



BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

για την περίοδο από 01 Ιανουαρίου 2021 έως 30 Ιουνίου 2021

BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π

Αρ.ΓΕΜΗ - 140330201000

Αλ. Πάντου 25, Καλλιθέα

Σεπτέμβριος 2021

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	28
5. Πληροφόρηση κατά τομέα	29
6. Επενδύσεις σε ακίνητα	31
7. Συμμετοχή σε θυγατρικές	34
8. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	34
9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	35
10. Μετοχικό κεφάλαιο και αγορά ιδίων μετοχών	36
11. Δανειακές Υποχρεώσεις	36
12. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	37
13. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	38
14. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	38
15. Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	39
16. Λοιπά λειτουργικά έξοδα	39
17. Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) – καθαρά	39
18. Φόροι	40
19. Μερίσματα ανά μετοχή	40
20. Κέρδη ανά μετοχή	40
21. Ανειλημμένες υποχρεώσεις	40
22. Υφιστάμενα εμπράγματα βάρη	41
23. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	41
24. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού	43

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 2021 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 χρήσης 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, 23 Σεπτεμβρίου 2021

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 2021

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 (Ομίλος) για τη χρονική περίοδο από την 1^η Ιανουαρίου 2021 έως την 30^η Ιουνίου 2021. 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 2021 έως 30^η Ιουνίου 2021
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 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 23 Σεπτεμβρίου 2021, 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 εξεταζόμενης περιόδου, οι δραστηριότητες της Εταιρείας υπήρξαν σύμφωνες με την ισχύουσα νομοθεσία και τους σκοπούς της, όπως ορίζονται από το καταστατικό της.

Το Διοικητικό Συμβούλιο επιχειρώντας μια αναδρομή των εργασιών της Εταιρείας, των στοιχείων της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης και των Αποτελεσμάτων της υπό εξέταση περιόδου σας γνωρίζει τα παρακάτω:

1. ΑΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΠΟ ΤΗΝ 1^η ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2021 ΕΩΣ ΤΗΝ 30^η ΙΟΥΝΙΟΥ 2021

Στις αρχές του 2021 κυριαρχούσε αβεβαιότητα για την πορεία της οικονομίας λόγω της εξάπλωσης της πανδημίας του κορωνοϊού COVID-19, η οποία έχει δημιουργήσει πιέσεις στην παγκόσμια οικονομία. Λόγω της εξάπλωσης της πανδημίας έχουν πληγεί οικονομικά ιδιαίτερος οι επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στον τουρισμό και στο λιανικό εμπόριο.

Κατά την διάρκεια του πρώτου εξαμήνου του 2021 η άρση των περιορισμών μετακινήσεων, καθώς και το πρόγραμμα εμβολιασμού ενεργοποίησαν την οικονομική δραστηριότητα και η κατανάλωση και τουρισμός ανέκαμψαν δημιουργώντας αισιοδοξία για το υπόλοιπο του έτους 2021.

Σύμφωνα με την ανακοίνωση της ΕΛΣΤΑΤ το ΑΕΠ του β' τριμήνου μεγεθύνθηκε κατά 3,4% σε σχέση με το αμέσως προηγούμενο τρίμηνο και κατέγραψε αύξηση 16,2% σε σχέση με το β' τρίμηνο του 2020 έχοντας ως αποτέλεσμα η συνολική αύξηση για το α' εξάμηνο του 2021 να ανέλθει στο 7%.

Κατά τη διάρκεια του πρώτου εξαμήνου του 2021, η Εταιρεία προχώρησε σε νέες επενδύσεις συνολικού ποσού € 6.151 χιλ. εκ των οποίων ποσό € 2.146 χιλ. αφορούσε την αγορά 1 νέου κτιρίου γραφείων στο Πειραιά, € 1.054 χιλ. αφορούσαν την απόκτηση οικοπέδων στην περιοχή του Ασπροπύργου και € 2.950 χιλ. αφορούσαν κεφαλαιουχικές δαπάνες κυρίως για το υπο-ανέγερση Κτίριο Αποθήκευσης και Διανομής (ΚΑΔ) στον Ασπρόπυργο.

Το χαρτοφυλάκιο ακινήτων του Ομίλου την 30.06.2021, με βάση την Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2021 περιλαμβάνει 28 ακίνητα. Η διάρθρωση του χαρτοφυλακίου από άποψη αξίας ακινήτων είναι η ακόλουθη : 47% αποθήκες – logistics, 30% κτίρια γραφείων, γραφειακοί χώροι και κτίρια μικτής χρήσης , 17% ξενοδοχεία και 6% λοιπές χρήσεις.

Λαμβάνοντας υπόψη τις μακροχρόνιες συμβάσεις μίσθωσης που έχει συνάψει η Εταιρεία, την διασπορά και την φερεγγυότητα των μισθωτών της, την διασπορά του χαρτοφυλακίου ακινήτων της, την επαρκή ρευστότητα και τις διαθέσιμες γραμμές χρηματοδότησης, δημιουργείται η εύλογη προσδοκία ότι η Εταιρεία διαθέτει επαρκείς πόρους για να συνεχίσει απρόσκοπτα την επιχειρηματική της δραστηριότητα στο εγγύς μέλλον.

Επιπτώσεις της πανδημίας του Κορωνοϊού COVID-19

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

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

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

Τα παραπάνω μέτρα είχαν σαν αποτέλεσμα την συνολική μείωση των εσόδων του Ομίλου από ενοίκια για το πρώτο εξάμηνο του 2021 λόγω της πανδημίας Covid-19 κατά € 951 χιλ., ποσό που αντιστοιχεί σε περίπου 17% επί των αναμενόμενων εσόδων από ενοίκια του πρώτου εξαμήνου του έτους, ενώ για την αντίστοιχη περσινή περίοδο η μείωση ανήλθε σε € 374 χιλ..

Η Εταιρεία εκτιμά ότι οι επιπτώσεις της πανδημίας φαίνεται να υποχωρούν σταδιακά το 2021 και δεν θα υπάρχουν περαιτέρω μέτρα για μείωση των ενοικίων. Ο βαθμός εμβολιασμών αυξάνεται και η άρση των περιορισμών στις μετακινήσεις και το άνοιγμα της αγοράς αναμένεται να οδηγήσουν σε ανάκαμψη της οικονομικής δραστηριότητας και του τουρισμού.

Επενδύσεις σε Ακίνητα

Την 30^η Ιουνίου 2021, το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου περιλάμβανε 28 ακίνητα, εκ των οποίων δύο ανήκουν στις θυγατρικές εταιρείες, συνολικής επιφάνειας 125.696 τ.μ..

Η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου, όπως αποτιμήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές των εταιρειών «ΑΘΗΝΑΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ Ε.Π.Ε.», «HVS HOSPITALITY CONSULTING SERVICES A.E.» και «Cushman & Wakefield Proprius E.Π.Ε.» ανήλθε σε € 114.244 χιλ. έναντι αξίας € 106.001 χιλ. την 31.12.2020. Η αύξηση της αξίας των ακινήτων της 30^{ης} Ιουνίου 2021 ανήλθε σε € 8.243 χιλ. (+7,8%) εν σχέση με την 31^η Δεκεμβρίου 2020.

Η αύξηση αυτή ποσού € 8.243 χιλ. αναλύεται σε α) ποσό € 2.146 χιλ. από την αγορά κτιρίου γραφείων στο Πειραιά που πραγματοποιήθηκε εντός του πρώτου εξαμήνου του 2021, β) 1.054 χιλ. αφορούσε την απόκτηση οικοπέδων στην περιοχή του Ασπροπύργου, γ) ποσό € 2.950 χιλ. κυρίως για την ανάπτυξη κέντρου αποθήκευσης και διανομής στον Ασπρόπυργο και ποσό δ) € 2.092 χιλ. από αναπροσαρμογή της αξίας του υφισταμένου χαρτοφυλακίου.

