυριότεροι μακροοικονομικοί κίνδυνοι και αβεβαιότητες έχουν ως ακολούθως:

(α) γεωπολιτικές αναταραχές όπως είναι ο πόλεμος Ρωσίας – Ουκρανίας και η συνεχιζόμενη κρίση στην Μέση Ανατολή και οι επιπτώσεις αυτών στην περιφερειακή και παγκόσμια σταθερότητα και ασφάλεια, καθώς επίσης και στην ευρωπαϊκή και ελληνική οικονομία,

(β) μια παράταση της διάρκειας ή/και επιδείνωση του τρέχοντος κύματος των πληθωριστικών πιέσεων με επιπτώσεις στην οικονομική μεγέθυνση, το κόστος παραγωγής των επιχειρήσεων και την ποιότητα ενεργητικού των επιχειρήσεων,

(γ) το χρονικό διάστημα κατά το οποίο η ΕΚΤ θα διατηρήσει τα επιτόκια πολιτικής της στα τρέχοντα επίπεδα, που είναι τα υψηλότερα της τελευταίας εικοσαετίας, ασκώντας ανοδικές πιέσεις στο κόστος δανεισμού του δημοσίου και του ιδιωτικού τομέα και αποθαρρύνοντας τις επενδύσεις καθώς και η πιθανότητα τυχόν μελλοντικών αυξήσεων επιτοκίων που αποτρέπουν και μειώνουν τις αποδόσεις των επενδύσεων, αυξάνουν τη μεταβλητότητα στις χρηματοπιστωτικές αγορές και οδηγούν την οικονομία σε επιβράδυνση ή και ύφεση,

(δ) η ικανότητα αξιοποίησης των πόρων του «Next Generation EU» (NGEU) κυρίως μέσω του Μηχανισμού Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (RRF) και η προσέλκυση νέων επενδύσεων στη χώρα,

Ε) Περιβαλλοντικοί παράγοντες

Η Εταιρεία αναγνωρίζει του κινδύνους που απορρέουν την κλιματική αλλαγή και από περιβαλλοντικές καταστροφές, αλλά και 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 πιθανότητα παρόμοιων καταστροφών, όπως των πρόσφατων πλημμυρών στη Θεσσαλία, να καταστούν συνήθεις στο εγγύς μέλλον λόγω της κλιματικής αλλαγής έχει άμεσο αντίκτυπο στο ελληνικό ΑΕΠ, στην απασχόληση και στον πληθωρισμό. Τον Σεπτέμβριο του 2023 (5-07.09.2023.), το ακίνητο – ξενοδοχείο της θυγατρική εταιρείας Plaza Hotel Skiathos MAE επλήγη από την κακοκαιρία DANIEL. Ωστόσο σύμφωνα με την ασφαλιστή κάλυψη που έχουν όλα τα ακίνητα του Ομίλου, η Plaza Hotel Skiathos MAE έχει ήδη λάβει ασφαλιστική αποζημίωσή ενοικίου για την περίοδο που το ξενοδοχείο υποχρεωτικά παρέμεινε κλειστό και αναμένει και την αποζημίωση για τις ζημιές του ακινήτου οι οποίες στο μεγαλύτερο βαθμό έχουν ήδη αποκατασταθεί.

Ωστόσο, οι μακροοικονομικοί κίνδυνοι που θα μπορούσαν να επηρεάσουν αρνητικά την ελληνική οικονομία και, κατά συνέπεια, τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας και του Ομίλου, 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 εταιρειών, 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 29 των Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023.

ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρεία διατηρεί υποκατάστημα στο Δήμο Αθηναίων του νομού Αττικής επί της οδού Μητροπόλεως αρ. 3, Τ.Κ. 10557, σε ιδιόκτητη οριζόντια ιδιοκτησία.

ΕΡΕΥΝΑ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

Η Εταιρεία δεν αναπτύσσει δραστηριότητες έρευνας και ανάπτυξης, πέραν των απαραίτητων ερευνών και μελετών για την αξιοποίηση υφιστάμενων ακινήτων ή για την επένδυση σε νέα, στο πλαίσιο του αποκλειστικού αντικειμένου εργασιών της στον τομέα της ακίνητης περιουσίας.

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:

- Πράσινες Επενδύσεις στα ακίνητα του Ομίλου με σκοπό τη μείωση του ανθρακικού αποτυπώματος και την προώθηση των ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, ο Όμιλος παράλληλα προχωράει με ταχείς ρυθμούς στην εγκατάσταση Φ/Β σταθμών σε ακίνητα του χαρτοφυλακίου της.
- 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 άμεσο περιβαλλοντικό της αποτύπωμα προκύπτει κυρίως από την κατανάλωση ηλεκτρικής ενέργειας (Κατηγορία / Scope II) για τη λειτουργία των γραφείων της και τα αναλώσιμα που χρησιμοποιεί (Κατηγορία / Scope III). Προκειμένου όμως να ελαχιστοποιήσει τις επιπτώσεις των τελευταίων στο περιβάλλον, έχουν υιοθετηθεί και εφαρμόζονται πρακτικές κυκλικής οικονομίας.

Στην ίδια κατηγορία ανθρακικού αποτυπώματος (Κατηγορία / Scope III), εμπίπτουν και οι καταναλώσεις ενέργειας των ακινήτων που έχει στην ιδιοκτησία του ο Όμιλος και ενοικιάζει σε τρίτους. Αυτές οι εκπομπές που χρεώνονται εμμέσως στην επιχείρηση σύμφωνα με τη μεθοδολογία του προτύπου, έχουν αρχικά καταγραφεί και αξιολογηθεί, παρακολουθούνται συστηματικά και όπου δυνατόν, εκπονούνται σχέδια δράσης – μείωσης μέσω επεμβάσεων ενεργειακής ανακαίνισης κτηρίων (κέλυφος) και τεχνικού Η/Μ εξοπλισμού αυτών.

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.

Τον Ιούλιο του 2023, η Εταιρεία λειτουργώντας με συναίσθηση της περιβαλλοντικής της ευθύνης και λαμβάνοντας υπόψη τα νέα δεδομένα που φέρνει ο νέος κλιματικός νόμος 4936/2022 και το πλαίσιο του ESG, προέβη σε Gap Analysis στο χαρτοφυλάκιο ακινήτων της με σκοπό την καταγραφή ενεργειακού και ανθρακικού αποτυπώματος με απώτερο στόχο την εξεύρεση μέτρων μείωσης του περιβαλλοντικού της αποτυπώματος. Η ανωτέρω εργασία πραγματοποιήθηκε σε συνεργασία με την Εταιρεία Τεχνικών Συμβούλων Envirometrics A.E., μέσω επιτόπιων επαληθεύσεων. Κατά την σύνταξη της παρούσης η εργασία βρίσκεται σε στάδιο ολοκλήρωσης και τα αποτελέσματα αυτής θα αποτυπωθούν στην Έκθεση Βιώσιμης Ανάπτυξης της Εταιρείας για το 2023 που αναμένεται να δημοσιευθεί τον Σεπτέμβριο 2024. Στο πλαίσιο της υλοποίησης του προγράμματος Εταιρικής Κοινωνικής Ευθύνης που αφορά την προστασία του περιβάλλοντος, τη μείωση του ανθρακικού της αποτυπώματος και την προώθηση των ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, η Εταιρεία προχωράει με ταχείς ρυθμούς στην εγκατάσταση Φ/Β σταθμών σε ακίνητα του χαρτοφυλακίου της.

Για τον μετριασμό των αρνητικών και τη μεγιστοποίηση των θετικών της επιδράσεων, η Εταιρεία έχει αναπτύξει και εφαρμόζει Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης, ώστε να παρακολουθεί και να βελτιώνει τις επιδόσεις της σε σχέση με δεσμεύσεις της Εταιρείας προς τους εργαζομένους, τους μετόχους, την αγορά, την κοινωνία και το περιβάλλον σε θέματα βιώσιμης ανάπτυξης. <https://www.briqproperties.gr/viosimi-anaptuxi/viosimi-anaptuxi/>

Τον Σεπτέμβριο 2023, η Εταιρεία δημοσιοποίησε την τρίτη Ετήσια Έκθεση Βιώσιμης Ανάπτυξης για την περίοδο 1.1.2022-31.12.2022, που έχει συνταχθεί σύμφωνα με τον επικαιροποιημένο Οδηγό Δημοσιοποίησης Πληροφοριών ESG του Χρηματιστηρίου Αθηνών λαμβάνοντας υπόψη τους 17 Στόχους Βιώσιμης Ανάπτυξης των Ηνωμένων Εθνών (UN SDGs) και τις 10 Αρχές του Οικουμενικού Συμφώνου του Ο.Η.Ε. Global Compact. Η Έκθεση έχει λάβει πιστοποιητικό εξωτερικής επαλήθευσης (external audit) από την TÜV HELLAS (TÜV NORD) ΑΕ σχετικά με την επιβεβαίωση της συμμόρφωσης με τις απαιτήσεις του Οδηγού Δημοσιοποίησης Πληροφοριών ESG 2022 του Χ.Α. και των απαιτήσεων του AA1000AP (2018).

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 και εξακολούθησε να συμπεριλαμβάνεται στο δείκτη και κατά το 2023. 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).

Το Νοέμβριο του 2023 η Εταιρεία υποστηρίζοντας τις ESG δράσεις του Χρηματιστηρίου Αθηνών υιοθέτησε τη νέα υπηρεσία ATHEX ESG Data Portal με στόχο την ανάδειξη των πρωτοβουλιών της Εταιρείας στον τομέα του ESG και λαμβάνοντας γνώση του βαθμού εναρμόνισης (ESG Transparency Score) με τους δείκτες του ATHEX ESG Reporting Guide, πετυχαίνοντας συνολικό ESG Transparency Score 87%. Η μεθοδολογία υπολογισμού του ESG Transparency Score, εξετάζει το ποσοστό (%) διαφάνειας που παρουσιάζουν οι εταιρείες ως προς τους δείκτες του Οδηγού Δημοσιοποίησης Πληροφοριών ESG του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Ενδεικτικοί δείκτες για το 2023

ΑΝΘΡΩΠΙΝΟ ΔΥΝΑΜΙΚΟ	2023		2022	
	Αριθμός	Ποσοστό	Αριθμός	Ποσοστό
ΑΝΔΡΕΣ	4	44%	4	44%
ΓΥΝΑΙΚΕΣ	5	56%	5	56%
ΣΥΝΟΛΟ	9	100%	9	100%
Γυναίκες Εργαζόμενες				
BriQ Properties	Γυναίκες Εργαζόμενες*		Γυναίκες Εργαζόμενες σε διευθυντικές θέσεις*	
2023	56%		11%	
2022	56%		11%	
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΩΝ			2023	2022
Σύνολο ανθρωποωρών εκπαίδευσης			118	97
Μ.Ο. ανθρωποωρών εκπαίδευσης ανά εργαζόμενο*			13,1	10,8
Δαπάνη εκπαίδευσης			1.885 €	1.795 €

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

Κατανάλωση αγορασμένης ηλεκτρικής ενέργειας	ΜΟΝΑΔΑ ΜΕΤΡΗΣΗΣ kWh (αφορά την ιδιοχρηση)	ΙΣΟΔΥΝΑΜΟ CO2 (Τόνοι)
2023	13.849	6,05
2022	22.129	9,54

Σημείωση: Για τη μετατροπή σε CO2 χρησιμοποιήθηκε ο συντελεστής μετατροπής που δίδεται από την ΔΑΠΕΕΠ για τον πάροχό μας που είναι η NRG (0,4369 kg CO₂ / KW, πηγή ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΟ ΜΕΙΓΜΑ ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΩΝ_2021.pdf (dapeep.gr))

Αναλυτικά στοιχεία για την προσέγγιση της Εταιρίας, θα παρουσιαστούν στην Έκθεση Βιώσιμης Ανάπτυξης για το 2023 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 2023 ανέρχεται σε εννέα (9) άτομα εκ των οποίων 5 γυναίκες και 4 άνδρες όπως και την 31^η Δεκεμβρίου 2022. Οι θυγατρικές εταιρείες, Plaza Hotel Skiathos M.A.E. και Sarmed Warehouses A.E. δεν απασχολούσαν προσωπικό κατά το έτος 2023.

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

Προσέλευση 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 2023 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 σημειώματα Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθυντικών Στελεχών της Εταιρείας
 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 [BriQ | Εταιρική Διακυβέρνηση \(briqproperties.gr\)](https://www.briqproperties.gr).

Η Εταιρεία, κατά τη διάρκεια του 2023 επικαιροποίησε τον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας βάσει του Ν.4706/2020, και συμμορφώθηκε με τις διατάξεις του ανωτέρω Κώδικα, ενώ παράλληλα κατά το 2023 διευθέτησε κατάλληλες πολιτικές 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 2023 με όλες τις σχετικές διατάξεις της Ελληνικής νομοθεσίας.

B. 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	
1.17. 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. Η Εταιρεία για τη χρήση 2024 σχεδιάζει να προβεί στην σύνταξη σχετικού ημερολογίου συνεδριάσεων.

Αποδοχές Μελών ΔΣ	
<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 απόκλιση αφορά μόνο την μη ύπαρξη συμβάσεων των Μελών ΔΣ, καθώς κρίνεται πως δεν είναι απαραίτητη η υπογραφή τους. Τα Μέλη ΔΣ ορίζονται από την ΓΣ και η πρόβλεψη για την επιστροφή όλου ή μέρους του Bonus περιλαμβάνεται στην Πολιτική Αποδοχών των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου η οποία έχει εγκριθεί από τα ίδια τα μέλη του Δ.Σ..</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 εποπτεύεται διοικητικά από τον Διευθύνοντα Σύμβουλο και αναφέρεται λειτουργικά στο Διοικητικό Συμβούλιο μέσω της Επιτροπής Ελέγχου. Ο Υπεύθυνος Κανονιστικής Συμμόρφωσης 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 πρόσφατα υπογράψει σύμβαση με εξωτερικό συνεργάτη ώστε η διαχείριση κινδύνων να υποστηρίζεται από εξειδικευμένη εφαρμογή, η οποία παρέχει τη δυνατότητα καταγραφής των στόχων και επιδιώξεων της Εταιρείας και αναγνώρισης, ανάλυσης και αποτίμησης κάθε κινδύνου. Επίσης, αποτυπώνονται όλες οι ενέργειες περιορισμού των κινδύνων, καθώς και το πραγματικό αποτέλεσμά τους. Ταυτόχρονα για κάθε κίνδυνο επισημαίνονται οι διαθέσιμες δικλείδες ασφαλείας.

Η Εταιρεία έχει θεσπίσει τις κατάλληλες πολιτικές και διαδικασίες με στόχο να διαχειριστεί τους κινδύνους που σχετίζονται με τη διαδικασία σύνταξης των Εταιρικών και Ενοποιημένων 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 ο Όμιλος. Τα συστήματα διαχείρισης κινδύνων επανεξετάζονται τακτικά και αναπροσαρμόζονται όποτε αυτό κρίνεται αναγκαίο. 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 Διαχείρισης Κινδύνων 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 ορίων 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 ο προσδιορισμός των περιοχών 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 η εισήγηση για 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 ο επαναπροσδιορισμός των περιοχών υψηλού κινδύνου.

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

Αξιολόγηση της εταιρικής στρατηγικής, των κύριων επιχειρηματικών κινδύνων, του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΣΕΔ) και του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου

Το Διοικητικό Συμβούλιο προβαίνει σε επανεξέταση της εταιρικής στρατηγικής, των κύριων επιχειρηματικών κινδύνων και του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου. Περαιτέρω, το Διοικητικό Συμβούλιο σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 1 του Ν. 4706/2020, το Διοικητικό Συμβούλιο ορίζει και επιβλέπει την υλοποίηση του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης των διατάξεων των άρθρων 1 έως 24 του Ν. 4706/2020, παρακολουθεί και αξιολογεί περιοδικά ανά τρία (3) τουλάχιστον οικονομικά έτη την εφαρμογή και την αποτελεσματικότητά του, προβαίνοντας στις δέουσες ενέργειες για την αντιμετώπιση ελλείψεων.

Με βάση τα ανωτέρω και σύμφωνα με την υπ. αρ. 604/05.03.2024 επιστολή της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και με δεδομένο ότι η αξιολόγηση του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης πραγματοποιείται περιοδικά ανά τρία τουλάχιστον οικονομικά έτη, η πρώτη αξιολόγησή του αναμένεται να έχει ολοκληρωθεί το αργότερο έως στις αρχές του 2025, με μένιστη περίοδο αναφοράς 17.07.2021 – 31.12.2024. Σχετική αναφορά θα περιλαμβάνεται στη Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης, που θα συμπεριλαμβάνεται στην Ετήσια Οικονομική Έκθεση της 31.12.2024.

Σύμφωνα με το άρθρο 14 παρ. 3 περ. ι' του Ν. 4706/2020 και την υπ. αρ. 1/891/30.9.2020 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως έχει τροποποιηθεί με την υπ' αρ. ΕΚ 2/917/17.6.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και ισχύει, έλαβε χώρα αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας και της σημαντικής θυγατρικής της Sarmed Warehouses A.E., με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2022 και περίοδο αναφοράς από την έναρξη ισχύος του άρθρου 14 του Ν. 4706/2020 (17.07.2021), ιδίως ως προς την επάρκεια και την αποτελεσματικότητα της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, ως προς τη διαχείριση κινδύνων και ως προς την κανονιστική συμμόρφωση, σύμφωνα με αναγνωρισμένα πρότυπα αξιολόγησης και εσωτερικού ελέγχου, καθώς και της εφαρμογής των διατάξεων περί εταιρικής διακυβέρνησης του Ν. 4706/2020. Η εν λόγω αξιολόγηση διενεργήθηκε από ανεξάρτητο αξιολογητή που πληροί τις προβλεπόμενες στην ανωτέρω διάταξη του Ν. 4706/2020 και την ως άνω απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς προϋποθέσεις σύμφωνα και με την οικεία πολιτική/διαδικασία για την περιοδική αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας, και συγκεκριμένα την ελεγκτική εταιρεία PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε. που ορίστηκε δυνάμει της από 30.06.2022 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, κατόπιν εισήγησης της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας προς το Διοικητικό Συμβούλιο. Σύμφωνα με την από 24.03.2023 «Έκθεση Αξιολόγησης της Επάρκειας και Αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου» της ως άνω ελεγκτικής εταιρείας, η οποία γνωστοποιήθηκε στην Εταιρεία μετά την ολοκλήρωση του έργου της αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της, με βάση τη διενεργηθείσα εργασία αξιολόγησης, καθώς και τα τεκμήρια που αποκτήθηκαν, σχετικά με την αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της, με ημερομηνία αναφοράς την 31η Δεκεμβρίου 2022, δεν έχει υποπέσει στην αντίληψη της ως άνω ελεγκτικής εταιρείας οτιδήποτε θα μπορούσε να θεωρηθεί ως ουσιώδης αδυναμία του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας, σύμφωνα με το Κανονιστικό Πλαίσιο (άρθρο 14 παρ. 3 περ. ι' και παρ. 4 του Ν. 4706/2020, υπ. αρ. 1/891/30.9.2020 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως έχει τροποποιηθεί με την υπ' αρ. ΕΚ 2/917/17.6.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και ισχύει). Συνεπώς, λόγω της μη ύπαρξης ουσιωδών αδυναμιών από την αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας, δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής των διατάξεων ii γ' της υπ. αρ. 1/891/30.9.2020 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως έχει τροποποιηθεί με την υπ' αρ. 2/917/17.6.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και ισχύει, και της παρ. Α της υπ' αρ. πρωτ. 425/21.02.2022 επιστολής της ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΙΣΗΓΜΕΝΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ, Τμήματος Εποπτείας Εισηγμένων Εταιρειών της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς με Θέμα: "Επισημάνσεις, διευκρινίσεις και συστάσεις αναφορικά με τις ενέργειες των εισηγμένων εταιρειών εν όψει της δημοσίευσης των Ετήσιων Οικονομικών Εκθέσεων και εφαρμογής του Νόμου 4706/2020 «Εταιρική διακυβέρνηση ανωνύμων εταιρειών, σύγχρονη αγορά κεφαλαίου, ενσωμάτωση στην ελληνική νομοθεσία της Οδηγίας (ΕΕ) 2017/828 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, μέτρα προς εφαρμογή του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1131 και άλλες διατάξεις», προκειμένου να συμμορφωθούν με τις διατάξεις του", που προβλέπουν ότι στη Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης πρέπει να περιλαμβάνεται απόκριση της Διοίκησης της Εταιρείας για τα σημαντικά ευρήματα, συμπεριλαμβανομένης σύντομης

αναφοράς στα σχέδια δράσης για την αντιμετώπισή τους και των σχετικών χρονοδιαγραμμάτων, καθώς και σύντομη αναφορά απολογιστικά στις ενέργειες στις οποίες προέβη η Εταιρεία μέσα στο έτος αναφοράς για την αντιμετώπιση των εν λόγω ευρημάτων, με βάση και το προαναφερόμενο σχέδιο δράσης. Περαιτέρω, από την ετήσια αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου που διενεργήθηκε για το έτος 2023 από την Επιτροπή Ελέγχου στη συνεδρίασή της, την 13.03.2024, και συνακόλουθα από το Διοικητικό Συμβούλιο στη συνεδρίασή του, την 14.03.2024, δεν διαπιστώθηκε στιδήςποτε θα μπορούσε να θεωρηθεί ως ουσιώδης αδυναμία οποιασδήποτε συνιστώσας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας ως προς την επάρκεια και την αποτελεσματικότητά του.

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

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 αναγκών 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/i-etairaia-mas/etairiki-diakubernisi/politikes/>

Αξιολόγηση καταλληλότητας Διοικητικού Συμβουλίου και μελών του

Σύμφωνα με το άρθρο 3 του Νόμου 4706/2020 και την Εγκύκλιο 60/2020 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και του Ελληνικού Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΚΕΔ), το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αξιολογείται ετησίως ως προς την καταλληλότητα από την Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων.

Η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων, που αποτελείται από τα ανεξάρτητα μέλη του Δ.Σ. αξιολογεί τη συλλογική καταλληλότητα του Δ.Σ. ως όργανο καθώς και την ατομική καταλληλότητα των μελών του σύμφωνα με όσα ορίζονται στην Πολιτική Καταλληλότητας των μελών του Δ.Σ. και στη Διαδικασία αξιολόγησης της Καταλληλότητας του Δ.Σ. και των μελών του.

Για το έτος 2023 η αξιολόγηση της ατομικής καταλληλότητας των μελών Δ.Σ. πραγματοποιήθηκε από την Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων αφού εξετάστηκαν τα κάτωθι:

- Ερωτηματολόγια αξιολόγησης (βιογραφικά σημειώματα, ερωτηματολόγια κλπ).
- Δήλωση ανεξάρτητου μέλους για τα ανεξάρτητα μέλη.
- Δήλωση μη σύγκρουσης συμφερόντων.
- Υπεύθυνη Δήλωση που να δηλώνει ότι δεν έχει εκδοθεί εντός ενός (1) έτους, πριν ή από την εκλογή του αντίστοιχα, τελεσίδικη δικαστική απόφαση που να αναγνωρίζει την υπαιτιότητά του για ζημιόγones συναλλαγές Εταιρείας ή μη εισηγμένης εταιρείας του ν. 4548/2018, με συνδεδεμένα μέρη.

