



BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.

**ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
για την περίοδο από 1^η Ιανουαρίου 2021 έως 30^η Σεπτεμβρίου
2021**

BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π

Αρ.ΓΕΜΗ - 140330201000

Αλ. Πάντου 25, Καλλιθέα

Νοέμβριος 2021

Περιεχόμενα

Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	3
Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων	4
Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	5
Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών	7
Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	9
1. Γενικές πληροφορίες	9
2. Αρχές σύνταξης της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης	10
3. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης	12
4. Πληροφόρηση κατά τομέα	13
5. Επενδύσεις σε ακίνητα	15
6. Συμμετοχή σε θυγατρικές	18
7. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	18
8. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	19
9. Μετοχικό κεφάλαιο και αγορά ιδίων μετοχών	19
10. Δανειακές Υποχρεώσεις	19
11. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	20
12. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	20
13. Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	21
14. Λοιπά λειτουργικά έξοδα	21
15. Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) – καθαρά	22
16. Φόροι	22
17. Μερίσματα ανά μετοχή	22
18. Κέρδη ανά μετοχή	22
19. Ανειλημμένες υποχρεώσεις	23
20. Υφιστάμενα εμπράγματα βάρη	23
21. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	23
22. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού	25

Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία		
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020	
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	116.734	106.001	82.854	72.860
Συμμετοχή σε θυγατρικές	6	-	-	27.690	27.425
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία		299	312	158	161
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων		29	75	24	29
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		-	1	-	1
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	7	311	329	311	329
		117.373	106.718	111.037	100.805
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	7	1.374	1.973	781	1.233
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8	4.269	2.067	1.468	899
		5.643	4.040	2.249	2.132
Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού					
		948	-	948	-
Σύνολο ενεργητικού		123.964	110.758	114.234	102.937
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Ίδια κεφάλαια					
Μετοχικό κεφάλαιο	9	75.106	75.106	75.106	75.106
Ίδιες μετοχές		(624)	(455)	(624)	(455)
Αποθεματικά		1.323	1.307	1.323	1.307
Αποτελέσματα εις νέον		9.777	8.058	7.475	6.846
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας		85.582	84.016	83.280	82.804
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		6.431	6.118	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		92.013	90.134	83.280	82.804
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δάνεια	10	21.823	7.979	21.756	7.924
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		18	17	18	17
Επιχορηγήσεις		3	5	-	-
Υποχρέωση από μίσθωση		22	46	18	23
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	11	1.287	771	1.254	771
		23.153	8.818	23.046	8.735
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	11	1.283	1.243	833	1.139
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		188	199	21	39
Υποχρέωση από μίσθωση		8	30	6	6
Δάνεια	10	7.319	10.334	7.048	10.214
		8.798	11.806	7.908	11.398
Σύνολο υποχρεώσεων		31.951	20.624	30.954	20.133
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		123.964	110.758	114.234	102.937

Οι σημειώσεις στις σελίδες 9 έως 25 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης.

Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων

Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως
	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2021	30.09.2020
Έσοδα από μισθώματα	4.400	2.765	2.634	2.680
	4.400	2.765	2.634	2.680
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5	2.092	495	1.801
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	12	(196)	(121)	(162)
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	13	(643)	(393)	(372)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		(280)	(254)	(280)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	14	(291)	(270)	(255)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων, άυλων περιουσιακών στοιχείων και δικαιωμάτων		(23)	(11)	(12)
Λοιπά κέρδη/ (ζημιές) - καθαρά		1	17	(1)
Λειτουργικά Κέρδη		5.060	2.228	3.353
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά	15	(527)	(356)	(523)
Κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων		4.533	1.872	2.830
Φόροι	16	(95)	(67)	(61)
Καθαρά κέρδη περιόδου		4.438	1.805	2.769
Αναλογούντα σε:				
Μετόχους της Εταιρείας		4.125	1.805	2.796
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών		313	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου		4.438	1.805	2.769
Κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)				
Βασικά και προσαρμοσμένα	18	0,1165	0,0507	0,0782
				0,0343

Οι σημειώσεις στις σελίδες 9 έως 25 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης.

Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Σημ.	Όμιλος				Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
		Μετοχικό κεφάλαιο	Ίδιες μετοχές	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον		
Υπόλοιπο την 1^η Ιανουαρίου 2020		75.106	-	2.866	5.972	-	83.944
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης		-	-	-	1.922	148	2.070
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		-	-	-	1.922	148	2.070
Αγορά Ιδίων μετοχών		-	(455)	-	-	-	(455)
Μέρισμα χρήσης 2019 εγκεκριμένο από τους μετόχους	17	-	-	-	(1.395)	-	(1.395)
Μεταφορές		-	-	(1.583)	1.583	-	-
Εξαγορά θυγατρικής		-	-	-	-	5.970	5.970
Τακτικό αποθεματικό		-	-	24	(24)	-	-
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2020		75.106	(455)	1.307	8.058	6.118	90.134
Υπόλοιπο την 1^η Ιανουαρίου 2021		75.106	(455)	1.307	8.058	6.118	90.134
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου		-	-	-	4.125	313	4.438
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου		-	-	-	4.125	313	4.438
Αγορά Ιδίων μετοχών		-	(169)	-	-	-	(169)
Μέρισμα χρήσης 2020 εγκεκριμένο από τους μετόχους	17	-	-	-	(2.124)	-	(2.124)
Εξαγορά θυγατρικής		-	-	-	(265)	-	(265)
Τακτικό αποθεματικό		-	-	16	(16)	-	-
Υπόλοιπο την 30^η Σεπτεμβρίου 2021		75.106	(624)	1.323	9.777	6.431	92.013

Οι σημειώσεις στις σελίδες 9 έως 25 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης.

Εταιρική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Σημ.	Εταιρεία			Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	
		Μετοχικό κεφάλαιο	Ίδιες μετοχές	Αποθεματικά		Αποτελέσματα εις νέον
Υπόλοιπο την 1^η Ιανουαρίου 2020		75.106	-	2.866	5.972	83.944
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης		-	-	-	709	709
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		-	-	-	709	709
Αγορά Ιδίων μετοχών		-	(455)	-	-	(455)
Μέρισμα χρήσης 2019 εγκεκριμένο από τους μετόχους	17	-	-	-	(1.395)	(1.395)
Μεταφορές		-	-	(1.583)	1.583	-
Τακτικό αποθεματικό		-	-	24	(24)	-
Υπόλοιπο την 31^η Δεκεμβρίου 2020		75.106	(455)	1.307	6.845	82.804
Υπόλοιπο την 1^η Ιανουαρίου 2021		75.106	(455)	1.307	6.845	82.804
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου		-	-	-	2.769	2.769
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου		-	-	-	2.769	2.769
Αγορά Ιδίων μετοχών		-	(169)	-	-	(169)
Μέρισμα χρήσης 2020 εγκεκριμένο από τους μετόχους	17	-	-	-	(2.124)	(2.124)
Τακτικό αποθεματικό		-	-	16	(16)	-
Υπόλοιπο την 30^η Σεπτεμβρίου 2021		75.106	(624)	1.323	7.475	83.280

Οι σημειώσεις στις σελίδες 9 έως 25 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης.

Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	Σημ.	Όμιλος	
		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		4.533	1.872
Αναπροσαρμογές για:			
Αποσβέσεις		22	11
(Αύξηση)/μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	5	(2.092)	(495)
Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού - έξοδο/(έσοδο) χρήσης		1	3
Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/ έξοδα - καθαρά	15	527	356
Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης			
(Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων		620	(789)
Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων		612	(471)
Καταβληθέντες τόκοι		(500)	(173)
Καταβληθείς φόρος		(191)	(36)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		3.532	278
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων		(10)	(4)
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	5	(4.488)	(7.796)
Απόκτηση θυγατρικής (εκτός ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων που αποκτήθηκαν)		(265)	(3.496)
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα		(456)	(144)
Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με υπό εκτέλεση ακίνητα		(4.644)	(850)
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(9.863)	(12.290)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αγορά ιδίων μετοχών		(169)	(322)
Πληρωμές δανείων		(11.370)	(12.588)
Εισπράξεις από αλληλόχρεο δανεισμό		7.570	-
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακού δανείου		14.628	-
Αποπληρωμή κεφαλαίου μισθώσεων		(3)	(3)
Μερίσματα πληρωθέντα		(2.123)	(1.395)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		8.533	(14.308)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		2.202	(26.320)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου		2.067	37.568
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου	8	4.269	11.248

Οι σημειώσεις στις σελίδες 9 έως 25 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης.

Εταιρική Κατάσταση Ταμειακών Ροών

		Εταιρεία	
		Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 30.09.2021	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 30.09.2020
Σημ.			
	Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		
	Καθαρά κέρδη προ φόρων	2.830	1.288
	Αναπροσαρμογές για:		
	Αποσβέσεις	12	11
5	(Αύξηση)/μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	(1.801)	25
	Προβλέψεις	-	-
	Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού - έξοδο/(έσοδο) χρήσης	1	3
	Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/ έξοδα - καθαρά	523	356
	Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης		
	(Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων	469	(754)
	Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων	151	(437)
	Καταβληθέντες τόκοι	(498)	(172)
	Καταβληθείς φόρος	(78)	(80)
	Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	1.609	240
	Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
	Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(3)	(4)
5	Αγορές επενδυτικών ακινήτων	(4.488)	(7.796)
	Απόκτηση θυγατρικών	(265)	(3.522)
	Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	(9)	(119)
	Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με υπό εκτέλεση ακίνητα	(4.644)	(850)
	Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(9.409)	(12.291)
	Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
	Αγορά ιδίων μετοχών	(169)	(322)
	Πληρωμές δανείων	(11.370)	(12.588)
	Εισπράξεις από αλληλόχρεο δανεισμό	7.407	-
	Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακού δανείου	14.628	-
	Αποπληρωμή κεφαλαίου μισθώσεων	(4)	(3)
	Μερίσματα πληρωθέντα	(2.123)	(1.395)
	Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	8.369	(14.308)
	Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	569	(26.359)
	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου	899	37.568
8	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου	1.468	11.209

Οι σημειώσεις στις σελίδες 9 έως 25 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες

Οι παρούσες Ενδιάμεσες Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου από την 01 Ιανουαρίου 2021 έως 30 Σεπτεμβρίου 2021 περιλαμβάνουν τις εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της «BriQ Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (η «Εταιρεία») και τις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της «Plaza Hotel Skiathos M.A.E» και «Sarmed Warehouses A.E.», (μαζί «Ομίλος»).

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 των Υπουργείων Οικονομικών. Αποκλειστικός σκοπός της Εταιρείας είναι η απόκτηση και διαχείριση ακίνητης περιουσίας και γενικώς η διενέργεια επενδύσεων, όπως αυτές προβλέπονται στο άρθρο 22 του νόμου 2778/1999, όπως ισχύει. 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.

Κατά την 30^η Σεπτεμβρίου 2021 η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου έχει ως ακολούθως:

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

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

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

Η παρούσα Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση συντάχθηκε σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ») όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στην από 18.11.2021 συνεδρίασή του.

2. Αρχές σύνταξης της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Η παρούσα ενδιάμεση συνοπτική και ενοποιημένη χρηματοοικονομική πληροφόρηση περιλαμβάνει τα χρηματοοικονομικά στοιχεία της Εταιρείας και των θυγατρικών της «Plaza Hotel Skiathos M.A.E» και «Sarmed Warehouses A.E.», («θυγατρικές» από κοινού με την Εταιρεία «Ομίλος»).

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

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης της Ενδιάμεσης Συνοπτικής 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 πρέπει να αναγνωσθεί σε συνδυασμό με τις δημοσιευμένες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2020, που είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της Εταιρείας www.briqproperties.gr.

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 και των αρχών ενοποίησης.

Συνεχιζόμενη δραστηριότητα

Ο Όμιλος και η Εταιρεία καλύπτουν τις καθημερινές τους ανάγκες για κεφάλαιο κίνησης μέσω των δημιουργούμενων χρηματοροών και των σχετικών πόρων που έχουν στη διάθεση τους, περιλαμβανομένων και των τραπεζικών χορηγήσεων.

Εντούτοις, λαμβάνοντας υπόψη τις μακροχρόνιες συμβάσεις μίσθωσης που έχει συνάψει η Εταιρεία, την διασπορά και την φερεγγυότητα των μισθωτών της, την διασπορά του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου με βάση τις αξίες των ακινήτων σε αποθήκες - logistics (47,3%), γραφεία (30,1%), ξενοδοχεία (16,6%), ακίνητα ειδικής χρήσης (2,9%), εμπορικά καταστήματα (2,5%) και οικόπεδα (0,6%) και την επαρκή ρευστότητα που διαθέτει, δημιουργείται η εύλογη προσδοκία ότι η Εταιρεία διαθέτει επαρκείς πόρους για να συνεχίσει απρόσκοπτα την επιχειρηματική της δραστηριότητα στο εγγύς μέλλον.