Το χαρτοφυλάκιο ακινήτων αποτελείται από 10 ακίνητα γραφείων τα οποία περιλαμβάνουν και δύο κτίρια γραφείων με ισόγεια καταστήματα (μικτής χρήσης), 6 κτίρια αποθηκευτικών χώρων (logistics) στο οποίο περιλαμβάνεται ένα υπό-ανέγερση κτίριο αποθήκευσης και διανομής, 5 ξενοδοχεία, 3 καταστήματα, 2 ακίνητα ειδικής χρήσης και 2 οικοπέδα.

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 30.06.2021 αποτιμήθηκε σε € 110.212 χιλ. έναντι € 101.566 χιλ. την 31.12.2020 σύμφωνα με τις δημοσιευμένες Καταστάσεις Επενδύσεων της Εταιρείας.

Έσοδα

Τα Έσοδα από Μισθώματα του Ομίλου για το εξάμηνο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2021 ανήλθαν σε € 2.574 χιλ. έναντι € 1.766 χιλ. για την αντίστοιχη περσινή περίοδο παρουσιάζοντας αύξηση ποσού € 808 χιλ. ή 45,7%. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στην ενσωμάτωση των εσόδων προερχόμενων από τις νέες επενδύσεις της Εταιρείας.

Τα Έσοδα από Μισθώματα του Ομίλου για το εξάμηνο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2021 προκύπτουν μετά την μείωση ποσού € 951 χιλ. που αφορά την μείωση ενοικίου στις πληττόμενες επιχειρήσεις λόγω των μέτρων κατά της εξάπλωσης του Covid-19, ενώ για την αντίστοιχη περσινή περίοδο η μείωση ανήλθε σε € 374 χιλ..

Το ποσοστό των ετησιοποιημένων εσόδων από μισθώματα που προέρχεται από εταιρείες του Ομίλου Quest Συμμετοχών Α.Ε. ανερχόταν την 30.06.2021 στο 27,7% έναντι 45,1% στις 30.06.2020. Την 30^η Ιουνίου 2021 το συνολικό ποσοστό πληρότητας (το σύνολο των μισθωμένων χώρων δια του συνόλου της εκμισθώσιμης επιφάνειας μη συμπεριλαμβανομένων των οικοπέδων, κτιρίων υπό-ανέγερση και ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου) των ακινήτων του Ομίλου ήταν 98,7% ενώ την 31.12.2020 ήταν 98,8%.

Κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία

Τα κέρδη του Ομίλου από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία για το πρώτο εξάμηνο του 2021 ανήλθαν σε € 2.092 χιλ. έναντι € 495 χιλ. για την αντίστοιχη περσινή περίοδο.

Λειτουργικά Έξοδα

Τα Άμεσα Έξοδα σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα (βλ. Σημείωση 14) για το εξάμηνο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2021 ανήλθαν σε € 158 χιλ. έναντι € 76 χιλ. για την αντίστοιχη περσινή περίοδο. Στα έξοδα του α' εξαμήνου 2021 περιλαμβάνεται και μη επαναλαμβανόμενο έξοδο ποσού € 70 χιλ. που αφορά αποζημίωση που δόθηκε σε μισθωτή για πρόωρη λύση της μίσθωσης εν όψη σκοπούμενης ανακαίνισης κτιρίου γραφείων. Η ετήσια πρόβλεψη του **Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων** (ΕΝΦΙΑ, βλ. Σημείωση 15) για όλο το έτος 2021 περιλαμβάνεται στα αποτελέσματα της περιόδου του α' εξαμήνου και αντιστοιχεί σε ποσό € 664 χιλ. έναντι € 369 χιλ. για την αντίστοιχη περσινή περίοδο, αύξηση που οφείλεται στην αύξηση του αριθμού των ακινήτων την 01.01.2021 (28 ακίνητα) σε σχέση με την 01.01.2020 (22 ακίνητα)..

Τα **Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα** (βλ. Σημείωση 16) ανήλθαν σε € 254 χιλ. έναντι € 174 χιλ. της αντίστοιχης περσινής περιόδου, ήτοι παρουσίασαν αύξηση € 80 χιλ..

Χρηματοοικονομικά Έξοδα

Τα **χρηματοοικονομικά έξοδα** ανήλθαν σε € 336 χιλ. έναντι € 379 χιλ. για την αντίστοιχη περσινή περίοδο.

Λειτουργικά Κέρδη - Αποτελέσματα προ Φόρων

Τα **λειτουργικά κέρδη** του Ομίλου για το πρώτο εξάμηνο το 2021 ανήλθαν σε € 3.406 χιλ. έναντι € 1.455 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 € 1.314 χιλ. έναντι ποσού € 960 χιλ. της αντίστοιχης περσινής περιόδου, εμφανίζοντας αύξηση ποσού € 354 χιλ. ή 36,9%.

Τα **αποτελέσματα προ φόρων** ανήλθαν σε κέρδη € 3.070 χιλ. έναντι € 1.119 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 € 978 χιλ. έναντι ποσού € 624 χιλ. της προηγούμενης χρήσης, εμφανίζοντας αύξηση ποσού € 354 χιλ. ή 56,7%.

Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης (EBITDA και Προσαρμοσμένο EBITDA)

Ο Όμιλος χρησιμοποιεί εναλλακτικούς δείκτες μέτρησης απόδοσης (ΕΔΜΑ) για την καλύτερη αξιολόγηση των οικονομικών της 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 2021 ανήλθαν σε € 1.661 χιλ. έναντι € 1.152 χιλ. της αντίστοιχης περσινής περιόδου, εμφανίζοντας αύξηση 44,2%, όπως φαίνεται στον παρακάτω πίνακα:

	Από 01.01.2021 έως 30.06.2021	Από 01.01.2020 έως 30.06.2020
Κέρδη προ φόρων	3.070	1.119
Πλέον: Αποσβέσεις δικαιωμάτων ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	15	7
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά (έσοδα) /έξοδα (Σημ.17)	336	336
Κέρδη προ φόρων, τόκων και συνολικών αποσβέσεων (EBITDA)	3.422	1.462
Μείον: Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	(2.092)	(495)
Πλέον: 50% της ετήσιας πρόβλεψης Ε.Ν.Φ.Ι.Α. (1)	332	185
Προσαρμοσμένα κέρδη προ Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)	1.661	1.152

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 (Ε.Ν.Φ.Ι.Α) 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 € 664 χιλ. για το 2021 και € 369 χιλ. για το 2020.

Φόροι

Οι φόροι του Ομίλου για το εξάμηνο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2021 ανήλθαν σε € 57 χιλ. έναντι € 46 χιλ. της αντίστοιχης περσινής περιόδου, παρουσιάζοντας αύξηση κατά € 11 χιλ. ή κατά 23,9%.

Καθαρά Κέρδη

Τα καθαρά κέρδη του Ομίλου για το πρώτο εξάμηνο του 2021, βάση των ανωτέρω ανήλθαν σε € 3.013 χιλ. έναντι κερδών € 1.073 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 € 921 χιλ. έναντι ποσού € 578 χιλ. της αντίστοιχης περσινής περιόδου εμφανίζοντας αύξηση € 343 χιλ. ή 59,3%.

Στοιχεία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης

Το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων του Ομίλου που αντιστοιχούν σε μετόχους για το εξάμηνο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2021 ανέρχεται σε € 84.282 χιλ. από € 84.016 χιλ. την 31^η Δεκεμβρίου 2020.

Τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου την 30^η Ιουνίου 2021 ανέρχονται σε € 3.358 χιλ. έναντι € 2.067 την 31^η Δεκεμβρίου 2020.

Την 30 Ιουνίου 2021 οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου ανέρχονταν σε € 26.232 χιλ. έναντι € 18.313 χιλ. την 31^η Δεκεμβρίου 2020.