Συγκεκριμένα στο πλαίσιο αξιολόγησης της ατομικής καταλληλότητας, η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων προέβη σε διαπίστωση πλήρωσης των παρακάτω κριτηρίων σύμφωνα με την Πολιτική Καταλληλότητας της Εταιρείας:

- Επάρκεια γνώσεων και δεξιοτήτων
- Εχέγγυα Ήθους και Φήμη
- Σύγκρουση συμφερόντων
- Ανεξαρτησία Κρίσης
- Διάθεση επαρκούς χρόνου

Στο πλαίσιο αξιολόγησης της συλλογικής καταλληλότητας του Δ.Σ για το 2023, η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων λαμβάνοντας υπόψη της τα στοιχεία που έλαβε κατά την ατομική αξιολόγηση των Μελών, προέβη σε διαπίστωση πλήρωσης των παρακάτω κριτηρίων, σύμφωνα με την Πολιτική Καταλληλότητας της Εταιρείας:

- Δομή και Σύνθεση του Δ.Σ.
- Επίπεδο γνώσεων του Δ.Σ., σε συλλογικό επίπεδο

Εντός του Α' τριμήνου του 2023 ολοκληρώθηκε η αξιολόγηση της καταλληλότητας του Δ.Σ. και των μελών του για το 2022 και εντός του Μαρτίου του 2024 ολοκληρώθηκε η αντίστοιχη διαδικασία για το έτος 2023.

Η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων αφού εξέτασε τις ανωτέρω προϋποθέσεις ατομικής και συλλογικής καταλληλότητας, διαπίστωσε την πλήρωσή τους και υπέβαλε τα αποτελέσματα της αξιολόγησης στο Δ.Σ.

Αξιολόγηση της απόδοσης του Διοικητικού Συμβουλίου συλλογικά, του Προέδρου, του Διευθύνοντος Συμβούλου, του Εταιρικού Γραμματέα και των λοιπών μελών του Δ.Σ.

Σύμφωνα με το πλαίσιο εταιρικής διακυβέρνησης που εφαρμόζει η Εταιρεία, διενεργήθηκε αξιολόγηση της απόδοσης του Διοικητικού Συμβουλίου, των Επιτροπών του καθώς και των μελών του Δ.Σ.

Η αξιολόγηση πραγματοποιήθηκε από τα ίδια τα μέλη του Δ.Σ. με τη χρήση ειδικών ερωτηματολογίων που τους απεστάλησαν με ειδικούς συνδέσμους (links) προκειμένου να διασφαλιστεί η ανωνυμία.

Η διαδικασία αφορούσε τόσο στην αυτοαξιολόγηση των μελών όσο και στην αξιολόγηση (από κάθε μέλος) του Προέδρου, του Διευθύνοντος Συμβούλου αλλά του Δ.Σ (ως όργανο), των Επιτροπών καθώς και του Εταιρικού Γραμματέα.

Ειδικότερα:

- Πρόεδρος Δ.Σ.

Το ερωτηματολόγιο συμπληρώθηκε από όλα τα μέλη του Δ.Σ εκτός του Προέδρου.

- Διοικητικό Συμβούλιο και Επιτροπές

Το ερωτηματολόγιο συμπληρώθηκε από όλα τα μέλη του Δ.Σ.

- Διευθύνουσα Σύμβουλος

Το ερωτηματολόγιο συμπληρώθηκε από όλα τα μέλη του Δ.Σ εκτός της Διευθύνουσας Συμβούλου.

- Εταιρικός Γραμματέας

Το ερωτηματολόγιο συμπληρώθηκε από όλα τα μέλη του Δ.Σ και αφορά στην αξιολόγηση του Εταιρικού Γραμματέα

Η διαδικασία της αξιολόγησης της απόδοσης καθώς και τα αποτελέσματα της αξιολόγησης εγκρίθηκαν από την Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων και στη συνέχεια υποβλήθηκαν στο Δ.Σ.

Η ανωτέρω διαδικασία αξιολόγησης της απόδοσης για το 2022 ολοκληρώθηκε το Α' Τρίμηνο του 2023 και αντίστοιχα για την χρήση 2023 ολοκληρώθηκε τον Μάρτιο 2024.

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 διορίσει 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 προΐσταται της διαδικασίας αξιολόγησης του Διοικητικού Συμβουλίου, συντονίζει την αποτελεσματική επικοινωνία μεταξύ των εκτελεστικών και μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και προΐσταται στην αξιολόγηση του Προέδρου από το Διοικητικό Συμβούλιο, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης.

Διευθύνουσα Σύμβουλος

Η Διευθύνουσα Σύμβουλος είναι μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και αναφέρεται στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας. Η Διευθύνουσα Σύμβουλος προΐσταται όλων των υπηρεσιών της Εταιρείας, διευθύνει το έργο τους, λαμβάνει τις αναγκαίες αποφάσεις μέσα στα πλαίσια των διατάξεων που διέπουν τη λειτουργία της Εταιρείας, των εγκεκριμένων προγραμμάτων και προϋπολογισμών, των αποφάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου, των επιχειρησιακών σχεδίων, των στρατηγικών στόχων και του προγράμματος δράσης της Εταιρείας. Σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρείας, η Διευθύνουσα 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. Σύνθεση 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 27^η Απριλίου 2023 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ανασυγκροτήθηκε σύμφωνα με την απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της 27ης Απριλίου 2023 με την προσθήκη του Ανεξάρτητου Μη Εκτελεστικού Μέλους κ. Παπαευστρατίου. Το οκταμελές Διοικητικό Συμβούλιο που εκλέχθηκε από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 27^{ης} Απριλίου 2023, 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 26η Απριλίου 2027, η θητεία του θα παραταθεί αυτόματα μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας μετά τη λήξη της και απαρτίζεται από τα ακόλουθα μέλη:

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΙΔΙΟΤΗΤΑ	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΝΑΛΗΨΗΣ ΚΑΘΗΚΟΝΤΩΝ	ΛΗΞΗ ΘΗΤΕΙΑΣ
Θεόδωρος Φέσσας	Πρόεδρος – Μη Εκτελεστικό Μέλος	7.10.2016 (Σύσταση Εταιρείας) 27.04.2023 (Επανεκλογή)	26.04.2027 ή επόμενη ΤΓΣ
Άννα Αποστολίδου	Διευθύνουσα Σύμβουλος – Εκτελεστικό Μέλος	7.10.2016 (Σύσταση Εταιρείας) 27.04.2023 (Επανεκλογή)	26.04.2027 ή επόμενη ΤΓΣ
Απόστολος Γεωργαντζής	Εκτελεστικό Μέλος	7.10.2016 (Σύσταση Εταιρείας) 27.04.2023 (Επανεκλογή)	26.04.2027 ή επόμενη ΤΓΣ
Ευτυχία Κουτσουρέλη	Μη Εκτελεστικό Μέλος	7.10.2016 (Σύσταση Εταιρείας) 27.04.2023 (Επανεκλογή)	26.04.2027 ή επόμενη ΤΓΣ
Παναγιώτης-Αριστείδης Χαλικιάς	Μη Εκτελεστικό Μέλος	13.03.2023 (Ανάληψη) 27.04.2023 (Εκλογή)	26.04.2027 ή επόμενη ΤΓΣ
Ευστράτιος Παπαευστράτιου	Αντιπρόεδρος – Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	30.3.2020 (Ανάληψη) 27.04.2023 (Επανεκλογή)	26.04.2027 ή επόμενη ΤΓΣ
Ελένη Λινάρδου	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	30.3.2020 (Ανάληψη) 27.04.2023 (Επανεκλογή)	26.04.2027 ή επόμενη ΤΓΣ
Μάριος Λασσανιάος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	19.04.2022 (Ανάληψη) 27.04.2023 (Επανεκλογή)	26.04.2027 ή επόμενη ΤΓΣ

Τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου πληρούν τα κριτήρια καταλληλότητας που ορίζονται στο άρ. 3 του ν. 4706/2020 και στην υπ' αρ. 60/2020 Εγκύκλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και στην Πολιτική Καταλληλότητας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Έκαστο εκ των ανεξαρτήτων μελών του Διοικητικού Συμβουλίου πληροί τις προϋποθέσεις ανεξαρτησίας του άρθρου 9 του ν. 4706/2020 όπως αποτυπώνεται στο Υπ' Αριθμό 03/ 28.03.2022 πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου.

Δ.2.4. Βιογραφικά σημειώματα Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθυντικών Στελεχών της Εταιρείας

Συνοπτικά βιογραφικά σημειώματα όσων διετέλεσαν κατά την εταιρική χρήση 2023 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/i-etairia-mas/etairiki-diakubernisi/dioikitiko-sumvouliao/>

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 ΒEng 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.

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.

Παναγιώτης – Αριστείδης Χαλικιάς, Μη Εκτελεστικό Μέλος

Ο κ. Χαλικιάς είναι Πρόεδρος της Intercontinental International (ICI) καθώς και Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος της Intercontinental Real Estate and Development (ICRED) από το 1994. Παράλληλα είναι μη εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της BriQ Properties ΑΕΕΑΠ. Οι ICI και ICRED ασχολούνται με όλους τους τομείς της ακίνητης περιουσίας όπως επένδυση, διαχείριση, ανάπτυξη και διάθεση ακινήτων καθώς και με όλες τις αγορές συμπεριλαμβανομένων των εμπορικών, γραφειακών, οικιστικών και ξενοδοχειακών ακινήτων. Το 2000 ανέρχεται επίσης στη θέση του Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου της τράπεζας Republic Bank of Chicago (RBC), μιας διακεκριμένης τράπεζας στην ευρύτερη περιοχή του Chicago, USA. Η RBC ειδικεύεται στην χρηματοδότηση ακινήτων και παροχή χρηματοοικονομικών υπηρεσιών. Ο κ. Χαλικιάς έχει αφιερώσει την καριέρα του στην εξειδίκευση στον τομέα του real estate και της ανάπτυξης ακινήτων, καθώς διαθέτει πάνω από 30 χρόνια εκτενούς εμπειρίας στον τραπεζικό κλάδο και στον κλάδο επενδύσεων ακίνητης περιουσίας και κατέχει πτυχίο στην Διοίκηση Επιχειρήσεων και Marketing, από το DePaul University. Έχει υπηρετήσει τιμητικά ως Αντιπρόεδρος και εν συνεχεία ως Γενικός Σύμβουλος της Ισλανδίας στο Σικάγο. Μέσα από τη ενασχόλησή του με το National Hellenic Museum, ο κ. Χαλικιάς έχει συμμετάσχει σε πληθώρα κοινωνικών και πολιτιστικών ενεργειών, ενώ ανακηρύχθηκε Ιππότης στο Τάγμα του Ναού των Ιπποτών.

Ευστράτιος Παπαευστρατίου Αντιπρόεδρος, 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 εταιρεία ΟΡΥΜΗΛ Α.Ε.

Ελένη Λινάρδου, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Η κα Λινάρδου είναι οικονομολόγος και διαθέτει πολυετή εμπειρία στον τομέα των Επενδύσεων και στην Διαχείριση Χαρτοφυλακίου. Είναι απόφοιτος του Οικονομικού Τμήματος της Νομικής Σχολής του Πανεπιστημίου Αθηνών και κάτοχος MSc. στην Στατιστική από το Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών (ΑΣΟΕΕ).

Ξεκίνησε την επαγγελματική της καριέρα από τον Όμιλο της Εθνικής Τράπεζας μέσα από το Δίκτυο της Τράπεζας και το Dealing Room, με κύρια ευθύνη το ομολογιακό χαρτ/κιο της Τράπεζας (1981-2000). 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). Την περίοδο 2007-2010 ανέλαβε την εποπτεία των επενδύσεων και του χρηματοοικονομικού & λογιστικού ελέγχου του συνόλου των Ασφαλιστικών Επιχειρήσεων, στην νεοσύστατη τότε Εποπτική Αρχή των Ασφαλιστικών Επιχειρήσεων (ΕΠ.Ε.Ι.Α). Την περίοδο 2011-2023 επανήλθε στον Όμιλο της Εθνικής Τράπεζας ως Διευθύντρια Επενδύσεων της Εθνικής Ασφαλιστικής. Είναι Πρόεδρος της Επενδυτικής Επιτροπής του TEAYET και διετέλεσε μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής του TEA ΕΑΠΑΕ.

Μάριος Λασσανιάνος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Ο κ. Λασσανιάνος είναι Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής μέλος του Σώματος Ορκωτών Λογιστών, Fellow ACCA (μέλος του Association of Certified Chartered Accountants) και πιστοποιημένος ελεγκτής κατά της απάτης (CFE - μέλος του Association of Certified Fraud Examiners και του Ελληνικού Ινστιτούτου κατά της Απάτης). Στο διάστημα 1998 - 2018 εργάστηκε ως ορκωτός ελεγκτής και σύμβουλος επιχειρήσεων στην Grant Thornton Ελλάδος όπου και ηγήθηκε πολυάριθμων έργων σε υπηρεσίες διασφάλισης (εσωτερικοί εξωτερικοί έλεγχοι), υπηρεσίες συνδιαλλαγής (Transactional Advisory) και υπηρεσίες Forensics σε εισηγμένες, ιδιωτικές και πολυεθνικές οντότητες. Παράλληλα εκπροσώπησε την Grant Thornton Ελλάδος σε διεθνείς επιτροπές του δικτύου της Grant Thornton International με σκοπό την ενίσχυση της ποιότητας του ελέγχου διεθνώς στις κατά τύπου φίρμες.

Για το διάστημα 2018 - 2021 εργάστηκε ως Διευθυντής Οικονομικών Υπηρεσιών σε μεγάλες εταιρείες λιανικού και χονδρικού εμπορίου (Mart Cash and Carry, Shop and Trade AEBE). Από τον Οκτώβριο 2022 έχει αναλάβει Διευθυντής των Υπηρεσιών Συνδιαλλαγής (Transaction Advisory Services) στην Baker Tilly Business Consulting AE μέλος του διεθνούς δικτύου της Baker Tilly International. Τέλος είναι Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ και μέλος της ελεγκτικής επιτροπής στην εταιρεία Jumbo A.E.

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.

Τα σύντομα βιογραφικά σημειώματα των διευθυντικών στελεχών της Εταιρείας είναι τα κατωτέρω:

Εμμανουήλ Ανδρικόκης, Υπεύθυνος Χρηματοοικονομικού Ελέγχου και Πληροφόρησης του Ομίλου και Υπεύθυνος Εξυπηρέτησης Μετόχων και Εταιρικών Ανακοινώσεων, Εταιρικός Γραμματέας του Δ.Σ.

Ο Εμμανουήλ Ανδρικόκης είναι ο Υπεύθυνος Χρηματοοικονομικού Ελέγχου και Υπεύθυνος Εξυπηρέτησης Μετόχων της Εταιρείας, ενώ από την ίδρυση της Εταιρείας έως τον Ιούλιο του 2021 διατελούσε καθήκοντα Εσωτερικού Ελεγκτή της Εταιρείας. Από τον Ιούλιο του 2014 έως τον Οκτώβριο του 2016 εργαζόταν σαν Οικονομικός Αναλυτής στην Quest Holdings, και πριν από την Quest Holdings εργαζόταν από τον Σεπτέμβριο του 2012 στις οικονομικές υπηρεσίες της Info Quest Technologies A.E.B.E.

Είναι απόφοιτος Διοίκησης Επιχειρήσεων και Οικονομικών και κάτοχος Μεταπτυχιακού διπλώματος (MSc) στην Οικονομική των Επιχειρήσεων, Χρηματοοικονομική και Τραπεζική από το Πανεπιστήμιο του Πόρτσμουθ στην Μεγάλη Βρετανία.

Επίσης είναι μέλος του Ινστιτούτου Εσωτερικών Ελεγκτών Ελλάδας, του Οικονομικού Επιμελητηρίου Ελλάδος και κάτοχος επαγγελματικής ταυτότητα Λογιστή Φοροτεχνικού Α' τάξης.

Αντώνιος Σιούτης, Επικεφαλής Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου

Ο κος Αντώνης Σιούτης είναι Επικεφαλής της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας. Ο κ. Σιούτης είναι απόφοιτος Οικονομικών σπουδών του Παντείου Πανεπιστημίου, έχει λάβει μεταπτυχιακό τίτλο σπουδών στην Φορολογία και Ελεγκτική (Msc in Taxation and Auditing) από το ίδιο Πανεπιστήμιο και έχει 5ετή εμπειρία σε τμήμα Ελέγχου στην εταιρεία ορκωτών ελεγκτών λογιστών Grant Thornton.

Είναι μέλος στο μητρώο Εσωτερικών Ελεγκτών του Οικονομικού Επιμελητηρίου Ελλάδος και στο Ινστιτούτο Εσωτερικών Ελεγκτών. Επίσης είναι μέλος στο Σώμα Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών (Association of Chartered Certified Accountants) καθώς και στο Οικονομικό Επιμελητήριο Αθηνών.

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 είκοσι οκτώ (28) φορές κατά τη χρήση 2023 (ήτοι από 01.01.2023-31.12.2023). Οι παρουσίες κάθε μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου κατά τη χρήση 2023 εμφανίζονται στον παρακάτω πίνακα:

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Συμμετοχή σε σύνολο συνεδριάσεων	Σχόλια
Θεόδωρος Φέσσας	Πρόεδρος – Μη Εκτελεστικό Μέλος	28/28	
Ευστράτιος Παπαευστρατίου	Αντιπρόεδρος – Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	24/28	Παύση θητείας από 13.03.2023 έως 27.04.2023
Άννα Αποστολίδου	Διευθύνουσα Σύμβουλος – Εκτελεστικό Μέλος	28/28	
Απόστολος Γεωργαντζής	Εκτελεστικό Μέλος	28/28	
Ευτυχία Κουτσουρέλη	Μη Εκτελεστικό Μέλος	28/28	
Αριστείδης Παναγιώτης Χαλικιάς	Μη Εκτελεστικό Μέλος	20/28	Έναρξη θητείας 13.03.2023
Ελένη Λινάρδου	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	28/28	
Μάριος Λασσανιάνος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	28/28	

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 31.12.2023.

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Αριθμός Μετοχών της Εταιρείας	% επί 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	30.000	0,04%
Απόστολος Γεωργαντζής	Εκτελεστικό Μέλος	19.791	0,06%
Ευτυχία Κουτσουρέλη	Μη Εκτελεστικό Μέλος	6.014.689	16,82%
Αριστείδης Παναγιώτης Χαλικιάς	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%
Μάριος Λασσανιάνος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	0	0,00%
Εμμανουήλ Ανδρικήκης	Υπεύθυνος Χρηματοοικονομικού Ελέγχου και Πληροφόρησης, Υπεύθυνος Εξυπηρέτησης Μετόχων και Εταιρικών Ανακοινώσεων, Εταιρικός Γραμματέας του Δ.Σ.	5.000	0,01%

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 δημοσίων 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.
- Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει 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 31.12.2023 έχουν ως ακολούθως:

ΟΝΟΜ/ΜΟ	A/A	ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΔΕΣΜΕΥΣΗ
Θεόδωρος Φέσσας	1	THEOLINA ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ Μ. ΙΚΕ	ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗΣ
	2	THEOLINA ESTATE Μ. ΙΚΕ	ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗΣ
	3	THEOHOLD Μ. ΙΚΕ	ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗΣ
	4	THEOSEA Μ. ΙΚΕ	ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗΣ
	5	IVYDALE TRADING LIMITED	ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗΣ
	6	TEDINVEST LIMITED	ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗΣ
	7	OCEANBLESS LIMITED	ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗΣ
	8	QUEST ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΕ	ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ
	9	UNI SYSTEMS Μ.Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	10	ACS Μ.Α.Ε.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	11	QUEST ON LINE Μ.Α.Ε	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	12	ISQUARE Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	13	FOQUS Μ.Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	14	CLIMA QUEST Μ.Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	15	QUEST ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.Β.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	16	INFO QUEST TECHNOLOGIES Μ.Α.Ε.Β.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	17	RETAILCO HELLENIC ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	18	ΜΥΛΟΠΟΤΑΜΟΣ ΦΩΣ 2 Μ.Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	19	ΑΙΟΛΙΚΟ ΠΑΡΚΟ ΒΟΙΩΤΙΑΣ ΑΜΑΛΙΑ Μ.Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	20	ΑΙΟΛΙΚΟ ΠΑΡΚΟ ΒΟΙΩΤΙΑΣ ΜΕΓΑΛΟ ΠΛΑΙ Μ.Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	21	ΞΥΛΑΔΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	22	ΚΥΝΗΓΟΣ Μ.Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	23	WIND SIEBEN ΒΟΙΩΤΙΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Μ.Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	24	ΙΟΒΕ - ΙΔΡΥΜΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΕΡΕΥΝΩΝ	ΜΕΛΟΣ ΔΣ

ΟΝΟΜ/ΜΟ	A/A	ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΔΕΣΜΕΥΣΗ
Απόστολος Γεωργαντζής	1	QUEST ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΕ	Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ - ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	2	INFO QUEST TECHNOLOGIES M.A.E.B.E.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	3	QUEST ON LINE M.A.E.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	4	ACS M.A.E.E.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ – ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	5	ACS INVEST UK LTD	ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ (DIRECTOR)
	6	QUEST ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ M.A.E.B.E.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	7	UNI SYSTEMS M.A.E.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	8	ISQUARE A.E.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	9	ISTORM M.A.E.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	10	ΞΥΛΑΔΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	11	WIND ZIEBEN ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Μ.Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	12	ΜΥΛΟΠΟΤΑΜΟΣ ΦΩΣ 2 Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	13	ΚΥΝΗΓΟΣ Μ.Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	14	PLAZA HOTEL SKIATHOS Μ.Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	15	SARMED WAREHOUSES Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	16	CLIMA QUEST Μ.Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	17	FOQUS Μ.Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	18	SUNMED LAND INVEST INC (DELAWARE USA)	ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ (DIRECTOR)
	19	ΦΑΡΟΣ ΑΝΑΝΕΩΣΙΜΕΣ ΠΗΓΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΜΑΕ	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	20	RETAILCO HELLENIC ΜΑΕ	ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ - ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	21	Γ.Ε. ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	22	ΠΛΕΙΑΔΕΣ ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΟΣ ΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΣ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ ΚΑΙ ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑΣ	ΜΕΛΟΣ ΔΣ

ΟΝΟΜ/ΜΟ	A/A	ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΔΕΣΜΕΥΣΗ
Άννα Αποστολίδου	1	SPRING STREET Μ.Ι.ΚΕ	ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΡΙΑ & ΜΟΝΑΔΙΚΗ ΜΕΤΟΧΟΣ
	2	PLAZA HOTEL SKIATHOS Μ.Α.Ε.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ & ΔΙΕΥΘΥΝΟΥΣΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
	3	SARMED WAREHOUSES Α.Ε.	ΔΙΕΥΘΥΝΟΥΣΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
	4	INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL Α.Ε.Ε.Α.Π	ΜΕΛΟΣ ΔΣ

ΟΝΟΜ/ΜΟ	A/A	ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΔΕΣΜΕΥΣΗ
Ευτυχία Κουτσουρέλη	1	QUEST PARTICIPATIONS S.A.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ ΔΣ

2	GREEK SHORE S.A.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ & Δ/ΣΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ ΔΣ
3	ACS M.A.E.E.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
4	UNI SYSTEMS M.A.E.E.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
5	QUEST ON LINE M.A.E	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
6	ISQUARE M.A.E.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
7	ISTORM M.A.E.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
8	PHOS ENERGY ΚΑΝΑΛΑ M.A.E.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
9	ΝΥΟΒΟ ΚΑΒΑΛΑ PHOTTOPOWER M.A.E.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
10	ΜΥΛΟΡΟΤΑΜΟΣ LIGHT 2 M.A.E.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
11	PETROX SOLAR POWER M.A.E.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
12	BETA SYNENERGY ΚΑΡΒΑΛΙ M.A.E.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
13	PHOTTOPOWER EVMIRIO BETA M.A.E.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
14	ENERGY PHOTOS BETA ΧΑΝΘΙΣ M.A.E.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
15	QUEST ENERGY REAL ESTATE M.A.E.B.E.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
16	INFO QUEST TECHNOLOGIES M.A.E.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
17	FOQUS M.A.E.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
18	KYNEGOS M.A.E.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
19	CLIMA QUEST M.A.E.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
20	PHAROS RENEWABLE ENERGY SOURCES S.A.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
21	SARMED WAREHOUSES S.A.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
22	WIND ZIEBEN RENEWABLE ENERGY S.A.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
23	XYLADES RENEWABLE ENERGY S.A.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ

ΟΝΟΜ/ΜΟ	Α/Α	ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΔΕΣΜΕΥΣΗ
Αριστείδης Χαλικιάς	1	INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL ΑΕΕΑΠ	ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ & ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ
	2	REPUBLIC BANK OF CHICAGO	ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ & ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ
	3	INTER CONTINENTAL REAL ESTATE & DEVELOPMENT CORPORATION	ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ & ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ

ΟΝΟΜ/ΜΟ	Α/Α	ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΔΕΣΜΕΥΣΗ
Ελένη Λινάρδου	1	T.E.A.Y.E.T. N.Π.Ι.Δ.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ
	2	ALPHA TRUST ΑΝΔΡΟΜΕΔΑ ΑΕΕΕΧ	ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟ ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ ΔΣ

ΟΝΟΜ/ΜΟ	Α/Α	ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΔΕΣΜΕΥΣΗ
Μάριος Λασσανιάνος	1	BAKER TILLY BUSINESS CONSULTING SERVICES SA	ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ (DIRECTOR) TRANSACTION ADVISORY SERVICES
	2	JUMBO SA	ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟ ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ ΔΣ

ΟΝΟΜ/ΜΟ	A/A	ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΔΕΣΜΕΥΣΗ
Ευστράτιος Παπαευστρατίου	1	BLUE CREST HOLDING S.A.	ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ (DIRECTOR)
	2	BLUE WATER HOLDING S.A.	ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ (DIRECTOR)
	3	KKFMS BV	ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ (DIRECTOR)

Κανένα από τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας (εκτελεστικά, μη εκτελεστικά και ανεξάρτητα μη εκτελεστικά) δεν κατείχε κατά τη χρήση 2023 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 αποτελεσματικότητάς 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/i-etairaia-mas/etairiki-diakubernisi/epitropi-eleghou/>

Σε συνέχεια της ανασυγκρότησης του, το Διοικητικό Συμβούλιο κατά τη συνεδρίασή του στις 27 Απριλίου 2023 όρισε ως μέλη της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας τα Ανεξάρτητα Μη Εκτελεστικά μέλη, κ.κ. Ευστράτιο Παπαευστρατίου του Δημητρίου, Ελένη Λινάρδου του Δημητρίου και το Μάριο Λασσανιάνο του Κωνσταντίνου, αφού διακριβώθηκε ότι πληρούν τα κριτήρια της ανεξαρτησίας του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020 και τις προϋποθέσεις του άρθρου 74 του ν. 4706/2020. Ειδικότερα, τα εκλεγέντα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου στο σύνολό τους διαθέτουν επαρκή γνώση στον τομέα δραστηριοποίησης της Εταιρείας, ενώ τουλάχιστον ένα μέλος, ο κ. Μάριος Λασσανιάνος, διαθέτει την απαιτούμενη επαρκή γνώση στην ελεγκτική / λογιστική σύμφωνα με την παρ. ζ του άρθρου 44 του Ν. 4449/2017.

