



BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

για την περίοδο από 01 Ιανουαρίου 2022 έως 30 Ιουνίου 2022

BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π

Αρ.ΓΕΜΗ - 140330201000

Αλ. Πάντου 25, Καλλιθέα

Σεπτέμβριος 2022

Περιεχόμενα

A. Δηλώσεις εκπροσώπων του Διοικητικού Συμβουλίου	3
B. Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας	4
Γ. Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	13
Δ. Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση	15
Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	16
Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων	17
Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	18
Εταιρική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	19
Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών	20
Εταιρική Κατάσταση Ταμειακών Ροών	21
Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	22
1. Γενικές πληροφορίες	22
2. Αρχές σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	23
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	25
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης	27
5. Πληροφόρηση κατά τομέα	27
6. Επενδύσεις σε ακίνητα	30
7. Συμμετοχή σε θυγατρικές	34
8. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	34
9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	35
10. Μετοχικό κεφάλαιο και αγορά ιδίων μετοχών	35
11. Δανειακές Υποχρεώσεις	35
12. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	36
13. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	37
14. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	37
15. Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	38
16. Λοιπά λειτουργικά έξοδα	38
17. Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) – καθαρά	39
18. Φόροι	39
19. Μερίσματα ανά μετοχή	39
20. Κέρδη ανά μετοχή	39
21. Ανειλημμένες υποχρεώσεις	40
22. Υφιστάμενα εμπράγματα βάρη	40
23. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	41
24. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού	42

Δηλώσεις εκπροσώπων του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με το άρθρο 5, 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 :

- Η συνημμένη Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση του εξαμήνου που έληξε την 30^η Ιουνίου 2022 της BriQ Properties Α.Ε.Α.Π. («η Εταιρεία» και «ο Όμιλος»), η οποία καταρτίστηκε σύμφωνα με τα ισχύοντα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, τα Ίδια Κεφάλαια και τα αποτελέσματα της εξάμηνης περιόδου της Εταιρείας καθώς και των εταιρειών που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση (Όμιλος), σύμφωνα με τις παραγράφους 3 έως 5 του άρθρου 5 του Ν. 3556/2007.
- Επίσης δηλώνουν εξ όσων γνωρίζουν ότι η Εξαμηνιαία Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπον αληθή τις πληροφορίες που απαιτούνται βάσει της παραγράφου 6 του άρθρου 5 του Ν. 3556/2007.

Καλλιθέα, 26 Σεπτεμβρίου 2022

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 περίοδο από την 1^η Ιανουαρίου έως την 30^η Ιουνίου 2022

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Με βάση τις διατάξεις του άρθρου 5 του Ν.3556/2007 και τις σχετικές εκτελεστικές διατάξεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, σας υποβάλλουμε την Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της «BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.» (Εταιρεία) και των θυγατρικών της (μαζί ο Όμιλος) για τη χρονική περίοδο από την 1^η Ιανουαρίου 2022 έως την 30^η Ιουνίου 2022. Στόχος της Έκθεσης είναι να παράσχει ουσιαστικές πληροφορίες, που δίνουν στον αναγνώστη τη δυνατότητα να διαμορφώσει μια ολοκληρωμένη γνώμη για την εξέλιξη των εργασιών της Εταιρείας και του Ομίλου κατά την εξεταζόμενη περίοδο.

Σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από τη νομοθεσία, η παρούσα Έκθεση περιλαμβάνει τα ακόλουθα μέρη:

1. Απολογισμό για την περίοδο από 1^η Ιανουαρίου 2022 έως 30^η Ιουνίου 2022
2. Σημαντικά γεγονότα κατά την κλειόμενη περίοδο
3. Περιγραφή των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων για το δεύτερο εξάμηνο της οικονομικής χρήσης
4. Σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι παρούσες ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις περιλαμβάνουν, πέραν της Εταιρείας και τις θυγατρικές εταιρείες, στις οποίες η Εταιρεία άμεσα ή έμμεσα ασκεί έλεγχο.

Οι παρούσες ενοποιημένες και εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 26 Σεπτεμβρίου 2022, είναι αναρτημένες μαζί με την έκθεση επισκόπησης του ορκωτού ελεγκτή και την εξαμηνιαία έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου στη διαδικτυακή 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 και του Ομίλου, των στοιχείων της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης και των Αποτελεσμάτων της υπό εξέταση περιόδου σας γνωρίζει τα παρακάτω:

1. ΑΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΠΟ ΤΗΝ 1^η ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2022 ΕΩΣ ΤΗΝ 30^η ΙΟΥΝΙΟΥ 2022

Κατά το πρώτο εξάμηνο του 2022 η αποκλιμάκωση της πανδημίας COVID 19 σε συνδυασμό με την άρση των περιοριστικών μέτρων, είχαν σαν αποτέλεσμα την επανεκκίνηση της οικονομικής δραστηριότητας καθώς και την θετική πορεία και επίδοση του τουρισμού στην Ελλάδα, με αποτέλεσμα την σημαντική άνοδο των εσόδων που φαίνεται ότι θα ξεπεράσουν αυτά του 2019.

Ταυτόχρονα, οι στρατιωτικές ενέργειες στην Ουκρανία και οι επακόλουθες οικονομικές κυρώσεις, έχουν οδηγήσει σε αυξήσεις του ενεργειακού κόστους και, κατά συνέπεια σε περαιτέρω αυξήσεις των τιμών των πρώτων υλών. Οι εταιρείες του Ομίλου δραστηριοποιούνται μόνο στην Ελληνική επικράτεια και δεν διαφαίνεται να επηρεάζονται άμεσα και σε σημαντικό βαθμό οι δραστηριότητές τους. Επίσης, οι εταιρίες του Ομίλου δεν έχουν αναλάβει μεγάλα κατασκευαστικά έργα για να επηρεαστούν άμεσα από αυτές τις αυξήσεις, ενώ το ενεργειακό κόστος επωμίζονται οι μισθωτές των ακινήτων και όχι ο ιδιοκτήτης αυτών.

Η Εταιρεία παρακολουθεί με υπευθυνότητα τις πληθωριστικές πιέσεις στην οικονομία που ξεκίνησαν από την αύξηση των τιμών των αγαθών και υλικών λόγω της πανδημίας και έχουν ενταθεί με την δραματική αύξηση των τιμών της ενέργειας λόγω και του πολέμου στην Ουκρανία. Η έκθεση της Εταιρείας σε αυτές τις πληθωριστικές πιέσεις είναι σχετικά περιορισμένη καθώς τα μισθώματα σε όλες τις μισθώσεις αναπροσαρμόζονται με βάση τον πληθωρισμό. Παρόλα αυτά, ο αυξανόμενος πληθωρισμός δημιουργεί αυξανόμενες ανησυχίες για τον αντίκτυπο του στην αγοραστική δύναμη των καταναλωτών και τον κίνδυνο υπονόμευσης της τρέχουσας ανάκαμψης της χώρας, ο οποίος με τη σειρά του ενδέχεται να επηρεάσει έμμεσα και τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας και του Ομίλου. Πιθανή επιδείνωση των συνθηκών που θα μπορούσε να επηρεάσει περαιτέρω την παγκόσμια και κατ' επέκταση και την ελληνική οικονομία δεν μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα αυτή τη στιγμή.

Παράλληλα η αύξηση του κόστους δανεισμού επηρεάζει την κτηματαγορά και συνεπώς θα επιβαρυνθούν τα αποτελέσματα της Εταιρείας, καθώς ο κλάδος της ακίνητης περιουσίας είναι ένας κλάδος έντασης κεφαλαίου (capital intensive). Η Εταιρεία παρόλαυτα έχει χαμηλό δανεισμό (LTV 26,9%) και επομένως η αύξηση των επιτοκίων δεν θα επηρεάσει σε μεγάλο βαθμό τα αποτελέσματά της. Η άνοδος του επιτοκίου αναφοράς έχει επίπτωση και στην φορολογία των ΑΕΕΑΠ (βλ. σημείωση 18).

Η Διοίκηση 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.

Επενδύσεις σε Ακίνητα

Την 30^η Ιουνίου 2022, το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου περιλάμβανε 27 ακίνητα, εκ των οποίων δύο ανήκουν στις θυγατρικές εταιρείες, συνολικής επιφάνειας 146.790,20 τ.μ..

Το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων του Ομίλου αποτελείται από 10 ακίνητα γραφείων και μικτής χρήσης (γραφεία με ισόγεια καταστήματα), 6 κτίρια αποθηκευτικών χώρων (logistics), 5 ξενοδοχεία, 3 καταστήματα, 1 ακίνητο ειδικής χρήσης και 2 οικόπεδα.

Η εύλογη αξία των ακινήτων του Ομίλου, συμπεριλαμβανομένων επενδυτικών, ιδιοχρησιμοποιούμενων και διακρατούμενων προς πώληση ακινήτων, όπως αποτιμήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές των εταιρειών «ΑΘΗΝΑΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ Ε.Π.Ε.», «HVS HOSPITALITY CONSULTING SERVICES A.E.» και «Cushman & Wakefield Proprius Ε.Π.Ε.» ανήλθε σε € 130.755 χιλ. έναντι αξίας € 122.017 χιλ. την 31.12.2021, ήτοι αύξηση € 8.738 χιλ. ή 7,2%.

Η εύλογη αξία των Επενδύσεων σε Ακίνητα κατά την 30^η Ιουνίου 2022 ανερχόταν σε € 128.438 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένης της αξίας των ιδιοχρησιμοποιούμενων ιδιοκτησιών γραφείων της Εταιρείας αξίας € 1.116 χιλ. και διακρατούμενων προς πώληση αξίας € 1.201 χιλ.) έναντι αξίας € 120.768 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένης της αξίας του ιδιοχρησιμοποιούμενου χώρου γραφείων της Εταιρείας αξίας € 1.249 χιλ.) κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2021, ήτοι αύξηση € 7.670 χιλ. ή 6,4%.