Ως εκ τούτου ο Όμιλος συνεχίζει να εφαρμόζει την «αρχή της επιχειρηματικής συνέχειας των δραστηριοτήτων» κατά τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της περιόδου που έληξε την 30^η Σεπτεμβρίου 2021.

2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες: Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2021 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση του Ομίλου σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

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

Η τροποποίηση παρέχει στους μισθωτές (αλλά όχι τους εκμισθωτές) τη δυνατότητα προαιρετικής εξαίρεσης από την εκτίμηση του κατά πόσον η παραχώρηση σε ενοίκιο που σχετίζεται με τον COVID-19 είναι τροποποίηση της μίσθωσης. Οι μισθωτές μπορούν να επιλέξουν να λογιστικοποιήσουν τις παραχωρήσεις σε ενοίκια με τον ίδιο τρόπο που θα έκαναν για αλλαγές που δεν είναι τροποποιήσεις μισθώσεων.

ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4 και ΔΠΧΑ 16 (Τροποποιήσεις) «Αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς – Φάση 2»

Οι τροποποιήσεις συμπληρώνουν αυτές που εκδόθηκαν το 2019 και επικεντρώνονται στις επιπτώσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις όταν μια εταιρεία αντικαθιστά το παλιό επιτόκιο αναφοράς με ένα εναλλακτικό επιτόκιο αναφοράς ως αποτέλεσμα της αναμόρφωσης. Πιο συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις σχετίζονται με το πώς μια εταιρεία θα λογιστικοποιήσει τις αλλαγές στις συμβατικές ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών μέσων, πώς θα λογιστικοποιήσει τις αλλαγές στις σχέσεις αντιστάθμισής της και τις πληροφορίες που πρέπει να γνωστοποιήσει.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

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

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

ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστήρια συμβόλαια» και Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 17 (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Το ΔΠΧΑ 17 εκδόθηκε τον Μάιο του 2017 και, μαζί με τις Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 17 που εκδόθηκαν τον Ιούνιο του 2020, αντικαθιστά το ΔΠΧΑ 4. Το ΔΠΧΑ 17 καθιερώνει τις αρχές για την αναγνώριση, επιμέτρηση και παρουσίαση των ασφαλιστήριων συμβολαίων που βρίσκονται στο πεδίο εφαρμογής του προτύπου καθώς και τις σχετικές γνωστοποιήσεις. Σκοπός του προτύπου είναι να διασφαλίσει ότι μία οντότητα παρέχει σχετικές πληροφορίες οι οποίες να παρουσιάζουν την εύλογη εικόνα σχετικά με αυτά τα συμβόλαια. Το νέο πρότυπο επιλύει τα προβλήματα συγκρισιμότητας που είχε δημιουργήσει το ΔΠΧΑ 4 καθώς απαιτεί όλα τα ασφαλιστήρια συμβόλαια να λογιστικοποιούνται με τρόπο συνεπή. Οι ασφαλιστικές υποχρεώσεις θα επιμετρώνται σε τρέχουσες αξίες και όχι σε ιστορικό κόστος. Το πρότυπο δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 16 (Τροποποίηση) «Ενσώματα πάγια – Έσοδα πριν από την προβλεπόμενη χρήση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Η τροποποίηση απαγορεύει στην οντότητα να αφαιρεί από το κόστος ενσώματου παγίου τυχόν έσοδα που λαμβάνονται από την πώληση ειδών που παράγονται ενώ η οντότητα προετοιμάζει το πάγιο για την προοριζόμενη χρήση του. Απαιτεί επίσης από τις οντότητες να γνωστοποιούν χωριστά τα ποσά των εσόδων και των δαπανών που σχετίζονται με τέτοια παραγόμενα είδη που δεν αποτελούν αποτέλεσμα της συνήθους δραστηριότητας της οντότητας.

ΔΛΠ 37 (Τροποποίηση) «Επαχθείς συμβάσεις – Κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

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

ΔΠΧΑ 3 (Τροποποίηση) «Αναφορά στο Εννοιολογικό Πλαίσιο» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Η τροποποίηση επικαιροποίησε το πρότυπο ώστε να αναφέρεται στο Εννοιολογικό Πλαίσιο για τη Χρηματοοικονομική Αναφορά που εκδόθηκε το 2018, όταν πρέπει να προσδιοριστεί τι συνιστά περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση σε μία συνένωση επιχειρήσεων. Επιπλέον, προστέθηκε μια εξαίρεση για ορισμένους τύπους υποχρεώσεων και ενδεχόμενων υποχρεώσεων που αποκτήθηκαν σε μια συνένωση επιχειρήσεων. Τέλος, διευκρινίζεται ότι ο αποκτών δεν πρέπει να αναγνωρίζει ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία, όπως ορίζονται στο ΔΛΠ 37, κατά την ημερομηνία απόκτησης.

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι υποχρεώσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες βάσει των δικαιωμάτων που είναι σε ισχύ στη λήξη της περιόδου αναφοράς. Η ταξινόμηση δεν επηρεάζεται από τις προσδοκίες της οντότητας ή από γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς. Επιπλέον, η τροποποίηση αποσαφηνίζει τη σημασία του όρου «διακανονισμός» μιας υποχρέωσης του ΔΛΠ 1. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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

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

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

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

ΔΛΠ 12 (Τροποποιήσεις) «Αναβαλλόμενος φόρος που σχετίζεται με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που προκύπτουν από μία ενιαία συναλλαγή» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν οι εταιρείες να αναγνωρίζουν αναβαλλόμενη φορολογία σε συγκεκριμένες συναλλαγές που, κατά την αρχική αναγνώριση, οδηγούν σε ίσα ποσά φορολογητέων και εκπεστέων προσωρινών διαφορών. Αυτό ισχύει συνήθως για συναλλαγές, όπως οι μισθώσεις για τους μισθωτές και οι υποχρεώσεις αποκατάστασης. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

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

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

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

3. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

Για την κατάρτιση των συνοπτικών ενδιάμεσων χρηματοοικονομικών πληροφοριών σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, οι σημαντικές παραδοχές που υιοθετήθηκαν από τη Διοίκηση κατά την εφαρμογή των λογιστικών αρχών του Ομίλου, καθώς και οι κύριες πηγές πληροφόρησης για τις εκτιμήσεις που διενεργήθηκαν, είναι συνεπείς με εκείνες που υιοθετήθηκαν στις δημοσιευμένες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020 οι οποίες θεωρούνται από την Διοίκηση ως οι σημαντικότερες κατά την εφαρμογή των λογιστικών αρχών της Εταιρείας. Οι επιπτώσεις του κορωνοϊού COVID-19 παρατίθενται κατωτέρω.