Περαιτέρω, κατά τη συνεδρίαση της Επιτροπής Ελέγχου στις 27.04.2023, τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου, αποφάσισαν τον ορισμό του Ανεξάρτητου Μη Εκτελεστικού μέλους του Δ.Σ., κ. Μάριο Λασσανιάνο του Κωνσταντίνου, ως Προέδρου αυτής.

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

- Μάριος Λασσανιάνος, του Κωνσταντίνου, Πρόεδρος, Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.
- Ευστράτιο Παπαευστρατίου του Δημητρίου, Μέλος, Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.
- Ελένη Λινάρδου του Δημητρίου, Μέλος, Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.

Κατά το 2023, η Επιτροπή Ελέγχου συνεδρίασε σε τακτική βάση (14 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 2023

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Συμμετοχή σε σύνολο συνεδριάσεων	Σχόλια
Μάριος Λασσανιάνος	Πρόεδρος	14/14	
Ευστράτιος Παπαευστρατίου	Πρόεδρος	10/14	Παύση θητείας από 13.03.2023 έως 27.04.2023 και επανεκλογή

Θεόδωρος Φέσσας	Μέλος	04/14	Έναρξη θητείας 13.03.2023 Λήξη θητείας 27.04.2023
Ελένη Λινάρδου	Μέλος	14/14	

Η Επιτροπή Ελέγχου συναντήθηκε πέντε (5) 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 2023 κατηγοριοποιούνται ως εξής:

Σε σχέση με τη διαδικασία Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

1. Επισκόπησε τις Καταστάσεις Επενδύσεων και τις Οικονομικές Εκθέσεις για τη χρήση 2022 και για τις ενδιάμεσες καταστάσεις της χρήσης 2023 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 2023.
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).
3. Ενέκρινε οποιασδήποτε πρόσθετη υπηρεσία, εκτός του υποχρεωτικού ελέγχου των Ορκωτών Ελεγκτών στην Εταιρεία και τις θυγατρικές της, ώστε να διασφαλιστεί ότι οι υπηρεσίες αυτές και οι σχετικές αμοιβές επιτρέπονται από την ισχύουσα Ευρωπαϊκή και Ελληνική νομοθεσία και δεν επηρεάζουν την ανεξαρτησία των Ορκωτών Ελεγκτών.

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 2023, 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 2023 επικεντρώθηκε σε:
 - Έλεγχο συμφωνίας Ταμειακών Διαθεσίμων 31.12.2022 & 30.6.2023
 - Έλεγχο ασφαλιστηρίων ακινήτων χαρτοφυλακίου 2023
 - Έλεγχο εκτιμήσεων αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα 31.12.2022 & 30.6.2023
 - Έλεγχο εσόδων μισθωμάτων και τιμολογήσεων βάσει συμβάσεων
 - Έλεγχο νομιμότητας αμοιβών και παροχών προς τα μέλη της διοικήσεως αναφορικά με τις αποφάσεις των αρμοδίων οργάνων της Εταιρείας (πίνακας αποδοχών)
 - Συμφωνία Δανείων 31.12.2022 και έλεγχος υποχρεώσεων δεικτών ομολογιακών δανείων
 - Έλεγχο Διαδικασίας Εγκρίσεων και Πίνακα Εγκρίσεων
 - Έλεγχο Λειτουργιών β' γραμμής (Κανονιστική Συμμόρφωση & Διαχείριση Κινδύνων)

- Έλεγχο παρεχόμενων Υπηρεσιών-Συντήρηση Συστήματος βάσει της σύμβασης με την Info Quest Technologies M.A.E.B.E.
- 3. Αξιολόγησε και ενέκρινε τις τριμηνιαίες αναφορές και την ετήσια αναφορά της Υπηρεσίας Κανονιστικής Συμμόρφωσης (εξωτερικός σύμβουλος-Mazars) και ενέκρινε το πρόγραμμα εργασιών της για τη χρήση 2023.
- 4. Αξιολόγησε τις τριμηνιαίες εκθέσεις προόδου της Υπηρεσίας Διαχείρισης Κινδύνων (εξωτερικός σύμβουλος- PPS) και το μητρώο κινδύνων της Εταιρείας καθώς και την περιοδική αναθεώρησή του.
- 5. Ενημερώθηκε και αξιολόγησε το αποτέλεσμα της Έκθεσης Αξιολόγησης της επάρκειας και της αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου σύμφωνα με όσα ορίζονται στο άρθρο 14 του ν.4706/2020 και στις αποφάσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς 1/891/30.09.2020 και 2/917/17.06.2021 καθώς επίσης ενημερώθηκε για την πρόοδο υλοποίησης εισηγήσεων μη ουσιώδης σημασίας, που καταγράφηκαν στην αναλυτική έκθεση προς βελτίωση του ΣΕΕ και έχουν πλήρως υλοποιηθεί από την Εταιρεία.

Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων

Σκοπός της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων 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/i-etaireia-mas/etairiki-diakubernisi/epitropi-apodohon-kai-upopsifiotiton/>

Σύμφωνα με τον κανονισμό λειτουργίας της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων, η Επιτροπή είναι τριμελής και αποτελείται από μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου. Δύο (2) τουλάχιστον μέλη είναι ανεξάρτητα μη εκτελεστικά συμπεριλαμβανομένου και του Προέδρου.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της 27^{ης} Απριλίου 2023 ομόφωνα αποφάσισε και όρισε σύμφωνα με τα άρθρα 10-12 του Ν. 4706/2020 και τον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας τα ακόλουθα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ως μέλη της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων:

1. το Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος κυρία Ελένη Λινάρδου,
2. το Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος κύριο Ευστράτιο Παπαευστρατίου,
3. το Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος κύριο Μάριο Λασσανιάνο.

Σύμφωνα με την απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της 27^{ης} Απριλίου 2023 έκαστο εκ των ανωτέρων ανεξαρτήτων μελών πληροί τις προϋποθέσεις ανεξαρτησίας του άρθρου 9 του ν. 4706/2020.

Περαιτέρω, το Διοικητικό Συμβούλιο της 27.04.2023 ομόφωνα αποφάσισε η διάρκεια της θητείας της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων να ανέρχεται σε τρία (3) έτη και ειδικότερα μέχρι την 26η Απριλίου 2026, ενώ δύναται να ανανεωθεί ή να ανακληθεί με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου.

Σε συνέχεια των ως άνω αποφάσεων τα Μέλη της Επιτροπής Αποδοχών & Υποψηφιοτήτων εξέλεξαν την κα. Ελένη Λινάρδου ως Πρόεδρο της Επιτροπής, και επικύρωσαν την σύσταση της Επιτροπής Αποδοχών & Υποψηφιοτήτων ως εξής:

- Ελένη Λινάρδου του Δημητρίου, Πρόεδρος της Επιτροπής Αποδοχών & Υποψηφιοτήτων,
- Ευστράτιο Παπαευστρατίου του Δημητρίου, Μέλος της Επιτροπής Αποδοχών & Υποψηφιοτήτων,
- Μάριος Λασσανιάνος, του Κωνσταντίνου, Μέλος της Επιτροπής Αποδοχών & Υποψηφιοτήτων.

Κατά το 2023, η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων συνεδρίασε έξι (6) 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 2023:

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Συμμετοχή σε σύνολο συνεδριάσεων	Σχόλια
Ελένη Λινάρδου	Πρόεδρος	06/06	
Ευστράτιος Παπαευστρατίου	Μέλος	04/06	Παύση θητείας από 13.03.2023 έως 27.04.2023 και επανεκλογή
Μάριος Λασσανιάνος	Μέλος	06/06	
Θεόδωρος Φέσσας	Μέλος	02/06	Έναρξη θητείας 13.03.2023 Λήξη θητείας 27.04.2023

Πεπραγμένα της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων

Η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων κατά το έτος 2023 συνεδρίασε έξι (6) φορές με την παρουσία όλων των μελών της.

Τα κυριότερα τα οποία χειρίστηκε η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων κατά τα έτος 2023 συνοψίζονται ως εξής:

1. Επισκόπηση της Έκθεσης Αποδοχών του Διοικητικού Συμβουλίου για το έτος 2022 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 2022 και για τη χρήση 2023.
3. Πρόταση διανομής κερδών στο προσωπικό και ΔΣ από τα κέρδη χρήσης 2022.
4. Πρόταση για δωρεάν διάθεση ιδίων μετοχών σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας
5. Αξιολόγηση καταλληλότητας ΔΣ και των μελών του
6. Αξιολόγηση υποψήφιου ανεξάρτητου μέλους ΔΣ
7. Εισήγηση για ανασυγκρότηση Διοικητικού Συμβουλίου

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 27.04.2023 ανασυγκρότησης του Διοικητικού Συμβουλίου, η σύνθεση της Επενδυτικής Επιτροπής είναι η ακόλουθη:

- Άννα Αποστολίδου, Πρόεδρος,
- Θεόδωρος Φέσσας, Μέλος,
- Ευτυχία Κουτσουρέλη, Μέλος,
- Απόστολο Γεωργαντζή, Μέλος,

Η θητεία της Επενδυτικής Επιτροπής σύμφωνα με τον Κανονισμό της Επιτροπής είναι τετραετής και λήγει την 26^η Απριλίου 2027, ενώ δύναται να ανανεωθεί ή να ανακληθεί με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου.

Κατά το 2023, η Επενδυτική Επιτροπή συνεδρίασε δέκα (10) φορές με την παρουσία όλων των μελών όπως εμφανίζονται στον παρακάτω πίνακα και όλες οι αποφάσεις της Επιτροπής ελήφθησαν με ομοφωνία.

Τα κυριότερα ζητήματα τα οποία χειρίστηκε η Επενδυτική Επιτροπή κατά τα έτος 2023 σχετίζονται με τις αποφάσεις επενδύσεων και αποεπενδύσεων στις οποίες προέβη η Εταιρεία κατά το έτος αναφοράς και την εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο για την λήψη σχετικών αποφάσεων.

Συνεδριάσεις της Επενδυτικής Επιτροπής και παρουσίες κατά το 2023

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Συμμετοχή σε σύνολο συνεδριάσεων	Σχόλια
Άννα Αποστολίδου	Πρόεδρος	10/10	
Θεόδωρος Φέσσας	Μέλος	10/10	
Απόστολος Γεωργαντζής	Μέλος	10/10	
Ευτυχία Κουτσουρέλη	Μέλος	10/10	

Β. Επιτροπή Βιώσιμης Ανάπτυξης

Με την από 27.04.2023 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας ανασυγκροτήθηκε η Επιτροπή Βιώσιμης Ανάπτυξης η οποία ασχολείται με τα θέματα Βιώσιμης Ανάπτυξης της Εταιρείας.

Κύρια αποστολή της Επιτροπής είναι η θέσπιση της πολιτικής βιώσιμης ανάπτυξης η οποία εγκρίθηκε από το ΔΣ της 18.05.2022 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 ανασυγκροτήθηκε από την από 27.04.2023 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου είναι η ακόλουθη:

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

Η διάρκεια της θητείας της Επιτροπής Βιώσιμης Ανάπτυξης σύμφωνα με τον Κανονισμό της Επιτροπής είναι τετραετής και λήγει την 26^η Απριλίου 2027, ενώ δύναται να ανανεωθεί ή να ανακληθεί με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου.

Κατά το 2023, η Επιτροπή Βιώσιμης Ανάπτυξης συνεδρίασε τρεις (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 Βιώσιμης Ανάπτυξης και παρουσίες κατά το 2023

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Συμμετοχή σε σύνολο συνεδριάσεων	Σχόλια
Ευτυχία Κουτσουρέλη	Πρόεδρος	3/3	
Άννα Αποστολίδου	Μέλος	3/3	
Ελένη Λινάρδου	Μέλος	3/3	

Τα κυριότερα ζητήματα τα οποία χειρίστηκε η Επιτροπή Βιώσιμης Ανάπτυξης κατά τα έτος 2023 συνοψίζονται ως εξής:

- Ανασυγκρότηση Επιτροπής σε συνέχεια της ανασυγκρότησης του Διοικητικού Συμβουλίου.
- Αξιολόγηση και Επιλογή Παρόχου για την πραγματοποίηση gap analysis στο χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας και καταγραφή ενεργειακού αποτυπώματος με στόχο την εξεύρεση μέτρων μείωσης του περιβαλλοντικού αποτυπώματος.
- Αξιολόγηση και έγκριση της Έκθεσης Βιώσιμης Ανάπτυξης για τη χρήση 2022 που συντάχθηκε από την Εταιρεία σύμφωνα με τον Οδηγό Δημοσιοποίησης Πληροφοριών ESG 2022 του Χ.Α. και έχει λάβει πιστοποίηση από την TÜV HELLAS (TÜV NORD) S.A.

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.

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 2023 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 Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της 27.04.2023, η Εταιρεία μπορούσε να προβεί στην αγορά ιδίων μετοχών, βάσει των διατάξεων του άρθρου 49 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, μέχρι ποσοστού 10% του εκάστοτε καταβεβλημένου Μετοχικού Κεφαλαίου, εντός της προβλεπόμενης από το νόμο 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 έχει εξουσιοδοτηθεί για την εφαρμογή της απόφασης.

Η Εταιρεία την 31.12.2023 είχε στην κατοχή της συνολικά 416.129 ίδιες μετοχές συνολικής ονομαστικής αξίας € 874 χιλ. και κτήσης € 730 χιλ.. Οι κατεχόμενες ίδιες μετοχές την 31.12.2023 αντιστοιχούν στο 1,15% 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 2024

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 συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας BriQ Properties A.E.E.A.Π. (εφεξής «Εταιρεία ή/ και Όμιλος»), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2023, 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 ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την εταιρική και ενοποιημένη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2023, την εταιρική και ενοποιημένη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις εταιρικές και ενοποιημένες 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 2023 γνωστοποιούνται στη Σημείωση 21 των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κύρια θέματα ελέγχου

Τα κύρια θέματα ελέγχου είναι εκείνα τα θέματα που, κατά την επαγγελματική μας κρίση, ήταν εξέχουσας σημασίας στον έλεγχό μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 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 εκφέρομε 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 κυρίως τη μέθοδο των προεξοφλημένων ταμειακών ρών σε συνδυασμό με τη συγκριτική μέθοδο είτε τη μέθοδο της υπολειμματικής αξίας.</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>Η διοίκηση έχει υιοθετήσει την προαναφερόμενη αξία των επενδύσεων με την από 19 Φεβρουαρίου 2024 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, με βάση την οποία εγκρίθηκε η Κατάσταση Επενδύσεων που συνέταξε η Εταιρεία για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2023, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του άρθρου 25 του Ν. 2778/1999.</p>	<p>Οι διαδικασίες ελέγχου μας σχετικά με τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας και του Ομίλου για την 31^η Δεκεμβρίου 2023 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 2023, 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 και του Ομίλου που διενεργήθηκαν από τους πιστοποιημένους εκτιμητές της διοίκησης με ημερομηνία 31^η Δεκεμβρίου 2023. • 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 αντικειμενικότητα τους. Δεν

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 € 105,8 εκ. και € 147,5 εκ. αντίστοιχα κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2023, αντιπροσωπεύοντας το 73,5% και το 94,5% 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 € 7,6 εκ. και €8,1 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, η μέση ημερήσια τιμή (ADR) για ξενοδοχεία, 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, πληθωρισμός και η απόδοση στη λήξη).
- Των ευρύτερων προκλήσεων που αντιμετωπίζει η αγορά ακινήτων ως αποτέλεσμα της μακροοικονομικής αβεβαιότητας μετά και τις γεωπολιτικές εξελίξεις στην Ευρώπη και των

ενοπίστηκαν στοιχεία ή γεγονότα που να υποδεικνύουν ότι έχει επηρεαστεί η ανεξαρτησία των πιστοποιημένων εκτιμητών.

- Για τα επενδυτικά ακίνητα, επιβεβαιώσαμε ότι χρησιμοποιήθηκαν μέθοδοι αποτίμησης αποδεκτές από τα Διεθνή Πρότυπα Αποτίμησης, οι οποίες κρίθηκαν κατάλληλες για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων την 31^η Δεκεμβρίου 2023.
- 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 2023. 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.
- 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.
- Αξιολογήσαμε επίσης το εύλογο των παραδοχών που υιοθετήθηκαν (όπως τα προεξοφλητικά επιτόκια, οι αποδόσεις στη λήξη και τα ενοίκια της αγοράς), συγκρίνοντάς τις με τα δεδομένα της αγοράς, προκειμένου να καθορίσουμε ένα εύλογο εύρος διακύμανσης των σχετικών τιμών.
- Συναντηθήκαμε με τους πιστοποιημένους εκτιμητές του Ομίλου με σκοπό την κατανόηση της προσέγγισης τους και των κρίσεων που χρησιμοποιήθηκαν στις αποτιμήσεις ακινήτων.
- 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

<p>συνεπακόλουθων επιπτώσεων στο ενεργειακό κόστος, στις πληθωριστικές τάσεις και στις καμπύλες επιτοκίων.</p>	<p>διαμορφωθεί στην αγορά ακινήτων ως αποτέλεσμα και των πρόσφατων γεωπολιτικών εξελίξεων στην Ευρώπη. 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.</p> <ul style="list-style-type: none">• Τέλος, διαπιστώσαμε ότι οι γνωστοποιήσεις που περιλαμβάνονται στη σημείωση 6 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων ήταν κατάλληλες και σύμφωνες με τις απαιτήσεις του του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) 13 και του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 40.
--	---

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 έλεγχό μας, κατά τη γνώμη μας:

- Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσης που έληξε την 31/12/2023 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.

Επιπλέον με βάση τη γνώση και κατανόηση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία και τον Όμιλο 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 δραστηριότητές 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 δραστηριότητές 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 οκτώ 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 BriQ Properties A.E.E.A.Π. (εφεξής «Εταιρεία ή/ και Όμιλος»), 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 2023, σε μορφή XHTML «213800TBZBVWRUAOPV78-2023-12-31-el.xhtml», καθώς και το προβλεπόμενο αρχείο XBRL «213800TBZBVWRUAOPV78-2023-12-31-el.zip» με την κατάλληλη σήμανση, επί των προαναφερόμενων ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων και των λοιπών επεξηγηματικών πληροφοριών (σημειώσεις επί των 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, καθώς επίσης και η χρηματοοικονομική πληροφόρηση που περιλαμβάνεται στις λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες, θα πρέπει να επισημαίνεται με ετικέτες XBRL (XBRL 'tags' και 'block tag'), 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 31^η Δεκεμβρίου 2023, 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 2023, σε μορφή αρχείου XHTML «213800TBZBVWRUAOPV78-2023-12-31-el.xhtml», καθώς και το προβλεπόμενο αρχείο XBRL «213800TBZBVWRUAOPV78-2023-12-31-el.zip» με την κατάλληλη σήμανση, επί των προαναφερόμενων ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων και των λοιπών επεξηγηματικών πληροφοριών, έχουν καταρτιστεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Κανονιστικού Πλαισίου ESEF.



Αθήνα, 29 Μαρτίου 2024
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

ΠράξιγουωτερχαουσΚούπερς
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές
Λεωφ. Κηφισίας 260
152 32 Χαλάνδρι
Α.Μ. ΣΟΕΛ 113

Ευάγγελος Βενιζέλος
ΑΜ ΣΟΕΛ 39891



BriQ Properties A.E.E.A.Π.

