

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της

«ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α. Ε. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ & ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΓΕΝΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ & ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΙΕΣ»

Προς την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων

Κύριοι Μέτοχοι,

Από μέρους του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας μας, σας υποβάλλουμε για έγκριση τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, της οικονομικής χρήσης από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2020. Η χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020 είναι η ογδοηκοστή δεύτερη για την Εταιρεία.

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις, όπως και εκείνες της προηγούμενης χρήσης έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΕΝΟΤΗΤΑ 1

Γενική ανασκόπηση εταιρείας

Η εταιρεία ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. δραστηριοποιείται κυρίως στον χώρο της ανάπτυξης και αξιοποίησης ακινήτων. Κατά την τελευταία εικοσαετία έχει αναπτύξει κτίρια καταστημάτων και γραφείων, εμπορικά κέντρα και αποθηκευτικούς χώρους, τα οποία εκμισθώνει σε εγνωσμένης αξίας μισθωτές.

Η διοικητική ομάδα συνεργάζεται με καταξιωμένες μελετητικές και τεχνικές εταιρείες, αναπτύσσοντας οικονομικά και ποιοτικά έργα, έγκαιρα, δίνοντας συγχρόνως σημασία στον άνθρωπο και το περιβάλλον.

Δομή της Εταιρείας

Η Εταιρεία είχε προχωρήσει στη συγχώνευση με απορρόφηση των συνδεδεμένων εταιρειών «ΔΡΟΜΕΑΣ Α.Ε.», «ΘΕΣΣΕΙΣ ΠΑΡΚΙΝΓΚ Α.Ε.» και «ΚΟΝΤΕΛΛΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.».

Στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας, περιλαμβάνεται η συγγενής εταιρεία «MULTIPART Α.Ε.» η οποία ενσωματώνεται με την μέθοδο της Καθαρής Θέσης.

Η εταιρεία ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. προχώρησε στις αρχές Φεβρουαρίου 2021 στην εντός των χρονικών ορίων υλοποίηση των όρων του άρθρου 10 της Συμφωνίας Εξυγίανσης και πιο συγκεκριμένα στη σύγκληση Γενικών Συνελεύσεων στην Εταιρεία και τη συγγενή εταιρεία Multipart ΑΕ, και Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου και των 2 εταιρειών κατά 2 εκ. ευρώ, χωρίς δικαίωμα συμμετοχής των περισσότερων από τους παλαιούς μετόχους και σύμφωνα με τα ειδικώς οριζόμενα στη συμφωνία εξυγίανσης.

Με τον τρόπο αυτό, η αξία των παλαιών μετοχών της Εταιρείας σχεδόν μηδενίστηκε, ενώ παράλληλα η Εταιρεία αύξησε τη συμμετοχή της στη Multipart ΑΕ από 34,5% σε 70,5%.

Ως εκ τούτου η συγγενής εταιρεία Multipart Α.Ε., εντός του 2021 κατέστη θυγατρική κατ' απόλυτον (50%+1), αλλά και κατά καταστατική (66,67%) πλειοψηφία.

Η Multipart Α.Ε. είναι μια από τις κορυφαίες εταιρείες εισαγωγής, εμπορίας, και διανομής ανταλλακτικών οχημάτων στην ελληνική αγορά. Έχει στη διάθεσή της αποθηκευτικές εγκαταστάσεις έκτασης 14.000 τ.μ. και 7 υποκαταστήματα σε όλη την Ελλάδα. Δραστηριοποιείται στους κάτωθι τομείς ανταλλακτικών :

Μηχανικά ανταλλακτικά After Market αποκλειστικά από κατασκευαστές Α' εξοπλισμού που τροφοδοτούν την αυτοκινητοβιομηχανία και ανταλλακτικά Φανοποιείας για όλα τα αυτοκίνητα.

Επίσης συμμετέχει με ποσοστό 2,59% στην εταιρεία ΑΓΚΡΙΠΑΝ Α.Ε.Β.Ε.

Στα πλαίσια της Εταιρικής Κοινωνικής Ευθύνης η ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. διατηρεί πρόγραμμα ενεργειών κοινωνικής συνεισφοράς. Στο πλαίσιο αυτό είναι ενεργός υποστηρικτής φιλανθρωπικών ιδρυμάτων και σωματείων, όπως τα Παιδικά Χωριά SOS, ενώ έχει παραχωρηθεί επίσης οίκημα ιδιοκτησίας της Εταιρείας στην Προσκοπική Κίνηση Λέσβου και λειτουργεί ως Προσκοπικό Εκπαιδευτικό και Περιβαλλοντικό Κέντρο.