Η αύξηση αυτή ποσού € 7.670 χιλ. αναλύεται ως εξής :

- ποσό € 3.989 χιλ. αφορά κεφαλαιουχικές δαπάνες για ανακαίνιση και ανάπτυξη ακινήτων,
- ποσό € 4.882 χιλ. αφορά αναπροσαρμογή αξίας του υφισταμένου χαρτοφυλακίου, εκ των οποίων ποσό € 2.467 χιλ. αφορά τον κλάδο των αποθηκευτικών χώρων (3,8% επί της αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα της 30.06.2022) και
- μείωση ποσού € 1.201 χιλ. αφορά μεταφορά του ακινήτου επί της Γιαμπουδάκη στο Ρέθυμνο στα διακρατούμενα προς πώληση περιουσιακά στοιχεία, η πώληση του οποίου ολοκληρώθηκε την 11.08.2022 έναντι τιμήματος € 1.350 χιλ..

Οι αποτιμήσεις των ακινήτων του Ομίλου έγιναν σύμφωνα με τη Μέθοδο Προεξοφλούμενων Χρηματοοικονομικών Ροών (Discounted Cash Flow) και τη Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων Κτηματαγοράς (βλ. Σημείωση 6).

Το σύνολο των επενδύσεων της Εταιρείας σε Ακίνητα και συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρείες για την 30.06.2022 αποτιμήθηκε σε € 126.810 χιλ. έναντι € 121.175 χιλ. την 31.12.2021 σύμφωνα με τις δημοσιευμένες Καταστάσεις Επενδύσεων της Εταιρείας.

Έσοδα

Τα Έσοδα από Μισθώματα του Ομίλου για το εξάμηνο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2022 ανήλθαν σε € 3.981 χιλ. έναντι € 2.574 χιλ. για την αντίστοιχη περσινή περίοδο παρουσιάζοντας αύξηση ποσού € 1.407 χιλ. ή 54,7%. Η αύξηση αυτή οφείλεται στην ενσωμάτωση εσόδων προερχόμενων από τις νέες επενδύσεις στον τομέα των logistics αλλά και στο γεγονός ότι τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου για το εξάμηνο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2021 είχαν προκύψει μετά την μείωση ποσού € 951 χιλ. που αφορούσε την μείωση ενοικίου στις πληττόμενες επιχειρήσεις λόγω των μέτρων κατά της εξάπλωσης του Covid-19.

Κατά την ημερομηνία έγκρισης της παρούσας χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, το ποσοστό των ετησιοποιημένων εσόδων από μισθώματα που προέρχεται από θυγατρικές και συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου Quest Συμμετοχών Α.Ε. ανέρχεται σε 32,7% των συνολικών εσόδων από μισθώματα ενώ το ποσοστό των ετησιοποιημένων εσόδων από μισθώματα που προέρχεται από την εταιρεία Sarmed Logistics Α.Ε. ανέρχεται σε 27,3%. Την 30.06.2022 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 99,8%, όσο και την 31.12.2021.

Κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία

Τα κέρδη του Ομίλου από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία για το πρώτο εξάμηνο του 2022 ανήλθαν σε € 4.882 χιλ. έναντι € 2.092 χιλ. για την αντίστοιχη περσινή περίοδο. Από τα € 4.882 χιλ., ποσό € 2.467 χιλ. αφορά τον κλάδο των αποθηκευτικών χώρων (Logistics). Η αναπροσαρμογή της αξίας για την 30.06.2022 ανέρχεται σε 3,8% επι της αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα της 30.06.2022.

Λειτουργικά Έξοδα

Τα Άμεσα Έξοδα σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα (βλ. Σημείωση 14) για το εξάμηνο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2022 ανήλθαν σε € 173 χιλ. έναντι € 158 χιλ. για την αντίστοιχη περσινή περίοδο. Τα έξοδα αυτά περιλαμβάνουν κυρίως έξοδα ασφάλισης ακινήτων ποσού € 61 χιλ. (30.06.2021 : € 49 χιλ.) και έξοδα εκτίμησης ακινήτων ποσού € 27 χιλ. (30.06.2021 : € 27 χιλ.).

Ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων – ΕΝΦΙΑ (βλ. Σημείωση 15) για το εξάμηνο αφορά την ετήσια πρόβλεψη του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων. Η πρόβλεψη για το έτος 2022 ανέρχεται σε € 703 χιλ. έναντι € 664 χιλ. για το έτος 2021.

Τα Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα (βλ. Σημείωση 16) ανήλθαν σε € 362 χιλ. έναντι € 254 χιλ. της περσινής περιόδου, ήτοι παρουσίασαν αύξηση € 108 χιλ. ή 42,5%. Στην αύξηση αυτή περιλαμβάνονται μη επαναλαμβανόμενα έξοδα συμβούλων € 122 χιλ. για διάφορες υπηρεσίες.

Χρηματοοικονομικά Έσοδα / Έξοδα

Τα καθαρά χρηματοοικονομικά έσοδα ανήλθαν σε € 411 χιλ. έναντι € 336 χιλ. για την αντίστοιχη περσινή περίοδο.

Λειτουργικά Κέρδη - Αποτελέσματα προ Φόρων

Τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου για το πρώτο εξάμηνο το 2022 ανήλθαν σε € 7.384 χιλ. έναντι € 3.406 χιλ. της αντίστοιχης περσινής περιόδου, ενώ τα λειτουργικά κέρδη μη συμπεριλαμβανομένων των κερδών από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ανήλθαν σε ποσό € 2.502 χιλ. έναντι ποσού € 1.314 χιλ. της αντίστοιχης περσινής περιόδου, εμφανίζοντας αύξηση ποσού € 1.188 χιλ. ή 90,4%.

Τα αποτελέσματα προ φόρων ανήλθαν σε κέρδη € 6.972 χιλ. έναντι € 3.070 χιλ. της αντίστοιχης περσινής περιόδου. Τα αποτελέσματα προ φόρων μη συμπεριλαμβανομένων των κερδών από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ανήλθαν σε ποσό € 2.090 χιλ. έναντι ποσού € 978 χιλ. της προηγούμενης περιόδου, εμφανίζοντας αύξηση ποσού € 1.112 χιλ. ή 113,7%.

Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης (EBITDA και Προσαρμοσμένο EBITDA)

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)», καθώς και το μέγεθος «Προσαρμοσμένα κέρδη προ Τόκων, Φόρων και συνολικών Αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)» 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 για το εξάμηνο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2022 ανήλθαν σε € 3.003 χιλ. έναντι € 1.661 χιλ. της αντίστοιχης περσινής περιόδου, εμφανίζοντας αύξηση 80,8%, όπως φαίνεται στον παρακάτω πίνακα:

	Από 01.01.2022 έως 30.06.2022	Από 01.01.2021 έως 30.06.2021
Κέρδη προ φόρων	6.972	3.070
Πλέον: Αποσβέσεις δικαιωμάτων ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	28	15
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά (έσοδα) /έξοδα	411	336
Κέρδη προ φόρων, τόκων και συνολικών αποσβέσεων (EBITDA)	7.411	3.421
Μείον: Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	(4.882)	(2.092)

Πλέον: 50% της ετήσιας πρόβλεψης Ε.Ν.Φ.Ι.Α. ⁽¹⁾	351	332
Πλέον : Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα ⁽²⁾	122	-
Προσαρμοσμένα κέρδη προ Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)	3.003	1.661

¹ Το κονδύλι «Ενιαίος Φόρος Ακίνητης Περιουσίας Ε.Ν.Φ.Ι.Α.» για την περίοδο 01.01. έως 30.06. αφορά πρόβλεψη για το 100% της συνολικής ετήσιας υποχρέωσης καταβολής του ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων υπολογισμένο με βάση την αντικειμενική αξία των ακινήτων που είχε στην κατοχή της η Εταιρεία την 1η Ιανουαρίου του κάθε έτους αντίστοιχα ο οποίος ανέρχεται σε € 703 χιλ. για το 2022 και € 664 χιλ. για το 2021.

² Έκτακτες, μη επαναλαμβανόμενες συμβουλευτικές υπηρεσίες.

Φόροι

Οι φόροι του Ομίλου για το εξάμηνο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2022 ανήλθαν σε € 67 χιλ. έναντι € 57 χιλ. της αντίστοιχης περσινής περιόδου, παρουσιάζοντας αύξηση κατά € 10 χιλ. ή κατά 17,5%.

Καθαρά Κέρδη

Τα καθαρά κέρδη του Ομίλου για το πρώτο εξάμηνο του 2022, βάση των ανωτέρω ανήλθαν σε € 6.905 χιλ. έναντι κερδών € 3.013 χιλ. της αντίστοιχης περσινής περιόδου. Τα καθαρά κέρδη μη συμπεριλαμβανομένων των κερδών από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ανήλθαν σε ποσό € 2.023 χιλ. έναντι ποσού € 921 χιλ. της αντίστοιχης περσινής περιόδου εμφανίζοντας αύξηση € 1.102 χιλ. ή 119,6%.

Στοιχεία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής θέσης

Το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων του Ομίλου που αντιστοιχούν σε μετόχους για το εξάμηνο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2022 ανέρχεται σε € 92.864 χιλ. από € 89.259 χιλ. την 31^η Δεκεμβρίου 2021.

Τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου την 30^η Ιουνίου 2022 ανέρχονται σε € 4.270 χιλ. έναντι € 4.277 χιλ. την 31^η Δεκεμβρίου 2021.

Την 30 Ιουνίου 2022 οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου ανέρχονταν σε € 34.518 χιλ. έναντι € 30.153 χιλ. την 31^η Δεκεμβρίου 2021.

Ο δείκτης L.T.V. (Δάνεια / Επενδύσεις σε ακίνητα) του Ομίλου την 30^η Ιουνίου 2022 ανερχόταν σε 26,9% και το Net L.T.V. ((Δάνεια – Ταμειακά Διαθέσιμα)/Επενδύσεις σε ακίνητα) σε 23,6%, ενώ την 31η Δεκεμβρίου 2021 ανερχόταν σε 25,0% και 21,4% αντίστοιχα.

Η Εσωτερική Λογιστική Αξία (N.A.V.) που αντιστοιχεί σε μετόχους της Εταιρείας την 30^η Ιουνίου 2022 ανερχόταν σε € 92.865 χιλ. και η Εσωτερική Λογιστική Αξία (N.A.V.) ανά μετοχή σε € 2,62 ενώ την 31η Δεκεμβρίου 2021 ανερχόταν σε € 89.259 χιλ. και € 2,52 αντίστοιχα.

Βασικοί Δείκτες

(ποσά σε € χιλ.)