3.1. Επιπτώσεις του κορωνοϊού COVID-19

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

Σύμφωνα με τα κυβερνητικά μέτρα οι πληττόμενες επιχειρήσεις απαλλάσσονταν από την υποχρέωση καταβολής του 40% του συνολικού μισθώματος για τους μήνες κατά τους οποίους πλήττονται. Οι μειώσεις αυτές αφορούσαν σχεδόν το σύνολο των μισθωτών του Ομίλου για τους μήνες από τον Ιανουάριο έως και τον Ιούνιο του 2021.

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

Η συνολική μείωση των εσόδων του Ομίλου από ενοίκια για τους πρώτους εννέα μήνες του 2021 λόγω της πανδημίας Covid-19 ανήλθε σε € 951 χιλ., ποσό που αντιστοιχεί σε περίπου 18% επί των αναμενόμενων εσόδων από ενοίκια της περιόδου, ενώ για την αντίστοιχη περσινή περίοδο η μείωση ανήλθε σε € 509 χιλ..

Η Εταιρεία εκτιμά ότι οι επιπτώσεις της πανδημίας φαίνεται να υποχωρούν σταδιακά το 2021 και δεν θα υπάρχουν περαιτέρω μετρά για την μείωση των ενοικίων.

3.1.1. Τα μέτρα που λαμβάνει ο Όμιλος

Ο Όμιλος με στόχο να μετριάσει την επίπτωση της απώλειας του εισοδήματός της από ενοίκια λόγω της πανδημίας του κορωνοϊού COVID-19 αξιοποίησε τα όποια μέτρα στήριξης προσέφερε η κυβέρνηση στις πληττόμενες επιχειρήσεις και επανεξετάζει την επενδυτική στρατηγική του με βάση τις νέες συνθήκες που δημιουργούνται στην αγορά ακινήτων.

επίσης κατά το εννεάμηνο του 2021 ο Όμιλος έλαβε τα απαραίτητα μέτρα για την αδιάκοπη λειτουργία και την ασφάλεια των εργαζομένων του και των οικογενειών τους όπως:

- Υιοθέτηση έγκαιρου και επιτυχούς νέου μοντέλου εργασίας εξ αποστάσεως (τηλεργασία) όπου αυτό είναι εφικτό, απομακρυσμένη υποστήριξη πληροφοριακών συστημάτων.
- Συνεχή ενημέρωση του συνόλου των εργαζόμενων και συνεχής υγειονομική υποστήριξη (εξετάσεις COVID-19).
- Τακτικές απολυμάνσεις σε όλους τους εργασιακούς χώρους, διάθεση κατάλληλων μέσων ατομικής προστασίας (ΜΑΠ).

4. 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 30.09.2021 όλα τα ακίνητα του Ομίλου βρίσκονταν στην Ελλάδα. Επίσης οι τύποι των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου διαχωρίζονται σε γραφεία και κτίρια μικτής χρήσης (γραφεία με ισόγεια καταστήματα), εμπορικές αποθήκες, ξενοδοχεία, καταστήματα, ακίνητα ειδικής χρήσης και οικόπεδα.

Τα όργανα της διοίκησης του Ομίλου παρακολουθούν τα λειτουργικά αποτελέσματα των τομέων ξεχωριστά με σκοπό την διάθεση πόρων και την αξιολόγηση της απόδοσης. Η αξιολόγηση της απόδοσης του τομέα βασίζεται στα Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα όπως παρουσιάζεται παρακάτω. Η Εταιρεία εφαρμόζει τις ίδιες αρχές για την επιμέτρηση των λειτουργικών αποτελεσμάτων των τομέων με αυτές των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Η ανάλυση των επενδύσεων σε ακίνητα ανά λειτουργικό τομέα εμφανίζεται στη Σημείωση 5.

Η κατανομή των αποτελεσμάτων του Ομίλου για την περίοδο 01.01.2021 έως 30.09.2021 είναι η ακόλουθη :

	Γραφεία & Μικτής Χρήσης	Αποθήκες	Ξενοδοχεία	Καταστήματα	Ειδικής Χρήσης	Οικόπεδα	Σύνολο
ΠΩΛΗΣΕΙΣ							
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	1.324	2.053	825	114	66	18	4.400
Σύνολο	1.324	2.053	825	114	66	18	4.400
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ							
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	654	1142	201	34	67	(6)	2.092
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(104)	(59)	(20)	(3)	(8)	(2)	(196)
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	(172)	(324)	(95)	(22)	(27)	(3)	(643)
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	1.702	2.812	911	123	98	7	5.653
Συμφωνία καθαρών κερδών/ (ζημιών) περιόδου:							
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα							5.653
Λοιπά έξοδα							(593)

Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά	(527)
Φόροι	(95)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) περιόδου	4.438

Η κατανομή των αποτελεσμάτων του Ομίλου για το εννιάμηνο που έληξε την 30.09.2020 ανά λειτουργικό τομέα είναι η ακόλουθη :

	01.01.2020 – 30.09.2020						
	Γραφεία & Μικτής Χρήσης	Αποθήκες	Ξενοδοχεία	Καταστήματα	Ειδικής Χρήσης	Οικόπεδα	Σύνολο
ΠΩΛΗΣΕΙΣ							
Έσοδα από μισθώματα	1.313	575	665	112	93	7	2.765
Σύνολο	1.313	575	665	112	93	7	2.765
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ							
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	250	114	(175)	58	9	239	495
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(49)	(25)	(31)	(8)	(7)	(1)	(121)
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	(173)	(73)	(107)	(11)	(26)	(3)	(393)
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	1.342	589	350	141	81	243	2.746
Συμφωνία καθαρών κερδών/ (ζημιών) χρήσης:							
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα							2.746
Λοιπά έξοδα							(518)
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά							(356)
Φόροι							(67)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης							1.805