Ο δείκτης L.T.V. (Δάνεια / Επενδύσεις σε ακίνητα) του Ομίλου την 30^η Ιουνίου 2021 ανερχόταν σε 23,0% και το Net L.T.V. ((Δάνεια – Ταμειακά Διαθέσιμα)/Επενδύσεις σε ακίνητα) σε 20,0%, ενώ την 31η Δεκεμβρίου 2020 ανερχόταν σε 16,5% και 14,9% αντίστοιχα.

Η Εσωτερική Λογιστική Αξία (N.A.V.) που αντιστοιχεί σε μετόχους της Εταιρείας την 30^η Ιουνίου 2021 ανερχόταν σε € 84.282 χιλ. και η Εσωτερική Λογιστική Αξία (N.A.V.) ανά μετοχή σε € 2,38 ενώ την 31η Δεκεμβρίου 2020 ανερχόταν σε € 84.016 χιλ. και € 2,37 αντίστοιχα.

Βασικοί Δείκτες

(ποσά σε € χιλ.)

	<u>30.06.2021</u>		<u>31.12.2020</u>	
Δείκτης Ρευστότητας				
Κυκλοφορούν ενεργητικό	4.755		4.040	
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.838	0,81x	11.806	0,34x
Δείκτες Μόχλευσης				
Δανειακές υποχρεώσεις	26.232		18.313	
Σύνολο Ενεργητικού	119.652	21,9%	110.758	16,5%
Δανειακές υποχρεώσεις	26.232		18.313	
Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα	(3.358)	19,7%	(2.067)	14,9%
Σύνολο Ενεργητικού	119.652		110.758	
Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα	(3.358)		(2.067)	

L.T.V. (Loan to value)				
Δανειακές υποχρεώσεις	26.232		18.313	
Επενδύσεις σε Ακίνητα	144.244	23,0%	106.001	17,3%
Net L.T.V. (Net Loan to value)				
Δανειακές υποχρεώσεις	26.232		18.313	
Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα	(3.358)	20,0%	(2.067)	15,3%
Επενδύσεις σε Ακίνητα	114.244		106.001	
Καθαρή Θέση				
Σύνολο ίδιων κεφαλαίων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας	84.282	2,38 €	84.016	2,37 €
Αριθμός μετοχών τέλους χρήσης (σε χιλ.)	35.406		35.492	

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

Τα κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες, τα οποία ορίζονται ως τα αποτελέσματα μετά φόρων χωρίς να λαμβάνονται υπόψη οι αναπροσαρμογές και τα αποτελέσματα πωλήσεων των επενδυτικών ακινήτων, οι αποσβέσεις πάγιων στοιχείων, η ζημία από απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων, τα μη επαναλαμβανόμενα έξοδα και τα καθαρά χρηματοοικονομικά αποτελέσματα, έχουν ως εξής:

Κεφάλαια από την Λειτουργία (F.F.O.)	<u>01.01.2021-</u> <u>30.06.2021</u>	<u>01.01.2020-</u> <u>30.06.2020</u>
Καθαρά κέρδη προ φόρων	3.070	1.119
Μείον: Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(2.092)	(495)
Πλέον: Αποσβέσεις εσώματων πάγιων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	15	7
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά (έσοδα) /έξοδα	336	336
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (F.F.O.)	1.330	967

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗ ΠΕΡΙΟΔΟ

A. Εταιρικά γεγονότα

1 Διανομή Μερίσματος

Την 13^η Απριλίου 2021 η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε τη διανομή μερίσματος συνολικού ποσού € 2.124 χιλ. ήτοι € 0,060 ανά μετοχή (καθαρό), από τα κέρδη της χρήσης 2020, το οποίο καταβλήθηκε στους δικαιούχους την 28^η Απριλίου 2021.

2. Αγορά ιδίων μετοχών

Το πρώτο εξάμηνο του 2021 η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά 86.206 ιδίων μετοχών. Η Εταιρεία την 30.06.2021 είχε στην κατοχή της συνολικά 358.618 ίδιες μετοχές συνολικής ονομαστικής αξίας € 753 χιλ. και κτήσης € 624 χιλ.. Οι κατεχόμενες ίδιες μετοχές την 30.06.2021 αντιστοιχούν στο 1,0% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

3. Ανασυγκρότηση Διοικητικού Συμβουλίου και συγκρότηση αυτού σε σώμα

Κατόπιν της παραίτησης του κ. Φαίδωνα Ταμβακάκη Αντιπροέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, λόγω μη πλήρωσης των κριτηρίων ανεξαρτησίας του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στην από 14.07.2021 συνεδρίαση του και κατόπιν εισήγησης της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων της Εταιρείας, εξέλεξε τον κ. Ευστράτιο Παπαευστρατίου, μέχρι πρότινος Ανεξάρτητο Μη - Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου, ως Αντιπρόεδρο του.

Κατόπιν των ανωτέρω, το Διοικητικό Συμβούλιο, με τη σύνθεση του κατά τα λουπά να παραμένει αμετάβλητη, ανασυγκροτήθηκε σε σώμα για το υπόλοιπο της τετραετούς θητείας του, ήτοι μέχρι την 1η Απριλίου 2024, η οποία δύναται να παραταθεί αυτόματα μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας μετά τη λήξη της, ως ακολούθως:

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

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

B. Επενδύσεις

1. Την 11η Φεβρουαρίου 2021 η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά αυτοτελούς κτιρίου γραφείων με ισόγειο κατάστημα που βρίσκεται στην οδό Δημητρίου Γούναρη 3 στον Πειραιά. Το κτίριο αποτελείται από ισόγειο κατάστημα, πέντε ορόφους γραφείων και υπόγειους αποθηκευτικούς χώρους, έχει συνολική επιφάνεια 2.428 τ.μ. και είναι πλήρως μισθωμένο. Το τίμημα για την παραπάνω αγορά ανήλθε σε ευρώ € 2.100 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης € 46 χιλ.).
2. Την 20η Μαΐου 2021 και την 29η Ιουνίου 2021, η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά τριών (3) όμορων οικοπέδων συνολικής επιφάνειας 18.083 τ.μ. που βρίσκονται στον Ασπρόπυργο Αττικής στη θέση «Ήμερος Τόπος». Το συνολικό τίμημα για την αγορά των τριών οικοπέδων ανήλθε σε € 1.038 χιλ., μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού €16 χιλ.. Τα εν λόγω οικόπεδα είναι όμορα με τα υπάρχοντα οικόπεδα της Εταιρείας επι των οποίων αναπτύσσει ήδη ένα σύγχρονο κτίριο Αποθήκευσης και Διανομής. Ως αποτέλεσμα σήμερα η ενιαία οικοπεδική έκταση προς ανάπτυξη στον Ασπρόπυργο ανέρχεται σε συνολική επιφάνεια 103.001 τ.μ..

ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

1. Την 30^η Ιουλίου 2021, η Εταιρεία ανακηρύχθηκε πλειοδότης σε δημόσιο πλειστηριασμό που διεξήχθη ηλεκτρονικά μέσω e-auction για την απόκτηση οικοπέδου που βρίσκεται στη Νάουσα Πάρου και συνορεύει με το ξενοδοχειακό ακίνητο ιδιοκτησίας της Εταιρείας MMW Paros, συνολικού εμβαδού 501 τ.μ.. Το συνολικό τίμημα για την αγορά του οικοπέδου ανήλθε σε € 203 χιλ., μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού € 4 χιλ.. Το ακίνητο θα χρησιμοποιηθεί από την Εταιρεία αρχικά ως χώρος στάθμευσης του ξενοδοχείου.
2. Την 30^η Αυγούστου 2021 η Εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνο για την αγορά ιδιοκτησίας – γραφείο επιφάνειας 258,13 τ.μ. που βρίσκεται στην οδό Μητροπόλεως 3 στο Σύνταγμα. Το συνολικό τίμημα για την αγορά του ανωτέρω ακινήτου θα ανέλθει σε € 1.050 χιλ., μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης και αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του Σεπτεμβρίου 2021

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

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ ΔΕΥΤΕΡΟ ΕΞΑΜΗΝΟ ΤΟΥ 2021

Οι προβλέψεις για την εγχώρια οικονομία είναι αρκετά θετικές, ενώ η πρόβλεψη της Τράπεζας της Ελλάδος για την ανάπτυξη της Ελληνικής Οικονομίας ανέρχεται στο 4,2%.