	<u>30.06.2022</u>		<u>31.12.2021</u>	
Δείκτης Ρευστότητας				
Κυκλοφορούν ενεργητικό	6.089		5.589	
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	7.184	0,85x	3.714	1,50x
Δείκτες Μόχλευσης				
Δανειακές υποχρεώσεις	34.518		30.153	
Σύνολο Ενεργητικού	137.848	25,0%	128.402	23,5%
Δανειακές υποχρεώσεις	34.518		30.153	

Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα	(4.270)	22,6%	(4.277)	20,8%
Σύνολο Ενεργητικού	137.848		128.402	
Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα	(4.270)		(4.277)	
L.T.V. (Loan to value)				
Δανειακές υποχρεώσεις	34.518		30.153	
Επενδύσεις σε Ακίνητα	128.438	26,9%	120.768	25,0%
Net L.T.V. (Net Loan to value)				
Δανειακές υποχρεώσεις	34.518		30.153	
Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα	(4.270)	23,6%	(4.277)	21,4%
Επενδύσεις σε Ακίνητα	128.438		120.768	
Καθαρή Θέση				
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας	92.864	2,62 €	89.259	2,52 €
Αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία (σε χιλ.)	35.405		35.421	

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗ ΠΕΡΙΟΔΟ

A. Εταιρικά γεγονότα

1. Διανομή Μερισμάτος

Την 19^η Απριλίου 2022 η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε τη διανομή μερισμάτος συνολικού ποσού € 2.657 χιλ. ήτοι € 0,075 ανά μετοχή (καθαρό), από τα κέρδη της χρήσης 2021, το οποίο καταβλήθηκε στους δικαιούχους την 29^η Απριλίου 2022.

2. Αγορά ιδίων μετοχών

Το πρώτο εξάμηνο του 2022 η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά 15.518 ιδίων μετοχών. Η Εταιρεία την 30.06.2022 είχε στην κατοχή της συνολικά 359.136 ίδιες μετοχές συνολικής ονομαστικής αξίας € 754 χιλ. και κτήσης € 629 χιλ.. Οι κατεχόμενες ίδιες μετοχές την 30.06.2022 αντιστοιχούν στο 1,0% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

3. Ανασυγκρότηση Διοικητικού Συμβουλίου και συγκρότηση αυτού σε σώμα

Την 19^η Απριλίου 2022 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ανασυγκροτήθηκε σύμφωνα με την απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της 19ης Απριλίου 2022 με την παραίτηση του Μη εκτελεστικού Μέλους κ. Μπιτσάκου και την προσθήκη του Ανεξάρτητου Μη Εκτελεστικού Μέλους κ. Λασσανιάνου.

Το νέο επταμελές Διοικητικό Συμβούλιο εκλέχθηκε από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 19ης Απριλίου 2022, 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 19η Απριλίου 2026, και η θητεία του θα παραταθεί αυτόματα μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας μετά τη λήξη της.

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου είχε 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. Ελένη Λινάρδου του Δημητρίου, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος.

7. 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 ανεξαρτήτων μελών του Διοικητικού Συμβουλίου πληροί τις προϋποθέσεις ανεξαρτησίας του άρθρου 9 του ν. 4706/2020.

4. Ορισμός μελών και εκλογή προέδρου της Επιτροπής Ελέγχου:

Σε συνέχεια της ανασυγκρότησης του, το Διοικητικό Συμβούλιο κατά τη συνεδρίασή του στις 19 Απριλίου 2022 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 19.04.2022, τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου, αποφάσισαν τον ορισμό του Ανεξάρτητου Μη Εκτελεστικού μέλους του Δ.Σ., κ. Ευστράτιου Παπαευστρατίου του Δημητρίου, ως Προέδρου αυτής.

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

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

B. Επενδύσεις

Κατά το πρώτο εξάμηνο του 2022 η Εταιρεία προχώρησε στις εξής επενδύσεις:

1. Ποσό € 809 χιλ. για την επέκταση του κτιρίου αποθηκών και διανομής της Εταιρείας στον Ασπρόπυργο Αττικής. Το συνολικό εργολαβικό αντάλλαγμα ανέρχεται σε € 2.407 χιλ. και η επέκταση αφορά επιπλέον 4.458,79 τ.μ. τα οποία αναμένονται να παραδοθούν στην Εταιρεία έως το τέλος του 2022.
2. Η θυγατρική Plaza Hotel Skiathos πραγματοποίησε έργα ανακαίνισης του ξενοδοχείου της «Radisson Resort Plaza Skiathos» αξίας € 3.101 χιλ.. Την 30η Ιουνίου 2022, κατόπιν της ολοκλήρωσης των εργασιών ανακαίνισης και αναβάθμισης σε ξενοδοχείο 4 αστέρων, η Εταιρεία παρέδωσε στον Μισθωτή Hotel Brain Α.Ε. το ανακαινισμένο ξενοδοχείο που βρίσκεται στην Καναπίτσα της Σκιάθου και διαθέτει 84 κλίνες και το οποίο επαναλειτούργησε την 1η Ιουλίου 2022 με την νέα επωνυμία «Radisson Resort Plaza Skiathos».

ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

1. Την 11^η Αυγούστου 2022 η BriQ Properties Α.Ε.Α.Π. προχώρησε στην πώληση ενός εμπορικού καταστήματος, επιφάνειας 782,31 τ.μ., που βρίσκεται επί της οδού Γιαμπουδάκη 8 στο Ρέθυμνο Κρήτης, έναντι τιμήματος € 1.350 χιλ.. Το ακίνητο το είχε αποκτήσει η Εταιρεία τον Φεβρουάριο του 2020 έναντι ποσού € 1.128 χιλ. ενώ η αξία εκτίμησης του ακινήτου στην Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2022 ήταν € 1.201 χιλ.
2. Την 25^η Αυγούστου 2022 η Εταιρεία προχώρησε σε έκδοση επιπλέον ομολογιών συνολικού ποσού € 3.300 χιλ. από το πρόγραμμα ομολογιακού δάνειου με την Alpha Bank Α.Ε. το οποίο χρησιμοποιήθηκε για την αποπληρωμή ποσού € 2.600 χιλ. του αλληλόχρεου δανεισμού που έχει συνάψει με την Alpha Bank Α.Ε. και για κεφαλαιουχικές δαπάνες.
3. Στην θυγατρική «Plaza Hotel Skiathos Μ.Α.Ε» στις 23 Αυγούστου 2022 χορηγήθηκε ποσού € 300 χιλ. από το πρόγραμμα αλληλόχρεου δανεισμού που έχει συνάψει με την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε..

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

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ ΔΕΥΤΕΡΟ ΕΞΑΜΗΝΟ ΤΟΥ 2022

Βασική προτεραιότητα της Εταιρείας για το δεύτερο εξάμηνο του 2022 είναι η ολοκλήρωση της κατασκευής της επέκτασης του Κτιρίου Αποθήκευσης και Διανομής στον Ασπρόπυργο και γενικότερα η περαιτέρω ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου ακινήτων της μέσω επενδύσεων σε επαγγελματικά ακίνητα εισοδήματος που προσφέρουν ελκυστικές αποδόσεις και έχουν χαρακτηριστικά που μπορούν να αποφέρουν υπεραξία στους μετόχους σε συνδυασμό με την καταβολή εισοδήματος στους μέτοχους μέσω της διανομής μερίσματος.

Η Εταιρεία έχοντας μακροπρόθεσμο ορίζοντα στις επενδύσεις της και έχοντας χαμηλή έκθεση σε δανεισμό (30.06.2022 Net L.T.V.: 23,6%) και διαθέσιμες γραμμές δανειοδότησης, έχει την δυνατότητα για να ανταπεξέλθει στις σημερινές συνθήκες και να συνεχίσει με υπευθυνότητα το επενδυτικό της πρόγραμμα.

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 περίοδο 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 ελαχιστοποιημένη, 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 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.

Ο Όμιλος δεν είναι σημαντικά εκτεθειμένος στην αύξηση του κόστους κατασκευής, καθώς το μεγαλύτερο μέρος των έργων που έχουν δεσμευθεί οι εταιρείες του Ομίλου να πραγματοποιήσουν, έχουν σχεδόν ολοκληρωθεί κατά την ημερομηνία έκδοσης της παρούσας χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

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

Η έκθεση του Ομίλου στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται από καταθέσεις όψεως (βλ. Σημείωση 9) που έχει στο ενεργητικό του καθώς και από τραπεζικά δάνεια με κυμαινόμενο επιτόκιο (βλ. Σημείωση 11) 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 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 (30.06.2022: Net Loan To Value Ratio 23,6%) εντούτοις επηρεάζουν την τελική απόδοση των ακινήτων και επομένως τα αποτελέσματα του Ομίλου, καθώς οι επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία είναι εντάσεως κεφαλαίου (capital intensive).

B) Πιστωτικός Κίνδυνος

Ο Όμιλος έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις απαιτήσεις από μισθώματα που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης και τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα. Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλόμενων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις.

Ο Όμιλος επιδιώκει την διασπορά του χαρτοφυλακίου ακινήτων του ανά κατηγορία αλλά και σε διαφορετικούς μισθωτές με σκοπό την μείωση του κινδύνου από αθέτηση των υποχρεώσεων των μισθωτών. Ένα σημαντικό μέρος της έκθεσης του Ομίλου σε πιστωτικό κίνδυνο προέρχεται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, καθώς τμήμα του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας είναι μισθωμένο σε εταιρείες του ομίλου Quest. Κατά την ημερομηνία έγκρισης της παρούσας

χρηματοοικονομικής πληροφόρησης το ποσοστό των ετησιοποιημένων εσόδων από μισθώματα που προέρχεται από θυγατρικές και συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου Quest Συμμετοχών Α.Ε. ανέρχεται σε 32,7% ενώ το ποσοστό των ετησιοποιημένων εσόδων από μισθώματα που προέρχεται την εταιρεία Sarmed Logistics Α.Ε. ανέρχεται σήμερα σε 27,3%.

Δεν αναμένονται ζημιές, καθώς οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με μισθωτές που διαθέτουν επαρκή πιστοληπτική ικανότητα. Επιπλέον ο Όμιλος για τον περιορισμό του πιστωτικού κινδύνου λαμβάνει εξασφαλίσεις όπως εγγυήσεις ποσού που κυμαίνεται μεταξύ 2 και 12 μισθωμάτων.