**Ετήσιες Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
για τη χρήση από 01 Ιανουαρίου 2023 έως 31 Δεκεμβρίου 2023**

Με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	147.518	134.999	105.799	94.029
Συμμετοχή σε θυγατρικές	7	-	-	31.356	32.391
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	8	1.547	1.521	1.421	1.388
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	9	23	30	23	30
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		1	-	1	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	10	1.311	1.256	615	715
		150.400	137.806	139.216	128.553
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	10	1.196	1.037	782	962
Παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα	23	1.726	-	1.726	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11	2.786	3.324	2.202	1.253
		5.708	4.361	4.710	2.215
Σύνολο ενεργητικού		156.108	142.167	143.926	130.768
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Ίδια κεφάλαια					
Μετοχικό κεφάλαιο	12	75.106	75.106	75.106	75.106
Ίδιες μετοχές	12	(730)	(701)	(730)	(701)
Αποθεματικά	13	2.976	2.387	2.384	2.201
Αποτελέσματα εις νέον		31.258	21.433	26.696	17.285
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας		108.610	98.225	103.456	93.891
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		6.829	6.927	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		115.439	105.152	103.456	93.891
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δάνεια	15	35.212	32.166	35.212	32.166
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	14	14	10	14	10
Επιχορηγήσεις		1	-	1	-
Υποχρέωση από μίσθωση		10	18	10	18
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	16	1.747	904	1.747	904
		36.984	33.098	36.984	33.098
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	16	1.438	1.357	1.353	1.262
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		399	136	285	94
Υποχρέωση από μίσθωση		14	13	14	13
Δάνεια	15	1.834	2.411	1.834	2.410
		3.685	3.917	3.486	3.779
Σύνολο υποχρεώσεων		40.669	37.015	40.470	36.877
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		156.108	142.167	143.926	130.768

Οι σημειώσεις στις σελίδες 58 έως 100 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων

	Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
		01.01.2023	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2022
		έως 31.12.2023	έως 31.12.2022	έως 31.12.2023	έως 31.12.2022
Έσοδα από μισθώματα	17	9.104	8.002	6.274	5.460
		9.104	8.002	6.274	5.460
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	8.110	7.465	7.565	4.487
Κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων	6	127	149	127	149
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	18	(253)	(286)	(186)	(219)
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	19	(695)	(703)	(461)	(473)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	20	(704)	(655)	(704)	(655)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	21	(596)	(640)	(567)	(606)
Καθαρά κέρδη από αναστροφή απομείωσης ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	8	53	(59)	53	(59)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων, άυλων περιουσιακών στοιχείων και δικαιωμάτων	8,9	(69)	(57)	(55)	(45)
Έσοδα από μερίσματα	25	-	-	1.489	1.516
Λοιπά έσοδα/ (έξοδα)		(39)	16	(33)	(25)
Λειτουργικά Κέρδη		15.038	13.232	13.502	9.531
Κέρδη/ (Ζημιές) από αποτίμηση χρημ/μικρών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων	23	1.726	-	1.726	-
Χρηματοοικονομικά έσοδα	22	466	-	452	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα	22	(1.891)	(967)	(1.891)	(961)
Κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων		15.339	12.265	13.789	8.570
Φόροι	24	(709)	(203)	(493)	(141)
Καθαρά κέρδη χρήσης		14.630	12.062	13.296	8.429
Αναλογούντα σε:					
Μετόχους της Εταιρείας		14.116	11.147	13.296	8.429
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών		514	915	-	-
		14.630	12.062	13.296	8.429
Λοιπά συνολικά εισοδήματα:					
Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα δεν μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα					
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές)	14	(1)	2	(1)	2
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης, μετά φόρων		(1)	2	(1)	2
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		14.629	12.064	13.295	8.431
Αναλογούντα σε:					
Μετόχους της Εταιρείας		14.115	11.149	13.295	8.431
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών		514	915	-	-
		14.629	12.064	13.295	8.431
Κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους					
(εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)					
Βασικά και προσαρμοσμένα	26	0,399	0,315	0,376	0,238

Οι σημειώσεις στις σελίδες 58 έως 100 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 2022	75.106	(598)	1.539	13.212	6.391	95.650
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης	-	-	-	11.147	915	12.062
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	2	-	2
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	11.149	915	12.064
Συναλλαγές με μετόχους:						
Αγορά Ιδίων μετοχών	12	(103)	-	-	-	(103)
Μέρισμα χρήσης 2021 εγκεκριμένο από τους μετόχους	25	-	-	(2.657)	-	(2.657)
Προσωρινό μέρισμα χρήσης 2022 από θυγατρική εταιρεία του Ομίλου	-	-	-	-	(273)	(273)
Μέρισμα χρήσης 2021 από θυγατρική εταιρεία του Ομίλου εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	-	(106)	(106)
Επιστροφή εξόδων από προηγούμενες αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου	13	-	551	25	-	576
Τακτικό αποθεματικό	-	-	297	(297)	-	-
Συγκεντρωτικές συναλλαγές με μετόχους χρήσης	-	(103)	848	(2.929)	(379)	(2.563)
Υπόλοιπο την 31^η Δεκεμβρίου 2022	75.106	(701)	2.387	21.433	6.927	105.152
Υπόλοιπο την 1^η Ιανουαρίου 2023	75.106	(701)	2.387	21.433	6.927	105.152
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης	-	-	-	14.116	514	14.630
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	(1)	-	(1)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	14.115	514	14.629
Συναλλαγές με μετόχους:						
Αγορά Ιδίων μετοχών	12	(29)	-	-	-	(29)
Μέρισμα χρήσης 2022 εγκεκριμένο από τους μετόχους	25	-	-	(3.701)	-	(3.701)
Προσωρινό μέρισμα χρήσης 2023 από θυγατρική εταιρεία του Ομίλου	-	-	-	-	(267)	(267)
Μέρισμα χρήσης 2022 από θυγατρική εταιρεία του Ομίλου εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	-	(105)	(105)
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου από θυγατρική εταιρεία του Ομίλου	-	-	-	-	(240)	(240)
Είσπραξη επιχορήγησης επενδυτικών παγίων θυγατρικής	-	-	298	(298)	-	-
Τακτικό αποθεματικό	-	-	291	(291)	-	-
Συγκεντρωτικές συναλλαγές με μετόχους χρήσης	-	(29)	589	(4.290)	(612)	(4.342)
Υπόλοιπο την 31^η Δεκεμβρίου 2023	75.106	(730)	2.976	31.258	6.829	115.440

Οι σημειώσεις στις σελίδες 58 έως 100 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 2022	75.106	(598)	1.453	11.708	87.669
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης	-	-	-	8.429	8.429
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	2	2
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	8.431	8.431
Συναλλαγές με μετόχους:					
Αγορά Ιδίων μετοχών	12	-	(103)	-	(103)
Μέρισμα χρήσης 2021 εγκεκριμένο από τους μετόχους	24	-	-	(2.657)	(2.657)
Επιστροφή εξόδων από προηγούμενες αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου		-	-	551	551
Τακτικό αποθεματικό		-	-	197	(197)
Συγκεντρωτικές συναλλαγές με μετόχους χρήσης	-	(103)	748	(2.854)	(2.209)
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2022	75.106	(701)	2.201	17.285	93.891
Υπόλοιπο την 1^η Ιανουαρίου 2023	75.106	(701)	2.201	17.285	93.891
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης	-	-	-	13.296	13.296
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	(1)	(1)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	13.295	13.295
Συναλλαγές με μετόχους:					
Αγορά Ιδίων μετοχών	12	-	(29)	-	(29)
Μέρισμα χρήσης 2022 εγκεκριμένο από τους μετόχους	24	-	-	(3.701)	(3.701)
Τακτικό αποθεματικό		-	-	183	(183)
Συγκεντρωτικές συναλλαγές με μετόχους χρήσης	-	(29)	183	(3.884)	(3.730)
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2023	75.106	(730)	2.384	26.696	103.456

Οι σημειώσεις στις σελίδες 58 έως 100 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών

Σημ.	Όμιλος	
	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 31.12.2023	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 31.12.2022
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		
	Καθαρά κέρδη προ φόρων	12.265
	15.339	
Αναπροσαρμογές για:		
	Αποσβέσεις	57
	Προβλέψεις	216
6	(Αύξηση)/μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα (Κέρδη) / ζημίες από πώληση επενδυτικών ακινήτων	(7.465)
	(127)	(149)
8	(Κέρδη) / ζημίες από απομείωση ενσώματων περιουσιακών στοιχείων (Κέρδη)/ Ζημίες από αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων σε εύλογη αξία	59
	(1.726)	-
	Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού - έξοδο/(έσοδο)	3
	3	
	Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/ έξοδα - καθαρά	968
	1.425	
Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης		
	(Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων	280
	(214)	
	Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων	(511)
	735	
	Καταβληθέντες τόκοι	(877)
	(1.720)	
	Καταβληθείς φόρος	(194)
	(521)	
	Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	4.652
	5.300	
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
	Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(431)
	(35)	
6	Αγορές επενδυτικών ακινήτων	(1.371)
	-	
6	Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	(3.642)
	(701)	
6	Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με υπό εκτέλεση ακίνητα	(2.815)
	(4.891)	
	Εισπράξεις από πωλήσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	7
	-	
6	Εισπράξεις από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	1.350
	1.012	
6	Είσπραξη επιχορηγήσεων επενδυτικών περιουσιακών στοιχείων	-
	300	
7	Επιστροφή τιμήματος από απόκτηση θυγατρικής	-
	75	
	Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(6.902)
	(4.240)	
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
12	Αγορά ιδίων μετοχών	(103)
	(29)	
	Πληρωμές σε μετόχους της μειοψηφίας λόγω μείωσης μετοχικού κεφαλαίου	-
	(240)	
	Επιστροφή εξόδων από προηγούμενες αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου	75
	-	
15	Αποπληρωμές δανείων	(5.826)
	(15.517)	
15	Εισπράξεις από αλληλόχρεο δανεισμό	4.900
	2.500	
15	Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακού δανείου	5.300
	15.768	
15	Αποπληρωμή κεφαλαίου μισθώσεων	(13)
	(7)	
25	Μερίσματα πληρωθέντα σε μετόχους της Εταιρείας	(2.657)
	(3.700)	
25	Μερίσματα πληρωθέντα σε μετόχους μειοψηφίας	(379)
	(372)	
	Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	1.297
	(1.597)	
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		
	(537)	(953)
	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης	4.277
	3.324	
11	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	3.324
	2.786	

Οι σημειώσεις στις σελίδες 58 έως 100 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Εταιρική Κατάσταση Ταμειακών Ροών

Σημ.	Εταιρεία	
	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 31.12.2023	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 31.12.2022
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		
	Καθαρά κέρδη προ φόρων	8.570
Αναπροσαρμογές για:		
	Αποσβέσεις	45
	Προβλέψεις	216
6	(Αύξηση)/μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα (Κέρδη) / ζημιές από πώληση επενδυτικών ακινήτων (Κέρδη) / ζημιές από απομείωση ενσώματων περιουσιακών στοιχείων (Κέρδη)/ Ζημιές από αποτίμηση χρημ/μικρών εργαλείων σε εύλογη αξία Έσοδα από μερίσματα	(4.487)
7	Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού - έξοδο/(έσοδο) χρήσης Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/ έξοδα - καθαρά	59
		(1.726)
		(1.489)
		3
		1.439
		961
Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης		
	(Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων	73
	Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων	(37)
	Καταβληθέντες τόκοι	(871)
	Καταβληθείς φόρος	(92)
		278
		734
		(1.720)
		(301)
		3.517
		2.775
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
	Επιστροφή/ (Συμμετοχή) από μείωση / (σε αύξηση) κεφαλαίου θυγατρικών	(4.071)
	Επιστροφή τιμήματος από απόκτηση θυγατρικής	75
7,8	Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(423)
6	Αγορές επενδυτικών ακινήτων	(1.371)
6	Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με υπό εκτέλεση ακίνητα	(2.815)
	Εισπράξεις από πωλήσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	7
6	Εισπράξεις από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	1.350
25	Μερίσματα που εισπράχθηκαν από θυγατρικές επιχειρήσεις	1.516
6	Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	(339)
		960
		75
		(29)
		-
		(4.891)
		-
		1.012
		1.489
		(199)
		(1.583)
		(6.146)
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
	Αγορά ιδίων μετοχών	(103)
15	Πληρωμές δανείων	(4.885)
	Επιστροφή εξόδων από προηγούμενες αυξήσεις μετοχικών κεφαλαίων	50
15	Εισπράξεις από αλληλόχρεο δανεισμό	4.450
15	Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων	5.300
9	Αποπληρωμή κεφαλαίου μισθώσεων	(13)
25	Μερίσματα διανεμηθέντα σε μετόχους της Εταιρείας	(2.657)
		(29)
		(15.517)
		-
		2.500
		15.768
		(7)
		(3.700)
		(985)
		2.142
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		
	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης	2.483
	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	1.230
11		2.202
		1.253

Οι σημειώσεις στις σελίδες 58 έως 100 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 2023 έως 31 Δεκεμβρίου 2023 περιλαμβάνουν τις εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της «BriQ Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» (η «Εταιρεία») και τις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της «Plaza Hotel Skiathos M.A.E» και «Sarmed Warehouses A.E.», (μαζί «ο Όμιλος»).

Η «BriQ Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» (η «Εταιρεία») ιδρύθηκε στις 21 Οκτωβρίου 2016 με την επωνυμία «BriQ Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία», και διακριτικό τίτλο «BriQ Properties A.E.E.A.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 27η Απριλίου 2023 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ανασυγκροτήθηκε σύμφωνα με την απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της 27ης Απριλίου 2023 με την προσθήκη του Ανεξάρτητου Μη Εκτελεστικού Μέλους κ. Παπαευστρατίου. Το οκταμελές Διοικητικό Συμβούλιο που εκλέχθηκε από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 27ης Απριλίου 2023, 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 26η Απριλίου 2027, η θητεία του θα παραταθεί αυτόματα μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας μετά τη λήξη της και απαρτίζεται από τα ακόλουθα μέλη:

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 Κουτσορέλη, του Σοφοκλέους, Μη Εκτελεστικό Μέλος.
6. Παναγιώτης - Αριστείδης Χαλικιάς του Μιχαήλ, Μη Εκτελεστικό Μέλος.
7. Ελένη Λινάρδου του Δημητρίου, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος.
8. Μάριος Λασσανιάνος του Κωνσταντίνου, 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 ενώ η Εταιρεία έχει ιδρύσει υποκατάστημα επί της οδού Μητροπόλεως αρ. 3 Τ.Κ. 10557, σε ιδιόκτητη οριζόντια ιδιοκτησία. Η ιστοσελίδα της Εταιρείας είναι: www.briqproperties.gr.

Την 31.12.2023 η Εταιρεία απασχολούσε 9 υπαλλήλους (31.12.2022: 9).

Οι Εταιρικές και Ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023 συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ») όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στην από 28.03.2024 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 Εταιρεία και ο Όμιλος, είναι ενήμεροι σχετικά με την αξιολόγηση που απαιτείται και τις γνωστοποιήσεις που πρέπει να συμπεριλάβουν για την κατανόηση σε θέματα βιωσιμότητας λόγω της κλιματικής αλλαγής, τη διαχείριση των κινδύνων και των ευκαιριών που σχετίζονται με το κλίμα.

Ο Όμιλος, 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.

Ο Όμιλος 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.

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

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern), η οποία κρίθηκε ως κατάλληλη από το Διοικητικό Συμβούλιο, αξιολογώντας τα ακόλουθα.

Το 2023 η παγκόσμια και η ευρωπαϊκή οικονομία έδειξαν σημάδια επιβράδυνσης εν μέσω διατηρούμενων, αν και αποκλιμακούμενων, πληθωριστικών πιέσεων, μεταβλητότητας στις χρηματοπιστωτικές αγορές και γεωπολιτικής αβεβαιότητας. Ο πόλεμος στην Ουκρανία σε συνδυασμό με την κλιμακούμενη σύγκρουση στη Μέση Ανατολή και τις επιπτώσεις τους στην περιφερειακή και παγκόσμια σταθερότητα και ασφάλεια συνεχίζουν να επηρεάζουν αρνητικά την παγκόσμια και ευρωπαϊκή οικονομία στην οποία οι γεωπολιτικοί κίνδυνοι, οι ανησυχίες για τις τιμές ενέργειας, τον ενεργειακό εφοδιασμό και οι πληθωριστικές πιέσεις έχουν αυξηθεί.

Στο εν λόγω περιβάλλον έντονων προκλήσεων, η ελληνική οικονομία επέδειξε ανθεκτικότητα καθώς ο πραγματικός ρυθμός μεγέθυνσης στην Ελλάδα διαμορφώθηκε στο 2,0%, υπεραποδίδοντας για τρίτο έτος στη σειρά έναντι της Ευρωζώνης.

Στο πεδίο της νομισματικής πολιτικής η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ) έχει προχωρήσει σε δέκα αυξήσεις επιτοκίων το 2022 και το 2023, με πιο πρόσφατη αυτή του Σεπτεμβρίου 2023, αυξάνοντας τα τρία βασικά επιτόκια της ΕΚΤ κατά 450 μονάδες βάσης συνολικά ενώ ο ετήσιος πληθωρισμός βάσει του ΕΔΗΚ διαμορφώθηκε στο 4,2% το 2023.

Παρόλα αυτά το χρονικό διάστημα κατά το οποίο η ΕΚΤ θα διατηρήσει τα επιτόκια πολιτικής της στα τρέχοντα επίπεδα, που είναι τα υψηλότερα της τελευταίας εικοσαετίας, ασκώντας ανοδικές πιέσεις στο κόστος δανεισμού του δημοσίου και του ιδιωτικού τομέα και αποθαρρύνοντας τις επενδύσεις καθώς και η πιθανότητα τυχόν μελλοντικών αυξήσεων επιτοκίων που έχουν άμεσο αντίκτυπο στις αποδόσεις των επενδύσεων, θα έχουν ως αποτέλεσμα να αυξήσουν τη μεταβλητότητα στις χρηματοπιστωτικές αγορές και να οδηγήσουν την οικονομία σε επιβράδυνση ή και ύφεση.

Η Εταιρεία παρακολουθεί με υπευθυνότητα την αυξημένη γεωπολιτική αβεβαιότητα, τις πληθωριστικές πιέσεις στην οικονομία και την σύσφιξη της νομισματικής πολιτικής και 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.

Σε αυτό το πλαίσιο (α) ο Όμιλος δεν έχει έκθεση σε ρωσικά ή ουκρανικά περιουσιακά στοιχεία και παρακολουθεί συνεχώς τις εξελίξεις στο μακροοικονομικό και γεωπολιτικό πεδίο καθώς και την πορεία των βασικών δεικτών αξιολόγησης της ποιότητας των επενδύσεων σε ακίνητα, (β) Η έκθεση του Ομίλου στις πληθωριστικές πιέσεις είναι σχετικά περιορισμένη καθώς τα μισθώματα σε όλες τις μισθώσεις αναπροσαρμόζονται με βάση τον πληθωρισμό,

(γ) Η έκθεση του Ομίλου σε κίνδυνο μεταβολής επιτοκίων περιορίζεται από τον χαμηλό δανεισμό (31.12.2023: Net Loan To Value Ratio 24,9%) εντούτοις επηρεάζει την τελική απόδοση των επενδυμένων κεφαλαίων και επομένως τα αποτελέσματα του Ομίλου και της Εταιρείας, (δ) Αναφορικά με τις αυξήσεις των πρώτων υλών, η Εταιρεία έχει συμβασιοποιήσει μεγάλο μέρος του κατασκευαστικού κόστους για τα ακίνητα που βρίσκονται υπό κατασκευή/ανάπτυξη χωρίς να επηρεάζεται σημαντικά από τις μελλοντικές αυξήσεις αυτών, ενώ το ενεργειακό κόστος επωμίζονται οι μισθωτές των ακινήτων και όχι ο ιδιοκτήτης αυτών, και (ε) Η αγορά ακινήτων συνέχισε να επιδεικνύει ανθεκτικότητα με θετικό ρυθμό μεταβολής στις αξίες των ακινήτων, έντονη επενδυτική κινητικότητα και ενίσχυση της κατασκευαστικής δραστηριότητας που ενδέχεται να λειτουργήσει ως ανασταλτικός και περιοριστικός παράγοντας της οικονομικής επιβράδυνσης για το 2024.

Λαμβάνοντας υπόψη τα αποτελέσματα του Ομίλου, τις μακροχρόνιες συμβάσεις μίσθωσης που έχει συνάψει ο Όμιλος, την διασπορά και την φερεγγυότητα των μισθωτών του, την ποιότητα του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου και την επαρκή ρευστότητα που διαθέτει, δημιουργείται η εύλογη προσδοκία ότι η Εταιρεία και ο Όμιλος διαθέτουν επαρκείς πόρους για να συνεχίσουν απρόσκοπτα την επιχειρηματική τους δραστηριότητα στο εγγύς μέλλον.

Ως εκ τούτου ο Όμιλος συνεχίζει να εφαρμόζει την «αρχή της επιχειρηματικής συνέχειας των δραστηριοτήτων» κατά τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023.

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 2023 ή μεταγενέστερα. Η επίδραση από την εφαρμογή των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών που παρατίθεται παρακάτω δεν είναι σημαντική τόσο για την Εταιρεία όσο και για τον Όμιλο.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

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.

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.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Παρουσίαση των Οικονομικών καταστάσεων» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)

- Τροποποίηση του 2020 «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες»

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.

- **Τροποποιήσεις του 2022 «Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις με ρήτρα»**

Οι νέες τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι εάν το δικαίωμα αναβολής διακανονισμού υπόκειται στη συμμόρφωση της οικονομικής οντότητας με καθορισμένους όρους (ρήτρες), αυτή η τροποποίηση θα ισχύει μόνο για συνθήκες που υφίστανται όταν η συμμόρφωση εξετάζεται κατά ή πριν από την ημερομηνία αναφοράς. Επιπρόσθετα, οι τροποποιήσεις αποσκοπούν στη βελτίωση των πληροφοριών που παρέχει μια οικονομική οντότητα όταν το δικαίωμά της να αναβάλλει τον διακανονισμό μιας υποχρέωσης υπόκειται σε συμμόρφωση με ρήτρες εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς.

Οι τροποποιήσεις του 2022 άλλαξαν την ημερομηνία έναρξης ισχύος των τροποποιήσεων του 2020. Ως αποτέλεσμα, οι τροποποιήσεις του 2020 και του 2022 ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024 και θα πρέπει να εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8. Ως αποτέλεσμα της ευθυγράμμισης των ημερομηνιών έναρξης ισχύος, οι τροποποιήσεις του 2022 θα υπερισχύουν των τροποποιήσεων του 2020 όταν και οι δύο τίθενται σε ισχύ το 2024.

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Υποχρέωση Μίσθωσης σε Πώληση και Επαναμίσθωση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)

Η τροποποίηση διευκρινίζει πώς μια οικονομική οντότητα λογιστικοποιεί μια πώληση και επαναμίσθωση μετά την ημερομηνία της συναλλαγής. Οι συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης όπου ορισμένες ή όλες οι πληρωμές μισθωμάτων είναι μεταβλητές πληρωμές που δεν εξαρτώνται από δείκτη ή επιτόκιο είναι πιο πιθανό να επηρεαστούν. Μια οικονομική οντότητα εφαρμόζει τις απαιτήσεις αναδρομικά σε συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης που συνήφθησαν μετά την ημερομηνία κατά την οποία η οικονομική οντότητα εφάρμοσε αρχικά το ΔΠΧΑ 16.

ΔΛΠ 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών» και ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα» (Τροποποιήσεις) - Γνωστοποιήσεις: Χρηματοοικονομικές Συμφωνίες Προμηθευτών (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να γνωστοποιούν πληροφορίες σχετικά με τις Χρηματοδοτικές Συμφωνίες τους με Προμηθευτές (Supplier Finance Arrangements), όπως όρους και προϋποθέσεις, λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που αποτελούν μέρος τέτοιων συμφωνιών, εύρος ημερομηνιών λήξης πληρωμών και πληροφορίες κινδύνου ρευστότητας. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

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».

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 αναμενόταν 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 παγίου 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 έσοδα/(έξοδα)».

2.3.5 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 αναγνωρισθεί σε προηγούμενες περιόδους σε μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (εκτός της υπεραξίας) εξετάζονται σε κάθε ημερομηνία αναφοράς για τυχόν αναστροφή.

2.3.6 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Ο Όμιλος ταξινομεί τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στις ακόλουθες κατηγορίες για σκοπούς επιμέτρησης:

- χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που μεταγενέστερα αποτιμώνται σε εύλογη αξία (είτε μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων, είτε μέσω αποτελεσμάτων), και
- χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αναπόσβεστο κόστος.

Η ταξινόμηση εξαρτάται από το επιχειρηματικό μοντέλο που εφαρμόζει ο Όμιλος για τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων του και τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.

Κατά την κλειόμενη χρήση, ο Όμιλος δεν κατέχει συμμετοχικούς ή χρεωστικούς τίτλους σε εύλογη αξία, ενώ τα μοναδικά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται αφορούν:

- Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (σημείωση 2.3.8)
- Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις (σημείωση 2.3.7)

2.3.7 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Οι απαιτήσεις από πελάτες είναι ποσά απαιτητά για παροχή υπηρεσιών κατά τη συνήθη λειτουργία της επιχείρησης. Αναγνωρίζονται αρχικά στο ποσό του τιμήματος που δεν υπόκειται σε όρους, εκτός εάν περιέχουν σημαντικό σκέλος χρηματοδότησης στην οποία περίπτωση αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Ο Όμιλος διατηρεί τις απαιτήσεις από πελάτες με στόχο την είσπραξη των συμβατικών ταμειακών ροών, ως εκ τούτου, τις αναγνωρίζει μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, αφαιρουμένων τυχόν ζημιών απομείωσης.