Η Εταιρεία έχοντας μακροπρόθεσμο ορίζοντα στις επενδύσεις της, διαθέτοντας επαρκή ρευστότητα και έχοντας χαμηλή έκθεση σε δανεισμό (30.06.2021 Net L.T.V.: 20,0%) έχει την δυνατότητα για να ανταπεξέλθει στις σημερινές συνθήκες και να συνεχίσει με υπευθυνότητα το επενδυτικό της πρόγραμμα.

Η Εταιρεία πλέον της διαχείρισης του επενδυτικού της χαρτοφυλακίου ακινήτων της, την κατασκευή ενός σύγχρονου κέντρου αποθηκών και διανομής, προδιαγραφών πυροπροστασίας κατηγορίας Z3 και συνολικής επιφάνειας 20.764 τ.μ. στον Ασπρόπυργο Αττικής η οποία προβλέπεται να ολοκληρωθεί στο τέλος του 2021 και να προσφέρει σημαντικά στα μελλοντικά αποτελέσματα της Εταιρείας. Επίσης με την αγορά των τριών (3) όμορων οικοπέδων συνολικής επιφάνειας 18.083 τ.μ. στον Ασπρόπυργο Αττικής, στην θέση «Ημερος Τόπος», η Εταιρεία διαθέτει συνολική έκταση 103.001 τ.μ. στην οποία σκοπεύει να αναπτύξει ως Κέντρο Logistics.

Βασική προτεραιότητα της Εταιρείας για το δεύτερο εξάμηνο του 2021 είναι η ολοκλήρωση της κατασκευής του πρώτου 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.

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.

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 (30.06.2021: Net Loan To Value Ratio 20,0%).

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.

Ένα σημαντικό μέρος της έκθεσης του Ομίλου σε πιστωτικό κίνδυνο προέρχεται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, καθώς ένα τμήμα του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας είναι μισθωμένο σε εταιρείες του ομίλου Quest. Ο Όμιλος έχει καταφέρει να αυξήσει την διασπορά του χαρτοφυλακίου του σε διαφορετικούς μισθωτές. Ως αποτέλεσμα το ποσοστό των ετησιοποιημένων εσόδων από μισθώματα που προέρχεται εταιρείες του ομίλου Quest Συμμετοχών Α.Ε. κατά την 30.06.2021 ανέρχεται σε 27,7% από 45,1% στις 30.06.2020.

Δεν αναμένονται σημαντικές 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 η οικονομική αστάθεια, οι πολιτικές αναταράξεις, ο τουρισμός, οι φορολογικές αλλαγές και οι υγειονομικές κρίσεις όπως η πανδημία του COVID-19.

Η προοπτική της αγοράς των ακινήτων επηρεάζεται από το ευρύτερο οικονομικό περιβάλλον και την προσέλκυση επενδύσεων. Οι τιμές των «prime» ακινήτων δεν προβλέπεται να μειωθούν, ενώ η μείωση του «ρίσκου χώρας» (country risk) όπως αντανακλάται στην πρόσφατη ανακοίνωση για έκδοση 10ετους ομολόγου τον Ιούνιο του 2021 με επιτόκιο 0,9%, συντελούν στην προσέλκυση ξένων επενδύσεων γεγονός που θα στηρίξει τους κλάδους ακινήτων όπου δραστηριοποιείται ο Όμιλος.

Οι εξελίξεις που θα μπορούσαν να επηρεάσουν αρνητικά την ελληνική οικονομία είναι πέραν του ελέγχου του Ομίλου και η Διοίκηση δεν είναι σε θέση να τις προβλέψει ή να διαβλέψει τις τυχόν επιπτώσεις αυτών. Παρ'όλα αυτά η Διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις της, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες του Ομίλου.

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Αν και η Εταιρεία δεν είναι μέλος του Ομίλου εταιρειών της Quest Συμμετοχών Α.Ε., εντούτοις αποτελεί συνδεδεμένο μέρος με τον ως άνω Όμιλο, 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 2021.

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Καλλιθέα, 23 Σεπτεμβρίου 2021

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 2021 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 ουσιαδώς 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 ουσιώδη 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 2021

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 Α.Ε.Ε.Α.Π.

**Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική
Πληροφόρηση
για την περίοδο από την 01 Ιανουαρίου 2021 έως την 30 Ιουνίου 2021**

Με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
		30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	114.244	106.001	80.613	72.860
Συμμετοχή σε θυγατρικές	7	-	-	27.690	27.425
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία		304	312	160	161
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων		32	75	25	29
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		1	1	1	1
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	8	316	329	316	329
		114.897	106.718	108.805	100.805
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	8	1.397	1.973	978	1.233
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	3.358	2.067	966	899
		4.755	4.040	1.944	2.132
Σύνολο ενεργητικού		119.652	110.758	110.749	102.937
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Ίδια κεφάλαια					
Μετοχικό κεφάλαιο	10	75.106	75.106	75.106	75.106
Ίδιες μετοχές		(624)	(455)	(624)	(455)
Αποθεματικά		1.323	1.307	1.323	1.307
Αποτελέσματα εις νέον		8.477	8.058	6.748	6.846
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας		84.282	84.016	82.553	82.804
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		6.307	6.118	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		90.589	90.134	82.553	82.804
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δάνεια	11	22.095	7.979	22.028	7.924
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		17	17	17	17
Επιχορηγήσεις		4	5	-	-
Υποχρέωση από μίσθωση		24	46	20	23
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	12	1.085	771	1.071	771
		23.225	8.818	23.136	8.735
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	12	1.468	1.243	990	1.139
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	18	225	199	50	39
Υποχρέωση από μίσθωση		7	30	6	6
Δάνεια	11	4.137	10.334	4.014	10.214
		5.838	11.806	5.060	11.398
Σύνολο υποχρεώσεων		29.063	20.624	28.196	20.133
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		119.652	110.758	110.749	102.937

Οι σημειώσεις στις σελίδες 22 έως 43 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 30.06.2021	Από 1η Ιανουαρίου έως 30.06.2020	Από 1η Ιανουαρίου έως 30.06.2021	Από 1η Ιανουαρίου έως 30.06.2020	
Έσοδα από μισθώματα	13	2.574	1.766	1.544	1.686
		2.574	1.766	1.544	1.686
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	2.092	495	1.801	(25)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	14	(158)	(76)	(136)	(70)
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	15	(664)	(369)	(388)	(369)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		(171)	(173)	(171)	(173)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	16	(254)	(174)	(227)	(171)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων, άλλων περιουσιακών στοιχείων και δικαιωμάτων		(15)	(7)	(8)	(7)
Λοιπά κέρδη/ (ζημιές) - καθαρά	2		(7)		(7)
Λειτουργικά Κέρδη		3.406	1.455	2.415	864
Χρηματοοικονομικά έσοδα		-	43	-	43
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(336)	(379)	(332)	(379)
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά	17	(336)	(336)	(332)	(336)
Κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων		3.070	1.119	2.083	528
Φόροι	18	(57)	(46)	(40)	(44)
Καθαρά κέρδη περιόδου		3.013	1.073	2.043	483
Αναλογούντα σε:					
Μετόχους της Εταιρείας		2.824	1.073	2.043	483
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών		189	-	-	-
		3.013	1.073	2.043	483
Κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)					
Βασικά και προσαρμοσμένα	20	0,0798	0,0301	0,0577	0,0136