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 της, 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 παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα.

Δ) Εξωτερικοί παράγοντες

Ο Όμιλος επενδύει μόνο στην Ελληνική επικράτεια. Ο Όμιλος μπορεί να επηρεαστεί από παράγοντες όπως ο πληθωρισμός, η οικονομική αστάθεια, οι πολιτικές αναταράξεις, ο τουρισμός, η αύξηση των τιμών των πρώτων υλών, η αύξηση του κόστους κατασκευής, οι φορολογικές αλλαγές και οι υγειονομικές κρίσεις όπως η πανδημία του COVID-19.

Τα πρόσφατα γεωπολιτικά γεγονότα στην Ουκρανία και οι επακόλουθες οικονομικές κυρώσεις, έχουν οδηγήσει σε αναταραχή των αγορών λόγω αβεβαιότητας, σε αύξηση των τιμών ενέργειας και έχουν ως επιφέρει πληθωριστικές πιέσεις γενικότερα.

Η προοπτική της αγοράς των ακινήτων επηρεάζεται από το ευρύτερο οικονομικό περιβάλλον και την προσέλκυση επενδύσεων αλλά σε περιόδους αβεβαιότητας οι επενδύσεις σε ακίνητα θεωρούνται πιο ελκυστικές, καθώς παρέχουν αυξημένη ασφάλεια σε σχέση με άλλες επενδύσεις. Επιπλέον, η αγορά των ακινήτων είναι εντάσεως κεφαλαίου με αποτέλεσμα να επηρεάζεται από την αύξηση των επιτοκίων δανεισμού. Η Εταιρεία παρακολουθεί τις εξελίξεις στην οικονομία και την αβεβαιότητα που διέπει τις αγορές και 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 όσο αυτό είναι εφικτό και προβλέψιμο.

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, 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 23 της επισυναπτόμενης Ενδιάμεσης Συνοπτικής Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης για το εξάμηνο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2022.

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Καλλιθέα, 26 Σεπτεμβρίου 2022

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος
Θεόδωρος Φέσσας
Α.Δ.Τ.ΑΕ106909

Η Διευθύνουσα Σύμβουλος
Άννα Αποστολίδου
Α.Δ.Τ.ΑΜ540378

Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας «BriQ Properties A.E.E.A.Π.»

Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Εισαγωγή

Έχουμε επισκοπήσει τη συνημμένη συνοπτική εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας BriQ Properties A.E.E.A.Π. της 30^{ης} Ιουνίου 2022 και τις σχετικές συνοπτικές εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εξάμηνης περιόδου που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις, που συνθέτουν την ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της εξαμηνιαίας οικονομικής έκθεσης του Ν.3556/2007.

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση και παρουσίαση αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής εταιρικής και ενοποιημένης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόζονται στην Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Αναφορά (Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο «ΔΛΠ 34»). Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε συμπέρασμα επί της ενδιάμεσης συνοπτικής εταιρικής και ενοποιημένης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης με βάση την επισκόπησή μας.

Εύρος Επισκόπησης

Διενεργήσαμε την επισκόπησή μας σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Επισκόπησης (ΔΠΑΕ) 2410 "Επισκόπηση ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης που διενεργείται από τον ανεξάρτητο ελεγκτή της οντότητας". Η επισκόπηση της ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης συνίσταται στην υποβολή διερευνητικών ερωτημάτων κυρίως σε πρόσωπα που είναι υπεύθυνα για χρηματοοικονομικά και λογιστικά θέματα και στην εφαρμογή αναλυτικών και άλλων διαδικασιών επισκόπησης. Η επισκόπηση έχει ουσιαστικά μικρότερο εύρος από τον έλεγχο, ο οποίος διενεργείται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και συνεπώς, δεν μας δίνει τη δυνατότητα να αποκτήσουμε τη διασφάλιση ότι έχουν περιέλθει στην αντίληψή μας όλα τα σημαντικά θέματα που θα μπορούσαν να εντοπιστούν σε έναν έλεγχο. Κατά συνέπεια δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου.

Συμπέρασμα

Με βάση την επισκόπησή μας, δεν έχει περιέλθει στην αντίληψή μας οτιδήποτε που θα μας έκανε να πιστεύουμε ότι η συνημμένη ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση δεν έχει καταρτισθεί, από κάθε ουσιαστική άποψη, σύμφωνα με το ΔΛΠ 34.

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Η επισκόπησή μας δεν εντόπισε ουσιώδη ασυνέπεια ή σφάλμα στις Δηλώσεις των εκπροσώπων του Διοικητικού Συμβουλίου και στις πληροφορίες της εξαμηνιαίας Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, όπως αυτές ορίζονται στο άρθρο 5 και 5α του Ν. 3556/2007, σε σχέση με τη συνημμένη ενδιάμεση συνοπτική εταιρική και ενοποιημένη χρηματοοικονομική πληροφόρηση.



Αθήνα, 27 Σεπτεμβρίου 2022

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

ΠράιςγουωτερχαουςΚούπερς
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές
Λεωφ. Κηφισίας 268
152 32 Χαλάνδρι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Ευάγγελος Βενιζέλος
ΑΜ ΣΟΕΛ 39891



BriQ Properties A.E.E.A.Π.

**Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική
Πληροφόρηση
για την περίοδο από την 01 Ιανουαρίου 2022 έως την 30 Ιουνίου 2022**

Με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
		30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	128.438	120.768	87.988	86.080
Συμμετοχή σε θυγατρικές	7	-	-	31.890	31.890
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία		1.410	1.339	1.279	1.201
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων		36	22	36	22
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	8	674	684	289	299
		130.558	122.813	121.482	119.492
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	8	1.819	1.312	938	868
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	4.270	4.277	1.286	2.483
		6.089	5.589	2.224	3.351
Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	6	1.201	-	1.201	-
Σύνολο ενεργητικού		137.848	128.402	124.907	122.843
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Ίδια κεφάλαια					
Μετοχικό κεφάλαιο	10	75.106	75.106	75.106	75.106
Ίδιες μετοχές		(629)	(598)	(629)	(598)
Αποθεματικά		1.539	1.539	1.453	1.453
Αποτελέσματα εις νέον		16.848	13.212	12.315	11.708
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας		92.864	89.259	88.245	87.669
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		7.003	6.391	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		99.867	95.649	88.245	87.669
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δάνεια	11	29.718	28.575	29.718	28.508
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		11	10	11	10
Επιχορηγήσεις		-	3	-	-
Υποχρέωση από μίσθωση		24	17	24	16
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	12	723	434	723	434
		30.476	29.039	30.476	28.968
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	12	2.625	2.004	1.464	5.063
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	18	67	126	48	45
Υποχρέωση από μίσθωση		13	6	13	6
Δάνεια	11	4.800	1.578	4.661	1.092
		7.505	3.714	6.186	6.206
Σύνολο υποχρεώσεων		37.981	32.753	36.662	35.174
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		137.848	128.402	124.907	122.843

Οι σημειώσεις στις σελίδες 22 έως 42 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων

	Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
		Από 1η Ιανουαρίου έως 30.06.2022	Από 1η Ιανουαρίου έως 30.06.2021	Από 1η Ιανουαρίου έως 30.06.2022	Από 1η Ιανουαρίου έως 30.06.2021
Έσοδα από μισθώματα	13	3.981	2.574	2.709	1.544
		3.981	2.574	2.709	1.544
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	4.882	2.092	2.221	1.801
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	14	(173)	(158)	(124)	(136)
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	15	(703)	(664)	(473)	(388)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		(232)	(171)	(232)	(171)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	16	(362)	(254)	(344)	(227)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων, άλλων περιουσιακών στοιχείων και δικαιωμάτων		(28)	(15)	(21)	(8)
Λοιπά κέρδη/ (ζημιές) - καθαρά		18	2	(15)	
Λειτουργικά Κέρδη		7.384	3.406	3.721	2.415
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(411)	(336)	(409)	(332)
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά	17	(411)	(336)	(409)	(332)
Κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων		6.972	3.070	3.312	2.083
Φόροι	18	(67)	(57)	(48)	(40)
Καθαρά κέρδη περιόδου		6.905	3.013	3.264	2.043
Αναλογούνται σε:					
Μετόχους της Εταιρείας		6.293	2.824	3.264	2.043
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών		612	189	-	-
		6.905	3.013	3.264	2.043
Κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)					
Βασικά και προσαρμοσμένα	20	0,1777	0,0798	0,0922	0,0577

Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Ίδιες μετοχές	Αποθεματικά	Όμιλος		Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
				Αποτελέσματα εις νέον			
Υπόλοιπο την 1^η Ιανουαρίου 2021	75.106	(455)	1.307	8.058		6.118	90.134
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου	-	-	-	2.824		189	3.013
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	-	2.824		189	3.013
Αγορά Ιδίων μετοχών	-	(169)	-	-		-	(169)
Μέρισμα χρήσης 2020 εγκεκριμένο από τους μετόχους	19	-	-	(2.124)		-	(2.124)
Εξαγορά θυγατρικής	-	-	-	(265)		-	(265)
Τακτικό αποθεματικό	-	-	16	(16)		-	-
Υπόλοιπο την 30^η Ιουνίου 2021	75.106	(624)	1.323	8.477		6.307	90.589
Μεταβολές μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2021	-	26	216	4.735		84	5.061
Υπόλοιπο την 31^η Δεκεμβρίου 2021	75.106	(598)	1.539	13.212		6.391	95.650
Υπόλοιπο την 1^η Ιανουαρίου 2022	75.106	(598)	1.539	13.212		6.391	95.650
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου	-	-	-	6.293		612	6.905
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	6.293		612	6.905
Αγορά Ιδίων μετοχών	-	(31)	-	-		-	(31)
Μέρισμα χρήσης 2021 εγκεκριμένο από τους μετόχους	19	-	-	(2.657)		-	(2.657)
Υπόλοιπο την 30^η Ιουνίου 2022	75.106	(629)	1.539	16.848		7.003	99.867