ΕΝΟΤΗΤΑ 2

Επιδόσεις και χρηματοοικονομική θέση

Οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2020 παρουσιάζουν την χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας.

Την περίοδο 01.01.2020 - 31.12.2020 η Εταιρεία είχε ζημιολογικά αποτελέσματα ύψους 0,98 εκατ. προ φόρων και 1,4 εκατ. μετά από φόρους.

Ο βασικός κλάδος όπου δραστηριοποιείται η Εταιρεία, τα ακίνητα, είναι από αυτούς που έχουν δεχθεί κάμψη εργασιών από την γενικευμένη οικονομική επιβράδυνση.

Μετά την παρέλευση συνεχόμενων ετών ύφεσης, τόσο η σταθεροποίηση/αύξηση των μισθωμάτων όσο και η αυξημένη ζήτηση οδήγησαν σε αναστροφή του αρνητικού κλίματος στις αποτιμήσεις επαγγελματικών ακινήτων.

Ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας μειώθηκε κατά 24,7%. Σημαντικές ήταν οι επιπτώσεις, στο 2020, λόγω της πανδημίας COVID-19, μιας και ο κλάδος της αξιοποίησης και εκμετάλλευσης ακινήτων, όπου δραστηριοποιείται η Εταιρεία, δέχθηκε σημαντικό πλήγμα, στο σκέλος της απόδοσης (έσοδα από ενοίκια).

Ο συντελεστής μικτού περιθωρίου από εκμετάλλευση ακινήτων κυμάνθηκε στα επίπεδα του 84,8%, παρουσιάζοντας αύξηση σε σχέση με το 78,2% της προηγούμενης χρήσης, οφειλόμενη κυρίως στην μείωση των δαπανών μισθοδοσίας, λειτουργικών δαπανών και συναφών εξόδων.

Τα αποτελέσματα προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων διαμορφώθηκαν στο ποσό των κερδών 1,99 εκ. € για το 2020 έναντι κερδών 8,63 εκ. € το 2019 (εκ των οποίων όμως τα 6,77 εκ. ήταν μη οργανικά κέρδη).

ΕΝΟΤΗΤΑ 3

Χρηματοοικονομικοί δείκτες

Για την πληρέστερη κατανόηση των πεπραγμένων της χρήσης 2020, παραθέτουμε κατωτέρω ορισμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες για την κλειόμενη και την προηγούμενη χρήση όπου αποτυπώνεται σε γενικές γραμμές η εξέλιξη της χρηματοοικονομικής επίδοσης και θέσης της Εταιρείας μας:

	2020	2019
Δείκτες Αποδοτικότητας		
Καθαρά κέρδη προ φόρων / Πωλήσεις	-54,87%	270,10%
Καθαρά κέρδη μετά φόρων / Πωλήσεις	-79,03%	17,34%
Περιθώριο Μικτού Κέρδους	84,81%	78,13%
Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης		
Κυκλοφορούν ενεργητικό /Σύνολο ενεργητικού	6,32%	4,69%
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό /Σύνολο ενεργητικού	93,68%	95,31%
Ίδια κεφάλαια / Σύνολο υποχρεώσεων	-84,28%	-84,73%
Κυκλοφορούν ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	1,00%	0,72%

ΕΝΟΤΗΤΑ 4

Λοιπές πληροφορίες που απαιτούνται

Η έδρα της Εταιρείας και μοναδική της εγκατάσταση μέχρι και τον μήνα Οκτώβριο του 2020, ευρίσκετο επί της οδού Πειραιώς 165 μισθωμένο ακίνητο.

Στις αρχές Νοεμβρίου 2020 η Εταιρεία μεταφέρθηκε στις εγκαταστάσεις της συγγενούς εταιρείας Π.Ι.ΚΟΝΤΕΛΛΗΣ ΑΕΒΕ επί της οδού Ορφέως 113, όπου και προέβη σε μίσθωση τμήματος του εν λόγω ακινήτου.

