

SARMED WAREHOUSES A.E.

ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

για την περίοδο από

01 Ιανουαρίου 2021 έως 30 Σεπτεμβρίου 2021

SARMED WAREHOUSES A.E.

Αρ.ΓΕΜΗ - 153343207000

Αλ. Πάντου 25, Καλλιθέα

Οκτώβριος 2021

Περιεχόμενα

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	2
Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Εισοδημάτων	3
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	4
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	5
Επιλεγμένες Επεξηγηματικές Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	6
1. Γενικές Πληροφορίες	6
2. Επενδύσεις σε ακίνητα	6
3. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	7
4. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	8
5. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	9
6. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού	10

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Σημ.	30.09.2021	31.12.2020
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	2	29.531	29.141
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία		141	151
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων		3	46
		29.675	29.338
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	3	224	530
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	4	2.760	1.011
		2.984	1.541
Σύνολο ενεργητικού		32.659	30.879
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο		6.000	6.000
Αποθεματικά		9.287	9.287
Αποτελέσματα εις νέον		16.895	15.331
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		32.182	30.618
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια		11	-
Υποχρέωση από μίσθωση		2	24
		13	24
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	4	305	60
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		158	153
Υποχρέωση από μίσθωση		1	24
		464	237
Σύνολο υποχρεώσεων		477	261
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		32.659	30.879

Οι σημειώσεις στις σελίδες 6 έως 10 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Εισοδημάτων

		Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 30.09.2021	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 30.09.2020
Έσοδα από μισθώματα		1.514	1.257
		1.514	1.257
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	2	390	-
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα		(276)	(275)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα		(24)	(171)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και δικαιωμάτων		(10)	(213)
Λοιπά κέρδη/ (ζημιές) - καθαρά		1	(2)
Λειτουργικά Κέρδη		1.595	596
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά		-	-
Κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων		1.595	596
Φόροι		(31)	(115)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) περιόδου		1.564	481
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου		1.564	481

Οι σημειώσεις στις σελίδες 6 έως 10 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1^η Ιανουαρίου 2020	6.000	3.051	10.386	19.437
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου	-	-	4.174	4.174
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	4.174	4.174
Αποθεματικά εύλογης αξίας	-	7.007	-	7.007
Μεταφορές	-	(980)	980	-
Τακτικό αποθεματικό	-	209	(209)	-
Υπόλοιπο την 31^η Δεκεμβρίου 2020	6.000	9.287	15.331	30.618
Υπόλοιπο την 1^η Ιανουαρίου 2021	6.000	9.287	15.331	30.618
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου	-	-	1.564	1.564
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	1.564	1.564
Υπόλοιπο την 30^η Σεπτεμβρίου 2021	6.000	9.287	16.895	32.182

Οι σημειώσεις στις σελίδες 6 έως 10 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	Σημ.	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 30.09.2021	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 30.09.2020
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Καθαρά κέρδη προ φόρων		1.595	596
Αναπροσαρμογές για:			
Αποσβέσεις		10	213
(Αύξηση)/μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	2	(390)	-
(Κέρδη) / ζημιές από πώληση & διαγραφή παγίων στοιχείων		1	-
Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης			
(Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων		307	(504)
Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων		325	305
Καταβληθείς φόρος		(106)	-
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		1.742	610
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων και ασώματων παγίων στοιχείων		(4)	(8)
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(4)	(8)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Εισπράξεις από κρατικό δάνειο - επιχορήγηση		11	-
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		11	-
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		1.749	602
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης		1.011	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	5	2.760	602

Οι σημειώσεις στις σελίδες 6 έως 10 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Επιλεγμένες Επεξηγηματικές Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές Πληροφορίες

1.1. Πλαίσιο κατάρτισης της Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Η παρούσα ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση της Εταιρείας έχει συνταχθεί με βάση το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (Δ.Λ.Π.) 34 «Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Αναφορά» και εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο στην από 12.10.2021 συνεδρίασή του. Η παρούσα ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση πρέπει να αναγνωσθεί σε συνδυασμό με τις δημοσιευμένες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2010, που είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της μητρικής www.brigproperties.gr.