Οι σημειώσεις στις σελίδες 22 έως 42 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της 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 2021	75.106	(455)	1.307	6.845	82.803
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου	-	-	-	2.043	2.043
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	-	2.043	2.043
Αγορά Ιδίων μετοχών	-	(169)	-	-	(169)
Μέρισμα χρήσης 2020 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	(2.124)	(2.124)
Τακτικό αποθεματικό	-	-	16	(16)	-
Υπόλοιπο την 30^η Ιουνίου 2021	75.106	(624)	1.323	6.748	82.553
Μεταβολές μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2021	-	26	130	4.960	5.116
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	75.106	(598)	1.453	11.708	87.669
Υπόλοιπο την 1^η Ιανουαρίου 2022	75.106	(598)	1.453	11.708	87.669
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου	-	-	-	3.264	3.264
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	-	3.264	3.264
Αγορά Ιδίων μετοχών	-	(31)	-	-	(31)
Μέρισμα χρήσης 2021 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	(2.657)	(2.657)
Υπόλοιπο την 30^η Ιουνίου 2022	75.106	(629)	1.453	12.315	88.245

Οι σημειώσεις στις σελίδες 22 έως 42 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	Σημ.	Όμιλος	
		Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 30.06.2022	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 30.06.2021
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Καθαρά κέρδη προ φόρων		6.972	3.070
Αναπροσαρμογές για:			
Αποσβέσεις		28	16
(Αύξηση)/μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	6	(4.882)	(2.092)
Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού - έξοδο/(έσοδο)		1	1
Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/ έξοδα - καθαρά		412	336
Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης			
(Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων		(468)	589
Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων		897	523
Καταβληθέντες τόκοι		(390)	(309)
Καταβληθείς φόρος		(126)	(42)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		2.444	2.092
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Κατασκευαστικό ΦΠΑ		(28)	-
Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων		(112)	(9)
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	6	-	(3.200)
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	6	(3.313)	(202)
Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με υπό εκτέλεση ακίνητα	6	(678)	(2.749)
Απόκτηση θυγατρικής (εκτός ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων που αποκτήθηκαν)		-	(265)
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(4.131)	(6.425)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αγορά ιδίων μετοχών		(31)	(169)
Αποπληρωμές δανείων	11	(897)	(10.026)
Εισπράξεις από αλληλόχρεο δανεισμό		3.250	3.304
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακού δανείου		2.000	14.628
Εισπράξεις από κρατικό δάνειο - επιχορήγηση		-	11
Αποπληρωμή κεφαλαίου μισθώσεων		15	(1)
Μερίσματα πληρωθέντα	19	(2.657)	(2.123)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		1.680	5.624
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(7)	1.291
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου		4.277	2.067
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου	9	4.270	3.358

Οι σημειώσεις στις σελίδες 22 έως 42 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Εταιρική Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	Σημ.	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 30.06.2022	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 30.06.2021
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Καθαρά κέρδη προ φόρων		3.312	2.083
Αναπροσαρμογές για:			
Αποσβέσεις		21	8
(Αύξηση)/μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	6	(2.221)	(1.801)
Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού - έξοδο/(έσοδο) χρήσης		1	1
Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/ έξοδα - καθαρά		409	332
Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης			
(Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων		(73)	266
Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων		285	137
Καταβληθέντες τόκοι		(388)	(307)
Καταβληθείς φόρος		(45)	(40)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		1.301	678
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Συμμετοχή σε αύξηση κεφαλαίου θυγατρικών		(3.570)	-
Κατασκευαστικό ΦΠΑ		13	-
Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων		(112)	(2)
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	6	-	(3.200)
Απόκτηση θυγατρικών		-	(265)
Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με υπό εκτέλεση ακίνητα	6	(678)	(2.749)
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	6	(210)	(4)
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(4.557)	(6.220)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αγορά ιδίων μετοχών		(31)	(169)
Πληρωμές δανείων	11	(418)	(10.026)
Εισπράξεις από αλληλόχρεο δανεισμό	11	3.150	3.302
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων	11	2.000	14.628
Αποπληρωμή κεφαλαίου μισθώσεων		15	(3)
Μερίσματα πληρωθέντα	19	(2.657)	(2.123)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		2.059	5.609
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα			
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης		2.483	899
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	9	1.286	966

Οι σημειώσεις στις σελίδες 22 έως 42 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες

Οι παρούσες Εταιρικές και Ενοποιημένες Ενδιάμεσες Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου από την 1^η Ιανουαρίου 2022 έως την 30^η Ιουνίου 2022 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 Μ.Α.Ε» και «Sarmed Warehouses Α.Ε.», (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 Α.Ε.Ε.Α.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 19^η Απριλίου 2022 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ανασυγκροτήθηκε σύμφωνα με την απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της 19ης Απριλίου 2022 με την παραίτηση του Μη εκτελεστικού Μέλους κ. Μπιτσάκου και την προσθήκη του Ανεξάρτητου Μη Εκτελεστικού Μέλους κ. Λασιανίου. Το επταμελές Διοικητικό Συμβούλιο που εκλέχθηκε από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 19ης Απριλίου 2022, 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 19η Απριλίου 2026, και η θητεία του θα παραταθεί αυτόματα μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας μετά τη λήξη της.

Κατά την 30^η Ιουνίου 2022 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 Κουτσοσρέλη, του Σοφοκλέους, Μη Εκτελεστικό Μέλος.
6. Ελένη Λινάρδου του Δημητρίου, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος.
7. Μάριος Λασιανός 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. Η ιστοσελίδα της Εταιρείας είναι: www.briqproperties.gr.

Στις 30.06.2022 η Εταιρεία απασχολούσε 7 υπαλλήλους (30.06.2021: 7).

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 26.09.2022 συνεδρίασή του.

2. Αρχές σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Η παρούσα Ενδιάμεση Συνοπτική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση της εξαμήνης περιόδου από την 1^η Ιανουαρίου 2022 έως 30 Ιουνίου 2022 περιλαμβάνουν 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 «ο Όμιλος»).

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 ενδιάμεση συνοπτική ενοποιημένη χρηματοοικονομική πληροφόρηση του Ομίλου με ημερομηνία 30 Ιουνίου 2022 καλύπτει το εξάμηνο από 1 Ιανουαρίου έως την 30 Ιουνίου 2022 και έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο («ΔΛΠ») 34 «Ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις».

Οι λογιστικές αρχές που χρησιμοποιήθηκαν για την προετοιμασία και την παρουσίαση της συνοπτικής ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης είναι συνεπείς με τις λογιστικές αρχές που χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας για την χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021, με εξαίρεση την υιοθέτηση των νέων και τροποποιημένων προτύπων όπως παρατίθενται κατωτέρω και των αρχών ενοποίησης.

Η συνοπτική ενδιάμεση χρηματοοικονομική πληροφόρηση πρέπει να αναγνωστεί σε συνδυασμό με τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2021 της Εταιρείας που είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της Εταιρείας: www.briqproperties.gr.

Τα ποσά απεικονίζονται στρογγυλοποιημένα σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά) για διευκόλυνση της παρουσίασης.

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.

Λαμβάνοντας υπόψη τις μακροχρόνιες συμβάσεις μίσθωσης που έχει συνάψει η Εταιρεία, την διασπορά και την φερεγγυότητα των μισθωτών της, την διασπορά του χαρτοφυλακίου ακινήτων με βάση τις εκτιμήσεις των ακινήτων της 30.06.2022 σε αποθήκες - logistics (48,3%), γραφεία (27,7%), ξενοδοχεία (19,8%), εμπορικά καταστήματα (2,4%) ακίνητα ειδικής χρήσης (1,1%), 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 Ιουνίου 2022.

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 2022 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 – Παράταση περιόδου εφαρμογής

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.

ΔΛΠ 16 (Τροποποίηση) «Ενσώματα πάγια – Έσοδα πριν από την προβλεπόμενη χρήση»

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»

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»

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.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2018–2020

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.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες» (εφαρμόζεται 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.

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.

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, 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 επενδύσεων 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

Η έκθεση του Ομίλου στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται από καταθέσεις όψεως (βλ. Σημείωση 9) που έχει στο ενεργητικό του καθώς και από τραπεζικά δάνεια με κυμαινόμενο επιτόκιο (βλ. Σημείωση 16) 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 δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών.

Η έκθεση του Ομίλου σε κίνδυνο μεταβολής επιτοκίων είναι σχετικά περιορισμένη λόγω της χαμηλής έκθεσης του Ομίλου σε δανεισμό παρουσιάζοντας Net Loan to Value Ratio ίσο με 23,6% την 30.06.2022 και καθώς οι μισθώσεις αναπροσαρμόζονται ετησίως με βάση τον πληθωρισμό.

(β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο Όμιλος έχει συγκεντρώσει πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις απαιτήσεις από μισθώματα που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης και τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα. Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλόμενων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις.

Δεν αναμένονται σημαντικές ζημίες, καθώς οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες - μισθωτές που διαθέτουν επαρκή πιστοληπτική ικανότητα. 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. Το ποσοστό των ετησιοποιημένων εσόδων από μισθώματα που προέρχεται από θυγατρικές και συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου Quest Συμμετοχών Α.Ε. ανέρχεται σε 32,7% των συνολικών εσόδων από μισθώματα ενώ το ποσοστό των ετησιοποιημένων εσόδων από μισθώματα που προέρχεται την εταιρεία Sarmed Logistics Α.Ε. ανέρχεται σε 27,3%.

(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 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.

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 30.06.2022 σε σύγκριση με την 31.12.2021.

	Όμιλος 30.06.2022	Εταιρεία 30.06.2022	Όμιλος 31.12.2021	Εταιρεία 31.12.2021
Δάνεια και υποχρεώσεις από μίσθωση	34.555	34.416	30.176	29.622
Σύνολο στοιχείων ενεργητικού	137.848	124.907	128.402	122.843
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	4.270	1.286	4.277	2.483
Debt Ratio	25,07%	27,55%	23,50%	24,11%
Net Debt Ratio	22,67%	26,80%	20,87%	22,55%

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 δεν κατέχουν χρηματοοικονομικά στοιχεία επιμετρούμενα σε εύλογη αξία. Ωστόσο η Εταιρεία και ο Όμιλος κατέχουν επενδυτικά ακίνητα που επιμετρώνται σε εύλογη αξία (σημείωση 6).