Οι σημειώσεις στις σελίδες 22 έως 43 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Μετοχικό κεφάλαιο	Ίδιες μετοχές	Όμιλος		Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
			Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον		
Σημ.						
Υπόλοιπο την 1^η Ιανουαρίου 2020	75.106	-	2.866	5.972	-	83.944
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης	-	-	-	1.922	148	2.070
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	1.922	148	2.070
Αγορά Ιδίων μετοχών	-	(455)	-	-	-	(455)
Μέρισμα χρήσης 2019 εγκεκριμένο από τους μετόχους	19	-	-	(1.395)	-	(1.395)
Μεταφορές	-	-	(1.583)	1.583	-	-
Εξαγορά θυγατρικής	-	-	-	-	5.970	5.970
Τακτικό αποθεματικό	-	-	24	(24)	-	-
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2020	75.106	(455)	1.307	8.058	6.118	90.134
Υπόλοιπο την 1^η Ιανουαρίου 2021	75.106	(455)	1.307	8.058	6.118	90.134
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου	-	-	-	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

Εταιρική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Σημ.	Εταιρεία			Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	
		Μετοχικό κεφάλαιο	Ίδιες μετοχές	Αποθεματικά		Αποτελέσματα εις νέον
Υπόλοιπο την 1^η Ιανουαρίου 2020		75.106	-	2.866	5.972	83.944
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης		-	-	-	709	709
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		-	-	-	709	709
Αγορά Ιδίων μετοχών		-	(455)	-	-	(455)
Μέρισμα χρήσης 2019 εγκεκριμένο από τους μετόχους	19	-	-	-	(1.395)	(1.395)
Μεταφορές		-	-	(1.583)	1.583	-
Τακτικό αποθεματικό		-	-	24	(24)	-
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2020		75.106	(455)	1.307	6.845	82.804
Υπόλοιπο την 1^η Ιανουαρίου 2021		75.106	(455)	1.307	6.845	82.804
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου		-	-	-	2.043	2.043
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου		-	-	-	2.043	2.043
Αγορά Ιδίων μετοχών		-	(169)	-	-	(169)
Μέρισμα χρήσης 2020 εγκεκριμένο από τους μετόχους	19	-	-	-	(2.124)	(2.124)
Τακτικό αποθεματικό		-	-	16	(16)	-
Υπόλοιπο την 30η Ιουνίου 2021		75.106	(624)	1.323	6.748	82.553

Οι σημειώσεις στις σελίδες 22 έως 43 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών

Σημ.	Όμιλος	
	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 30.06.2021	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 30.06.2020
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		
	Καθαρά κέρδη προ φόρων	1.119
Αναπροσαρμογές για:		
	Αποσβέσεις	7
6	(Αύξηση)/μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	(495)
	Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού - έξοδο/(έσοδο)	2
	Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/ έξοδα - καθαρά	336
Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης		
	(Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων	(553)
	Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων	(412)
	Καταβληθέντες τόκοι	(153)
	Καταβληθείς φόρος	(35)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		
	2.092	(184)
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
	Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(2)
6	Αγορές επενδυτικών ακινήτων	(7.795)
6	Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	(102)
6	Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με υπό εκτέλεση ακίνητα	-
	Απόκτηση θυγατρικής (εκτός ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων που αποκτήθηκαν)	(3.496)
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
	(6.425)	(11.395)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
	Αγορά ιδίων μετοχών	(206)
11	Αποπληρωμές δανείων	(12.588)
	Εισπράξεις από αλληλόχρεο δανεισμό	-
	Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακού δανείου	-
	Εισπράξεις από κρατικό δάνειο - επιχορήγηση	-
	Αποπληρωμή κεφαλαίου μισθώσεων	(2)
19	Μερίσματα πληρωθέντα	(1.395)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
	5.624	(14.193)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		
	1.291	(25.772)
	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου	37.568
9	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου	11.796

Οι σημειώσεις στις σελίδες 22 έως 43 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Εταιρική Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	Σημ.	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 30.06.2021	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 30.06.2020
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Καθαρά κέρδη προ φόρων		2.082	528
Αναπροσαρμογές για:			
Αποσβέσεις		8	7
(Αύξηση)/μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	6	(1.801)	25
Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού - έξοδο/(έσοδο) χρήσης		1	2
Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/ έξοδα - καθαρά		332	336
Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης			
(Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων		266	(489)
Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων		137	(396)
Καταβληθέντες τόκοι		(307)	(153)
Καταβληθείς φόρος		(40)	(36)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		678	(176)
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων		(2)	(2)
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	6	(3.200)	(7.795)
Απόκτηση θυγατρικών		(265)	(3.522)
Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με υπό εκτέλεση ακίνητα	6	(2.749)	-
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	6	(4)	(102)
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(6.220)	(11.421)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αγορά ιδίων μετοχών		(169)	(206)
Πληρωμές δανείων	11	(10.026)	(12.588)
Εισπράξεις από αλληλόχρεο δανεισμό	11	3.302	-
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων	11	14.628	-
Αποπληρωμή κεφαλαίου μισθώσεων		(3)	(2)
Μερίσματα πληρωθέντα	19	(2.123)	(1.395)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		5.609	(14.191)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		67	(25.789)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης		899	37.568
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	9	966	11.778

Οι σημειώσεις στις σελίδες 24 έως 43 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 2021 έως την 30^η Ιουνίου 2021 περιλαμβάνουν τις εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της «BriQ Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (η «Εταιρεία») και τις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της «Plaza Hotel Skiathos M.A.E» και «Sarmed Warehouses A.E.», (μαζί «ο Όμιλος»).

Η «BriQ Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (η «Εταιρεία») ιδρύθηκε στις 21 Οκτωβρίου 2016 με την επωνυμία «BriQ Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία», και διακριτικό τίτλο «BriQ Properties A.E.E.A.Π», με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 140330201000 και αριθμό Φορολογικού Μητρώου 997521479, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4548/2018, του ν.2778/1999 και του ν.4209/2013 όπως έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν.

Η Εταιρεία είναι Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (Α.Ε.Ε.Α.Π.), και έχει λάβει άδεια λειτουργίας από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς με αριθμό 757/31.05.2016. Η λειτουργία της διέπεται από τις διατάξεις του ν. 2778/1993, του ν. 4209/2013 και του ν.4548/2018, καθώς και από κανονιστικές αποφάσεις και εγκυκλίους της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και των Υπουργείων Οικονομικών. Αποκλειστικός σκοπός της Εταιρείας είναι η απόκτηση και διαχείριση ακίνητης περιουσίας και γενικώς η διενέργεια επενδύσεων, όπως αυτές προβλέπονται στο άρθρο 22 του νόμου 2778/1999, όπως ισχύει. Επίσης, από της ιδρύσεώς της η Εταιρεία εποπτεύεται και ελέγχεται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς αναφορικά με τις υποχρεώσεις της ως Α.Ε.Ε.Α.Π., καθώς και ως προς την τήρηση της νομοθεσίας της Κεφαλαιαγοράς και των κανόνων εταιρικής διακυβέρνησης και, περαιτέρω, εποπτεύεται από την αρμόδια Περιφέρεια Αττικής ως ανώνυμη Εταιρεία και από το Χρηματιστήριο Αθηνών ως εισηγμένη Εταιρεία.

Από την 31.07.2017 οι μετοχές της Εταιρείας τελούν υπό διαπραγμάτευση στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Την 30η Μαρτίου 2020 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ανασυγκροτήθηκε σύμφωνα με την απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της 30ης Μαρτίου 2020 με την προσθήκη της κα. Ελένης Λινάρδου. Το οκταμελές Διοικητικό Συμβούλιο που εκλέχθηκε από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 30ης Μαρτίου 2020, 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 1η Απριλίου 2024, και η θητεία του θα παραταθεί αυτόματα μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας μετά τη λήξη της.