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

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας 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.

Οι λογιστικές αρχές που χρησιμοποιήθηκαν για την προετοιμασία και την παρουσίαση της συνοπτικής ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης είναι συνεπείς με τις λογιστικές αρχές που χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας για την χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020, με εξαίρεση την υιοθέτηση των νέων και τροποποιημένων προτύπων όπως παρατίθενται κατωτέρω.

1.2. Επιπτώσεις της πανδημίας του Κορωνοϊού COVID-19

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

Σύμφωνα με τα κυβερνητικά μέτρα οι πληττόμενες επιχειρήσεις απαλλάσσονταν από την υποχρέωση καταβολής του 40% του συνολικού μισθώματος για τους μήνες κατά τους οποίους πλήττονται. Οι μειώσεις αυτές επηρέασαν τη μίσθωση της Εταιρείας για τους μήνες από τον Ιανουάριο έως και τον Μάρτιο του 2021.

Τα παραπάνω μέτρα είχαν σαν αποτέλεσμα την συνολική μείωση των εσόδων της Εταιρείας από ενοίκια για τους εννέα μήνες του 2021 λόγω της πανδημίας Covid-19 κατά € 222 χιλ., ποσό που αντιστοιχεί σε περίπου 13% επί των αναμενόμενων εσόδων από ενοίκια για τους εννέα μήνες του έτους, ενώ για την αντίστοιχη περσινή περίοδο η μείωση ανήλθε σε € 120 χιλ..

Η Εταιρεία εκτιμά ότι οι επιπτώσεις της πανδημίας έχουν υποχωρήσει πλέον για το 2021 και δεν θα υπάρχουν περαιτέρω μέτρα για μείωση των ενοικίων.

2. Επενδύσεις σε ακίνητα

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

Χώρα	Ελλάδα
Χρήση	Αποθήκες
Εύλογη αξία έναρξης χρήσης 1 Ιανουαρίου 2020	2.834
Μεταφορά από ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	19.300
Αποθεματικά εύλογης αξίας	7.007
Εύλογη αξία λήξης χρήσης 31 Δεκεμβρίου 2020	29.141
Εύλογη αξία έναρξης χρήσης 1 Ιανουαρίου 2021	29.141
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	390
Εύλογη αξία λήξης περιόδου 30 Σεπτεμβρίου 2021	29.531

Μέθοδος Αποτίμησης Ακινήτων

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Α.Π., οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές, εκθέσεις των οποίων συντάσσονται υποχρεωτικά δύο φορές ανά έτος, την 30^η Ιουνίου και 31^η Δεκεμβρίου. Η κάθε έκθεση βασίζεται σε δύο μεθόδους σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα. Για την 31 Μαρτίου και 30 Σεπτεμβρίου κάθε έτους η Διοίκηση εκτιμά, με βάση τις συνθήκες της αγοράς και τυχόν πραγματικών γεγονότων σε σχέση με το χαρτοφυλάκιο ακινήτων, εάν έχει επέλθει μεταβολή στις αξίες αυτές. Εφόσον έχει επέλθει ουσιώδης μεταβολή, τη λαμβάνει υπόψη για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα. Η Διοίκηση κρίνει ότι δεν υπήρχαν γεγονότα ή περιστάσεις που θα μπορούσαν να προκαλέσουν σημαντική διαφοροποίηση στην εύλογη αξία του χαρτοφυλακίου επενδύσεων σε ακίνητα την 30η Σεπτεμβρίου 2021 από την εύλογη αξία την 30^η Ιουνίου 2020.

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

Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Αποθήκες	29.531	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	202	9,45%	7,5%
	29.531				

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.

3. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

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

	30.09.2021	31.12.2020
Εμπορικές απαιτήσεις	2	12
Σύνολο εμπορικών απαιτήσεων	2	12
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (σημ.5)	61	133
Έξοδα επομένων χρήσεων και προκαταβολές	28	35
Δεδουλευμένα έσοδα	52	3
Λοιπές απαιτήσεις	327	593
Μείον: Πρόβλεψη για επισφαλείς λοιπές απαιτήσεις	(246)	(246)
Σύνολο λοιπών απαιτήσεων	222	518
Σύνολο	224	530
Μακροπρόθεσμες	-	-
Βραχυπρόθεσμες	224	530
Σύνολο	224	530

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

	<u>30.09.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Μη επισφαλείς απαιτήσεις		
Έως 1 μήνα	224	530
Από 1 μήνα έως 3 μήνες	-	-
Από 3 μήνες έως 12 μήνες	-	-
Άνω των 12 μηνών	-	-
Σύνολο μη επισφαλών απαιτήσεων	<u>224</u>	<u>530</u>
Επισφαλείς απαιτήσεις	246	246
Μείον: προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(246)	(246)
Καθαρές απαιτήσεις μετά από προβλέψεις	<u>224</u>	<u>530</u>

Η εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 9, όσον αφορά στην αξιολόγηση των εμπορικών απαιτήσεων της Εταιρείας, δεν έχει σημαντική επίδραση στη χρηματοοικονομική της θέση.

4. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής :

	<u>30.09.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Προμηθευτές	2	18
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 9)	1	-
Δεδουλευμένα έξοδα	11	13
Λοιποί φόροι & τέλη εισφορές	291	29
Σύνολο	<u>305</u>	<u>60</u>
Ανάλυση υποχρεώσεων:		
	<u>30.09.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Μακροπρόθεσμες	-	-
Βραχυπρόθεσμες	305	60
Σύνολο	<u>305</u>	<u>60</u>

5. 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 άλλων εταιρειών και συμμετέχουν άμεσα στη διοίκηση, στον έλεγχο της Εταιρείας υπάρχει διοικητική εξάρτηση, καθώς και άσκηση καθοριστικής επιρροής στην Εταιρεία. Βάσει αυτών υφίσταται σχέση συνδεδεμένων μερών μεταξύ της Εταιρείας.

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

Οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν ως εξής:

	Για την περίοδο που έληξε 30.09.2021	Για την περίοδο που έληξε 30.09.2020
i) Έσοδα από Μισθώματα επενδυτικών ακινήτων		
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	-	-
Λοιπά συνδεδεόμενα μέρη	1.260	1.230
	1.260	1.230
ii) Έξοδα που αφορούν παροχή υπηρεσιών		
Λήψη υπηρεσιών λειτουργικής / διοικητικής υποστήριξης		
Συγγενείς και μητρική	3	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	7	-
Λοιπά συνδεδεόμενα μέρη	-	-
	10	-
iii) Παροχές προς τη Διοίκηση		
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές	-	26
	-	26
	Για την περίοδο που έληξε 30.09.2021	Για την χρήση από 01.01.2020 έως 31.12.2020
iv) Υπόλοιπα τέλους χρήσης που προέρχονται από μισθώματα-αγορές αγαθών/ λήψη υπηρεσιών		
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη:		
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	-	-
Λοιπά συνδεδεόμενα μέρη	61	-
	61	-
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη:		
Συγγενείς και μητρική	1	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	-	-
Λοιπά συνδεδεόμενα μέρη	-	-
	1	-

6. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού

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

Οι παρούσες Ενδιάμεσες Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο που έληξε την 30^η Σεπτεμβρίου 2021, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας της 12.10.2021 και έχουν υπογραφεί ως κάτωθι:

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.

**Η ΔΙΕΥΘΥΝΟΥΣΑ
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ**

**Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ**

**Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ
ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ
ΕΛΕΓΧΟΥ**

Ευτυχία Κουτσουρέλη
Α.Δ.Τ. ΑΟ043043

Άννα Γ. Αποστολίδου
Α.Δ.Τ. ΑΜ540378

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

Εμμανουήλ Α. Ανδρικήκης
Α.Δ.Τ. ΑΟ 133897
Α.Μ. 0115401 / Α'Τάξης