Κατά την 30^η Ιουνίου 2022, η λογιστική αξία των πελατών και λοιπών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων, των δανείων καθώς και του κονδυλίου προμηθευτές και λοιπές 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

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 2021 οι οποίες θεωρούνται από την Διοίκηση ως οι σημαντικότερες κατά την εφαρμογή των λογιστικών αρχών της Εταιρείας.

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 30.06.2022 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 6.

Η κατανομή των αποτελεσμάτων του Ομίλου για το εξάμηνο που έληξε την 30.06.2022 ανά λειτουργικό τομέα είναι η ακόλουθη :

	Γραφεία & Μικτής Χρήσης	Αποθήκες	Ξενοδοχεία	Καταστήματα	Ειδικής Χρήσης	Οικόπεδα	Σύνολο
ΠΩΛΗΣΕΙΣ							
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	1.114	2.034	658	111	42	22	3.981
Σύνολο	1.114	2.034	658	111	42	22	3.981
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ							
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	524	2.467	1.675	159	-	57	4.882
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(26)	(87)	(49)	(9)	(1)	(1)	(173)
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	(234)	(315)	(96)	(33)	(20)	(5)	(703)
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	1.378	4.099	2.188	228	21	73	7.987
Συμφωνία καθαρών κερδών/ (ζημιών) περιόδου:							
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα							7.987
Λοιπά έξοδα							(604)
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά							(411)
Φόροι							(67)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) περιόδου							6.905

Η κατανομή των αποτελεσμάτων του Ομίλου για το εξάμηνο που έληξε την 30.06.2021 ανά λειτουργικό τομέα είναι η ακόλουθη :

	Γραφεία & Μικτής Χρήσης	Αποθήκες	Ξενοδοχεία	Καταστήματα	Ειδικής Χρήσης	Οικόπεδα	Σύνολο
ΠΩΛΗΣΕΙΣ							
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	778	1.196	480	67	36	17	2.574
Σύνολο	778	1.196	480	67	36	17	2.574
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	(94)	(30)	(23)	(3)	(7)	(2)	(159)
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	(173)	(328)	(111)	(21)	(27)	(3)	(663)
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	1.165	1.980	547	77	69	6	3.844
Συμφωνία καθαρών κερδών/ (ζημιών) περιόδου:							
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα							3.844
Λοιπά έξοδα							(438)
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά							(336)
Φόροι							(57)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) περιόδου							3.013

6. 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 περιόδου 1 Ιανουαρίου 2021	31.522	48.756	18.900	2.909	3.394	520	106.001
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	3.234	1.067	-	-	-	208	4.509
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	34	6.314	1.455	-	15	1	7.819
Μεταφορές μεταξύ τομέων	-	66	-	-	-	(66)	-
Μεταφορά σε ενσώματα πάγια	(1.044)	-	-	-	-	-	(1.044)
Πώληση επενδυτικού ακινήτου	-	-	-	(948)	-	-	(948)
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	1.206	2.610	345	56	150	64	4.431
Εύλογη αξία λήξης χρήσης 31 Δεκεμβρίου 2021	34.952	58.813	20.700	2.017	3.559	727	120.768
Εύλογη αξία έναρξης περιόδου 1 Ιανουαρίου 2022	34.952	58.813	20.700	2.017	3.559	727	120.768
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	66	812	3.105	-	-	6	3.989
Μεταφορές μεταξύ τομέων	-	-	-	2.114	(2.114)	-	-
Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	-	-	-	(1.201)	-	-	(1.201)
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	524	2.467	1.675	159	-	57	4.882
Εύλογη αξία λήξης περιόδου 30 Ιουνίου 2022	35.542	62.092	25.480	3.089	1.445	790	128.438

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 Χρήση	Οικόπεδα	
	Εύλογη αξία έναρξης χρήσης 1 Ιανουαρίου 2021	31.522	19.615	14.900	2.909	3.394	520	72.860
	Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	3.234	1.067	-	-	-	208	4.509
	Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	34	6.314	12	-	15	1	6.375
	Μεταφορές μεταξύ τομέων	-	66	-	-	-	(66)	-
	Μεταφορά σε ενσώματα πάγια	(1.044)	-	-	-	-	-	(1.044)
	Πώληση επενδυτικού ακινήτου Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-	-	-	(948)	-	-	(948)
		1.206	1.863	988	56	150	64	4.327
	Εύλογη αξία λήξης χρήσης 31 Δεκεμβρίου 2021	34.952	28.925	15.900	2.017	3.559	727	86.080
	Εύλογη αξία έναρξης χρήσης 1 Ιανουαρίου 2022	34.952	28.925	15.900	2.017	3.559	727	86.080
	Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	66	812	4	-	-	6	888
	Μεταφορές μεταξύ τομέων	-	-	-	2.114	(2.114)	-	-
	Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-	-	-	(1.201)	-	-	(1.201)
		524	305	1.176	159	-	57	2.221
	Εύλογη αξία λήξης χρήσης 31 Ιουνίου 2022	35.542	30.042	17.080	3.089	1.445	790	87.988

Κατά το πρώτο εξάμηνο του 2022 η Εταιρεία πραγματοποίησε έργα για την επέκταση του κτιρίου αποθηκών και διανομής της Εταιρείας στον Ασπρόπυργο Αττικής ποσού € 809 χιλ.. Το συνολικό εργολαβικό αντάλλαγμα ανέρχεται σε € 2.407 χιλ. και η επέκταση αφορά επιπλέον 4.458,79 τ.μ. τα οποία αναμένονται να παραδοθούν στην Εταιρεία έως το τέλος του έτους.

Κατά το πρώτο εξάμηνο του 2022 η θυγατρική εταιρεία Plaza Hotel Skiathos πραγματοποίησε έργα για την ανακαίνιση του ξενοδοχείου της «Radisson Resort Plaza Skiathos» ποσού € 3.101 χιλ. Την 30η Ιουνίου 2022, κατόπιν της ολοκλήρωσης των εργασιών ανακαίνισης και αναβάθμισης, η Εταιρεία παρέδωσε στον μισθωτή Hotel Brain A.E. το ανακαινισμένο ξενοδοχείο και το οποίο βρίσκεται σε λειτουργία από την 1η Ιουλίου 2022 με την επωνυμία Radisson Resort Plaza Skiathos.

Η μεταφορά ποσού € 1.201 από τις Επενδύσεις σε ακίνητα προς τα διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία του ενεργητικού αφορά την πώληση του ακινήτου επί της Γιαμπουδάκη στο Ρέθυμνο η οποία ολοκληρώθηκε την 11.08.2022 έναντι τιμήματος € 1.350 χιλ..

Η μεταφορά μεταξύ τομέων αφορά το επενδυτικό ακίνητο επί της Βας. Σοφίας 64, το οποίο ταξινομήθηκε στα καταστήματα, λόγω νέας μίσθωσης από την 01.02.2022. Βάση του νέου μισθωτηρίου το μεγαλύτερο μέρος των εσόδων του ακινήτου προέρχεται από οριζόντια ιδιοκτησία με χρήση καταστήματος, συνεπώς η Εταιρεία αναταξινόμησε και παρακολουθεί το ακίνητο πλέον στην κατηγορία των καταστημάτων.

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 εκτίμηση της αξίας του χαρτοφυλακίου του Ομίλου κατά την 30.06.2022 εφαρμόστηκαν κατά περίπτωση, η (α) μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων ή συγκριτική μέθοδος, (β) η μέθοδος της κεφαλαιοποίησης εισοδήματος ή μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) και γ) υπολειμματική μέθοδος.

Στην περίπτωση των ακινήτων με τουριστική χρήση ή χρήση που επηρεάζεται άμεσα από τον τουρισμό, την ημερομηνία της εκτίμησης η αγορά εξακολουθεί να αντιμετωπίζει ασυνήθιστες καταστάσεις, ως αποτέλεσμα του COVID-19 και ελλείπει σχετικών/επαρκών στοιχείων της αγοράς στα οποία να βασιστούν οι εκτιμήσεις. Ως αποτέλεσμα, οι σχετικές εκτιμήσεις του ανεξάρτητου εκτιμητή «HVS HOSPITALITY CONSULTING SERVICES A.E.» έχουν προετοιμαστεί στη βάση της «ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας», όπως ορίζεται στα RICS Valuation – Global Standards και τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα. Γι' αυτό το λόγο οι αξίες των εν λόγω ακινήτων διέρχονται μία περίοδο κατά την οποία παρακολουθούνται με υψηλότερο βαθμό προσοχής.

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 30.06.2022:

Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Γραφεία	35.542	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	241	7,87%-9,25%	6,00%-7,50%
Αποθήκες*	62.092	80%-10% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20%-90% συγκριτική μέθοδος	466	8,75%-9,50% 5,91%*	7,25%-8,25% 4,50%*
Ξενοδοχεία	25.480	80% -85%-90% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% -15%-10% συγκριτική μέθοδος.	n/a	9,00%-10,50%	7,0%-8,50%
Καταστήματα	3.089	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	18	7,96%-8,28%	6,75%-7,50%
Ειδικής Χρήσης	1.445	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	9	8,91%	7,25%
Οικόπεδα	790	80%-10% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20%-90% συγκριτική μέθοδος και 80% υπολειμματική μέθοδος & 20% συγκριτική	2	6,75%-9,34%	8,00%-8,25%
	128.438				

(*Στις αποθήκες συμπεριλαμβάνεται το ακίνητο Λ. Κηφισού 123, το οποίο λειτουργεί σαν παρκινγκ για την εξυπηρέτηση του ακινήτου αποθηκών της Λ. Κηφισού 125-127)

Ο ακόλουθος πίνακας περιλαμβάνει πληροφορίες αναφορικά με τις μεθόδους αποτίμησης των επενδυτικών ακινήτων, ανά κατηγορία λειτουργικού τομέα για την 31.12.2021:

Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Γραφεία & μικτής χρήσης	34.952	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	229	7,03%-8,91%	6,10%-7,75%
Αποθήκες	58.813	80%-10% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20%-90% συγκριτική μέθοδος	462	8,81%-9,69%	7,50%-8,25%
Ξενοδοχεία	20.700	80% -85% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% -15% συγκριτική μέθοδος.	n/a	8,80%-10,50%	7,0%-8,50%
Καταστήματα	2.017	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	11	7,65%-7,71%	6,5%-6,75%
Ειδικής Χρήσης	3.559	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	22	8,29%-8,66%	7,25%-7,52%
Οικόπεδα	727	80%-10% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20%-90% συγκριτική μέθοδος	4	9,50%-9,68%	8,25%
	120.768				

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.