Κατόπιν της παραίτησης του κ. Ταμβακάκη Αντιπροέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στην από 14.07.2021 συνεδρίαση του και κατόπιν εισήγησης της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων της Εταιρείας, εξέλεξε τον κ. Παπαευστρατίου, μέχρι πρότινος Ανεξάρτητο Μη - Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου, ως Αντιπρόεδρο του.

Κατόπιν των ανωτέρω, το νέο επταμελές Διοικητικό Συμβούλιο, με τη σύνθεση του κατά τα λοιπά να παραμένει αμετάβλητη, ανασυγκροτήθηκε σε σώμα για το υπόλοιπο της τετραετούς θητείας του, ήτοι μέχρι την 1η Απριλίου 2024, η οποία δύναται να παραταθεί αυτόματα μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας μετά τη λήξη της, ως ακολούθως:

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

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

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

Στις 30.06.2021 η Εταιρεία απασχολούσε 7 υπαλλήλους (30.06.2020: 4).

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 23.09.2021 συνεδρίασή του.

2. Αρχές σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Η παρούσα Ενδιάμεση Συνοπτική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση της εξάμηνης περιόδου από την 1^η Ιανουαρίου 2021 έως 30 Ιουνίου 2021 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 2021 καλύπτει το εξάμηνο από 1 Ιανουαρίου έως την 30 Ιουνίου 2021 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 2020, 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 2020 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.

Η εξάπλωση της νόσου του κορωνοϊού (COVID-19) δημιουργεί πιέσεις και περιορισμούς στο επίπεδο των μισθώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας, καθώς και στη ρευστότητά τους για το προβλεπτό μέλλον. Οι επιπτώσεις του κορωνοϊού COVID-19 στην αξία των ακινήτων και στα έσοδα του Ομίλου, καθώς και για τα μέτρα τα οποία λαμβάνει ο Όμιλος αναφέρονται στην Σημείωση 4.1.

Εντούτοις, λαμβάνοντας υπόψη τις μακροχρόνιες συμβάσεις μίσθωσης που έχει συνάψει η Εταιρεία, την διασπορά και την φερεγγυότητα των μισθωτών της, την διασπορά του χαρτοφυλακίου ακινήτων με βάση τις εκτιμήσεις των ακινήτων της 30.06.2021 σε αποθήκες - logistics (47,1%), γραφεία (30,0%), ξενοδοχεία (16,9%), ακίνητα ειδικής χρήσης (3,0%), εμπορικά καταστήματα (2,6%) και οικόπεδα (0,4%) 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 2021.

2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

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

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

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

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

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

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

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

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

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

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

3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

3.1. Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Ο Όμιλος εκτίθενται 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 επενδύσεών της.

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

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

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 δεν είναι σημαντική λόγω της χαμηλής έκθεσης του Ομίλου σε δανεισμό παρουσιάζοντας Net Loan to Value Ratio ίσο με 20,0% την 30.06.2021.

(β) 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.

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. ανερχόταν την 30.06.2021 στο 27,7% από 28,7% στις 31.12.2020 των συνολικών εσόδων από μισθώματα.

(γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο υφιστάμενος ή μελλοντικός κίνδυνος για τα κέρδη και το κεφάλαιο απορρέει από αδυναμία του Ομίλου να ρευστοποιήσει/εισπράξει ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις χωρίς να υποστεί σημαντικές απώλειες. Ο Όμιλος εξασφαλίζει την απαιτούμενη ρευστότητα εγκαίρως ώστε ικανοποιεί εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις του, μέσω της τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και των εισπράξεων των οφειλών από τους μισθωτές και της συνετής διαχείρισης των διαθεσίμων.

Η ρευστότητα του Ομίλου και της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα.

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 30.06.2021 σε σύγκριση με την 31.12.2020.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Δάνεια και υποχρεώσεις από μίσθωση	26.263	18.389	26.068	18.167
Σύνολο στοιχείων ενεργητικού	119.652	110.758	110.484	102.937
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	3.358	2.067	966	899
Debt Ratio	21,95%	16,60%	23,59%	17,60%
Net Debt Ratio	19,70%	15,00%	22,92%	16,90%

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

Κατά την 30^η Ιουνίου 2021, 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 2020 οι οποίες θεωρούνται από την Διοίκηση ως οι σημαντικότερες κατά την εφαρμογή των λογιστικών αρχών της Εταιρείας. Οι επιπτώσεις του κορωνοϊού COVID-19 παρατίθενται κατωτέρω,

4.1. Επιπτώσεις του κορωνοϊού COVID-19

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

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

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

Η συνολική μείωση των εσόδων του Ομίλου από ενοίκια για πρώτο εξάμηνο του 2021 λόγω της πανδημίας Covid-19 ανήλθε σε € 951 χιλ., ποσό που αντιστοιχεί σε περίπου 17% επί των αναμενόμενων εσόδων από ενοίκια του πρώτου εξαμήνου του έτους, ενώ για την αντίστοιχη περσινή περίοδο η μείωση ανήλθε σε € 374 χιλ..

Η Εταιρεία εκτιμά ότι οι επιπτώσεις της πανδημίας φαίνεται να υποχωρούν σταδιακά το 2021 και δεν θα υπάρχουν περαιτέρω μετρά για την μείωση των ενοικίων. Ο βαθμός εμβολιασμών αυξάνεται και η άρση των περιορισμών στις μετακινήσεις και το άνοιγμα της αγοράς αναμένεται να οδηγήσουν σε ανάκαμψη της οικονομικής δραστηριότητας και του τουρισμού.

4.1.1. Επιπτώσεις στην εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα

Κατά την διάρκεια της χρήσης 2020, λόγω της εξάπλωσης ης πανδημίας του COVID-19, σημειώθηκε πρωτοφανής επιδείνωση των οικονομικών συνθηκών. Η πανδημία του κορωνοϊού έχει δημιουργήσει πιέσεις στην παγκόσμια οικονομία, καθώς τα μέτρα που επιβλήθηκαν με σκοπό τον περιορισμό εξάπλωσης της πανδημίας είχαν επιφέρει πλήγμα, στην οικονομική δραστηριότητα και στις αγορές, το οποίο είχε αποτυπωθεί και στις αξίες των ακινήτων της χρήσης που έληξε την 31.12.2020.

Κατά το πρώτο εξάμηνο του 2021 οι επιπτώσεις της πανδημίας υποχώρησαν σταδιακά, ενώ με την πρόοδο του προγράμματος εμβολιασμού και την άρση των περιορισμών στις μετακινήσεις, η κατανάλωση, η οικονομική δραστηριότητα και ο τουρισμός ανέκαμψαν περιορίζοντας την αβεβαιότητα της αγοράς, το οποίο οδήγησε και στην ανάκαμψη των προσδοκιών και συνεπώς και των αξιών των ακινήτων.

Οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα της 30.06.2021 αποτιμήθηκαν από ανεξάρτητους εκτιμητές οι οποίοι έχουν χρησιμοποιήσει εύλογες παραδοχές και κατάλληλα δεδομένα για την ανάπτυξη κατάλληλων υποθέσεων προσδιορισμού της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα. Σύμφωνα με τους ανεξάρτητους εκτιμητές, δεδομένης της αβεβαιότητας από την εξέλιξη της πανδημίας COVID-19 και των ενδεχόμενων μελλοντικών επιπτώσεων στις αγορές ακινήτων στη χώρα μας και διεθνώς και ελλείψει επαρκών συγκριτικών στοιχείων, δημιουργούνται συνθήκες «ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας», όπως ορίζεται στα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα. Γι' αυτό το λόγο οι αξίες των ακινήτων διέρχονται μία περίοδο κατά την οποία παρακολουθούνται με υψηλότερο βαθμό προσοχής.