- Μεταγενέστερα της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2020 γεγονότα, που να αφορούν την Εταιρεία, τα οποία θα έπρεπε ή να κοινοποιηθούν σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. ή να διαφοροποιήσουν τα κονδύλια των δημοσιευμένων οικονομικών καταστάσεων :

Με την υπ'αρ. 33/2020 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών (Τμήμα Έκουσιας Δικαιοδοσίας), έγινε δεκτή η από 28.6.2019 (ΓΑΚ 57465/2019 και ΕΑΚ 535/2019) αίτηση της Εταιρείας για την επικύρωση της Συμφωνίας Εξυγίανσης (αρ.106β ΠτΚ). Με την απόφαση αυτή επικυρώθηκε η Συμφωνία Εξυγίανσης που συνήφθη μεταξύ της ως άνω Εταιρείας και της εκ του νόμου προβλεπόμενης πλειοψηφίας των πιστωτών της.

Κατά της αποφάσεως αυτής η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία "INTRUM HELLAS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟ ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ", άσκησε την από 27.2.2020 Τριτανακοπή ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών (ΓΑΚ 19422/2020 και ΕΑΚ 101/2020. Σημειωτέον ότι η εταιρεία αυτή άσκησε την εν λόγω τριτανακοπή ενεργούσα με την ιδιότητά της ως μη δικαιούχος και μη υπόχρεος διάδοχος, διαχειρίστρια και πληρεξούσια

των απαιτήσεων των οποίων δικαιούχος τυχάνει η αλλοδαπή εταιρεία με την επωνυμία "PIRAEUS SNF DESIGNATED ACTIVITY COMPANY" (με έδρα στο Δουβλίνο Ιρλανδίας), η οποία κατέστη ειδική διάδοχος της ανώνυμης τραπεζικής εταιρείας με την επωνυμία "ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕ", δυνάμει μεταβίβασης σε αυτήν από την τελευταία απαιτήσεων από δάνεια και πιστώσεις στο πλαίσιο τιλοποίησης απαιτήσεων σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3156/2003.

Η συζήτηση της ως άνω τριτανακοπής ορίστηκε αρχικά για τις 29.4.2020, ημερομηνία κατά την οποία δεν συζητήθηκε, καθώς τα δικαστήρια ήταν κλειστά λόγω COVID-19 και ορίστηκε οίκοθεν από το αρμόδιο Δικαστήριο για τις 3.9.2020 οπότε και, συναινέσει των διαδίκων, αναβλήθηκε για τις 25.11.2020.

Τελικώς, η Εταιρεία ήρθε σε συνεννόηση με την διάδικο "INTRUM HELLAS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟ ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ" προκειμένου να βρεθεί κοινά αποδεκτή λύση. Η διάδικος κατόπιν συζητήσεων, παραιτήθηκε από το δικόγραφο τριτανακοπής. Η ως άνω παραίτηση επιδόθηκε στην Εταιρεία στις 12 Ιανουαρίου 2021, ενώ οι επιδόσεις σε όλα τα κατά νόμον προβλεπόμενα πρόσωπα (διάδικοι, πιστωτές, κ.λπ.) ολοκληρώθηκαν στις 13 Ιανουαρίου 2021. Η ημερομηνία αυτή θεωρείται βάσει του νόμου και η καταληκτική ημερομηνία τελεσιδικίας της υπόθεσης.

Ακολουθως, η Εταιρεία προχώρησε στις αρχές Φεβρουαρίου 2021 στην εμπρόθεσμη υλοποίηση των όρων του άρθρου 10 της Συμφωνίας Εξυγίανσης και πιο συγκεκριμένα στη σύγκληση Γενικών Συνελεύσεων στην Εταιρεία και τη θυγατρική της Multipart ΑΕ, και Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου και των 2 εταιρειών κατά 2 εκ. ευρώ, χωρίς δικαίωμα συμμετοχής των περισσότερων από τους παλαιούς μετόχους και σύμφωνα με τα ειδικώς οριζόμενα στη συμφωνία εξυγίανσης. Με τον τρόπο αυτό, η αξία των παλαιών μετοχών της Εταιρείας σχεδόν μηδενίστηκε, ενώ παράλληλα η Εταιρεία αύξησε τη συμμετοχή της στη θυγατρική Multipart ΑΕ από 34,5% σε 70,5%. Έως το τέλος του 2021 αναμένεται να έχει ολοκληρωθεί η συμβασιοποίηση των οφειλών της Εταιρείας με τις πιστώτριες τράπεζες (είναι σε εξέλιξη), στα νέα, μειωμένα βάσει της Συμφωνίας, επίπεδα, στα οποία θα μπορούν να εξυπηρετηθούν χωρίς προβλήματα.