Ο Όμιλος 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, ο Όμιλος χρησιμοποιεί πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων των απαιτήσεων. Οι προβλέψεις πιστωτικών ζημιών βασίζονται σε ιστορικά στοιχεία λαμβάνοντας υπόψη μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους οφειλέτες και το οικονομικό περιβάλλον.

2.3.8 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.

2.3.9 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.

2.3.10 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.

2.3.11 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.

2.3.12 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 επενδύσεών της, πλέον των διαθεσίμων της, και όχι βάσει των κερδών της, δεν προκύπτουν προσωρινές διαφορές και επομένως δεν δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις ή/και απαιτήσεις.

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

2.3.13 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. 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 αντανakλά την αύξηση της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών που προέρχεται από την απασχόληση των εργαζομένων μέσα στη χρήση, καθώς και μεταβολές λόγω περικοπών ή διακανονισμών.

Το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται άμεσα στα αποτελέσματα.

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

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

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

(β) Παροχές τερματισμού της απασχόλησης

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

2.3.14 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.

2.3.15 Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με βάση τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Τα μεταβλητά (ενδεχόμενα) μισθώματα, όπως ενοίκια βάση του κύκλου εργασιών, καταχωρούνται ως έσοδα στις περιόδους κατά τις οποίες έχουν πραγματοποιηθεί. Όταν ο Όμιλος παρέχει κίνητρα στους πελάτες του, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, με τη σταθερή μέθοδο, μειωτικά των εσόδων από λειτουργικές μισθώσεις.

Τα λοιπά έσοδα αναγνωρίζονται, σύμφωνα με το ΔΧΠΑ 15, στο ποσό, το οποίο ο Όμιλος αναμένει να δικαιούται ως αντάλλαγμα για τη μεταβίβαση των αγαθών ή των υπηρεσιών σε έναν πελάτη όταν ο πελάτης απόκτη τον έλεγχο των αγαθών ή υπηρεσιών, προσδιορίζοντας τον χρόνο της μεταβίβασης του ελέγχου - είτε σε δεδομένη χρονική στιγμή είτε σε βάθος χρόνου.

Τα έσοδα από την πώληση αγαθών (αναανεώσιμες πηγές ενέργειας) αναγνωρίζονται όταν ο έλεγχος του αγαθού μεταφέρεται στον πελάτη, συνήθως με την παράδοσή του, και δεν υπάρχει καμία ανεκπλήρωτη υποχρέωση που θα μπορούσε να επηρεάσει την αποδοχή του αγαθού από τον πελάτη.

2.3.16 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 προσαυξάνουν 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 υπόψη όλους τους συμβατικούς όρους που διέπουν το χρηματοοικονομικό μέσο (για παράδειγμα, προπληρωμές) αλλά δεν θα λαμβάνει υπόψη 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.

2.3.17 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.

2.3.18 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.

2.3.19 Διανομή Μερισμάτων και Έσοδα από Μερίσματα

Η διανομή μερισμάτων αναγνωρίζεται αφαιρετικά στα ίδια κεφάλαια του Ομίλου και καταχωρείται ως υποχρέωση όταν εγκριθεί από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων. Τυχόν προμερίσματα αναγνωρίζονται αφαιρετικά 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.

2.3.20 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).

2.3.21 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.

2.3.22 Παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα

Τα παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα αφορούν προθεσμιακές συμβάσεις αγοράς μετοχών και αναγνωρίζονται αρχικά στον ισολογισμό στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία σύναψης των συμβολαίων, και ακολούθως επαναμετρώνται στην εύλογη αξία τους. Η μέθοδος αναγνώρισης του κέρδους ή της ζημιάς που απορρέει από την παραπάνω αποτίμηση εξαρτάται από το κατά πόσον αυτά τα παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα έχουν προσδιοριστεί ως εργαλεία αντιστάθμισης κινδύνου, καθώς και τη φύση του στοιχείου αντιστάθμισης. Τα παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα που δεν προσδιορίζονται ως εργαλεία αντιστάθμισης κινδύνου και δεν πληρούν τις προϋποθέσεις λογιστικής αντιστάθμισης κινδύνου, ταξινομούνται ως παράγωγα και επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω της Κατάστασης Αποτελεσμάτων. Η εύλογη αξία των παραγώγων χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορίζεται με βάση τις χρηματιστηριακές τιμές, λαμβάνοντας υπόψη πρόσφατες συναλλαγές στην αγορά, ή χρησιμοποιώντας κατάλληλες άλλες τεχνικές επιμέτρησης.

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 επιμετρώνται 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 θυγατρικές εταιρείες στις εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις στο κόστος κτήσης μείον τυχόν απομείωση.

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 2022 δεν έχουν γίνει αναταξινόμησης.

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, όλες οι συναλλαγές του διενεργούνται σε Ευρώ και συνεπώς δεν είναι εκτεθειμένος σε κινδύνους από ξένο νόμισμα.

(ii) Κίνδυνος τιμών

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

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

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

- α) απαιτείται περιοδική αποτίμηση των ακινήτων της από ανεξάρτητο εκτιμητή,
- β) απαιτείται αποτίμηση της αξίας των ακινήτων προ απόκτησης ή προ πώλησης από ανεξάρτητο εκτιμητή,
- γ) επιτρέπεται η ανέγερση, αποπεράτωση ή επισκευή ακινήτων εφόσον τα σχετικά κόστη δεν υπερβαίνουν, στο σύνολό τους, το σαράντα τοις εκατό (40%) επί του συνόλου των επενδύσεων της εταιρίας σε ακίνητη περιουσία, όπως αυτή θα έχει διαμορφωθεί μετά την ολοκλήρωση των εργασιών και,
- δ) απαγορεύεται η αξία κάθε ακινήτου, κατά το χρόνο της απόκτησης ή της ολοκλήρωσης των εργασιών, να υπερβαίνει το 25% της αξίας του συνόλου των επενδύσεών της.

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

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

Ο κίνδυνος επιτοκίου αναφέρεται στον υφιστάμενο ή μελλοντικό κίνδυνο για τα κέρδη και το κεφάλαιο του Ομίλου και της Εταιρείας, ο οποίος προκύπτει από δυσμενείς διακυμάνσεις των επιτοκίων που επηρεάζουν τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού της Εταιρείας. Η έκθεση του Ομίλου στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται από καταθέσεις όψεως (βλ. Σημείωση 11) 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 και τις ταμειακές του ροές, 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 24,9% την 31.12.2023.

Εάν το επιτόκιο αναφοράς είχε μεταβληθεί κατά +/-1% η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν κατ' εκτίμηση μειωμένα κατά € 331 χιλ. και αυξημένα κατά 331 χιλ. αντίστοιχα.

(β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος του Ομίλου συνδέεται με τις απαιτήσεις από μισθώματα που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης και τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα. Η διαχείριση του πιστωτικού κινδύνου πραγματοποιείται κεντρικά, σε επίπεδο Ομίλου. Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλόμενων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις εφόσον αυτές καταστούν απαιτητές. Οι απαιτήσεις θεωρούνται σε αθέτηση με βάση το χρόνο κατά τον οποίο αυτές παραμένουν ανείσπρακτες (μεγαλύτερη των 90 ημερών), αξιολογώντας παράλληλα την πιστοληπτική ικανότητα του πελάτη, την οικονομική του κατάσταση, την συναλλακτική συμπεριφορά του καθώς και άλλες παραμέτρους. Κατά την παρακολούθηση του πιστωτικού κινδύνου των πελατών, οι πελάτες ομαδοποιούνται ανάλογα με τα πιστωτικά χαρακτηριστικά τους, τα χαρακτηριστικά ενηλικίωσης των απαιτήσεων τους και τα τυχόν προηγούμενα προβλήματα εισπραξιμότητας που έχουν επιδείξει. Ο Όμιλος για την εξασφάλιση των απαιτήσεων του ζητά την καταβολή εγγύηση για τις μισθώσεις ή εγγυητικές επιστολές. Ο Όμιλος χρησιμοποιεί πίνακα με τον οποίο υπολογίζει τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής των απαιτήσεων του. Ο πίνακας αυτός βασίζεται στην εμπειρία του παρελθόντος αλλά προσαρμόζεται με τρόπο τέτοιο ώστε να αντανακλά προβλέψεις για τη μελλοντική οικονομική κατάσταση των πελατών αλλά και του οικονομικού περιβάλλοντος (π.χ. πληθωριστικές και επιτοκιακές διακυμάνσεις).

Ο Όμιλος ιστορικά δεν έχει υποστεί σημαντική ζημιά από την αρχική αναγνώριση των απαιτήσεων και δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές, καθώς οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες - μισθωτές που διαθέτουν επαρκή πιστοληπτική ικανότητα και ρευστότητα. Η έκθεση του Ομίλου σε πιστωτικό κίνδυνο προέρχεται και από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, καθώς 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 2023 ανέρχεται σε 20% από 34% κατά την αντίστοιχη περσινή περίοδο, των συνολικών ετησιοποιημένων εσόδων από μισθώματα. Σημειώνεται επίσης ότι το αντίστοιχο ποσοστό των ετησιοποιημένων εσόδων από μισθώματα που προέρχεται από την εταιρεία Sarmed Logistics AE (μισθωτή του ακινήτου της θυγατρικής SARMED Warehouses A.E.) ανέρχεται σήμερα σε 17% έναντι 28% την αντίστοιχη περσινή περίοδο ενώ ο μεγαλύτερος μισθωτής της Εταιρείας είναι η Alpha Bank με 34% των ετησιοποιημένων εσόδων (βλ. Σημ. 17 και 29).

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ανά βαθμίδα πιστωτικής αξιολόγησης (Moody's) στις 31 Δεκεμβρίου 2023 και 31 Δεκεμβρίου 2022.

31.12.2023	Όμιλος			Εταιρεία		
	Ταμειακά Διαθέσιμα	Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	Παράγωγα χρημ/μικά μέσα	Ταμειακά Διαθέσιμα	Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	Παράγωγα χρημ/μικά μέσα
Ba1	2.016	-	-	1.435	-	-
Baa3	770	-	-	768	-	-
Αντισυμβαλλόμενοι χωρίς αξιολόγηση πιστοληπτικής ποιότητας	-	2.507	1.726	-	1.397	1.726
31.12.2022	Όμιλος			Εταιρεία		
Αξιολόγηση	Ταμειακά Διαθέσιμα	Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	Παράγωγα χρημ/μικά μέσα	Ταμειακά Διαθέσιμα	Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	Παράγωγα χρημ/μικά μέσα
Ba2	2.985	-	-	1.160	-	-
Ba3	339	-	-	93	-	-
Αντισυμβαλλόμενοι χωρίς αξιολόγηση πιστοληπτικής ποιότητας	-	2.293	-	-	1.677	-

Σχετική ανάλυση της ενηλικίωσης των απαιτήσεων της Εταιρείας και του Ομίλου περιλαμβάνεται παρακάτω:

Όμιλος					
31.12.2023	Έως 1 μήνα	Από 1 μήνα έως 3 μήνες	Από 3 μήνες έως 12 μήνες	Άνω των 12 μηνών	Σύνολο
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	1.496	9	2	1.000	2.507
Παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα	-	-	1.726	-	1.726
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-	-	-	-	-
Σύνολο	1.496	9	1.728	1.000	4.233

Όμιλος					
31.12.2022	Έως 1 μήνα	Από 1 μήνα έως 3 μήνες	Από 3 μήνες έως 12 μήνες	Άνω των 12 μηνών	Σύνολο
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	1.025	10	2	1.260	2.297
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-	-	-	(4)	(4)
Σύνολο	1.025	10	2	1.256	2.293

Εταιρεία					
31.12.2023	Έως 1 μήνα	Από 1 μήνα έως 3 μήνες	Από 3 μήνες έως 12 μήνες	Άνω των 12 μηνών	Σύνολο
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	1.132	9	2	254	1.397
Παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα	-	-	1.726	-	1.726
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-	-	-	-	-
Σύνολο	1.132	9	1.728	254	3.123

Εταιρεία					
31.12.2022	Έως 1 μήνα	Από 1 μήνα έως 3 μήνες	Από 3 μήνες έως 12 μήνες	Άνω των 12 μηνών	Σύνολο
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	950	10	2	719	1.681
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-	-	-	(4)	(4)
Σύνολο	950	10	2	715	1.677

(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 ενώ η Εταιρεία έχει εξασφαλίσει ανοιχτές γραμμές χρηματοδότησης για τις μελλοντικές λειτουργικές της ανάγκες. Παρακάτω παρουσιάζεται η ανάλυση με τις λήξεις των χρηματοοικονομικών στοιχείων και υποχρεώσεων (οι πίνακες περιλαμβάνουν μη προεξοφλημένες ροές):

31.12.2023 Όμιλος	Μέχρι 1 έτος	1 έως 2 έτη	3 έως 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	827	757	42	362	1.988
Δάνεια και υποχρεώσεις μίσθωσης	3.916	6.672	29.052	6.629	46.270
	4.743	7.430	29.094	6.991	48.258

31.12.2023 Εταιρεία	Μέχρι 1 έτος	1 έως 2 έτη	3 έως 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	795	757	42	362	1.956
Δάνεια και υποχρεώσεις μίσθωσης	3.916	6.672	29.052	6.629	46.270
	4.711	7.430	29.094	6.991	48.226

31.12.2022 Όμιλος	Μέχρι 1 έτος	1 έως 2 έτη	3 έως 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	810	330	270	304	1.714
Δάνεια και υποχρεώσεις μίσθωσης	3.182	3.174	16.875	17.721	40.952
	3.992	3.504	17.145	18.025	42.666

31.12.2022 Εταιρεία	Μέχρι 1 έτος	1 έως 2 έτη	3 έως 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	785	330	270	304	1.689
Δάνεια και υποχρεώσεις μίσθωσης	3.181	3.174	16.876	17.721	40.952
	3.966	3.504	17.146	18.025	42.641

Στις λοιπές υποχρεώσεις της χρήσης 2023 περιλαμβάνονται οι ληφθείσες εγγυήσεις μισθώσεων και εγγυήσεις καλής εκτέλεσης έργου συνολικού ποσού € 1.192 χιλ. για τον Όμιλο και την Εταιρεία και είναι επιστρεπτές ανάλογα με την αναμενόμενη περίοδο λήξης των υφιστάμενων μισθωτικών συμβάσεων και ολοκλήρωσης των έργων.

Συγκεκριμένα ποσό € 30 χιλ. μέχρι ένα έτος για τον Όμιλο και την Εταιρεία, και ποσά € 757 χιλ. από 1 έως 2 έτη, € 42 χιλ. από 3 έως 5 έτη και € 362 χιλ. πάνω από 5 έτη για τον Όμιλο και την Εταιρεία.

Για τη χρήση του 2022 οι ληφθείσες εγγυήσεις και εγγυήσεις καλής εκτέλεσης συνολικού ποσού € 918 χιλ. για τον Όμιλο και την Εταιρεία είναι επιστρεπτές ως εξής: ποσό € 14 χιλ. μέχρι ένα έτος για τον Όμιλο και την Εταιρεία, και ποσά € 330 χιλ. από 1 έως 3 έτη, € 270 χιλ. από 3 έως 5 έτη και € 304 χιλ. πάνω από 5 έτη για τον Όμιλο και την Εταιρεία.

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 31.12.2023 σε σύγκριση με την 31.12.2022.

	Όμιλος 31.12.2023	Εταιρεία 31.12.2023	Όμιλος 31.12.2022	Εταιρεία 31.12.2022
Δάνεια και υποχρεώσεις από μίσθωση	37.070	37.070	34.608	34.607
Σύνολο στοιχείων ενεργητικού	156.109	143.926	142.167	130.768
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	2.786	2.202	3.324	1.253
Debt Ratio	23,75%	25,76%	24,34%	26,46%
Net Debt Ratio	22,36%	24,60%	22,53%	25,75%

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 κατέχει παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα (σημείωση 23) και επενδυτικά ακίνητα (σημείωση 6) που επιμετρώνται σε εύλογη αξία.

Κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2023, η λογιστική αξία των πελατών και λουτών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων, των δανείων καθώς και του κονδυλίου προμηθευτές και λουπές 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.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 περίοδοι, κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια, λαμβάνοντας υπόψη τις συνθήκες της αγοράς (κόστος δανεισμού, πληθωρισμός, risk premium), τους συντελεστές απόδοσης, τις τελικές αξίες (terminal value), καθώς επίσης και το επίπεδο των μελλοντικών εξόδων συντήρησης και λοιπών λειτουργικών εξόδων. 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.

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 31.12.2023 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 και ακίνητα ειδικής χρήσης. Τα οικόπεδα της Εταιρείας περιλαμβάνονται στους τομείς των logistics και ξενοδοχείων καθώς μισθώνονται στους μισθωτές των όμορων ακινήτων logistics και ξενοδοχείων αντίστοιχα και εξυπηρετούν την λειτουργία τους. Τα ακίνητα ειδικής χρήσης περιλαμβάνουν ένα ακίνητο φροντίδας και φιλοξενίας ηλικιωμένων.

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 κατανομή των αποτελεσμάτων του Ομίλου της χρήσης 2023 ανά λειτουργικό τομέα είναι η ακόλουθη:

	01.01.2023 – 31.12.2023					
	Γραφεία & Μικτής Χρήσης	Αποθήκες	Ξενοδοχεία	Καταστήματα	Ειδικής Χρήσης	Σύνολο
ΠΩΛΗΣΕΙΣ						
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	2.358	4.791	1.708	160	87	9.104
Σύνολο	2.358	4.791	1.708	160	87	9.104
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ						
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	1.170	4.658	2.171	88	23	8.110
Κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	7	-	120	-	127
Άμεσα έσοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(87)	(78)	(61)	(24)	(3)	(253)
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	(235)	(312)	(106)	(22)	(20)	(695)
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	3.206	9.066	3.712	322	87	16.393
Συμφωνία καθαρών κερδών/ (ζημιών) χρήσης:						
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα						16.393
Λοιπά έξοδα						(1.355)
Κέρδη/ (Ζημιές) από αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων						1.726
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά						(1.425)
Φόροι						(709)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης						14.630

Η κατανομή των αποτελεσμάτων του Ομίλου της χρήσης 2022 ανά λειτουργικό τομέα ήταν η ακόλουθη :

	01.01.2022 – 31.12.2022					
	Γραφεία & Μικτής Χρήσης	Αποθήκες	Ξενοδοχεία	Καταστήματα	Ειδικής Χρήσης	Σύνολο
ΠΩΛΗΣΕΙΣ						
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	2.243	3.993	1.466	215	85	8.002
Σύνολο	2.243	3.993	1.466	215	85	8.002
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ						
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	923	3.246	3.152	156	(12)	7.465
Κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων				149		149
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(44)	(123)	(67)	(50)	(2)	(286)
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	(235)	(316)	(99)	(33)	(20)	(703)
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	2.887	6.800	4.452	437	51	14.627
Συμφωνία καθαρών κερδών/ (ζημιών) χρήσης:						
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα						14.627
Λοιπά έξοδα						(1.395)
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά						(967)
Φόροι						(203)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης						12.062

6. Επενδύσεις σε ακίνητα

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

Χώρα	Όμιλος Ελλάδα							
	Χρήση	Γραφεία & Μικτής Χρήσης	Αποθήκες	Ξενοδοχεία	Καταστήματα	Ειδικής Χρήσης	Οικόπεδα	Σύνολο
Προσδιορισμός εύλογης αξίας		3	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία έναρξης χρήσης 1 Ιανουαρίου 2022		34.952	58.813	20.700	2.017	3.559	727	120.768
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα		-	1.371	-	-	-	-	1.371
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα		133	3.005	3.314	-	-	6	6.458
Μεταφορές μεταξύ τομέων		-	-	-	2.114	(2.114)	-	-
Μεταφορά από ενσώματα πάγια		138	-	-	-	-	-	138
Πώληση επενδυτικού ακινήτου		-	-	-	(1.201)	-	-	(1.201)
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία		923	3.245	3.056	156	(12)	97	7.465
Εύλογη αξία λήξης χρήσης 31 Δεκεμβρίου 2022		36.146	66.434	27.070	3.086	1.433	830	134.999
Εύλογη αξία έναρξης περιόδου 1 Ιανουαρίου 2023		36.146	66.434	27.070	3.086	1.433	830	134.999
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα		256	4.694	628	14	-	-	5.592
Μεταφορές μεταξύ τομέων		-	190	640	-	-	(830)	-
Είσπραξη επιχορηγήσεων επενδυτικών περιουσιακών στοιχείων		-	-	(298)	-	-	-	(298)
Πώληση επενδυτικού ακινήτου		-	(5)	-	(880)	-	-	(885)
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία		1.170	4.658	2.171	88	23	-	8.110
Εύλογη αξία λήξης περιόδου 31 Δεκεμβρίου 2023		37.572	75.971	30.211	2.308	1.456	-	147.518

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 Χρήση	Οικόπεδα	
	Προσδιορισμός εύλογης αξίας	3	3	3	3	3	3	
	Εύλογη αξία έναρξης χρήσης 1 Ιανουαρίου 2022	34.952	28.925	15.900	2.017	3.559	727	86.080
	Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	-	1.371	-	-	-	-	1.371
	Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	133	3.005	10	-	-	6	3.153
	Μεταφορές μεταξύ τομέων	-	-	-	2.114	(2.114)	-	-
	Μεταφορά σε ενσώματα πάγια	138	-	-	-	-	-	138
	Πώληση επενδυτικού ακινήτου	-	-	-	(1.201)	-	-	(1.201)
	Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	923	663	2.660	156	(12)	97	4.487
	Εύλογη αξία λήξης χρήσης 31 Δεκεμβρίου 2022	36.146	33.964	18.570	3.086	1.433	830	94.029
	Εύλογη αξία έναρξης χρήσης 1 Ιανουαρίου 2023	36.146	33.964	18.570	3.086	1.433	830	94.029
	Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	256	4.226	595	14	-	-	5.091
	Μεταφορές μεταξύ τομέων	-	190	640	-	-	(830)	-
	Πώληση επενδυτικού ακινήτου	-	(5)	-	(880)	-	-	(885)
	Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	1.170	4.077	2.206	88	23	-	7.565
	Εύλογη αξία λήξης χρήσης 31 Δεκεμβρίου 2023	37.572	42.452	22.011	2.308	1.456	-	105.799

Κατά τη χρήση του 2023 η Εταιρεία πραγματοποίησε έργα για την κατασκευή νέου Κέντρου Αποθήκευσης και Διαμονής (ΚΑΔ 2) στον Ασπρόπυργο Αττικής ποσού € 4.210 χιλ., σύμφωνα με την από 29.11.2022 σύμβαση εργολαβίας για την κατασκευή ενός νέου σύγχρονου κτιρίου αποθηκών και διανομής (ΚΑΔ2) όπως τροποποιήθηκε στις 31.10.2023, συνολικής επιφάνειας 19.217,36 τ.μ. και προδιαγραφών πυροπροστασίας κατηγορίας Z3. Η αποπεράτωση του έργου αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του 2024.

Στις 17.03.2023 η Εταιρεία σύναψε σύμβασης εργολαβίας για την επέκταση του ξενοδοχειακού συγκροτήματος στην Πάρο σε όμορο οικόπεδο με την κατασκευή συγκροτήματος 12 σουιτών και την αύξηση της δυναμικότητας του ξενοδοχείου σε 61 δωμάτια και σουίτες. Μέχρι το τέλος της χρήσης η Εταιρεία πραγματοποίησε έργα για την κατασκευή της επέκτασης της ξενοδοχειακής μονάδας ποσού € 449 χιλ.. Η μεταφορά μεταξύ τομέων ποσού € 640 χιλ. αφορά το οικόπεδο ιδιοκτησίας της εταιρείας επιφάνειας 515,72 στην Νάουσα της Πάρου επί του οποίου αναπτύσσεται η επέκταση του ξενοδοχείου Mr&Mrs White Paros και του οικοπέδου επιφάνειας 500,09 που χρησιμοποιείται ως parking της ξενοδοχειακής μονάδας. Συνεπώς η Εταιρεία αναταξινόμησε και παρακολουθεί τα οικόπεδα με το υπό ανέγερση ακίνητο πλέον στην κατηγορία των ξενοδοχείων.