Ο Όμιλος επίσης έχει καταβάλει κάθε δυνατή προσπάθεια για να λάβει υπόψη όλες τις λογικές και βάσιμες πληροφορίες που ήταν διαθέσιμες κατά την εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων την 30.06.2021, δεδομένων των περιορισμών που θέτουν τα επίπεδα αβεβαιότητας των μακροοικονομικών προοπτικών λόγω της αρνητικής επίδρασης του COVID-19 ενώ θα συνεχίσει να αξιολογεί και να επανεξετάζει την αξία των επενδυτικών ακινήτων του.

Το καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία καθώς και η ανάλυση των επενδύσεων σε ακίνητα ανά λειτουργικό τομέα εμφανίζεται στη Σημείωση 6.

4.1.2. Τα μέτρα που λαμβάνει ο Όμιλος

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

Επίσης ο Όμιλος λαμβάνει τα απαραίτητα μέτρα για την αδιάκοπη λειτουργία και την ασφάλεια των εργαζομένων του και των οικογενειών τους όπως:

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

5. Πληροφόρηση κατά τομέα

Οι λειτουργικοί τομείς του Ομίλου και την 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 30.06.2021 όλα τα ακίνητα του Ομίλου βρίσκονταν στην Ελλάδα. Επίσης οι τύποι των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου διαχωρίζονται σε γραφεία και κτίρια μικτής χρήσης (γραφεία με ισόγεια καταστήματα), εμπορικές αποθήκες, ξενοδοχεία, καταστήματα, ακίνητα ειδικής χρήσης και οικόπεδα.

Τα όργανα της διοίκησης του Ομίλου παρακολουθούν τα λειτουργικά αποτελέσματα των τομέων ξεχωριστά με σκοπό την διάθεση πόρων και την αξιολόγηση της απόδοσης. Η αξιολόγηση της απόδοσης του τομέα βασίζεται στα Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα όπως παρουσιάζεται παρακάτω. Η Εταιρεία εφαρμόζει τις ίδιες αρχές για την επιμέτρηση των λειτουργικών αποτελεσμάτων των τομέων με αυτές των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Η ανάλυση των επενδύσεων σε ακίνητα ανά λειτουργικό τομέα εμφανίζεται στη Σημείωση 6.

Η πανδημία του κορωνοϊού COVID-19 («CV-19») ξεκίνησε να επηρεάζει τον Όμιλο από τα μέσα Μαρτίου 2020, οπότε και ελήφθησαν τα πρώτα κυβερνητικά μέτρα για την αντιμετώπιση της κρίσης. Η συνολική μείωση των εσόδων του Ομίλου από ενοίκια για πρώτο εξάμηνο του 2021 λόγω της πανδημίας Covid-19 ανήλθε σε € 951 χιλ., ποσό που αντιστοιχεί σε περίπου 17% επί των αναμενόμενων εσόδων από ενοίκια του πρώτου εξαμήνου του έτους, ενώ για την αντίστοιχη περσινή περίοδο η μείωση ανήλθε σε € 374 χιλ..

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-ΕΝΦΙΑ	(267)	(358)	(134)	(24)	(34)	(5)	(822)
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

Η κατανομή των αποτελεσμάτων του Ομίλου για το εξάμηνο που έληξε την 30.06.2020 ανά λειτουργικό τομέα είναι η ακόλουθη :

	01.01.2020 – 30.06.2020						
	Γραφεία & Μικτής Χρήσης	Αποθήκες	Ξενοδοχεία	Καταστήματα	Ειδικής Χρήσης	Οικόπεδα	Σύνολο
ΠΩΛΗΣΕΙΣ							
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	837	370	405	74	73	8	1.766
Σύνολο	837	370	405	74	73	8	1.766
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ							
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	250	114	(175)	58	9	239	495
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα-ΕΝΦΙΑ	(201)	(89)	(104)	(19)	(30)	(3)	(445)
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	886	395	126	113	52	244	1.816
Συμφωνία καθαρών κερδών/ (ζημιών) περιόδου:							
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα							1.816
Λοιπά έξοδα							(361)
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά							(336)
Φόροι							(46)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) περιόδου							1.073

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 χρήσης 1 Ιανουαρίου 2020	30.387	10.303	13.686	3.524	1.365	528	59.793
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	-	5.580	3.045	1.155	185	68	10.033
Αποκτήσεις επενδυτικών ακινήτων μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών – Μη επιχειρηματική συνένωση	-	28.497	3.480	-	-	-	31.977
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	174	3.482	99	19	10	-	3.784
Μεταφορές μεταξύ τομέων Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	686	-	(686)	(1.819)	1.819	-	-
	275	896	(724)	30	15	(76)	416
Εύλογη αξία λήξης χρήσης 31 Δεκεμβρίου 2020	31.522	48.756	18.900	2.909	3.394	520	106.001
Εύλογη αξία έναρξης περιόδου 1 Ιανουαρίου 2021	31.522	48.756	18.900	2.909	3.394	520	106.001
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	2.145	1.054	-	-	-	-	3.199
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	3	2.749	198	-	-	-	2.950
Μεταφορές μεταξύ τομέων Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	654	1.141	202	34	67	(5)	2.092
Εύλογη αξία λήξης περιόδου 30 Ιουνίου 2021	34.324	53.766	19.300	2.943	3.462	449	114.244

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

Χώρα Χρήση	Εταιρεία Ελλάδα						Σύνολο
	Γραφεία & Μικτής Χρήσης	Αποθήκες	Ξενοδοχεία	Καταστήματα	Ειδικής Χρήσης	Οικόπεδα	
Προσδιορισμός εύλογης αξίας	3	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία έναρξης χρήσης 1 Ιανουαρίου 2020	30.387	10.303	13.686	3.524	1.365	528	59.793
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	-	5.580	3.045	1.155	185	68	10.033
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	174	3.482	50	19	10	-	3.735
Μεταφορές μεταξύ τομέων	686	-	(686)	(1.819)	1.819	-	-
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	275	250	(1.195)	30	15	(76)	(701)
Εύλογη αξία λήξης χρήσης 31 Δεκεμβρίου 2020	31.522	19.615	14.900	2.909	3.394	520	72.860
Εύλογη αξία έναρξης περιόδου 1 Ιανουαρίου 2021	31.522	19.615	14.900	2.909	3.394	520	72.860
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	2.145	1.054	-	-	-	-	3.199
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	3	2.749	-	-	-	-	2.752
Μεταφορές μεταξύ τομέων	-	66	-	-	-	(66)	-
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	654	751	300	34	67	(5)	1.801
Εύλογη αξία λήξης περιόδου 30 Ιουνίου 2021	34.324	24.235	15.200	2.943	3.462	449	80.613

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

Την 20^η Μαΐου 2021 και την 29^η Ιουνίου 2021, η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά τριών (3) όμορων οικοπέδων συνολικής επιφάνειας 18.083 τ.μ. που βρίσκονται στον Ασπρόπυργο Αττικής στη θέση «Ήμερος Τόπος». Το συνολικό τίμημα για την αγορά των τριών οικοπέδων ανήλθε σε € 1.038 χιλ., μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού €16 χιλ.. Τα εν λόγω οικοπέδα είναι όμορα με τα υπάρχοντα οικοπέδα της Εταιρείας επι των οποίων αναπτύσσει ήδη ένα σύγχρονο κτίριο Αποθήκευσης και Διανομής. Ως αποτέλεσμα σήμερα η ενιαία οικοπεδική έκταση προς ανάπτυξη στον Ασπρόπυργο ανέρχεται σε συνολική επιφάνεια 103.001 τ.μ.

Μέθοδος Αποτίμησης Ακινήτων

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Ε.Α.Π., οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές, εκθέσεις των οποίων συντάσσονται υποχρεωτικά δύο φορές ανά έτος, την 30^η Ιουνίου και 31^η Δεκεμβρίου. Η κάθε έκθεση βασίζεται σε δύο μεθόδους σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα. Για την εκτίμηση της αξίας του χαρτοφυλακίου του Ομίλου κατά την 30.06.2021 εφαρμόστηκαν κατά περίπτωση, η (α) μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων ή συγκριτική μέθοδος και (β) η μέθοδος της κεφαλαιοποίησης εισοδήματος ή μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF).