5. Επενδύσεις σε ακίνητα

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

Χώρα	Χρήση	Όμιλος Ελλάδα						Σύνολο
		Γραφεία & Μικτής Χρήσης	Αποθήκες	Ξενοδοχεία	Καταστήματα	Ειδικής Χρήση	Οικόπεδα	
	Προσδιορισμός εύλογης αξίας	3	3	3	3	3	3	
	Εύλογη αξία έναρξης χρήσης 1 Ιανουαρίου 2020	30.387	10.303	13.686	3.524	1.365	528	59.793
	Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	-	5.580	3.045	1.155	185	68	10.033
	Αποκτήσεις επενδυτικών ακινήτων μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών – Μη επιχειρηματική συνένωση	-	28.497	3.480	-	-	-	31.977
	Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	174	3.482	99	19	10	-	3.784
	Μεταφορές μεταξύ τομέων	686	-	(686)	(1.819)	1.819	-	-
	Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	275	896	(724)	30	15	(76)	416
	Εύλογη αξία λήξης χρήσης 31 Δεκεμβρίου 2020	31.522	48.756	18.900	2.909	3.394	520	106.001
	Εύλογη αξία έναρξης περιόδου 1 Ιανουαρίου 2021	31.522	48.756	18.900	2.909	3.394	520	106.001
	Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	3.216	1.065	-	-	-	207	4.488
	Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	6	4.645	447	-	3	-	5.101
	Μεταφορές μεταξύ τομέων Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού		66	-	-	-	(66)	-
	Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	654	1.141	202	34	67	(5)	2.092
	Εύλογη αξία λήξης περιόδου 30 Σεπτεμβρίου 2021	35.398	55.672	19.549	1.995	3.464	656	116.734

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

Χώρα Χρήση	Εταιρεία Ελλάδα						Σύνολο
	Γραφεία & Μικτής Χρήσης	Αποθήκες	Ξενοδοχεία	Καταστήματα	Ειδικής Χρήσης	Οικόπεδα	
Προσδιορισμός εύλογης αξίας	3	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία έναρξης χρήσης 1 Ιανουαρίου 2020	30.387	10.303	13.686	3.524	1.365	528	59.793
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	-	5.580	3.045	1.155	185	68	10.033
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	174	3.482	50	19	10	-	3.735
Μεταφορές μεταξύ τομέων	686	-	(686)	(1.819)	1.819	-	-
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	275	250	(1.195)	30	15	(76)	(701)
Εύλογη αξία λήξης χρήσης 31 Δεκεμβρίου 2020	31.522	19.615	14.900	2.909	3.394	520	72.860
Εύλογη αξία έναρξης περιόδου 1 Ιανουαρίου 2021	31.522	19.615	14.900	2.909	3.394	520	72.860
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	3.216	1.065	-	-	-	207	4.488
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	6	4.645	-	-	3	-	4.653
Μεταφορές μεταξύ τομέων	-	66	-	-	-	(66)	-
Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	-	-	-	(948)	-	-	(948)
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	654	751	300	34	67	(5)	1.801
Εύλογη αξία λήξης περιόδου 30 Σεπτεμβρίου 2021	35.398	26.141	15.200	1.995	3.464	656	82.854

Την 11^η Φεβρουαρίου 2021, η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά αυτοτελούς κτιρίου γραφείων με ισόγειο κατάστημα που βρίσκεται στην οδό Δημητρίου Γούναρη 3 στον Πειραιά έναντι τιμήματος € 2.100 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης € 46 χιλ.). Το κτίριο αποτελείται από ισόγειο κατάστημα, πέντε ορόφους γραφείων και υπόγειους αποθηκευτικούς χώρους και έχει συνολική επιφάνεια 2.428 τ.μ. και είναι πλήρως μισθωμένο.

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

Την 30^η Ιουλίου 2021, η Εταιρεία ανακηρύχθηκε ως πλειοδότη σε πλειστηριασμό ενός οικοπέδου που βρίσκεται στη Νάουσα Πάρου, συνολικού εμβαδού 501 τ.μ., το οποίο είναι όμορο με τα ακίνητα της Εταιρείας. Το συνολικό τίμημα για την αγορά του οικοπέδου ανήλθε σε € 203 χιλ., μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού € 4 χιλ..

Την 24^η Σεπτεμβρίου 2021, η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά οριζόντιας ιδιοκτησίας γραφειακού χώρου συνολικής επιφάνειας 258,13 τ.μ., 3^{ου} ορόφου σε κτίριο γραφείων που βρίσκεται επί της Μητροπόλεως 3, στο οποίο η Εταιρεία κατέχει ήδη γραφειακό χώρο στον 4^ο όροφο. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε € 1.050 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης € 20 χιλ.).

Μέθοδος Αποτίμησης Ακινήτων

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Α.Π., οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές και συντάσσονται υποχρεωτικά δύο φορές ανά έτος, την 30η Ιουνίου και την 31η Δεκεμβρίου. Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων του Ομίλου πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 30^η Ιουνίου 2021, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999, όπως ισχύει. Για την 31 Μαρτίου και 30 Σεπτεμβρίου κάθε έτους η Διοίκηση εκτιμά, με βάση τις συνθήκες της αγοράς και τυχόν πραγματικών γεγονότων σε σχέση με το χαρτοφυλάκιο ακινήτων, εάν έχει επέλθει μεταβολή στις αξίες αυτές. Εφόσον έχει επέλθει 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 30^η Σεπτεμβρίου 2021 από την εύλογη αξία την 30^η Ιουνίου 2021.

Η κάθε έκθεση βασίζεται σε δύο μεθόδους σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα. Για το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου εφαρμόστηκαν κατά περίπτωση α) η μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων ή συγκριτική μέθοδος β) μέθοδος της κεφαλαιοποίησης εισοδήματος ή μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF).

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

Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Γραφεία	35.398	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	222	5,80%-9,19%	6,25%-8,00%
Αποθήκες	55.672	80%-10% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20%-90% συγκριτική μέθοδος	436	9,14%-9,72%	7,50%-8,25%
Ξενοδοχεία	19.549	80% -85% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% -15% συγκριτική μέθοδος.	n/a	9,20%-10,40%	7,0%-8,50%
Καταστήματα	1.995	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	11	7,69%-7,74%	6,5%-6,75%
Ειδικής Χρήσης	3.464	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	22	8,47%-8,69%	6,50%-7,75%
Οικόπεδα	656	80%-10% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20%-90% συγκριτική μέθοδος	4	9,50%-9,72%	8,25%
	116.734				

Η επιμέτρηση στην εύλογη αξία των μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων καθορίστηκε λαμβάνοντας υπόψη την ικανότητα του Ομίλου 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.