Σημαντικές επιπτώσεις, επίσης, υπήρξαν και μέσα στο 2021, λόγω της πανδημίας COVID-19, μιας και ο κλάδος της αξιοποίησης και εκμετάλλευσης ακινήτων, όπου δραστηριοποιείται η Εταιρεία, δέχθηκε σημαντικό πλήγμα, τόσο στο σκέλος της απόδοσης (έσοδα από ενοίκια), αλλά και της εισπραξιμότητας (λόγω έλλειψης ρευστότητας).

Για την Εταιρεία μας, εκτιμούμε ότι η μείωση των εσόδων από ενοίκια εντός του 2021 (είτε από υποχρεωτική εφαρμογή του Νόμου περί -40% η -100%, είτε κατόπιν οικειοθελούς συμφωνίας με τους μισθωτές μας) θα είναι σημαντική της τάξεως του 17% επί των εσόδων) και θα κυμαίνεται περί τις 300-350 χιλ. Ευρώ, ενώ η μείωση ρευστότητας από μείωση της εισπραξιμότητας των ενοικίων και υστέρηση των αντίστοιχων εισπράξεων αναμένεται σε επιπλέον 50-100 χιλ. Ευρώ. Οι εξελίξεις αυτές αναμένεται να επηρεάσουν αρνητικά σε ανάλογο βαθμό τα αποτελέσματα του 2021.

Στο τέλος της τρέχουσας χρήσης δεν υπήρχαν μετοχές της Εταιρείας που να κατέχονται από την ίδια.

- Δεν υπάρχουν δραστηριότητες στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης.
- Η Εταιρεία δεν κάνει χρήση χρηματοπιστωτικών μέσων (άρθρο 43α παρ. 3ε), επίσης δεν κατέχει εισηγμένους τίτλους και συνάλλαγμα, πλην 83.333 μετοχών της Τράπεζας Πειραιώς οι οποίες περιήλθαν στην Εταιρεία από δεσμευμένη μας κατάθεση που χρησιμοποίησε η Τράπεζα για την ανακεφαλαιοποίησή της το 2015.

ΕΝΟΤΗΤΑ 5

Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως κίνδυνο αγοράς (μεταβολές τιμών, επιτόκια), κίνδυνο ρευστότητας και πιστωτικό κίνδυνο. Η πολιτική διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική τους επίδραση στην χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρείας.

Οι διαδικασίες για τη διαχείριση κινδύνων διεκπεραιώνονται από τις οικονομικές υπηρεσίες σύμφωνα με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν τεθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο.

Κίνδυνος αγοράς

Τιμές επενδυτικών ακινήτων

Η λειτουργία της αγοράς ακινήτων εμπεριέχει κινδύνους, που σχετίζονται με παράγοντες όπως η αξιοπιστία και η φερεγγυότητα του μισθωτή, η γεωγραφική θέση και η εμπορικότητα του ακινήτου, η γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής και το είδος της χρήσης σε σχέση με μελλοντικές εξελίξεις και τάσεις.

Οι παράγοντες αυτοί μπορούν να επιφέρουν εμπορική αναβάθμιση ή υποβάθμιση της περιοχής και του ακινήτου με άμεση επίδραση στην αξία του.

Επιπλέον οι διακυμάνσεις στο γενικότερο οικονομικό κλίμα ενδέχεται να επηρεάσουν αρνητικά την αγορά ακινήτων και κατ' επέκταση τη τιμή (εύλογη αξία) των ακινήτων της Εταιρείας επιβαρύνοντας αρνητικά τις επιδόσεις της και τη χρηματοοικονομική της θέση.

Σύμφωνα με την ανάλυση ευαισθησίας των αποτελεσμάτων της Εταιρείας εξ' αιτίας μεταβολών στις τιμές αγοράς των ακινήτων, προκύπτει ότι μια μείωση 1% στις εύλογες αξίες των ακινήτων θα επιβάρυνε το αποτέλεσμα προ φόρων της εταιρείας κατά € 246 χιλ για το έτος 2020 και κατά € 247 χιλ για το 2019. Η Εταιρεία επικεντρώνει την επενδυτική της δραστηριότητα σε περιοχές και κατηγορίες ακινήτων για τα οποία υπάρχει αυξημένη ζήτηση και εμπορικότητα.