Την 31.05.2023 η Εταιρεία υπέγραψε Πρόγραμμα έκδοσης κοινού Ομολογιακού Δανείου ύψους έως € 4.851 χιλ. για την χρηματοδότηση επενδυτικού σχεδίου για την κατασκευή νέου κτιρίου γραφείων πιστοποιημένου κατά LEED επί της Ποσειδώνος 42 στην Καλλιθέα Αττικής κατά LEED, στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας. Το 50% του επενδυτικού σχεδίου θα χρηματοδοτηθεί με σταθερό επιτόκιο 0,35% μέσω του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας.

Κατά τη χρήση 2023 έχουν πραγματοποιηθεί έργα ποσού € 235 χιλ., ενώ εκτιμάται πως η κατασκευή θα έχει ολοκληρωθεί εντός του 2025.

Την 23.10.2023 ολοκληρώθηκε η πώληση εμπορικού καταστήματος - συνολικής επιφάνειας 281,35 τ.μ., που βρίσκεται επί της οδού 25ης Μαρτίου 1 & Εθελ. Δωδεκανησίου στη Ρόδο έναντι τιμήματος ενός εκατομμυρίου ευρώ (€ 1.000 χιλ.), παρουσιάζοντας καθαρά κέρδη από πώληση επενδυτικού ακινήτου ύψους € 120 χιλ..

Μέσω της θυγατρικής Sarmed Warehouses A.E., πραγματοποιήθηκε επένδυση ποσού € 468 χιλ. σε Φ/Β σταθμό με ενεργειακό συμψηφισμό ισχύος 899,25 kW στο κέντρο αποθηκευτικών χώρων της θυγατρικής της που βρίσκεται στην Μάνδρα Αττικής. Την 19η Ιανουαρίου 2024 συνδέθηκε επιτυχώς ο σταθμός με το δίκτυο του ΔΕΔΔΗΕ και το συνολικό ποσό της επένδυσης ανήλθε σε € 520 χιλ..

Μέθοδος Αποτίμησης Ακινήτων

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Ε.Α.Π., οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές, εκθέσεις των οποίων συντάσσονται υποχρεωτικά δύο φορές ανά έτος, την 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 31.12.2023 εφαρμόστηκαν κατά περίπτωση, η (α) μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων ή συγκριτική μέθοδος, (β) μέθοδος της κεφαλαιοποίησης εισοδήματος ή μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ρών (DCF) και (γ) υπολειμματική μέθοδος.

Όλα τα ακίνητα του Ομίλου βρίσκονται στην Ελλάδα. Ο ακόλουθος πίνακας περιλαμβάνει πληροφορίες αναφορικά με τις μεθόδους αποτίμησης των επενδυτικών ακινήτων, ανά κατηγορία λειτουργικού τομέα για την 31.12.2023:

Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Γραφεία & μικτής χρήσης	37.572	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ρών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	251	7,90%-9,90%	6,00%-8,00%
Αποθήκες ⁽¹⁾	75.971	80%-10% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ρών (DCF) & 20%-90% συγκριτική μέθοδος	529	9,19%-9,95% 6,23%-6,39% ⁽¹⁾	7,15%-8,25% 4,25%-4,50% ⁽¹⁾
Ξενοδοχεία ⁽²⁾⁽³⁾	30.211	80% -90% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ρών (DCF) & 20% -10% συγκριτική μέθοδος και 100% υπολειμματική μέθοδος	n/a	8,85%-10,10%	6,85%-8,10%
Καταστήματα	2.308	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ρών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	13	8,32%	5,75%
Ειδικής Χρήσης	1.456	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ρών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	10	10,10%	8,00%
	147.518				

(1) Στις αποθήκες συμπεριλαμβάνονται τα ακίνητα Λ. Κηφισού 123 και Λ. Κηφισού 117, τα οποία λειτουργούν σαν χώροι στάθμευσης για την εξυπηρέτηση των όμορων αποθηκών της Εταιρείας.

(2) για την υπό κατασκευή επέκταση του ξενοδοχείου Mr&Mrs White Paros στην Πάρο χρησιμοποιήθηκε μόνο η υπολειμματική μέθοδος καθώς σύμφωνα με τους ανεξάρτητους εκτιμητές και τα διεθνή εκτιμητικά πρότυπα RICS δεν υπάρχει άλλη αξιόπιστη εκτιμητική μέθοδος η οποία μπορεί να ενσωματώσει όλους τους σημαντικούς παράγοντες και παραδοχές για την εκτίμηση του εν λόγω ακινήτου.

(3) Η μέση ημερήσια τιμή ενοικίασης δωματίων (ADR) που χρησιμοποιήθηκε στην εκτίμηση των ξενοδοχείων κυμάνθηκε από € 124 έως € 324.

Ο ακόλουθος πίνακας περιλαμβάνει πληροφορίες αναφορικά με τις μεθόδους αποτίμησης των επενδυτικών ακινήτων, ανά κατηγορία λειτουργικού τομέα για την 31.12.2022:

Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Γραφεία & μικτής χρήσης	36.146	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ρών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	249	8,00%-9,65%	6,00%-7,65%
Αποθήκες ⁽¹⁾	66.434	80%-10% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ρών (DCF) & 20%-80% συγκριτική μέθοδος	497	9,35%-10,05% 6,51% ⁽¹⁾	7,15%-8,00% 4,50% ⁽¹⁾
Ξενοδοχεία ⁽²⁾	27.070	80% -85%-90% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ρών (DCF) & 20% -15%-10% συγκριτική μέθοδος	n/a	9,30%-10,80%	7,00%-8,50%
Καταστήματα	3.086	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ρών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	18	8,55%-8,86%	6,25%-6,75%
Ειδικής Χρήσης	1.433	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ρών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	9	9,50%	7,25%
Οικόπεδα	830	80% - 10% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ρών (DCF) & 20% - 90% συγκριτική μέθοδος και 50% υπολειμματική μέθοδος & 50% συγκριτική	4	9,50%-9,68%	7,00%-7,75%
	134.999				

1) Στις αποθήκες συμπεριλαμβάνεται το ακίνητο Λ. Κηφισού 123, το οποίο λειτουργεί σαν χώρος φορτοεκφόρτωσης και στάθμευσης οχημάτων για την εξυπηρέτηση του ακινήτου αποθηκών της Λ. Κηφισού 125-127.

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.

Επιπλέον, ο εκτιμητής και η εταιρεία κατανοούν τις τάσεις και τα αναπτυσσόμενα ζητήματα και ενσωματώνουν, όπου αυτό είναι δυνατό με βάση τα διαθέσιμα στοιχεία, τα κριτήρια του ESG στη διαδικασία αποτίμησης. Στο πλαίσιο αυτό, ο αντίκτυπος του ESG λαμβάνεται υπόψη και μετράται από την αγορά για να αντικατοπτρίζει τις ενέργειες των συμμετεχόντων, των αγοραστών, των πωλητών, των ενοικιαστών και των ιδιοκτητών. Τον Ιούλιο του 2023, η Εταιρεία λειτουργώντας με συναίσθηση της περιβαλλοντικής της ευθύνης και λαμβάνοντας υπόψη τα νέα δεδομένα που φέρνει ο νέος κλιματικός νόμος 4936/2022 και το πλαίσιο του ESG, πρόέβη σε «Gar Analysis» στο χαρτοφυλάκιο ακινήτων της με σκοπό την καταγραφή ενεργειακού και ανθρακικού αποτυπώματος με απώτερο στόχο την εξεύρεση μέτρων μείωσης του περιβαλλοντικού της αποτυπώματος. Κατά την σύνταξη της παρούσης έκθεσης η εργασία βρίσκεται σε στάδιο ολοκλήρωσης και τα αποτελέσματα αυτής θα αποτυπωθούν στην Έκθεση Βιώσιμης Ανάπτυξης της Εταιρείας για το 2023 που αναμένεται να δημοσιευθεί τον Σεπτέμβριο 2024 και από την οποία θα προκύψουν οι επόμενες ενέργειες και η επίδραση για τον Όμιλο και για την Εταιρεία. Παράλληλα, στο πλαίσιο της υλοποίησης του προγράμματος Εταιρικής Κοινωνικής Ευθύνης που αφορά την προστασία του περιβάλλοντος, τη μείωση του ανθρακικού της αποτυπώματος και την προώθηση των ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, η Εταιρεία προχωράει με ταχείς ρυθμούς στην εγκατάσταση Φ/Β σταθμών σε ακίνητα του χαρτοφυλακίου της και στην ενεργειακή αναβάθμισή τους. Επίσης η Εταιρεία κατασκευάζει ένα νέο κτίριο γραφείων πιστοποιημένου κατά LEED επί της Ποσειδώνος 42 στην Καλλιθέα Αττικής κατά LEED, χρηματοδοτούμενο από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας.

Η κύρια μέθοδος που χρησιμοποιείται για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας του χαρτοφυλακίου των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου την 31 Δεκεμβρίου 2023, είναι η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ρών με κυρίως μακροχρόνιες συμβάσεις μίσθωσης.

Η Εταιρεία έχει αναπτύξει σημαντική παρουσία στον τομέα των logistics, των γραφείων και των ξενοδοχείων και η δραστηριότητα που επιδείχθηκε εντός του 2023 στις κατηγορίες αυτές (όπως τα κτίρια γραφείων Α' κατηγορίας σε καλές τοποθεσίες, καινούργιες αποθήκες και ξενοδοχεία), με αρκετές συναλλαγές να λαμβάνουν χώρα, είχε ως αποτέλεσμα έναν επαρκή όγκο συγκριτικών δεδομένων τα οποία ελήφθησαν υπόψη κατά τις εκτιμήσεις των αντίστοιχων ακινήτων. Το χαρτοφυλάκιο επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου έχοντας πληρότητα της τάξεως του 99,2% (μη συμπεριλαμβανομένων των υπό κατασκευή ακινήτων) και εισπραξιμότητα 100% παρουσίασε σημαντική ανθεκτικότητα στις αυξανόμενες προκλήσεις από τον υψηλό πληθωρισμό, την αύξηση επιτοκίων και την έντονη γεωπολιτική αβεβαιότητα κυρίως λόγω της σύνθεσής του, καθώς αποτελείται από κυρίως υψηλής ποιοτικής στάθμης ακίνητα με σταθερές εισοδηματικές ροές, καθώς και των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του όσον αφορά την ποιότητα των μισθωτών και τους όρους των συμβάσεων μίσθωσης, που ελήφθησαν υπόψη από τους εκτιμητές κατά τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας και του Ομίλου. Από την άλλη πλευρά, ο τομέας των εμπορικών ακινήτων, με εξαίρεση τα μεγάλα καταστήματα, παραμένει υπό πίεση ενώ για την έλλειψη επαρκών δεδομένων στην αγορά, στο βαθμό που ήταν απαραίτητο για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις, έχει εφαρμοστεί υψηλός βαθμός κρίσης για τον καθορισμό των εκτιμώμενων ταμειακών ρών που χρησιμοποιήθηκαν στην εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων.

Η εύλογη αξία των Επενδύσεων σε Ακίνητα κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2023 αυξήθηκε σε € 147,5 εκ. έναντι αξίας € 135,0 εκ. την 31^η Δεκεμβρίου 2022 (μη συμπεριλαμβανομένης της αξίας των Ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων αξίας € 1,4 εκ. και € 1,3 εκ. αντίστοιχα). Η αύξηση αυτή ποσού € 12,5 εκ. αναλύεται ως εξής:

- ποσό € 5,4 εκ. αφορά κεφαλαιουχικές δαπάνες για ανακαίνιση και ανάπτυξη υφιστάμενων ακινήτων,
- ποσό € 8,1 εκ.. αφορά κέρδος από αναπροσαρμογή της αξίας επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία (+5,7% επί της αξίας επενδύσεων σε ακίνητα της 31.12.2022
- μείωση ποσού € 0,9 εκ. από πώληση επενδυτικών ακινήτων,

Οι μεγαλύτερες ποσοστιαίες αυξήσεις από την αναπροσαρμογή της αξίας επενδύσεων σε εύλογη αξία παρουσιάζονται στον τομέα των ξενοδοχείων του Ομίλου με κέρδη από αναπροσαρμογή αξίας ακινήτων ποσοστού 7,7% (€ 2,1 εκ.) έναντι της αξίας τους την 31.12.2022. Για την αύξηση αυτή συνεκτιμήθηκε από τον εκτιμητή η δυναμικότητα των τοποθεσιών που βρίσκονται τα ξενοδοχεία τα οποία συνεχίζουν την ανοδική πορεία τους σε σχέση με πέρσι, τα αυξημένα ποσοστά πληρότητας τους καθώς και οι αυξημένοι τζίροι που πέτυχαν το 2023.

Επίσης, αύξηση αναπροσαρμογής αξίας ακινήτων ποσοστού 6,5% (€ 4,7 εκ.,) επί της αξίας τους 31.12.2022 παρατηρήθηκε στον κλάδο των αποθηκών και ειδικότερα στο Logistics Park του Ασπροπύργου κυρίως λόγω της ανάπτυξης που πραγματοποιεί η Εταιρεία καθώς και λόγω της συνεχιζόμενης αύξησης ζήτησης των ενοικίων σε συνδυασμό με την αύξηση των αποδόσεων με μικρότερη όμως ταχύτητα.

Τα σημαντικότερα μη παρατηρήσιμα δεδομένα που χρησιμοποιούνται στην επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα είναι το μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα, το προεξοφλητικό επιτόκιο, ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης, η μέση ημερήσια τιμή ενοικίασης δωματίου (ADR) που χρησιμοποιείται στην εκτίμηση των ξενοδοχείων και ο χρονισμός της κατασκευαστικής περιόδου.

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023 το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ρών διέφερε κατά +/-5% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση, € 3.975 χιλ. χαμηλότερη ή € 4.153 χιλ. υψηλότερη, έναντι € 3.792 χιλ. χαμηλότερη ή € 4.336 χιλ. υψηλότερη για τις αντίστοιχες εκτιμήσεις της 31.12.2022.

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023 ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ρών διέφερε κατά +/-5% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση, € 3.048 χιλ. χαμηλότερη ή € 3.368 χιλ. υψηλότερη, έναντι € 2.948 χιλ. χαμηλότερη ή € 3.887 χιλ. υψηλότερη για τις αντίστοιχες εκτιμήσεις της 31.12.2022.

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023 το μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ρών διέφερε κατά +/-5% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση, € 3.263 χιλ. υψηλότερη ή € 3.265 χιλ. χαμηλότερη, έναντι € 3.606 χιλ. υψηλότερη ή € 3.625 χιλ. χαμηλότερη για τις αντίστοιχες εκτιμήσεις της 31.12.2022.

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023, η κατασκευαστική περίοδος, στα υπό - κατασκευή επενδυτικά ακίνητα παραταθεί κατά έξι μήνες τότε η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν € 81 χιλ. για τα γραφεία, € 453 χιλ. χαμηλότερη για τις αποθήκες και € 98 χιλ. χαμηλότερη για τα ξενοδοχεία έναντι €80 χιλ. χαμηλότερη για τα γραφεία και € 241 χιλ. χαμηλότερη για τις αποθήκες για τις αντίστοιχες εκτιμήσεις της 31.12.2022.

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023 η μέση ημερήσια τιμή ενοικίασης δωματίου (ADR) που χρησιμοποιείται στην εκτίμηση των ξενοδοχείων διέφερε κατά +/-5% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση, € 1.080 χιλ. υψηλότερη ή € 1.039 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 εταιρείες 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:

	31.12.2023	31.12.2022
Plaza Hotel Skiathos M.A.E.	8.223	8.223
Sarmed Warehouses A.E.	23.133	24.168
	31.356	32.391

Την 02.02.2023 η θυγατρική «Sarmed Warehouses A.E.» με έκτακτη γενική συνέλευση των μετοχών της αποφάσισε τη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της και επιστροφή στους μετόχους της ποσού € 1.200 χιλ., με μείωση της ονομαστικής αξίας της κάθε μετοχής από € 1,00 σε € 0,80.

Στις 08.03.2023 κοινοποιήθηκε στην θυγατρική «Sarmed Warehouses A.E.» έκθεση μερικού ελέγχου φορολογίας εισοδήματος για τα φορολογικά έτη 2018-2019, για την διασπώμενη εταιρεία «Ελληνικές Αποθήκες Σαραντίτης ΑΕ» και ως καθολική διάδοχος της διασπώμενης εταιρείας, η «Sarmed Warehouses A.E.» κατέβαλε φόρο € 94 χιλ. Το ποσό αυτό κατά ποσοστό 80%, ήτοι € 75 χιλ. αποδόθηκε στην μητρική BriQ Properties στις 04.04.2023 σύμφωνα με την σύμβαση αγοραπωλησίας των μετόχων στις 14.12.2020 που έκανε αναφορά για κάλυψη από μη φορολογικά ελεγχόμενες χρήσεις πριν την εξαγορά.

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 2022	1.357	33	1.390	1.205	33	1.238
Προσθήκες	366	65	431	359	65	423
Πωλήσεις	-	(7)	(7)	-	(7)	(7)
Μεταφορά σε επενδύσεις σε ακίνητα	(157)	-	(157)	(157)	-	(157)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	1.566	91	1.657	1.407	91	1.497
Συσσωρευμένες αποσβέσεις						
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2022	30	21	51	16	21	37
Αποσβέσεις	38	7	45	25	7	33
Μεταφορά σε επενδύσεις σε ακίνητα	(19)	-	(19)	(19)	-	(19)
Απομείωση	59	-	59	59	-	59
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	108	28	136	81	28	110
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2022	1.458	63	1.521	1.325	63	1.388
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2023	1.566	91	1.657	1.407	91	1.497
Προσθήκες	8	19	27	2	19	21
Πωλήσεις	-	(1)	(1)	-	(1)	(1)
Αναστροφή Απομείωσης	53	-	53	53	-	53
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	1.627	109	1.736	1.462	109	1.571

Συσσωρευμένες αποσβέσεις						
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2023	108	28	136	81	28	110
Αποσβέσεις	41	13	54	28	13	41
Πωλήσεις	-	(1)	(1)	-	(1)	(1)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	149	40	189	109	40	149
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2023	1.478	69	1.547	1.353	69	1.421

Ποσό € 138 χιλ. αφορά μείωση του ιδιοχρησιμοποιούμενου γραφειακού χώρου επιφάνειας 105,30 τ.μ. των γραφείων της Εταιρείας που βρίσκεται στο Δήμο Καλλιθέας Νομού Αττικής, επί της οδού Αλ.Πάντου 25, όπου μεταφέρθηκε στα επενδυτικά ακίνητα (Σημείωση 6) και μισθώθηκε το 2022.

9. Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων

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

	Όμιλος			Εταιρεία		
	Οικόπεδα & Κτίρια	Μεταφορικά μέσα	Σύνολο	Οικόπεδα & Κτίρια	Μεταφορικά μέσα	Σύνολο
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2022	-	22	22	-	22	22
Προσθήκες	20	1	21	20	1	21
Αποσβέσεις	(7)	(7)	(13)	(7)	(7)	(13)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	14	16	30	14	16	30
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2023	14	16	30	14	16	30
Προσθήκες	6	-	6	6	-	6
Αποσβέσεις	(6)	(7)	(13)	(6)	(7)	(13)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	14	9	23	14	9	23

Η Εταιρεία στις 14.01.2022 σύναψε σύμβαση μίσθωσης οικοπέδου για χρήση χώρου στάθμευσης η οποία τροποποιήθηκε στις 15.12.2023, το οποίο είναι απέναντι από το ακίνητο επί της οδού Λεωφόρος Ποσειδώνος 42 στην Καλλιθέα.

10. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Εμπορικές απαιτήσεις	29	77	29	75
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	-	(4)	-	(4)
Τελικές εμπορικές απαιτήσεις	29	73	29	71
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (σημ. 29)	422	264	180	264
Έξοδα επομένων χρήσεων και προκαταβολές	342	10	267	6
Λοιπές απαιτήσεις και εγγυήσεις	1.652	1.272	906	723
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	62	672	15	610
Σύνολο Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	2.507	2.293	1.397	1.677
Μακροπρόθεσμες	1.311	1.256	615	715
Βραχυπρόθεσμες	1.196	1.037	782	962
Σύνολο	2.507	2.293	1.397	1.677

Οι λοιπές απαιτήσεις και εγγυήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας την 31^η Δεκεμβρίου 2023 περιλαμβάνουν ποσό ύψους € 221 χιλ. που αφορά κίνητρα μίσθωσης βάσει μισθωτικής σύμβασης. Ο λογιστικός χειρισμός των εν λόγω κινήτρων, σύμφωνα με το λογιστικό πρότυπο ΔΠΧΑ 16, προβλέπει την τμηματική απόσβεσή τους κατά τη διάρκεια της κάθε μίσθωσης. Οι λογιστικές αξίες των ανωτέρω απαιτήσεων αντιπροσωπεύουν την εύλογη αξία τους. Δεν υφίστανται ληξιπρόθεσμες και μη απομειωμένες εμπορικές απαιτήσεις στον Όμιλο και την Εταιρεία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 και 31 Δεκεμβρίου 2022. Στις λοιπές απαιτήσεις και εγγυήσεις του Ομίλου για το 2023 περιλαμβάνεται και ποσό € 109 χιλ. που αφορά σε απαίτησης ασφαλιστικής αποζημίωσης απώλειας ενοικίου και αποκατάστασης ζημιών λόγω της πλημμύρας κατά την κακοκαιρία DANIEL που έπληξε το ακίνητο της θυγατρικής Plaza Hotel Skiathos τον Σεπτέμβριο του 2023.

Στις απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο στις 31.12.2022 περιλαμβάνεται η απαίτηση για την επιστροφή του φόρου συγκέντρωσης κεφαλαίου ποσού € 500 χιλ. και το υπόλοιπο ποσό αφορά την απαίτηση επιστροφής του κατασκευαστικού Φ.Π.Α.. Στις 31.12.2023, το κονδύλι αφορά στην απαίτηση επιστροφής του κατασκευαστικού Φ.Π.Α.. Σημειώνεται ότι στις 19.12.2022 επιδόθηκε στην Εταιρεία η απόφαση του Εφετείου Πειραιά, με την οποία έγινε αποδεκτή η ενδικοφανής προσφυγή της Εταιρείας για την επιστροφή ποσού € 500 χιλ., που αφορά στον προαναφερθέντα φόρο συγκέντρωσης κεφαλαίου. Το ποσό αποδόθηκε στην Εταιρεία στις 24.01.2023. Η Εταιρεία είχε κάνει αίτηση η οποία εγκρίθηκε και στις 17.05.2023 εισέπραξε και τους νόμιμους τόκους ποσού € 100 χιλ..

Στις λοιπές απαιτήσεις περιλαμβάνεται ποσό € 65 χιλ. που αφορά έξοδα που πραγματοποίησε η Εταιρεία κατά το πρώτο στάδιο της συναλλαγής που αφορά στην συγχώνευση δια απορρόφησης της ICI για την αγορά 16 ακινήτων που ολοκληρώθηκε την 31^η Ιανουαρίου 2024 (Σημείωση 31).

Ο Όμιλος ιστορικά δεν έχει υποστεί σημαντική ζημιά από την αρχική αναγνώριση των απαιτήσεων και δεν αναμένονται σημαντικές ζημίες, καθώς οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες - μισθωτές που διαθέτουν επαρκή πιστοληπτική ικανότητα και ρευστότητα. 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.