6. Συμμετοχή σε θυγατρικές

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

Η Εταιρεία κατέχει ποσοστό 100% των μετοχών της εταιρείας «Plaza Hotel Skiathos M.A.E» και ποσοστό 80% των μετοχών της εταιρείας «SARMED WAREHOUSES A.E»

	<u>30.09.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Plaza Hotel Skiathos M.A.E.	3.522	3.522
Sarmed Warehouses A.E.	24.168	23.903
	<u>27.690</u>	<u>27.425</u>

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

7. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	<u>30.09.2021</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>30.09.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Εμπορικές απαιτήσεις	177	315	175	262
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(249)	(249)	(4)	(4)
Τελικές εμπορικές απαιτήσεις	<u>(72)</u>	<u>66</u>	<u>171</u>	<u>258</u>
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (σημ. 21)	268	228	208	95
Έξοδα επομένων χρήσεων και προκαταβολές	67	242	25	205
Δεδουλευμένα έσοδα	629	345	230	174
Λοιπές απαιτήσεις και εγγυήσεις	793	1.421	458	830
Σύνολο Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	<u>1.685</u>	<u>2.302</u>	<u>1.092</u>	<u>1.562</u>
Μακροπρόθεσμες	311	329	311	329
Βραχυπρόθεσμες	1.374	1.973	781	1.233
Σύνολο	<u>1.685</u>	<u>2.302</u>	<u>1.092</u>	<u>1.562</u>

Στις Λοιπές απαιτήσεις και εγγυήσεις της 30^{ης} Σεπτεμβρίου 2021, περιλαμβάνεται ποσό ύψους € 277 χιλ. αναφορικά με κίνητρα μίσθωσης βάσει μισθωτικής σύμβασης. Η λογιστική αντιμετώπιση των εν λόγω κινήτρων, σύμφωνα με το λογιστικό πρότυπο ΔΠΧΑ 16, προβλέπει την τμηματική απόσβεσή τους κατά τη διάρκεια της κάθε μίσθωσης.

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	<u>30.09.2021</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>30.09.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Μη επισφαλείς απαιτήσεις				
Έως 1 μήνα	1.361	1.973	768	1.233
Από 1 μήνα έως 3 μήνες	1	-	1	-
Από 3 μήνες έως 12 μήνες	12	-	12	-
Άνω των 12 μηνών	-	-	-	-
Σύνολο μη επισφαλών απαιτήσεων	<u>1.374</u>	<u>1.973</u>	<u>781</u>	<u>1.233</u>
Επισφαλείς απαιτήσεις	249	249	4	4
Μείον: προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(249)	(249)	(4)	(4)
Καθαρές απαιτήσεις μετά από προβλέψεις	<u>1.374</u>	<u>1.973</u>	<u>781</u>	<u>1.233</u>

8. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020
Διαθέσιμα στο ταμείο	2	1	1	1
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις	4.267	2.066	1.467	898
Σύνολο	4.269	2.067	1.468	899

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

9. Μετοχικό κεφάλαιο και αγορά ιδίων μετοχών

Το Μετοχικό Κεφάλαιο αναλύεται ως ακολούθως:

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό Κεφάλαιο
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	35.764.593	75.106
Υπόλοιπο 30 Σεπτεμβρίου 2021	35.764.593	75.106

Η Εταιρεία την 30.09.2021 είχε στην κατοχή της συνολικά 358.618 ίδιες μετοχές συνολικής ονομαστικής αξίας € 767 χιλ. και αξίας κτήσης € 624 χιλ. ήτοι μέση τιμή κτήσης € 1,74 ανά μετοχή. Οι κατεχόμενες ίδιες μετοχές την 30.09.2021 αντιστοιχούσαν στο 1,0% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

10. Δανειακές Υποχρεώσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020
Αλληλόχρεος δανεισμός	6.449	10.137	6.178	10.017
Κρατικό δάνειο	67	55	-	-
Ομολογιακά δάνεια	22.626	8.121	22.626	8.121
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	29.142	18.313	28.804	18.138
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020
Μακροπρόθεσμος δανεισμός				
Κρατικό δάνειο	67	55	-	-
Ομολογιακά δάνεια	21.756	7.924	21.756	7.924
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	21.823	7.979	21.756	7.924
Βραχυπρόθεσμα δάνεια				
Αλληλόχρεος δανεισμός	6.449	10.137	6.178	10.017
Ομολογιακά δάνεια	870	197	870	197
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	7.319	10.334	7.048	10.214
Σύνολο δανείων	29.142	18.313	28.804	18.138

Η λήξη των δανειακών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020
Έως 1 έτος	7.319	10.334	7.048	10.214
Από 1 έως 5 έτη	14.573	1.688	14.506	1.633
Πάνω από 5 έτη	7.250	6.291	7.250	6.291
	29.142	18.313	28.804	18.138

Οι υποχρεώσεις από τα ανωτέρω ομολογιακά δάνεια είναι εξασφαλισμένες με εμπράγματα εξασφαλίσεις επι των επενδυτικών ακινήτων (βλ. Σημείωση 19). Επίσης, σύμφωνα με τους όρους των περισσότερων δανειακών συμβάσεων η Εταιρεία απαιτείται να συμμορφώνεται με συγκεκριμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες. Καθ' όλη την διάρκεια του υφιστάμενου δανεισμού η Εταιρεία κάλυπτε τις υποχρεώσεις συμμόρφωσης με τους εν λόγω δείκτες.

11. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής :

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020
Προμηθευτές	528	868	419	847
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 21)	6	10	6	7
Δεδουλευμένα έξοδα	75	140	54	102
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιπές εισφορές	(74)	6	(123)	(27)
Προκαταβολές πελατών	-	25	-	25
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	643	131	372	123
Έσοδα επομένων χρήσεων	10	9	10	9
Λοιπές υποχρεώσεις	935	400	902	400
Ληφθείσες εγγυήσεις ενοικίων	447	424	447	424
Σύνολο	2.570	2.014	2.087	1.910

Ανάλυση υποχρεώσεων:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020
Μακροπρόθεσμες	1.287	771	1.254	771
Βραχυπρόθεσμες	1.283	1.243	833	1.139
Σύνολο	2.570	2.014	2.087	1.910

Στις λοιπές υποχρεώσεις περιλαμβάνεται ποσό € 806 χιλ. που αφορά εγγύηση καλή εκτέλεσης για την υπό ανέγερση εμπορική αποθήκη στον Ασπρόπυργο.

12. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2021- 30.09.2021	01.01.2020- 30.09.2020	01.01.2021- 30.09.2021	01.01.2020 - 30.09.2020
Έξοδα εκτιμήσεων	(20)	(20)	(18)	(18)
Έξοδα δικηγόρων, συμβολαιογράφων,	(1)	(4)	(1)	(2)
Έξοδα ασφάλισης	(78)	(50)	(48)	(47)

Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών κενών χώρων	(23)	(14)	(23)	(12)
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	(2)	(31)	(2)	(27)
Λοιπά έξοδα	(72)	(2)	(70)	(2)
Σύνολο	(196)	(121)	(162)	(108)

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2021- 30.09.2021	01.01.2020- 30.09.2020	01.01.2021- 30.09.2021	01.01.2020- 30.09.2020
Μισθωμένα ακίνητα	(196)	(97)	(162)	(84)
Μη μισθωμένα ακίνητα	-	(24)	-	(24)
Σύνολο	(196)	(121)	(162)	(108)

13. Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2021- 30.09.2021	01.01.2020- 30.09.2020	01.01.2021- 30.09.2021	01.01.2020- 30.09.2020
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	(643)	(393)	(372)	(369)
Σύνολο	(643)	(393)	(372)	(369)

Το κονδύλι Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) αφορά το 100% της συνολικής ετήσιας υποχρέωσης καταβολής, υπολογισμένο με βάση την αντικειμενική αξία των ακινήτων που είχε στην κατοχή του ο Όμιλος και η Εταιρεία την 1^η Ιανουαρίου 2021 και 2020 αντίστοιχα. Η αύξηση κατά 73% οφείλεται στην αύξηση του αριθμού των ακινήτων την 01.01.2021 (28 ακίνητα) σε σχέση με την 01.01.2020 (22 ακίνητα).

14. Λοιπά λειτουργικά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2021 - 30.09.2021	01.01.2020 - 30.09.2020	01.01.2021 - 30.09.2021	01.01.2020 - 30.09.2020
Αμοιβές μελών Δ.Σ	(67)	(64)	(67)	(64)
Αμοιβές τρίτων	(15)	(19)	(15)	(19)
Έξοδα διοικητικής υποστήριξης	(142)	(111)	(111)	(107)
Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών (ιδιοχρησιμοποιούμενου)	(9)	(3)	(9)	(3)
Έξοδα ασφάλισης (D&O)	(6)	(4)	(6)	(3)
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	-	(1)	(2)	(1)
Λοιπά έξοδα	(52)	(68)	(45)	(66)
Σύνολο	(291)	(270)	(255)	(263)

Στα ανωτέρω έξοδα διοικητικής υποστήριξης του Ομίλου ποσού € 142 χιλ. περιλαμβάνονται € 52 χιλ. που αφορούν έξοδα υπηρεσιών λειτουργικής / διοικητικής υποστήριξης από συνδεδεμένες εταιρείες (βλ. σημείωση 20).

15. Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) – καθαρά

Τα καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2021 - 30.09.2021	01.01.2020 - 30.09.2020	01.01.2021 - 30.09.2021	01.01.2020 - 30.09.2020
Έξοδα τόκων Ομολογιακών δανείων	(349)	(390)	(349)	(390)
Έξοδα αλληλόχρεου δανεισμού	(173)	-	(170)	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(5)	(12)	(4)	(12)
Άλλα έσοδα τόκων	-	48	-	48
Σύνολο	(527)	(356)	(523)	(356)

16. Φόροι

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2021 30.09.2021	01.01.2020 30.09.2020	01.01.2021 30.09.2021	01.01.2020 30.09.2020
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	(95)	(67)	(61)	(64)
Σύνολο	(95)	(67)	(61)	(64)

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.

17. Μερίσματα ανά μετοχή

Την 21^η Απριλίου 2021 η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε τη διανομή μερίσματος συνολικού ποσού € 2.124 χιλ. ήτοι € 0,06 ανά μετοχή (καθαρό), από τα κέρδη της χρήσης 2020 και προηγούμενων ετών, το οποίο καταβλήθηκε στους δικαιούχους την 28^η Απριλίου 2021. Την 30.03.2020 η Εταιρεία είχε διανεμίσει μερίσμα ποσού € 1.395 χιλ., ήτοι € 0,039 ανά μετοχή (καθαρό) από τα κέρδη της χρήσης 2019.

18. Κέρδη ανά μετοχή

Βασικά και προσαρμοσμένα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2021 - 30.09.2021	01.01.2020 - 30.09.2020	01.01.2021 - 30.09.2021	01.01.2020 - 30.09.2020
Κέρδη μετά από φόρους	4.438	1.805	2.769	1.224
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους	4.125	1.805	2.769	1.224
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους μειοψηφίας	313	-	-	-
Σταθμισμένος μέσος όρος του αριθμού μετοχών	35.764.593	35.764.593	35.764.593	35.764.593
Ίδιες μετοχές	358.618	193.079	358.618	193.079

Σταθμισμένος μέσος όρος του αριθμού μετοχών σε κυκλοφορία	35.405.975	35.571.514	35.405.975	35.571.514
Βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή (€ ανά μετοχή)	0,1165	0,0507	0,0782	0,0344

19. Ανειλημμένες υποχρεώσεις

Κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις

Την 30^η Ιουλίου 2020 η Εταιρεία προχώρησε στην σύναψη σύμβασης εργολαβίας για την κατασκευή ενός σύγχρονου κτιρίου αποθηκών και διανομής, προδιαγραφών πυροπροστασίας κατηγορίας Z3 και συνολικής επιφανείας 20.764 τ.μ. στον Ασπρόπυργο Αττικής. Το εργολαβικό αντάλλαγμα συμφωνήθηκε σε € 9.626 χιλ. πλέον Φ.Π.Α. και καταβάλλεται σταδιακά έως την αποπεράτωση του έργου η οποία προβλέπεται να ολοκληρωθεί στο τέλος του 2021. Η εν λόγω κατασκευή χρηματοδοτείται μέσω δανεισμού. Μέχρι την 30.09.2021, η Εταιρεία είχε αποπληρώσει ποσό € 8.943 χιλ. πλέον ΦΠΑ από το σύνολο του εργολαβικού τιμήματος.

Την 8^η Οκτωβρίου 2021 η θυγατρική Plaza Hotel Skiathos M.A.E. προχώρησε στην σύναψη σύμβασης εργολαβίας για την ανακαίνιση της ξενοδοχειακής μονάδας. Το εργολαβικό αντάλλαγμα συμφωνήθηκε σε € 2.841 χιλ. και καταβάλλεται σταδιακά έως την αποπεράτωση του έργου η οποία προβλέπεται να ολοκληρωθεί στο Β' τρίμηνο του 2022.

Δεσμεύσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις

Η Εταιρεία δεν έχει συνάψει συμβάσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων.

Επίδικες υποθέσεις

Δεν υπάρχουν αγωγές κατά των εταιρειών του Ομίλου.

20. Υφιστάμενα εμπράγματα βάρη

Στα πλαίσια της έκδοσης του κοινού ομολογιακού δανείου με την Eurobank Ergasias A.E. ποσού έως € 20.000 χιλ. (βλ. Σημείωση 11) έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της δανείστριας «Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E.», ύψους € 26.000 χιλ. έκαστη για τα ακίνητα Αλ.Πάντου 27, Λεωφόρος Κηφισού 119, Λεωφόρος Κηφισού 125-127, Λουτρού 65, Λεωφόρος Κηφισίας 283, Αλαμάνας 1 και του ξενοδοχείου «Mr&Mrs White Paros». Επιπρόσθετα, έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια και ασφαλιστήρια συμβόλαια των προαναφερθέντων ακινήτων.