Επίσης σύμφωνα με την πολιτική της Εταιρείας τα επενδυτικά ακίνητα που βρίσκονται στην κατοχή της, αποτιμώνται κάθε έτος από ανεξάρτητους ορκωτούς εκτιμητές.

Προμηθευτές – Αποθέματα

Η Εταιρεία δεν δραστηριοποιείται πλέον στον κλάδο αντιπροσώπων και μεταπωλητών αυτοκινήτων, ανταλλακτικών κ.λ.π. Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στον κλάδο real estate και δεν έχει καμία αξιόλογη εξάρτηση από συγκεκριμένους προμηθευτές.

Για την αντιμετώπιση του κινδύνου καταστροφής των ελάχιστων αποθεμάτων μεταχειρισμένων αυτοκινήτων που έχουν απομείνει, η Εταιρεία λαμβάνει όλα τα μέτρα π.χ. ασφάλιση, φύλαξη κλπ για την ελαχιστοποίηση του κινδύνου αυτού.

Κίνδυνος μεταβολής επιτοκίων

Με την ολοκλήρωση της συμβασιοποίησης των νέων μειωμένων οφειλών της Εταιρείας με τις πιστώτριες τράπεζες, η οποία αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του 2021, η έκθεση της Εταιρείας στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια δανεισμού θα είναι χαμηλή για 10 έτη. Κι αυτό διότι στη Συμφωνία Εξυγίανσης προβλέπεται κατά την εκτέλεσή της η Εταιρεία να απολαμβάνει από τις Πιστώτριες Τράπεζες κλειστά προσυμφωνημένα περιθώρια επιτοκίου (spread) για όλη την παραπάνω χρονική περίοδο βασισμένα στο Euribor. Αυτό σημαίνει ότι η Εταιρεία θα είναι στο εξής εκτεθειμένη μόνο στη διακύμανση του Euribor και όχι στις γενικότερες επιτοκιακές μεταβολές στο τραπεζικό σύστημα. Συνεπώς, η παρακάτω ανάλυση ευαισθησίας βασίζεται στις παραδοχές ότι α) μεταβάλλεται το Euribor, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παραμένουν σταθερές β) έχει ολοκληρωθεί με θετική έκβαση η νομική εκκρεμότητα ως προς τη συμφωνία εξυγίανσης.

Μια αύξηση 1% στο Euribor (και συνεπώς στο τελικό επιτόκιο δανεισμού) θα επιβάρυνε το αποτέλεσμα προ φόρων της Εταιρείας της κλειόμενης χρήσης κατά € 330 χιλ.

Πιστωτικός κίνδυνος

Πιστωτικός κίνδυνος, είναι ο κίνδυνος χρηματοοικονομικής ζημίας σε περίπτωση που κάποιος πελάτης ή συναλλασσόμενος με χρηματοοικονομικό μέσο δεν εκπληρώσει τις συμβατικές του υποχρεώσεις και προέρχεται κυρίως από απαιτήσεις από πελάτες και σε σημαντικά μικρότερο βαθμό από καταθέσεις και υπεραναλήψεις σε πιστωτικά ιδρύματα.

Η ραγδαία κλιμάκωση της οικονομικής κρίσης στην εγχώρια αγορά σε συνδυασμό με την μειωμένη ρευστότητα και την επιδεινούμενη πιστοληπτική ικανότητα των επιχειρήσεων, εγκυμονεί κινδύνους για τυχόν επισφάλειες και τη δημιουργία αρνητικών ταμιακών ροών για την Εταιρεία.

Για την ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων του πιστωτικού κινδύνου, η διοίκηση εφαρμόζει μια σειρά μέτρων, όπως ο αποκλεισμός πελατών με εμφανή δείγματα επισφάλειας, η συνεχής παρακολούθηση και αξιολόγηση της χρηματοοικονομικής κατάστασης των πελατών της, η αυστηρή διατήρηση του συμφωνημένου χρόνου πίστωσης και η αυστηρή εξέταση της αξιοπιστίας και φερεγγυότητας των μισθωτών.