Εάν κατά την 30η Ιουνίου 2022 το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-5% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση, € 3.649 χιλ. χαμηλότερη ή € 3.474 χιλ. υψηλότερη.

Εάν κατά την 30η Ιουνίου 2022 ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-5% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση, €3.071 χιλ. χαμηλότερη ή € 3.086 χιλ. υψηλότερη.

Εάν κατά την 30η Ιουνίου 2022 το μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-5% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση, € 3.006 χιλ. υψηλότερη ή € 3.008 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 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»

	30.06.2022	31.12.2021
Plaza Hotel Skiathos M.A.E.	7.722	7.722
Sarmed Warehouses A.E.	24.168	24.168
	31.890	31.890

8. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Εμπορικές απαιτήσεις	399	240	242	238
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(4)	(4)	(4)	(4)
Τελικές εμπορικές απαιτήσεις	395	236	238	234
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (σημ. 29)	191	528	191	269
Έξοδα επομένων χρήσεων και προκαταβολές	626	35	127	5
Λοιπές απαιτήσεις και εγγυήσεις	1.281	1.197	671	659
Σύνολο Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	2.493	1.996	1.227	1.167
Μακροπρόθεσμες	674	684	289	299
Βραχυπρόθεσμες	1.819	1.312	938	868
Σύνολο	2.493	1.996	1.227	1.167

Οι λοιπές εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας την 30^η Ιουνίου 2022 περιλαμβάνουν ποσό ύψους € 255 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 παραπάνω βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις αναλύονται ανάλογα με το χρόνο δημιουργίας τους ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Μη επισφαλείς απαιτήσεις				
Έως 1 μήνα	1.762	1.263	920	819
Από 1 μήνα έως 3 μήνες	54	44	16	44
Από 3 μήνες έως 12 μήνες	1	3	1	3
Άνω των 12 μηνών	2	2	1	2
Σύνολο μη επισφαλών απαιτήσεων	1.819	1.312	938	868
Επισφαλείς απαιτήσεις	4	4	4	4
Μείον: προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(4)	(4)	(4)	(4)
Καθαρές απαιτήσεις μετά από προβλέψεις	1.819	1.312	938	868

9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Διαθέσιμα στο ταμείο	1	2	1	2
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις	4.269	4.275	1.285	2.481
Σύνολο	4.270	4.277	1.286	2.483

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

10. Μετοχικό κεφάλαιο και αγορά ιδίων μετοχών

Το Μετοχικό Κεφάλαιο αναλύεται ως ακολούθως:

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό Κεφάλαιο
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	35.764.593	75.106
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2022	35.764.593	75.106

Η Εταιρεία την 30.06.2022 είχε στην κατοχή της συνολικά 359.136 ίδιες μετοχές συνολικής ονομαστικής αξίας € 754 χιλ. και αξίας κτήσης € 629 χιλ.. Οι κατεχόμενες ίδιες μετοχές την 30.06.2022 αντιστοιχούσαν στο 1,0% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

11. Δανειακές Υποχρεώσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Αλληλόχρεος δανεισμός	3.272	486	3.170	-
Κρατικό δάνειο	37	67	-	-
Ομολογιακά δάνεια	31.209	29.600	31.209	29.600
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	34.518	30.153	34.379	29.600
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Μακροπρόθεσμος δανεισμός				
Κρατικό δάνειο	-	67	-	-
Ομολογιακά δάνεια	29.718	28.508	29.718	28.508
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	29.718	28.575	29.718	28.508
Βραχυπρόθεσμα δάνεια				
Αλληλόχρεος δανεισμός	3.272	486	3.170	-
Κρατικό δάνειο	37	-	-	-
Ομολογιακά δάνεια	1.491	1.092	1.491	1.092
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	4.800	1.578	4.661	1.092
Σύνολο δανείων	34.518	30.153	34.379	29.600

Η λήξη των δανειακών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Έως 1 έτος	4.800	1.578	4.661	1.092
Από 1 έως 5 έτη	14.718	6.371	14.718	6.304
Πάνω από 5 έτη	15.000	22.204	15.000	22.204
	34.518	30.153	34.379	29.600

Οι υποχρεώσεις από τα ανωτέρω ομολογιακά δάνεια είναι εξασφαλισμένες με εμπράγματα εξασφαλίσεις επι των επενδυτικών ακινήτων (βλ. Σημείωση 22). Επίσης, σύμφωνα με τους όρους των περισσότερων δανειακών συμβάσεων η Εταιρεία απαιτείται να συμμορφώνεται με συγκεκριμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες. Καθ' όλη την διάρκεια του υφιστάμενου δανεισμού η Εταιρεία κάλυπτε τις υποχρεώσεις συμμόρφωσης με τους εν λόγω δείκτες.

Την 14η Ιουνίου 2019 η Εταιρεία προχώρησε σε σύναψη προγράμματος εκδόσεως κοινού ομολογιακού δανείου με την Τράπεζα EUROBANK Α.Ε. ποσού έως € 20.000 χιλ.. Την 31η Δεκεμβρίου 2021 το ποσό των ανεξόφλητων ομολογιών ανέρχεται σε € 11.845 χιλ., ενώ την 30.06.2022 το υπόλοιπο των ανεξόφλητων ομολογιών να ανέρχεται σε € 11.543 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 30.06.2022 το υπόλοιπο των ανεξόφλητων ομολογιών ανέρχεται σε € 9.875 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.. Την 08.12.2021 εκδόθηκαν ομολογίες ποσού € 8.000 χιλ., ενώ την 18.01.2022 και 25.08.2022 εκδόθηκαν επιπλέον ομολογίες ποσού € 2.000 χιλ. και € 3.300 χιλ. αντίστοιχα. Την 30.06.2022 το υπόλοιπο των ανεξόφλητων ομολογιών ανέρχεται σε € 10.000 χιλ..

Από πρόγραμμα του αλληλόχρεου με την Alpha Bank Α.Ε. η Εταιρεία στις 01.03.2022 και 02.06.2022 χρηματοδοτήθηκε με συνολικό ποσό € 2.600 χιλ., που αποπληρώθηκε με την έκδοση νέας σειράς ομολογιών στις 25.08.2022.

Επιπλέον βάση σύμβασης αλληλόχρεου δανεισμού με την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε., η Εταιρεία στις 27.04.2022 χρηματοδοτήθηκε με συνολικό ποσό € 550 χιλ.

Στις 21.06.2022 η θυγατρική «Plaza Hotel Skiathos Μ.Α.Ε» χρηματοδοτήθηκε μέσω του αλληλόχρεου δανεισμού ποσού € 100 χιλ. με λήξη την 21.09.2022. Μετά την ημερομηνία ισολογισμού και έως την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας χρηματοοικονομικής πληροφόρησης η θυγατρική έχει προβεί σε χρηματοδότηση αλληλόχρεου δανεισμού την 23.08.2022 ποσού € 300 χιλ. με λήξη την 23.11.2022.

Οι θυγατρικές «Plaza Hotel Skiathos Μ.Α.Ε» και «Sarmed Warehouses.Α.Ε» μετά την ημερομηνία ισολογισμού και μέχρι την 28.07.2022 προβήκαν στην πλήρη εξόφληση της επιχορήγησης του κρατικού δανείου ποσού € 67 χιλ.. Το ήμισυ (50%) του ποσού της ενίσχυσης για την «Plaza Hotel Skiathos Μ.Α.Ε» και το 33,30% για την «Sarmed Warehouses.Α.Ε» δεν επιστράφηκε και λόγω της εφάπαξ καταβολής υπήρχε έκπτωση επιπλέον 15%.

12. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής :

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Προμηθευτές	188	405	146	216
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 23)	42	11	13	12
Δεδουλευμένα έξοδα	967	186	358	155
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιπές εισφορές	151	81	126	6
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	558	95	383	4
Έσοδα επομένων χρήσεων	9	10	9	10
Λοιπές υποχρεώσεις	711	1.215	430	4.659
Ληφθείσες εγγυήσεις ενοικίων	722	435	722	435
Σύνολο	3.348	2.438	2.187	5.497

Ανάλυση υποχρεώσεων:	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Μακροπρόθεσμες	723	434	723	434
Βραχυπρόθεσμες	2.625	2.004	1.464	5.063
Σύνολο	3.348	2.438	2.187	5.497

Στις λοιπές υποχρεώσεις περιλαμβάνεται ποσό € 321 χιλ. που αφορά υπόλοιπο ποσό της παρακράτησης ως εγγύηση καλής εκτέλεσης για την ανέγερση ακινήτου της Εταιρείας στον Ασπρόπυργο και ποσό € 282 χιλ. που αφορά παρακράτηση ποσού ως εγγύηση καλής εκτέλεσης για την ανακαίνιση του ξενοδοχείου «Radisson Resort Plaza Skiathos» της θυγατρικής Plaza Hotel Skiathos.

Η αύξηση στα δεδουλευμένα έξοδα οφείλεται στις κατασκευαστικές εργασίες ανακαίνισης του ξενοδοχείου «Radisson Resort Plaza Skiathos» της θυγατρικής Plaza Hotel Skiathos.

13. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021
Έσοδα ενοικίων από επενδυτικά ακίνητα	3.965	2.111	2.699	1.174
Επιδότηση ενοικίου	-	447	-	368
Λοιπά έσοδα	16	17	10	1
Σύνολο	3.981	2.574	2.709	1.544

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.

Η κατηγορία «Επιδότηση ενοικίου» αφορά στην αποζημίωση από την ελληνική κυβέρνηση προς τα νομικά πρόσωπα εκμισθωτές του 60% του μηνιαίου μισθώματος για τους μήνες Ιανουάριο έως και Ιούνιο 2021, λόγω της υποχρεωτικής μείωσης 100% επί του μηνιαίου μισθώματος για τις επιχειρήσεις που παρέμειναν κλειστές με κρατική εντολή εξαιτίας της πανδημίας του COVID-19.

Τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου δεν υπόκεινται σε εποχικές διακυμάνσεις, πλην κάποιων μεμονωμένων μισθώσεων όπου προβλέπεται ποσοστό επί του τζίρου επιπλέον από το μηνιαίο μίσθωμα το οποίο υπολογίζεται στις αρχές κάθε έτους και αφορά το προηγούμενο ημερολογιακό έτος.

14. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2021 - 30.06.2021
Έξοδα εκτιμήσεων	(27)	(27)	(23)	(24)
Έξοδα δικηγόρων, συμβολαιογράφων	(12)	(1)	(12)	(1)
Έξοδα ασφάλισης	(61)	(49)	(41)	(32)
Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών κενών χώρων	(12)	(8)	(12)	(8)
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	(9)	(1)	(1)	(1)
Μεσιτικά έξοδα	(35)	-	(35)	-
Λοιπά έξοδα	(17)	(73)	-	(70)
Σύνολο	(173)	(158)	(124)	(136)

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2021 - 30.06.2021
Μισθωμένα ακίνητα	(152)	(158)	(103)	(136)
Μη μισθωμένα ακίνητα	(21)	-	(21)	-
Σύνολο	(173)	(158)	(124)	(136)

Τα μεριστικά έξοδα αφορούν αμοιβή διαμεσολάβησης για νέα μίσθωση του ακινήτου επί της Λ. Κηφισού 125-127 με ημερομηνία υπογραφής την 27.06.2022.

15. Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2022 30.06.2022	01.01.2021 30.06.2021	01.01.2022- 30.06.2022	01.01.2021 30.06.2021
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	(703)	(664)	(473)	(388)
Σύνολο	(703)	(664)	(473)	(388)

Ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων για όλο το έτος 2022 περιλαμβάνεται στα αποτελέσματα χρήσης του Α' εξαμήνου.

16. Λοιπά λειτουργικά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2021 - 30.06.2021
Αμοιβές μελών Δ.Σ	(41)	(46)	(41)	(46)
Αμοιβές τρίτων	(101)	(10)	(101)	(10)
Έξοδα διοικητικής υποστήριξης	(151)	(97)	(138)	(73)
Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών (ιδιοχρησιμοποιούμενου)	(11)	(3)	(11)	(3)
Έξοδα ασφάλισης (D&O)	(6)	(4)	(6)	(4)
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	(1)	-	(1)	(1)
Λοιπά έξοδα	(51)	(94)	(46)	(90)
Σύνολο	(362)	(254)	(344)	(227)

Στα έξοδα διοικητικής υποστήριξης του Ομίλου ποσού € 151 χιλ. περιλαμβάνονται € 26 χιλ. που αφορούν έξοδα υπηρεσιών λειτουργικής / διοικητικής υποστήριξης από συνδεδεμένες εταιρείες (βλ. Σημείωση 23).

Στην αύξηση των αμοιβών τρίτων και εξόδων διοικητικής υποστήριξης, περιλαμβάνονται μη επαναλαμβανόμενα έξοδα συμβούλων € 122 χιλ. για διάφορες υπηρεσίες.

Στα λοιπά έξοδα του Ομίλου και της Εταιρείας ποσού € 51 χιλ. και € 46 χιλ. αντίστοιχα περιλαμβάνονται € 8 χιλ. που αφορούν τον προσδιορισμό του εκπιπόμενου φόρου (prorata) της τρέχουσας περιόδου (01.01.2021 - 30.06.2021: € 63 χιλ.).

17. Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) – καθαρά

Τα καθαρά χρηματοοικονομικά έσοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2021 - 30.06.2021
Έξοδα τόκων Ομολογιακών δανείων	(362)	(192)	(362)	(192)
Έξοδα αλληλόχρεου δανεισμού	(27)	(140)	(25)	(136)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(22)	(4)	(22)	(4)
Σύνολο	(411)	(336)	(409)	(332)

18. Φόροι

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2022 30.06.2022	01.01.2021 30.06.2021	01.01.2022 30.06.2022	01.01.2021 30.06.2021
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	(67)	(57)	(48)	(40)
Σύνολο	(67)	(57)	(48)	(40)

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. 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.

Την 27/07/2022 και ακολούθως την 14/09/2022 η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα ανακοίνωσε την αύξηση του επιτοκίου αναφοράς από 0% που ήταν το πρώτο εξάμηνο του 2022 σε 0,50% και σε 1,25% στη συνέχεια. Αυτό θα οδηγήσει στην αύξηση του συντελεστή υπολογισμού του φόρου για το δεύτερο εξάμηνο του 2022 σε 0,1125% έναντι 0,05% του πρώτου εξαμήνου.

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.

19. Μερίσματα ανά μετοχή

Την 19^η Απριλίου 2022 η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε τη διανομή μερίσματος συνολικού ποσού € 2.657 χιλ. ήτοι € 0,075 ανά μετοχή (καθαρό), από τα κέρδη της χρήσης 2021 και προηγούμενων ετών, το οποίο καταβλήθηκε στους δικαιούχους την 29^η Απριλίου 2022. 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.

20. 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	
	01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2021 - 30.06.2021
Κέρδη μετά από φόρους	6.905	3.013	3.264	2.043
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους	6.293	2.824	3.264	2.043
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους μειοψηφίας	612	189		-
Σταθμισμένος μέσος όρος του αριθμού μετοχών	35.764.593	35.764.593	35.764.593	35.764.593
Ίδιες μετοχές	359.136	358.618	359.136	358.618
Σταθμισμένος μέσος όρος του αριθμού μετοχών σε κυκλοφορία	35.405.457	35.405.975	35.405.457	35.405.975
Βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή (€ ανά μετοχή)	0,1777	0,0798	0,0921	0,0577

21. Ανειλημμένες υποχρεώσεις

Κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις

Στις 06.04.2022 η Εταιρεία είχε συνάψει σύμβαση εργολαβίας για την επέκταση του κτιρίου αποθηκών και διανομής της Εταιρείας στον Ασπρόπυργο Αττικής. Το εργολαβικό αντάλλαγμα συμφωνήθηκε σε € 2.407 χιλ. πλέον Φ.Π.Α. και θα καταβληθεί σταδιακά έως την αποπεράτωση του έργου που αναμένεται να ολοκληρωθεί έως το τέλος του 2022.

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 20 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 και εκκρεμεί ο προσδιορισμός τυπικής συζήτησης της αγωγής 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 προς την Εταιρεία, 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.

22. Υφιστάμενα εμπράγματα βάρη

Στα πλαίσια της έκδοσης του κοινού ομολογιακού δανείου με την Eurobank Ergasias A.E. ποσού έως € 20.000 χιλ. (βλ. Σημείωση 9) 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, Αλαμάνας 1, Λεωφόρος Ελ. Βενιζέλου 280 και του ξενοδοχείου «Mr&Mrs White Pagos». Επιπρόσθετα, έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια και ασφαλιστήρια συμβόλαια των προαναφερθέντων ακινήτων.

Στα πλαίσια της έκδοσης του από 27.05.2021 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.

23. 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	
	01.01.2022- 30.06.2022	01.01.2021- 30.06.2021	01.01.2022- 30.06.2022	01.01.2021- 30.06.2021
ii) Έσοδα από Μισθώματα επενδυτικών ακινήτων				
Θυγατρικές εταιρείες	-	-	10	2
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	49	34	49	34
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	2.531	647	1.371	647
	2.580	681	1.430	683
i) Αγορές παγίων				
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	-	-	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	71	1	11	1
	71	1	11	1
iii) Έξοδα που αφορούν παροχή υπηρεσιών				
Λήψη υπηρεσιών λειτουργικής / διοικητικής υποστήριξης				
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	1	4	1	4
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	25	38	24	28
	26	42	25	32
iv) Παροχές προς τη Διοίκηση				
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές	256	173	256	178
	256	173	256	178
v) Υπόλοιπα τέλους χρήσης που προέρχονται από μισθώματα-αγορές αγαθών/ λήψη υπηρεσιών				
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη:				
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	-	5	-	5
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	191	525	191	264
	191	530	191	269
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη:				
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	3	-	3	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	38	12	10	12

	41	12	13	12
Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις:				
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	16	15	16	15
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	574	296	574	296
	590	311	590	311

Τα έξοδα υπηρεσιών συνολικού ποσού € 26 χιλ. αφορούν σε υπηρεσίες που προσφέρθηκαν από τα συνδεδεμένα μέρη για διαχείριση μισθοδοσίας, και για υπηρεσίες πληροφορικής και μηχανοργάνωσης.

24. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού

- Την 11^η Αυγούστου 2022 η BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π. προχώρησε στην πώληση εμπορικού καταστήματος επιφάνειας 782,31 τ.μ., που βρίσκεται επί της οδού Γιαμπουδάκη 8 στο Ρέθυμνο Κρήτης, έναντι ποσού € 1.350 χιλ.. Το ακίνητο το είχε αποκτήσει η Εταιρεία τον Φεβρουάριο του 2020 έναντι ποσού € 1.128 χιλ. ενώ η αξία του ακινήτου στην Κατάσταση Επενδύσεων με ημερομηνία 30.06.2022 ήταν € 1.201 χιλ.
- Την 25^η Αυγούστου 2022 η Εταιρεία προχώρησε σε έκδοση επιπλέον ομολογιών συνολικού ποσού € 3.300 χιλ. από το πρόγραμμα ομολογιακού δάνειου με την Alpha Bank Α.Ε. και την αποπληρωμή ποσού € 2.600 χιλ. του αλληλόχρεου δανεισμού που έχει συνάψει με την Alpha Bank Α.Ε..
- Η θυγατρική «Plaza Hotel Skiathos Μ.Α.Ε» στις 23 Αυγούστου 2022 χορηγήθηκε ποσού € 300 χιλ. από το πρόγραμμα αλληλόχρεου δανεισμού που έχει συνάψει με την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε..

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

Η παρούσα Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση για το εξάμηνο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2022, έχει εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 26 Σεπτεμβρίου 2022 και υπογράφεται 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. Ανδρικήκης
Α.Δ.Τ.ΑΕ106909	Α.Δ.Τ. ΑΜ540378	Α.Δ.Τ ΑΙ113404	Α.Δ.Τ. ΑΟ133897
		Α.Μ. 0097897 / Α'Τάξης	Α.Μ. 0115401 / Α'Τάξης