Σχετική ανάλυση της ενηλικίωσης των απαιτήσεων της Εταιρείας και του Ομίλου περιλαμβάνεται παρακάτω:

31.12.2023	Όμιλος				
	Έως 1 μήνα	Από 1 μήνα έως 3 μήνες	Από 3 μήνες έως 12 μήνες	Άνω των 12 μηνών	Σύνολο
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	1.185	9	2	1.311	2.507
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-	-	-	-	-
Σύνολο	1185	9	2	1.311	2.507

31.12.2022	Όμιλος				
	Έως 1 μήνα	Από 1 μήνα έως 3 μήνες	Από 3 μήνες έως 12 μήνες	Άνω των 12 μηνών	Σύνολο
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	1.025	10	2	1.260	2.297
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-	-	-	(4)	(4)
Σύνολο	1.025	10	2	1.256	2.293

31.12.2023	Εταιρεία				
	Έως 1 μήνα	Από 1 μήνα έως 3 μήνες	Από 3 μήνες έως 12 μήνες	Άνω των 12 μηνών	Σύνολο
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	771	9	2	615	1.397
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-	-	-	-	-
Σύνολο	771	9	2	615	1.397

31.12.2022	Εταιρεία				
	Έως 1 μήνα	Από 1 μήνα έως 3 μήνες	Από 3 μήνες έως 12 μήνες	Άνω των 12 μηνών	Σύνολο
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	950	10	2	719	1.681
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-	-	-	(4)	(4)
Σύνολο	950	10	2	715	1.677

11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Διαθέσιμα στο ταμείο	1	1	-	-
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις	2.785	3.323	2.202	1.253
Σύνολο	2.786	3.324	2.202	1.253

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

12. Μετοχικό κεφάλαιο και αγορά ιδίων μετοχών

Το Μετοχικό Κεφάλαιο αναλύεται ως ακολούθως:

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό Κεφάλαιο
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	35.764.593	75.106
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	35.764.593	75.106

Η Εταιρεία την 31.12.2023 είχε στην κατοχή της συνολικά 411.129 ίδιες μετοχές συνολικής ονομαστικής αξίας € 863 χιλ. και αξίας κτήσης € 730 χιλ.. Οι κατεχόμενες ίδιες μετοχές την 31.12.2023 αντιστοιχούσαν στο 1,15% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας. Η Εταιρεία την 31.12.2022 είχε στην κατοχή της συνολικά 397.030 ίδιες μετοχές συνολικής ονομαστικής αξίας € 772 χιλ. και αξίας κτήσης € 701 χιλ.. Οι κατεχόμενες ίδιες μετοχές την 31.12.2022 αντιστοιχούσαν στο 1,10% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

13. Αποθεματικά

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Τακτικό αποθεματικό	968	677	674	491
Ειδικό αποθεματικό	2.742	2.742	2.742	2.742
Λοιπά αποθεματικά	(734)	(1.032)	(1.032)	(1.032)
Σύνολο	2.976	2.387	2.384	2.201

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. Στις 19/12/2022 επιδόθηκε στην Εταιρεία η απόφαση του Εφετείου Πειραιά, με την οποία έγινε αποδεκτή η ενδικοφανής προσφυγή της Εταιρείας για την επιστροφή ποσού € 500 χιλ., που αφορά τον φόρο συγκέντρωσης κεφαλαίου. Το ποσό αποδόθηκε στην Εταιρεία στις 24.01.2023. Η Εταιρεία έχει κάνει αίτηση η οποία εγκρίθηκε και αναμένει να εισπράξει και τους νόμιμους τόκους επι του ανωτέρω ποσού.

Ποσό € 51 χιλ. που αφορά στο τέλος 1/1000 υπέρ της Επιτροπής Ανταγωνισμού αποδόθηκε στην Εταιρεία στις 29.11.2022.

14. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

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

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

Όμιλος και Εταιρεία	31.12.2023	31.12.2022
Παρούσα αξία μη χρηματοδοτούμενων υποχρεώσεων	14	10
Υποχρέωση στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	14	10

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

	31.12.2023	31.12.2022
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	4	2
Σύνολο περιλαμβανόμενο στις παροχές σε εργαζομένους (Σημ. 20)	4	2

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

	31.12.2023	31.12.2022
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	10	10
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	4	2
Αναλογιστικά Κέρδη/ (Ζημίες) από μεταβολή χρηματοοικονομικών παραδοχών	-	(2)
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	14	10

Οι κύριες αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν έχουν ως εξής:

	31.12.2023	31.12.2022
Προεξοφλητικό επιτόκιο	3,04%	3,61%
Πληθωρισμός	2,70%	1,70%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	2,70%	1,70%

Σύμφωνα με την νομοθεσία οι εργαζόμενοι δικαιούνται αποζημίωση στη περίπτωση συνταξιοδότησής τους, το ύψος της οποίας ποικίλει ανάλογα με τον μισθό, τα έτη υπηρεσίας και τον τρόπο της αποχώρησης. Η πρόβλεψη για αποζημίωση λόγω εξόδου από την υπηρεσία απεικονίζεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με το ΔΛΠ 19 «Παροχές σε Εργαζόμενους» και βασίζεται σε ανεξάρτητη αναλογιστική μελέτη.

15. Δανειακές Υποχρεώσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Αλληλόχρεος δανεισμός	11	661	11	660
Ομολογιακά δάνεια	37.035	33.916	37.035	33.916
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	37.046	34.577	37.046	34.576
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Μακροπρόθεσμος δανεισμός				
Ομολογιακά δάνεια	35.212	32.166	35.212	32.166
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	35.212	32.166	35.212	32.166

Βραχυπρόθεσμα δάνεια

Αλληλόχρεος δανεισμός	11	661	11	660
Ομολογιακά δάνεια	1.823	1.750	1.823	1.750
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	1.834	2.411	1.834	2.410
Σύνολο δανείων	37.046	34.577	37.046	34.576

Η λήξη των δανειακών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Έως 1 έτος	1.834	2.411	1.834	2.410
Από 1 έως 5 έτη	28.968	15.328	28.968	15.328
Πάνω από 5 έτη	6.244	16.839	6.244	16.838
	37.046	34.577	37.046	34.576

Οι υποχρεώσεις από τα ανωτέρω ομολογιακά δάνεια είναι εξασφαλισμένες με εμπράγματα εξασφαλίσεις επί των επενδυτικών ακινήτων (βλ. Σημείωση 28). 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.

Όλα τα δάνεια του Ομίλου είναι κυμαινόμενου επιτοκίου. Οι συμβατικές ημερομηνίες επανατοίμησης περιορίζονται σε περίοδο διάρκειας έως και 6 μηνών. Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική του θέση και τις ταμειακές του ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ή να μειώνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων διακυμάνσεων.

Το μέσο πραγματικό επιτόκιο των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου ανέρχεται σε 5,16% για το 2023, έναντι 2,85% για το 2022.

Την 14η Ιουνίου 2019 η Εταιρεία προχώρησε σε σύναψη προγράμματος εκδόσεως κοινού ομολογιακού δανείου με την Τράπεζα EUROBANK Α.Ε. ποσού έως € 20.000 χιλ., όπου αποπληρώθηκε στις 22.12.2023 με την έκδοση νέου κοινού ομολογιακού δανείου την 09.11.2023 ποσού έως € 14.500 χιλ. με δυνατότητα ανά διάθεσης. Την 31.12.2023 το υπόλοιπο των ανεξόφλητων ομολογιών ανερχόταν σε € 10.668 χιλ..

Την 5^η Μαΐου 2021 η Εταιρεία προχώρησε σε έκδοση κοινού ομολογιακού δανείου με την Τράπεζα Alpha Bank Α.Ε. ποσού έως € 10.000 χιλ.. Την 31.12.2023 το υπόλοιπο των ανεξόφλητων ομολογιών ανέρχεται σε € 9.125 χιλ.

Την 20^η Οκτωβρίου 2021 η Εταιρεία προχώρησε σε έκδοση νέου κοινού ομολογιακού δανείου με την Τράπεζα Alpha Bank Α.Ε. ποσού έως € 20.000 χιλ.. Έως την 31.12.2022 είχαν εκδοθεί ομολογίες συνολικού ποσού € 13.300 χιλ., ενώ έως την 31.12.2023 εκδόθηκαν επιπλέον ομολογίες ποσού € 5.100 χιλ. Την 31.12.2023 το υπόλοιπο των ανεξόφλητων ομολογιών του δανείου ανερχόταν σε € 17.668 χιλ., ενώ την 19.01.2024 εκδόθηκαν οι υπόλοιπες ομολογίες ποσού € 1.600 χιλ.

Την 31.05.2023 η Εταιρεία υπέγραψε Πρόγραμμα έκδοσης κοινού Ομολογιακού Δανείου ύψους έως € 4.800 χιλ. για την χρηματοδότηση επενδυτικού σχεδίου για την κατασκευή νέου κτιρίου γραφείων πιστοποιημένου κατά LEED επί της Ποσειδώνος 42 στην Καλλιθέα Αττικής κατά LEED, στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας. Το 50% του επενδυτικού σχεδίου θα χρηματοδοτηθεί με σταθερό επιτόκιο 0,35% μέσω του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας. Την 15.01.2024, η Εταιρεία προχώρησε σε έκδοση ομολογιών ποσού € 1.000 χιλ..

Η μεταβολή του συνολικού δανεισμού για τη χρήση 2023 του Ομίλου παρουσιάζεται παρακάτω:

	Δάνεια	Υποχρεώσεις μισθώσεων	Σύνολο
Υπόλοιπο 31.12.2022	34.577	31	34.608
Ταμειακές ροές (καθαρές)	2.751	-	2.751
Δεδουλευμένοι τόκοι	6	-	6
Έξοδα έκδοσης δανείου	58	-	58
Απόσβεση παρούσας αξίας τροπ. δανείων	(346)	-	(346)
Απόκτηση παγίων με μίσθωση / τροπ. συμβολαίων	-	(7)	(7)
Υπόλοιπο 31.12.2023	37.046	24	37.070

Η μεταβολή του συνολικού δανεισμού για τη χρήση 2022 του Ομίλου παρουσιάζεται παρακάτω:

	Δάνεια	Υποχρεώσεις μισθώσεων	Σύνολο
Υπόλοιπο 31.12.2021	30.153	23	30.176
Ταμειακές ροές (καθαρές)	4.374	(13)	4.361
Δεδουλευμένοι τόκοι	50	-	50
Έξοδα έκδοσης δανείου	13	-	13
Απόσβεση παρούσας αξίας τροπ. δανείων	38	-	38
Απόκτηση παγίων με μίσθωση / τροπ. συμβολαίων	-	21	21
Λοιπές μη ταμειακές ροές	(51)	-	(51)
Υπόλοιπο 31.12.2022	34.577	31	34.608

16. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής :

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Προμηθευτές	623	630	614	605
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 29)	11	13	9	12
Δεδουλευμένα έξοδα	374	346	364	321
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιπές εισφορές	200	146	147	102
Προκαταβολές πελατών	1	2	1	2
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	-	44	-	44
Έσοδα επομένων χρήσεων	633	10	633	10
Λοιπές υποχρεώσεις	601	425	590	425
Ληφθείσες εγγυήσεις ενοικίων	742	645	742	645
Σύνολο	3.185	2.261	3.100	2.166

Ανάλυση υποχρεώσεων:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Μακροπρόθεσμες	1.747	904	1.747	904
Βραχυπρόθεσμες	1.438	1.357	1.353	1.262
Σύνολο	3.185	2.261	3.100	2.166

Στις λοιπές υποχρεώσεις της 31.12.2023 περιλαμβάνεται ποσό € 449 χιλ. για τον Όμιλο και ποσό € 439 χιλ. για την Εταιρεία που αφορά εγγύηση καλή εκτέλεσης του υπό ανέγερση ακινήτου της Εταιρείας στον Ασπρόπυργο (ΚΑΔ 2), και σε παρακράτηση ποσού 10% από το συνολικό ποσό της εργολαβίας για ανακαινίσεις άλλων επενδυτικών ακινήτων, έναντι ποσού € 273 χιλ. το 2022.

Τα έσοδα επόμενων χρήσεων έχουν αυξηθεί σε σχέση με το 2022, γιατί στις 08.12.2023 υπογράφηκε 15ετής συμβολαιογραφική πράξη σύμβασης μίσθωσης για τις κεραίες που είναι εγκατεστημένες σε ακίνητα της Εταιρείας με προκαταβολή των μισθωμάτων.

17. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Έσοδα ενοικίων από επενδυτικά ακίνητα	8.997	7.970	6.255	5.441
Λοιπά έσοδα	107	32	19	19
Σύνολο	9.104	8.002	6.274	5.460

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 εποχικές διακυμάνσεις, πλην των μισθώσεων κυρίως των τουριστικών ακινήτων όπου προβλέπεται ποσοστό επί του τζίρου επιπλέον από το μηνιαίο μίσθωμα το οποίο υπολογίζεται στις αρχές κάθε έτους και αφορά το προηγούμενο ημερολογιακό έτος.

Στα λοιπά έσοδα περιλαμβάνονται € 30 χιλ. για το 2023 και € 32 χιλ. για το 2022 που αφορούν έσοδα από την πώληση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας του φωτοβολταϊκού σταθμού που είναι εγκατεστημένος στην στέγη ενός από τα κτίρια της θυγατρικής εταιρείας SARMED Warehouses. Επιπλέον στα λοιπά έσοδα για το 2023 περιλαμβάνεται έσοδο € 77 χιλ., που αφορά της θυγατρική εταιρείας Plaza Hotel Skiathos που προκύπτει από την ασφαλιστική αποζημίωση απώλειας ενοικίου λόγω της πλημμύρας κατά την κακοκαιρία DANIEL που έπληξε το ακίνητο της θυγατρικής τον Σεπτέμβριο του 2023 (5-07.09.2023.)

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

	Όμιλος		Όμιλος
	31.12.2023	31.01.2024 ⁽¹⁾	31.12.2022
1 ^ο έτος	9.232	15.221	8.797
2 ^ο έτος	8.998	14.896	8.651
3 ^ο έτος	8.675	14.572	8.344
4 ^ο έτος	7.601	13.498	8.000
5 ^ο έτος	7.204	13.070	6.911
Πάνω από 5 έτη	20.675	41.330	24.697
Σύνολο	62.384	112.587	65.400

1) Συμπεριλαμβάνονται τα 16 ακίνητα που αποκτήθηκαν την 31.01.2024 από την Intercontinental International A.E.E.A.Π. (Σημείωση 31)

18. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Έξοδα εκτιμήσεων	(38)	(47)	(34)	(40)
Έξοδα δικηγόρων, συμβολαιογράφων,	(1)	(12)	(2)	(12)
Έξοδα ασφάλισης	(128)	(112)	(80)	(72)
Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών κενών χώρων	(58)	(29)	(58)	(29)
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	(17)	(14)	(2)	(3)
Μεσιτικά έξοδα	(10)	(62)	(10)	(62)
Λοιπά έξοδα	(1)	(9)	-	-
Σύνολο	(253)	(286)	(186)	(219)

Τα άμεσα λειτουργικά έξοδα που πραγματοποιήθηκαν σε μισθωμένα και μη μισθωμένα ακίνητα, εξαιρουμένων των υπό κατασκευή ακινήτων, ήταν τα εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Μισθωμένα ακίνητα	(211)	(283)	(144)	(216)
Μη μισθωμένα ακίνητα	(42)	(3)	(42)	(3)
Σύνολο	(253)	(286)	(186)	(219)

19. Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	(695)	(703)	(461)	(473)
Σύνολο	(695)	(703)	(461)	(473)

20. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

Όμιλος και Εταιρεία	1.1.2023 - 31.12.2023	1.1.2022 - 31.12.2022
	Μισθοί	(364)
Εργοδοτικές εισφορές	(81)	(73)
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία (σημείωση 14)	(4)	(2)
Διανεμόμενα κέρδη στο προσωπικό και στο ΔΣ	(200)	(216)
Λοιπά έξοδα	(55)	(23)
Σύνολο	(704)	(655)

Τα διανεμόμενα κέρδη στο προσωπικό και στο Δ.Σ. της χρήσης αφορούν πρόβλεψη ποσού € 200 χιλ. για διανεμόμενα κέρδη της χρήσης 2023 τα οποία θα καταβληθούν εντός του 2024 μαζί με το μέρισμα της χρήσης 2023 ενώ το αντίστοιχο ποσό για

την χρήση 2022 αφορά ποσό € 216 χιλ. που διανεμήθηκε στο προσωπικό το 2023 από τα κέρδη χρήσης 2022 μαζί με το μέρος της χρήσης 2022.

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού της Εταιρείας κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2023 ήταν 9 άτομα, ενώ την 31.12.2022 ήταν 9 άτομα. Οι θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου, δεν απασχολούν προσωπικό.

21. Λοιπά λειτουργικά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Αμοιβές μελών Δ.Σ	(88)	(90)	(87)	(90)
Αμοιβές τρίτων	(132)	(138)	(132)	(138)
Έξοδα διοικητικής υποστήριξης	(231)	(260)	(207)	(235)
Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών (ιδιοχρησιμοποιούμενου)	(24)	(26)	(24)	(26)
Έξοδα ασφάλισης (D&O)	(11)	(10)	(11)	(10)
Λοιπά έξοδα	(110)	(116)	(106)	(107)
Σύνολο	(596)	(640)	(567)	(606)

Στα έξοδα διοικητικής υποστήριξης του Ομίλου ποσού € 231 χιλ. (2022: € 260 χιλ.) περιλαμβάνονται € 53 χιλ. (2022: € 58 χιλ.) που αφορούν έξοδα υπηρεσιών λειτουργικής / διοικητικής υποστήριξης από συνδεδεμένες εταιρείες (βλ. Σημείωση 29).

Στις αμοιβές τρίτων, στα έξοδα διοικητικής υποστήριξης και στα λοιπά έξοδα της χρήσης για το 2023, περιλαμβάνονται μη επαναλαμβανόμενα έξοδα συμβούλων ποσού € 51 χιλ., έναντι € 126 χιλ. της χρήσης του 2022 για υπηρεσίες που παρασχέθηκαν στα πλαίσια της συμφωνίας που υπογράφηκε την 23.02.2023 για την αγορά ακινήτων και μετοχών και την συγχώνευση μέσω απορρόφησης της Intercontinental International ΑΕΕΑΠ.

Οι παρακάτω αμοιβές αφορούν τις αμοιβές της εταιρείας ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ με έδρα την Ελλάδα για τις υπηρεσίες που παρείχε στον Όμιλο για τις χρήσεις 2023 και 2022 και περιλαμβάνονται στα έξοδα διοικητικής υποστήριξης:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Αμοιβές Τακτικού Ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και των θυγατρικών	51	47	37	33
Έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης	14	13	8	7
Λοιπές ελεγκτικές εργασίες	18	17	18	17
Λοιπές αμοιβές	-	50	-	50
Διενέργεια Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της «Κατάστασης Επενδύσεων της Εταιρείας»	Η αμοιβή περιλαμβάνεται σε αυτή του τακτικού ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων			
Σύνολο Αμοιβών	83	127	63	107

22. Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα)

Τα καθαρά χρηματοοικονομικά έσοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Έξοδα τόκων Ομολογιακών δανείων	(1.847)	(869)	(1.847)	(869)
Έξοδα τόκων αλληλόχρεου δανεισμού	(39)	(52)	(39)	(47)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(5)	(8)	(5)	(7)
Απόσβεση παρούσας αξίας δανείου	346	(38)	346	(38)
Έσοδα τόκων Ελληνικού Δημοσίου	100		100	-
Άλλα έσοδα τόκων	20	-	6	-
Σύνολο	(1.425)	(967)	(1.439)	(961)

Το ποσό των χρηματοοικονομικών εξόδων του 2023 είναι αυξημένο κυρίως λόγω της αύξησης του δανεισμού της Εταιρείας και των επιτοκίων. Εντός της χρήσης 2023 κεφαλαιοποιήθηκαν τόκοι ομολογιακού δανείου ποσού € 114 χιλ. που αφορούν την χρηματοδότηση του υπό ανάπτυξη κέντρου αποθήκευσης και διανομής στον Ασπρόπυργο βάση του ΔΛΠ 23. Στην απόσβεση παρούσας αξίας δανείου το ποσό είναι αυξημένο ως συνέπεια τροποποίησης των όρων υφιστάμενων δανείων που δεν οδήγησε σε διακοπή αναγνώρισης.

23. Παράγωγα Χρηματοπιστωτικά Μέσα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Κέρδη/ (Ζημιές) από αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων	1.726	-	1.726	-
Σύνολο	1.726	-	1.726	-

Βάση της από 23ης Φεβρουαρίου σύμβασης μεταξύ α) της BriQ, β) της κυπριακής εταιρείας με την επωνυμία «Ajolico Trading Limited» (εφεξής η «Ajolico»), κυρίας μετόχου της Intercontinental International A.E.E.A.Π. («ICI») με ποσοστό περίπου 78,78% και γ) της ICI, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει η Εταιρεία και η ICI θα προβούν σε συγχώνευση δια απορροφήσεως της ICI από την BriQ, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4601/2019, του ν. 4548/2018 και του άρθρου 54 του ν.4172/2013, του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών και της νομοθεσίας της Κεφαλαιαγοράς (η «Συναλλαγή»).

Βάση της ανωτέρω συμφωνίας, την 31.01.2024 πραγματοποιήθηκε η απόκτηση 16 ακινήτων από την ICI έναντι συνολικού τιμήματος € 56,6 εκ. και υπογράφηκε προσύμφωνο για την μεταβίβαση ενός ακόμα ακινήτου με συμφωνηθέν τίμημα € 4,0 εκ. (Στάδιο «Α»). Βάση της σύμβασης μεταξύ των Μερών όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, μετά την ολοκλήρωση του Σταδίου Α, η ICI θα προχωρήσει σε διανομές στους μετόχους της. Κατόπιν, σύμφωνα με τους όρους της συμφωνίας Πώλησης Μετοχών και Συγχώνευσης, η Εταιρεία και η Ajolico θα προχωρήσουν στην απευθείας εξωχρηματοπιστωτική πώληση και μεταβίβαση ενός υφιστάμενου ποσού μετοχών της ICI που αντιστοιχεί σε ένα σταθερό τίμημα ποσού €10,2 εκ. (Στάδιο «Β»). Συγκεκριμένα, η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να λάβει περίπου το 27% των μετοχών της ICI και την υποχρέωση να καταβάλλει ένα σταθερό τίμημα, με την επιφύλαξη τυχόν συμβατικών προσαρμογών, κατά την ημερομηνία διακανονισμού. Ως εκ τούτου, το προθεσμιακό συμβόλαιο αγοράς μετοχών εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9 και λογιστικοποιήθηκε ως παράγωγο με μεταβολές στην εύλογη αξία του να αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα. Στις 31 Δεκεμβρίου 2023 η εύλογη αξία του προθεσμιακού συμβολαίου με βάση την τεχνική αποτίμησης είναι €1,7 εκ.

Η εύλογη αξία του προθεσμιακού συμβολαίου για την αγορά των μετοχών της ICI υπολογίστηκε με ένα μοντέλο αποτίμησης δικαιωμάτων προαίρεσης, χρησιμοποιώντας τόσο παρατηρήσιμα όσο και μη παρατηρήσιμα στοιχεία. Λόγω της σημασίας των μη παρατηρήσιμων στοιχείων που χρησιμοποιήθηκαν, ολόκληρη η επιμέτρηση της εύλογης αξίας ταξινομήθηκε στο επίπεδο 3 της ιεραρχίας της εύλογης αξίας. Λόγω της μικρής διάρκειας του προθεσμιακού συμβολαίου, μια λογική αύξηση/μείωση των κύριων μη παρατηρήσιμων εισροών (καθαρή αξία ενεργητικού ανά μετοχή, μεταβλητότητα) θα είχε ως αποτέλεσμα μια ασήμαντη μεταβολή στην εύλογη αξία του. Επιπλέον, για την περίοδο που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023, δεν υπήρξε μεταβολή στην εύλογη αξία του συμβολαίου (2022: 0 €).