Μετά την υιοθέτηση του ΔΠΧΠ 9 την 1.1.2018, η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη μέθοδο του ΔΠΧΠ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, και καταχωρεί πρόβλεψη απομείωσης υπολογιζόμενη βάσει της αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας για όλη τη διάρκεια ζωής των εμπορικών απαιτήσεων.

Η Διοίκηση της Εταιρείας προβαίνει σε περιοδική επανεκτίμηση της επάρκειας της πρόβλεψης απομείωσης για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Δ.Π.Χ.Α. 9. Για

το σκοπό αυτό χρησιμοποιείται πίνακας με τον οποίο υπολογίζονται οι σχετικές προβλέψεις με τρόπο που αντανakλά την εμπειρία από παρελθόντα γεγονότα, τις ημέρες καθυστέρησης πληρωμών για ομάδες πελατών με παρόμοια χαρακτηριστικά, τυχόν υφιστάμενες εξασφαλίσεις, λογικές και βάσιμες πληροφορίες που είναι διαθέσιμες την ημερομηνία του ισολογισμού για γεγονότα του παρελθόντος, τις τρέχουσες συνθήκες, τις προβλέψεις για τις μελλοντικές οικονομικές συνθήκες και συγκεκριμένες πληροφορίες για συγκεκριμένες απαιτήσεις.

Οι εύλογες αξίες των απαιτήσεων συμπίπτουν με τις λογιστικές αξίες, ομοίως η μέγιστη έκθεση στο πιστωτικό κίνδυνο ταυτίζεται με τις λογιστικές αξίες των απαιτήσεων.

Ο μέγιστος πιστωτικός κίνδυνος στον οποίο είναι εκτεθειμένη η Εταιρεία κατά την 31.12.2020 αναλύεται ως εξής:

Πελάτες	545.098,79
Καταθέσεις στις τράπεζες & ταμειακά ισοδύναμα	<u>552.864,99</u>
Σύνολο	<u>1.097.963,78</u>

Περιβαλλοντικά ζητήματα

Η δραστηριότητα της επιχείρησης, λόγω της φύσεως της δεν επιβαρύνει το περιβάλλον.

Παρόλα αυτά στα πλαίσια λειτουργίας των δραστηριοτήτων της Εταιρείας μας, στόχος μας είναι η όσο το δυνατό λιγότερη κατανάλωση πόρων. Επίσης, ευαισθητοποιούμαστε στη μείωση της κατανάλωσης της ενέργειας της Εταιρείας μας :

- ✓ Ανακύκλωση υλικών και αναλωσίμων. Τα απορρίμματα όπως π.χ. χαρτί, toner και οικιακές μπαταρίες ανακυκλώνονται σε τακτική βάση συμβάλλοντας στη μείωση της άμεσης περιβαλλοντικής μας επίδρασης.
- ✓ Λάμπες τεχνολογίας LED σε όλους τους χώρους της εταιρείας μας μειώνοντας την κατανάλωση ενέργειας.

Εργασιακά ζητήματα

Η εταιρεία Δρομέας Ακινήτων ΑΕ σέβεται τις Διεθνείς Αρχές Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων που συμπεριλαμβάνονται στη Διεθνή Διακήρυξη για τα Ανθρώπινα Δικαιώματα του Οργανισμού Ηνωμένων Εθνών και ειδικότερα μεταξύ άλλων τις αρχές :

- ✓ της ίσης μεταχείρισης
- ✓ σεβασμού των ανθρωπίνων δικαιωμάτων
- ✓ της διαφορετικότητας
- ✓ της παροχής ίσων ευκαιριών προς όλους τους εργαζόμενους της και
- ✓ της αποφυγής χρήσης παιδικής ή καταναγκαστικής εργασίας.

Η Εταιρεία φροντίζει για την διασφάλιση των κατάλληλων συνθηκών εργασίας και την τήρηση των βασικών κανόνων υγείας και ασφάλειας με στόχο την διατήρηση ενός ασφαλούς περιβάλλοντος εργασίας χωρίς κίνδυνο εργατικού ατυχήματος.

Η Διοίκηση της Εταιρείας στηρίζεται σε ομάδα έμπειρων και ικανών στελεχών, τα οποία έχουν πλήρη γνώση του αντικειμένου της Εταιρείας και των συνθηκών της αγοράς συμβάλλοντας στην εύρυθμη λειτουργία και την περαιτέρω ανάπτυξη της. Με τις παρούσες συνθήκες τα στελέχη της Εταιρείας βρίσκονται σε αρμονική συνεργασία τόσο μεταξύ τους όσο και με την Διοίκηση της Εταιρείας.