Για το κατάστημα που βρίσκεται επί των οδών 25ης Μαρτίου 1 και Εθελοντών Δωδεκανησίου στην πόλη της Ρόδου, που αποκτήθηκε στις 29/10/2019 εκκρεμεί η ολοκλήρωση της εξάλειψης προσημείωσης υποθήκης ύψους €2.600 χιλ. υπέρ «Τράπεζας PROBANK A.E.» στο αρμόδιο κτηματολογικό γραφείο η οποία βάρυνε τους προηγούμενους ιδιοκτήτες και αναμένεται να ολοκληρωθεί στο άμεσο μέλλον.

Στα πλαίσια της έκδοσης του κοινού ομολογιακού δανείου με την Alpha Bank A.E. ποσού έως € 10.000 χιλ. έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της δανείστριας «Alpha Bank A.E.», ύψους € 12.000 χιλ. έκαστη για τα ακίνητα Αλ. Πάντου 19-23, Αλ. Πάντου 25 και Αργυρουπόλεως 2^α. Επιπρόσθετα, έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια και ασφαλιστήρια συμβόλαια των προαναφερθέντων ακινήτων.

21. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

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

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

Οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Για την περίοδο από 01 Ιανουαρίου 2021 έως 30.09.2021	Για την περίοδο από 01 Ιανουαρίου 2020 έως 30.09.2020	Για την περίοδο από 01 Ιανουαρίου 2021 έως 30.09.2021	Για την περίοδο από 01 Ιανουαρίου 2020 έως 30.09.2020
i) Έσοδα από Μισθώματα επενδυτικών ακινήτων				
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	57	63	57	63
Θυγατρικές εταιρείες	-	-	6	1
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	2.355	1.196	1.095	1.196
	2.412	1.259	1.158	1.260
ii) Αγορές παγίων				
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	-	-	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	2	2	2	2
	2	2	2	2
iii) Έσοδα που αφορούν παροχή υπηρεσιών				
Λήψη υπηρεσιών λειτουργικής / διοικητικής υποστήριξης				
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	6	6	6	6
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	52	46	39	42
	58	52	45	48
iv) Παροχές προς τη Διοίκηση				
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές	247	290	247	290
	247	290	247	290
	Για την περίοδο από 01 Ιανουαρίου 2020 έως 30.09.2021	Για την περίοδο από 01 Ιανουαρίου 2020 έως 31.12.2020	Για την περίοδο από 01 Ιανουαρίου 2021 έως 30.09.2021	Για την περίοδο από 01 Ιανουαρίου 2020 έως 31.12.2020
v) Υπόλοιπα τέλους χρήσης που προέρχονται από μισθώματα-αγορές αγαθών/ λήψη υπηρεσιών				
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη:				
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	3	2	5	2
Θυγατρικές εταιρείες			1	
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	113	226	201	93
	114	228	208	95
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη:				
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	1	1	1	1
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	5	8	5	6
	6	9	6	7
Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις:				
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	15	15	15	15
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	296	293	296	293
	311	308	311	308

Τα έξοδα υπηρεσιών του Ομίλου συνολικού ποσού € 52 χιλ. αφορούν σε υπηρεσίες που προσφέρθηκαν από τα συνδεδεμένα μέρη (i) Quest Συμμετοχών Α.Ε. για υπηρεσίες εξυπηρέτησης μετόχων και εταιρικών ανακοινώσεων, (ii) Unisystems Α.Ε. για λογιστική υποστήριξη και διαχείριση μισθοδοσίας, και (iii) Info Quest Technologies Α.Ε.Β.Ε.. για υπηρεσίες πληροφορικής και μηχανοργάνωσης.

22. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού

1. Την 19.10.2021 δημοσιεύθηκε στο ΓΕΜΗ η από 12.10.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της θυγατρικής Sarmed Warehouses Α.Ε., στην οποία η Εταιρεία συμμετέχει κατέχοντας το 80% του μετοχικού της κεφαλαίου, με την οποία εγκρίθηκε η διανομή προσωρινού μερίσματος 2021 συνολικού ποσού € 1.110 χιλ., ήτοι € 0,185 Ευρώ ανά μετοχή προς τους μετόχους της Sarmed Warehouses Α.Ε.. Το ως άνω προσωρινό μέρισμα, βάση του άρθρου 162 Ν. 4548, θα διανεμηθεί στους μετόχους της Sarmed Warehouses Α.Ε. δύο μήνες μετά την προαναφερθείσα ημερομηνία δημοσίευσης. Ως αποτέλεσμα εκτιμάται ότι η Εταιρεία θα λάβει τον Δεκέμβριο του 2021 το συνολικό ποσό των € 888 χιλ. ως προσωρινό μέρισμα για τη χρήση 2021 από την συμμετοχή της στην Sarmed Warehouses Α.Ε.
2. Την 27.10.2021 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, ως μοναδική μέτοχος της Plaza Hotel Skiathos ΜΑΕ, ενέκρινε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Plaza Hotel Skiathos κατά τέσσερα εκατομμύρια διακόσιες χιλιάδες Ευρώ και ογδόντα έξι λεπτά (€ 4.200.000,86) με καταβολή μετρητών από την ίδια και την έκδοση τριών εκατομμυρίων εκατό τριάντα τεσσάρων χιλιάδων τριακοσίων είκοσι εννέα (3.134.329) νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας ενός Ευρώ και τριάντα τεσσάρων λεπτών (€ 1,34) η κάθε μία, με σκοπό την χρηματοδότηση της ανακαίνισης του ξενοδοχείου ιδιοκτησίας της Plaza Hotel Skiathos Μ.Α.Ε..
3. Την 08.11.2021 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ενέκρινε την πώληση του ακινήτου της, το οποίο βρίσκεται επί της Λ. Κηφισίας 283 έναντι τιμήματος κατ' ελάχιστον € 1.023 χιλ.. Η πώληση αναμένεται να ολοκληρωθεί έως το τέλος της τρέχουσας χρήσης.

Δεν προέκυψαν περαιτέρω σημαντικά γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού, που να επηρεάζουν την παρούσα Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση.

Η παρούσα Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση για την περίοδο από την 1^η Ιανουαρίου 2021 έως την 30^η Σεπτεμβρίου 2021, έχει εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 18 Νοεμβρίου 2021 και υπογράφεται ως κάτωθι:

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