24. Φόροι

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	(709)	(203)	(493)	(141)
Σύνολο	(709)	(203)	(493)	(141)

Οι φόροι του Ομίλου για τη χρήση 2023 ανήλθαν σε € 709 χιλ. έναντι € 203 χιλ. της χρήσης 2022, παρουσιάζοντας αύξηση, λόγω της αύξησης της αξίας των επενδύσεων των εταιρειών του Ομίλου και της αύξησης του επιτοκίου αναφοράς που πραγματοποιήθηκε από την Ε.Κ.Τ στο β' εξάμηνο του 2022.

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 πρώτο εξάμηνο του 2022 διαμορφώθηκε σε ποσοστό 0,05% επί του μέσου όρου των επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων εκάστοτε εξαμήνου. Σε περίπτωση μεταβολής του Επιτοκίου Αναφοράς, η προκύπτουσα νέα βάση υπολογισμού του φόρου ισχύει από την πρώτη ημέρα του επόμενου της μεταβολής μήνα.

Από το β' εξάμηνο του 2022 η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα προχώρησε σε σταδιακή αύξηση του επιτοκίου αναφοράς από 0% που ήταν το πρώτο εξάμηνο του 2022 σε 4,50% (20/09/2023) για τον υπολογισμό του Β' εξαμήνου του 2023. Αυτό οδήγησε στην αύξηση του συντελεστή υπολογισμού του φόρου σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2022.

Στις 08.03.2023 κοινοποιήθηκε στην θυγατρική «Sarmed Warehouses A.E.» έκθεση μερικού ελέγχου φορολογίας εισοδήματος για τα φορολογικά έτη 2018-2019, για την διασπώμενη εταιρεία «Ελληνικές Αποθήκες Σαραντίτης ΑΕ» και ως καθολική διάδοχος της διασπώμενης εταιρείας, η Sarmed Warehouses A.E. κατέβαλε φόρο € 94 χιλ. Το ποσό αυτό κατά ποσοστό 80%, ήτοι € 75 χιλ. αποδόθηκε στην μητρική BriQ Properties στις 04.04.2023 σύμφωνα με την σύμβαση αγοραπωλησίας των μετόχων στις 14.12.2020 που έκανε αναφορά στις μη φορολογικά ελεγχόμενες χρήσεις πριν την εξαγορά.

Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις φορολογικές αρχές σύμφωνα με όσα προβλέπονται από το άρθρο 31 παρ 3. του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει.

25. Μερίσματα

Την 27^η Απριλίου 2023 η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε τη διανομή μερίσματος συνολικού ποσού € 3.701 χιλ. ήτοι € 0,1046 ανά μετοχή (καθαρό), από τα κέρδη της χρήσης 2022 και προηγούμενων ετών, το οποίο καταβλήθηκε στους δικαιούχους την 5^η Μαΐου 2023.

Η θυγατρική «SARMED WAREHOUSES A.E» με την από 30.05.2023 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της αποφάσισε τη διανομή μερίσματος € 1.893 χιλ. ήτοι € 0,3155 ανά μετοχή (καθαρό) από τα κέρδη της χρήσης 2022 προς τους μετόχους της Sarmed Warehouses A.E.. Δεδομένης της διανομής προσωρινού μερίσματος ύψους € 0,22780 ευρώ/μετοχή (καθαρό) που υλοποιήθηκε σε συνέχεια της από 12.10.2022 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Sarmed Warehouses A.E. (συνολικό ύψος προσωρινού μερίσματος € 1.366,8 χιλ.), το υπόλοιπο προς διανομή μέρισμα ποσού € 526,14 χιλ. ή € 0,08769 ευρώ / μετοχή (καθαρό) καταβλήθηκε στους μετόχους της Sarmed Warehouses την 07.06.2023, εκ του οποίου ποσό €421 χιλ. έλαβε η Εταιρεία.

Η θυγατρική «SARMED WAREHOUSES A.E» την 5^η Οκτωβρίου 2023, με απόφαση του Δ.Σ. αποφάσισε τη διανομή προσωρινού μερίσματος συνολικού ποσού € 1.335 χιλ. ήτοι € 0,2250 ανά μετοχή (καθαρό), από τα κέρδη της χρήσης 2023, εκ των οποίων ποσό € 1.068 χιλ. έλαβε η Εταιρεία εντός της χρήσης 2023, ενώ το υπολειπόμενο ποσό αφορά μετόχους μειοψηφίας. Δικαιούχος του μερίσματος της «SARMED WAREHOUSES A.E» κατά 80% είναι η Εταιρεία,.

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	
	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Κέρδη μετά από φόρους	14.630	12.062	13.296	8.429
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους	14.116	11.147	13.296	8.429
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους μειοψηφίας	514	915	-	-
Σταθμισμένος μέσος όρος του αριθμού μετοχών	35.764.593	35.764.593	35.764.593	35.764.593
Ίδιες μετοχές	411.129	397.030	411.129	397.030
Σταθμισμένος μέσος όρος του αριθμού μετοχών σε κυκλοφορία	35.353.464	35.367.563	35.353.464	35.367.563
Βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή (€ ανά μετοχή)	0,399	0,315	0,376	0,238

27. Ανειλημμένες υποχρεώσεις

Κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις

Στις 29.11.2022 η Εταιρεία είχε συνάψει σύμβαση εργολαβίας για την κατασκευή ενός νέου σύγχρονου κτιρίου αποθηκών και διανομής (ΚΑΔ2) όπως τροποποιήθηκε στις 31.10.2023, συνολικής επιφανείας 19.217,36 τ.μ. προδιαγραφών πυροπροστασίας κατηγορίας Z3 κατόπιν της έκδοσης της σχετικής άδειας αναθεώρησης της 24.03.2023. Η αποπεράτωση του έργου αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του 2024.

Στις 17.03.2023 η Εταιρεία σύναψε σύμβασης εργολαβίας για την επέκταση του ξενοδοχειακού συγκροτήματος στην Πάρο σε όμορο οικόπεδο με την κατασκευή συγκροτήματος 12 σουιτών και την αύξηση της δυναμικότητας του ξενοδοχείου σε 61 δωμάτια και σουίτες.

Στις 20.12.2023 η Εταιρεία σύναψε σύμβαση εργολαβίας για την κατασκευή νέου 5όροφου κτιρίου γραφείων πιστοποιημένου κατά LEED επί της Ποσειδώνος 42 στην Καλλιθέα Αττικής κατά LEED συνολικής επιφανείας 2.423,92 τ.μ. ,

στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, ενώ εκτιμάται πως η κατασκευή θα έχει ολοκληρωθεί εντός του 2025.

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, δυνάμει της οποίας ζητείται να διορθωθούν οι κτηματολογικές εγγραφές σε σχέση με το ακίνητο ιδιοκτησίας της εταιρείας στον Ασπρόπυργο με ΚΑΕΚ 050258050171/0/0. Η διόρθωση αφορά δύο τμήματα εκτάσεως 58,61 τ.μ. και 1.090,42 τ.μ. από το σύνολο των 102.813,17 τ.μ. ιδιοκτησίας της Εταιρείας στον Ασπρόπυργο. Η Εταιρεία έχει αντικρούσει την αγωγή αυτή ζητώντας την απόρριψή της τόσο για νομικούς όσο και για ουσιαστικούς λόγους ενώ ορίστηκε η τυπική συζήτηση της αγωγής για την 27/10/2026 ενώ η ενάγουσα έχει ήδη ζητήσει την έκδοση αναβλητικής απόφασης προκειμένου να προχωρήσει σε εκ νέου άσκηση της αγωγής, δεδομένης της εκ των υστέρων διαπίστωσης εκ μέρους της ότι ορισμένοι εκ των εναγομένων έχουν αποβιώσει. Παράλληλα, η Εταιρεία άσκησε αγωγή κατά των πωλητών των εν λόγω ιδιοκτησιών, 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 στις 14.06.2019. ποσού έως € 20.000 χιλ. (βλ. Σημείωση 15) έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της δανείστριας «Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E.» (Α' Σειράς), 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. Προσημειώσεις υποθήκης (Β' Σειράς) επί των ίδιων ακινήτων και υπέρ της ίδιας τράπεζας ποσού εκάστης € 18.850.000 έχουν εγγραφεί στα πλαίσια του από 09.11.2023 Κοινού Ομολογιακού Δανείου ανώτατου ποσού € 14.500.000. Οι προσημειώσεις της Α' Σειράς θα αρθούν σε συνέχεια της 22.12.2023 αποπληρωμής του από 14.06.2019 Κοινού Ομολογιακού Δανείου. Με την ολοκλήρωση της προαναφερόμενης άρσης, οι προσημειώσεις Β' Σειράς θα μετατραπούν σε Α' Σειράς.

Στα πλαίσια του από 05.03.2021 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 2Α.

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 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.

Την 6.7.2023 κατατέθηκε αίτηση στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο για εγγραφή προσημείωσης ποσού Ευρώ 5.850 χιλ. . επί του ακινήτου της Εταιρείας που βρίσκεται στην Λεωφ. Ποσειδώνος αρ. 42 στα πλαίσια του από 31.5.2023 «Προγράμματος Εκδόσεως Κοινού Ομολογιακού Δανείου για χρηματοδότηση επενδυτικού σχεδίου στο πλαίσιο του ταμείου ανάκαμψης και ανθεκτικότητας μετά συμβάσεων κάλυψης και πρωτογενούς διάθεσης και ορισμού διαχειριστή πληρωμών και εκπροσώπου των ομολογιούχων δανειστών», συνολικής ονομαστικής αξίας (κεφαλαίου) Ευρώ 4.851,358 χιλ. μεταξύ της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «BriQ Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» (φορέας υλοποίησης του επενδυτικού σχεδίου), του Ελληνικού Δημοσίου νομίμως εκπροσωπούμενου από την Alpha Bank (ομολογιούχος Α) και της Alpha Bank υπό τις ιδιότητές της ως ομολογιούχου δανειστή (ομολογιούχος Β), Διαχειριστή πληρωμών και Εκπροσώπου των ομολογιούχων δανειστών.

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 (<https://www.quest.gr/el/the-group>).

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	
	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
i) Έσοδα από Μισθώματα επενδυτικών ακινήτων				
Θυγατρικές εταιρείες	-	-	21	2
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	105	97	105	97
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη - όμιλος Quest	2.921	2.576	2.921	2.576
Sarmed Logistics Α.Ε.	2.491	2.285	-	-
	5.517	4.958	3.047	2.675
ii) Λοιπα έσοδα				
Θυγατρικές εταιρείες	-	-	19	19
	-	-	19	19
iii) Αγορές παγίων				
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	-	-	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη - όμιλος Quest	8	87	6	28
	8	87	6	28
iv) Έξοδα που αφορούν παροχή υπηρεσιών Λήψη υπηρεσιών λειτουργικής / διοικητικής υποστήριξης				
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	2	2	2	2
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη - όμιλος Quest	51	56	48	54
	53	58	50	56
v) Παροχές προς τη Διοίκηση				
Αμοιβές και παροχές μελών Δ.Σ και επιτροπών του	85	88	85	88
Αμοιβές και παροχές ανώτατων στελεχών	362	329	362	329
	447	417	447	417
vi) Υπόλοιπα τέλους χρήσης που προέρχονται από μισθώματα-αγορές αγαθών/ λήψη υπηρεσιών				
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη:				
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	8	4	8	4
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη - όμιλος Quest	172	260	172	260
Sarmed Logistics Α.Ε.	242	-	-	-
	422	264	180	264
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη:				
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	-	-	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη - όμιλος Quest	11	13	9	12
	11	13	9	12
Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις:				
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	18	16	18	16
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη - όμιλος Quest	593	506	593	506
	611	522	611	522

Τα έξοδα υπηρεσιών συνολικού ποσού € 50 χιλ. (2022: € 56 χιλ.) αφορούν σε υπηρεσίες που προσφέρθηκαν από τα συνδεδεμένα μέρη για διαχείριση μισθοδοσίας και για υπηρεσίες πληροφορικής και μηχανοργάνωσης. Οι παροχές προς τη Διοίκηση τόσο το 2023 όσο και το 2022 αφορούν κυρίως σε βραχυπρόθεσμες παροχές σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και επιτροπών του και σε ανώτατα στελέχη.

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 30.10.2023 η Εταιρεία έλαβε πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης για τη χρήση 2022 από την ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία. Στις 01.11.2023 η θυγατρική «Sarmed Warehouses A.E.», έλαβε πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης για τη χρήση 2022 και η θυγατρική «Plaza Hotel Skiathos M.A.E» την 03.11.2023 από την ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία. Για τη χρήση 2023 δεν έχει έως σήμερα εκδοθεί το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό του οποίου η καταληκτική ημερομηνία υποβολής είναι η 31^η Οκτωβρίου 2024. 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

ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

A. Ολοκλήρωση του πρώτου σταδίου της συναλλαγής για την Συγχώνευση δια απορροφήσεως της «Intercontinental International Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία»

Την 31^η Ιανουαρίου 2024 ολοκληρώθηκε το πρώτο στάδιο της συναλλαγής (εφεξής «Στάδιο Α») που αφορά στην συγχώνευση δια απορρόφησης της Intercontinental International ΑΕΕΑΠ («ICI»), η οποία είχε ανακοινωθεί την 23^η Φεβρουαρίου 2023.

Ειδικότερα, πραγματοποιήθηκε η μεταβίβαση 16 ακινήτων της ICI έναντι συνολικού τιμήματος € 56,6 εκ. ενώ υπογράφηκε προσύμφωνο για την μεταβίβαση ενός ακόμα ακινήτου με συμφωνηθέν τίμημα € 4,0 εκ.. Η αγορά των ακινήτων χρηματοδοτήθηκε εξ' ολοκλήρου μέσω δανεισμού. Την 31.01.2024, η συνολική αξία των ακινήτων του Ομίλου ανερχόταν σε € 208 εκ. ενώ ο συνολικός δανεισμός σε € 96 εκ. (LTV 46%) ενώ το Net LTV ήταν 44% (διαθέσιμα 31.01.2024: € 3,8 εκ.).

Σε συνέχεια της απόκτησης των 17 ακινήτων, το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας θα περιλαμβάνει 42 ακίνητα συνολικής αξίας περίπου € 212 εκ. και τα έσοδα της Εταιρείας από ενοίκια θα αυξηθούν περίπου κατά € 6,4 εκ. σε ετήσια βάση και εκτιμάται ότι θα ανέλθουν συνολικά στα € 15,7 εκ..

A) Τα ακίνητα που μεταβιβάστηκαν είναι τα παρακάτω:

A/A	Ακίνητο – Περιγραφή	Τίμημα (€ εκ.)
1	Διατηρητέο κτίριο τριών ορόφων με δύο υπόγεια, με χρήση εμπορικού καταστήματος, επί της οδού 25ης Αυγούστου 64, στο Ηράκλειο Κρήτης, συνολικής επιφάνειας 3.557,45 τ.μ. πλήρως μισθωμένο	13,180
2	Ισόγειο κατάστημα με υπόγειο και πατάρι επί της Ακτής Μουτσοπούλου 18 ^α στον Πειραιά, συνολικής επιφάνειας 751,25 τ.μ., πλήρως μισθωμένο	2,100
3	Διατηρητέο τετραώροφο κτίριο με υπόγειο και ημιώροφο επί της οδού Ίωνος Δραγούμη 21 στη Θεσσαλονίκη, συνολικής επιφάνειας 1.974,82 τ.μ., πλήρως μισθωμένο	5,200

4	Δύο ισόγεια καταστήματα, επί της οδού Αχιλλέως 2-4, στην πλατεία Καραϊσκάκη, Αθήνα , συνολικής επιφάνειας 1.129,84 τμ., πλήρως μισθωμένο	1,717
5	Τετραώροφο κτίριο γραφείων και καταστημάτων στην Π. Κωνσταντά 48 και Γ. Λύχνου, στην πόλη της Κέρκυρας , συνολικής επιφάνειας 630,47 τμ., μερικώς μισθωμένο	1,850
6	Τετραώροφο κτίριο γραφείων και καταστημάτων, στην Λ. Δεκελείας 104 και Αγ. Τριάδος 1, στη Νέα Φιλαδέλφεια , συνολικής επιφάνειας 877,69 τ.μ., μερικώς μισθωμένο	1,605
7	Ισόγειο κατάστημα με υπόγειο, πατάρι και α' όροφο γραφείων στην Λ. Συγγρού 2 και Διονυσίου Αρεοπαγίτου 1 , συνολικής επιφάνειας 655,15 τ.μ., πλήρως μισθωμένο	2,425
8	Διώροφο κτίριο με υπόγειο επί της οδού Ιάσωνος 47 στο Βόλο , συνολικής επιφάνειας 1.299,04 τμ., πλήρως μισθωμένο	3,035
9	Ισόγειο κατάστημα με δύο υπόγεια και α' όροφο στην Λ. Ελ. Βενιζέλου 155-157, στην Καλλιθέα , συνολικής επιφάνειας 1.087,52 τ.μ., πλήρως μισθωμένο	3,900
10	Ισόγειο κατάστημα στην Ελευθερίου Βενιζέλου 2, στη Ζάκυνθο , συνολικής επιφάνειας 287,41 τ.μ., πλήρως μισθωμένο	2,000
11	Ισόγειο τραπεζικό κατάστημα με υπόγειο και πατάρι στην Λ. Ποσειδώνος και Αγ. Αλεξάνδρου 2, στο Παλαιό Φάληρο , συνολικής επιφάνειας 699,94 τ.μ., πλήρως μισθωμένο	2,700
12	Κατάστημα με υπόγειο στην οδό Μακρυγιάννη 106 στην Σταυρούπολη Θεσσαλονίκης , συνολικής επιφάνειας 744,80 τ.μ., πλήρως μισθωμένο	1,700
13	Τριώροφο επαγγελματικό κτίριο με υπόγειο στην Ανδρέα Κάλβου 23 στη Νέα Ιωνία , συνολικής επιφάνειας 892,64 τ.μ., πλήρως μισθωμένο	1,715
14	Ισόγειο τραπεζικό κατάστημα με υπόγειο και πατάρι στην Λ. Κηφισίας 107 και Πανόρμου, στην Αθήνα , συνολικής επιφάνειας 848,24 τ.μ., πλήρως μισθωμένο	2,460
15	Κτίριο γραφείων και καταστημάτων, τεσσάρων ορόφων με υπόγειο, στην Σπυριδίου 6 και Χάρητος, στο Κολωνάκι , συνολικής επιφάνειας 851,52 τ.μ., πλήρως μισθωμένο	2,820
16	Διώροφο εμπορικό κτίριο με θέσεις στάθμευσης στην Λ. Μαραθώνος 4 στο Πικέρμι , συνολικής επιφάνειας 4.408,32 τ.μ. με δύο αδόμητα οικοπέδα συνολικής επιφάνειας 2.019,07 τ.μ. πλήρως μισθωμένο	8,170

Β) Υπογράφηκε προσύμφωνο για την μεταβίβαση του ακινήτου:

17	Αυτοτελές επαγγελματικό κτίριο τριών ορόφων επί της Λεωφόρου Βουλιαγμένης 152, στη Γλυφάδα , συνολικής επιφάνειας 2.823,46 τ.μ., πλήρως μισθωμένο	4,000
----	--	-------

Βάση της σύμβασης μεταξύ των Μερών όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, μετά την ολοκλήρωση του Σταδίου Α, η ICI θα προχωρήσει σε διανομές στους μετόχους της και κατόπιν, η Ajolico, βασικός μέτοχος της ICI, θα μεταβιβάσει στην BriQ, μετοχές έκδοσης της ICI, οι οποίες θα αντιστοιχούν σε αξία € 10,2 εκ., ποσοστό περίπου 27% του μετοχικού κεφαλαίου της ICI, όπως αυτό θα διαμορφωθεί μετά τις διανομές του Σταδίου Α (εφεξής «Στάδιο Β»).

Κατόπιν της ολοκλήρωσης του Σταδίου Β, τα μέρη θα προχωρήσουν σε συγχώνευση δια απορροφήσεως της ICI από την BriQ (εφεξής «Στάδιο Γ»).

Η αγορά του ως άνω 17^{ου} ακινήτου καθώς και των μετοχών της ICI θα χρηματοδοτηθεί με δανεισμό, ενώ η συγχώνευση δια απορροφήσεως της ICI από τη BriQ θα πραγματοποιηθεί με ανταλλαγή μετοχών. Η ολοκλήρωση και η σχέση ανταλλαγής θα οριστικοποιηθεί σύμφωνα με τους όρους των συμβατικών κειμένων και θα τελεί υπό την αίρεση της επιβεβαίωσης του δίκαιου και ευλόγου της από τους ορκωτούς ελεγκτές που θα οριστούν, όπως προβλέπεται από την κείμενη νομοθεσία, και κατά συνέπεια υπό την έγκριση των γενικών συνελεύσεων των μετόχων των δύο εταιρειών με αποτέλεσμα ο έλεγχος της ICI

να μην έχει μεταβιβαστεί κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023. Η Εταιρεία εκτιμά πως σε συνέχεια της ολοκλήρωσης της συγχώνευσης δια απορροφήσεως το συνολικό χαρτοφυλάκιο ακινήτων του Ομίλου θα ανέρχεται περίπου σε € 270 εκ. ενώ ο συνολικός δανεισμός θα ανέρχεται περίπου σε € 125 εκ. (LTV 46%).

Επισημαίνεται ότι έκαστο εκ των ως άνω σταδίων Β και Γ τελεί υπό σχετικές και αντίστοιχες για όμοιες συναλλαγές αναβλητικές αιρέσεις, συμπεριλαμβανομένων των απαραίτητων εγκρίσεων από τα αρμόδια εταιρικά όργανα και τις αρμόδιες εποπτικές αρχές.

Β. Λοιπά Μεταγενέστερα Γεγονότα

Την 15.01.2024, η Εταιρεία προχώρησε σε έκδοση επιπλέον ομολογιών ποσού € 1,0 εκ. από το πρόγραμμα ομολογιακού δανείου με την Alpha Bank A.E. μέσω του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας για την χρηματοδότηση μέρους της κατασκευής του νέου κτιρίου γραφείων πιστοποιημένου κατά LEED επί της Ποσειδώνος 42 στην Καλλιθέα Αττικής.

Την 19.01.2024, η Εταιρεία προχώρησε σε έκδοση επιπλέον ομολογιών ποσού € 1,6 εκ. από το πρόγραμμα ομολογιακού δανείου με την Alpha Bank A.E. για την χρηματοδότηση μέρους της κατασκευής του νέου κτιρίου αποθηκών και διανομής στον Ασπρόπυργο Αττικής (ΚΑΔ2).

Την 19.02.2024, η Εταιρεία προχώρησε σε έκδοση επιπλέον ομολογιών ποσού € 1,0 εκ. από το πρόγραμμα ομολογιακού δανείου με την Alpha Bank A.E. για την χρηματοδότηση της επέκτασης του ξενοδοχειακού συγκροτήματος στην Πάρο και για την κατασκευή νέου κτιρίου γραφείων πιστοποιημένου κατά LEED επί της Ποσειδώνος 42 στην Καλλιθέα Αττικής.

Την 09.02.2024 η θυγατρική «Plaza Hotel Skiathos M.A.E.» με έκτακτη γενική συνέλευση των μετόχων της αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της κατά € 198 χιλ. με κεφαλαιοποίηση αφορολόγητου αποθεματικού ν. 1262/1982 και την έκδοση 147.914 νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 1,34 η κάθε μία.

Οι παρούσες ετήσιες Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2023, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 28^η Μαρτίου 2024 και έχουν υπογραφεί ως κάτωθι:

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.	Η ΔΙΕΥΘΥΝΟΥΣΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ	Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ
Θεόδωρος Δ. Φέσσας	Άννα Γ. Αποστολίδου	Κωνσταντίνος Ι. Τσιάγκρας	Εμμανουήλ Α. Ανδρικάκης
Α.Δ.Τ.ΑΕ106909	Α.Δ.Τ. ΑΜ540378	Α.Δ.Τ Α0 0314314	Α.Δ.Τ. ΑΟ133897
		Α.Μ. 0097897 / Α'Τάξης	Α.Μ. 0115401 / Α'Τάξης