Οι σχέσεις των διοικούντων με το εργαζόμενο προσωπικό είναι άριστες και δεν παρουσιάζονται εργασιακά προβλήματα.

Αρχές και αξίες της εταιρίας

Η Δρομέας Ακινήτων ΑΕ έχει στρατηγικά επιλέξει να λειτουργεί με τρόπο υπεύθυνο και να αναλαμβάνει τις ευθύνες για τις όποιες επιπτώσεις έχει η λειτουργία της απέναντι σε όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη στα οποία απευθύνεται και επηρεάζει. Στο πλαίσιο αυτό, υλοποιούνται συστηματικά με το ισχύον νομικό και κανονιστικό πλαίσιο, μια σειρά από δράσεις, με στόχο:

- Τη λειτουργία της Εταιρείας με σεβασμό στο περιβάλλον,
- τους εργαζόμενους,
- τους πελάτες,
- τους προμηθευτές,
- τις τοπικές κοινωνίες,
- και τις κρατικές αρχές

ΕΝΟΤΗΤΑ 6

Προοπτικές για το 2021

Ο κλάδος αξιοποίησης και εκμετάλλευσης ακινήτων συνέχισε να επηρεάζεται αρνητικά από τις εξελίξεις της πανδημίας COVID-19 και κατά το πρώτο εξάμηνο του 2021. Πιο συγκεκριμένα, η μείωση των εσόδων της Εταιρείας μας για το 2021, λόγω των μέτρων στήριξης COVID-19 εκτιμάται σε 320 χιλ.

Οι επιπτώσεις αυτές, ωστόσο, αναμένεται να είναι παροδικές και η τάση αυτή αναμένεται να αναστραφεί κατά το Β' 6μηνο του 2021, σύμφωνα με τις υφιστάμενες ενδείξεις. Ιδιαίτερα για τα επενδυτικά ακίνητα σε περιοχές αυξημένου ενδιαφέροντος (Νότια Προάστια, Λ. Κηφισίας, Βοτανικός/Ελαιώνας, κ.λπ.), όπου βρίσκονται τα περισσότερα (πλην ενός) από τα ακίνητα της Εταιρείας, αναμένεται σημαντική βελτίωση του επενδυτικού κλίματος και αύξηση της ζήτησης, κάτι που αναμένεται να ωθήσει τα μισθώματα προς τα πάνω για τα επόμενα έτη.

Επίσης, η Εταιρεία έχει δημιουργήσει μεσομακροπρόθεσμα τις απαραίτητες προϋποθέσεις για βελτίωση της θέσης της στην αγορά μετά την υπογραφή της Συμφωνίας Εξυγιάνωσης, η συμβατική υλοποίηση της οποίας αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του 2021.

Τα παραπάνω δημιουργούν βάση για εξασφάλιση της μακροπρόθεσμης βιωσιμότητας της Εταιρείας κατά τα έτη από το 2021 και μεταγενέστερα.

Κατόπιν των ανωτέρω, κύριοι Μέτοχοι, σας παρακαλούμε όπως εγκρίνετε τις Οικονομικές Καταστάσεις και απαλλάξετε το Διοικητικό Συμβούλιο και τους ελεγκτές από κάθε ευθύνη.

Αθήνα, 31 Ιουλίου 2021

Ακριβές αντίγραφο από το βιβλίο πρακτικών του Διοικητικού Συμβουλίου

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο Πρόεδρος

ΙΩΑΝΝΗΣ ΕΜΜ ΚΟΝΤΕΛΛΗΣ

ΑΔΤ ΑΙ 576564

Βεβαιώνεται ότι η έκθεση αυτή που αποτελείται από 9 σελίδες είναι αυτή που αναφέρεται στην έκθεση ελέγχου χρήσεως 2020 που χορήγησα στις 11 Αυγούστου 2021.

ΒΑΣΙΛΙΚΗ Ι. ΔΑΛΕΖΙΟΥ

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Α.Μ. ΣΟΕΛ 50481

ΣΟΛ Α.Ε.

Μέλος Δικτύου Crowe Global

Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα

Α.Μ. ΣΟΕΛ 125