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 30.06.2021:

Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Γραφεία	34.325	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	222	5,80%-9,19%	6,25%-8,00%
Αποθήκες	53.766	80%-10% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20%-90% συγκριτική μέθοδος	436	9,14%-9,72%	7,50%-8,25%
Ξενοδοχεία	19.300	80% -85% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% -15% συγκριτική μέθοδος.	n/a	9,20%-10,40%	7,0%-8,50%
Καταστήματα	2.943	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	16	7,21%-7,74%	6,5%-6,75%
Ειδικής Χρήσης	3.461	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	22	8,47%-8,69%	6,50%-7,75%
Οικόπεδα	449	80%-10% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20%-90% συγκριτική μέθοδος	4	9,50%-9,72%	8,25%
	114.244				

Ο ακόλουθος πίνακας περιλαμβάνει πληροφορίες αναφορικά με τις μεθόδους αποτίμησης των επενδυτικών ακινήτων, ανά κατηγορία λειτουργικού τομέα για την 31.12.2020:

Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Γραφεία	31.522	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	203	7,35%-9,10%	6,25%-7,50%
Αποθήκες	48.756	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	406	9,30%-9,70%	8,0%-8,25%
Ξενοδοχεία	18.900	80% -85% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% -15% συγκριτική μέθοδος.	n/a	9,30%-10,80%	7,0%-8,50%

Καταστήματα	2.909	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	17	7,21%-8,60%	6,75%-7,0%
Ειδικής Χρήσης	3.394	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	20	7,64%-8,71%	6,50%-7,25%
Οικόπεδα	520	80%-10% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20%-10% συγκριτική μέθοδος	89	9,30%-9,71%	8,00%-8,25%
	106.001				

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 2021 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, € 2.345 χιλ. χαμηλότερη ή € 3.806 χιλ. υψηλότερη.

Εάν κατά την 30η Ιουνίου 2021 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, €2.215 χιλ. χαμηλότερη ή € 3.479 χιλ. υψηλότερη.

Εάν κατά την 30η Ιουνίου 2021 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, € 3.446 χιλ. υψηλότερη ή € 2.206 χιλ. χαμηλότερη.

7. Συμμετοχή σε θυγατρικές

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

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

	<u>30.06.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Plaza Hotel Skiathos M.A.E.	3.522	3.522
Sarmed Warehouses A.E.	24.168	23.903
	<u>27.690</u>	<u>27.425</u>

Η αύξηση της συμμετοχής στη θυγατρική «**Sarmed Warehouses A.E.**» οφείλεται στην εκκαθάριση της αγοραπωλησίας, όπως αναφερόταν στη μεταξύ μας σύμβαση.

8. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	<u>30.06.2021</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>30.06.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Εμπορικές απαιτήσεις	341	315	292	262
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(249)	(249)	(4)	(4)

Τελικές εμπορικές απαιτήσεις	92	66	288	258
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (σημ. 23)	130	228	131	95
Έξοδα επομένων χρήσεων και προκαταβολές	92	242	39	205
Δεδουλευμένα έσοδα	502	345	209	174
Λοιπές απαιτήσεις και εγγυήσεις	897	1.421	627	830
Σύνολο Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	1.713	2.302	1.294	1.562
Μακροπρόθεσμες	316	329	316	329
Βραχυπρόθεσμες	1.397	1.973	978	1.233
Σύνολο	1.713	2.302	1.294	1.562

Οι εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας την 30^η Ιουνίου 2021 περιλαμβάνουν ποσό ύψους € 283 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	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Μη επισφαλείς απαιτήσεις				
Έως 1 μήνα	1.376	1.973	957	1.233
Από 1 μήνα έως 3 μήνες	19	-	19	-
Από 3 μήνες έως 12 μήνες	2	-	2	-
Άνω των 12 μηνών	-	-	-	-
Σύνολο μη επισφαλών απαιτήσεων	1.397	1.973	978	1.233
Επισφαλείς απαιτήσεις	249	249	4	4
Μείον: προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(249)	(249)	(4)	(4)
Καθαρές απαιτήσεις μετά από προβλέψεις	1.397	1.973	978	1.233

9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Διαθέσιμα στο ταμείο	2	1	2	1
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις	3.356	2.066	964	898
Σύνολο	3.358	2.067	966	899

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 2020	35.764.593	75.106
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2021	35.764.593	75.106

Η Εταιρεία την 30.06.2021 είχε στην κατοχή της συνολικά 358.618 ίδιες μετοχές συνολικής ονομαστικής αξίας € 753 χιλ. και αξίας κτήσης € 624 χιλ.. Οι κατεχόμενες ίδιες μετοχές την 30.06.2021 αντιστοιχούσαν στο 1,0% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

11. Δανειακές Υποχρεώσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Αλληλόχρεος δανεισμός	3.391	10.137	3.268	10.017
Κρατικό δάνειο	67	55	-	-
Ομολογιακά δάνεια	22.774	8.121	22.774	8.121
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	26.232	18.313	26.042	18.138
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Μακροπρόθεσμος δανεισμός				
Κρατικό δάνειο	67	55	-	-
Ομολογιακά δάνεια	22.028	7.924	22.028	7.924
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	22.095	7.979	22.028	7.924
Βραχυπρόθεσμα δάνεια				
Αλληλόχρεος δανεισμός	3.391	10.137	3.268	10.017
Ομολογιακά δάνεια	746	197	746	197
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	4.137	10.334	4.014	10.214
Σύνολο δανείων	26.232	18.313	26.042	18.138

Η λήξη των δανειακών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Έως 1 έτος	4.137	10.334	4.014	10.214
Από 1 έως 5 έτη	4.702	1.688	4.635	1.633
Πάνω από 5 έτη	17.393	6.291	17.393	6.291
	26.232	18.313	26.042	18.138

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 A.E. ποσού έως € 20.000 χιλ.. Την 31η Δεκεμβρίου 2020 το ποσό των ανεξόφλητων ομολογιών ανερχόταν

σε € 8.110 χιλ., ενώ την 21.01.2021, την 18.02.2021 και 20.04.2021 εκδόθηκαν νέες ομολογίες με αποτέλεσμα την 30.06.2021 το υπόλοιπο των ανεξόφλητων ομολογιών να ανέρχεται σε € 12.738 χιλ..

Την 22^η Οκτωβρίου 2020 η Εταιρεία προχώρησε σε τροποποίηση του ανωτέρου ομολογιακού δανείου που είχε συνάψει με την Τράπεζα Eurobank A.E. μειώνοντας το περιθώριο επιτοκίου, ενώ την 5η Φεβρουαρίου 2021 η Εταιρεία προχώρησε σε δεύτερη τροποποίηση του με περαιτέρω μείωση του.

Την 11^η Δεκεμβρίου 2020 η Εταιρεία προχώρησε σε σύναψη αλληλόχρεου δανεισμού για την χρηματοδότηση επενδύσεων ποσού € 10.000 χιλ.. Ο συγκεκριμένος δανεισμός είχε χρησιμοποιηθεί ως ενδιάμεσος δανεισμός (bridge financing) έως ότου ολοκληρωθούν οι διαδικασίες έκδοσης ισόποσου ομολογιακού δανείου με την Alpha Bank A.E. το οποίο υπογράφηκε την 5^η Μαρτίου 2021.

Από τις 27^η Ιανουαρίου 2021 και 17^η Μαΐου 2021 πρόσθετες πράξεις, η Εταιρεία τροποποίησε το πρόγραμμα του αλληλόχρεου με την Alpha Bank A.E. και η Εταιρεία στις 10.02.2021, στις 16.03.2021, στις 20.05.21 και στις 28.06.2021 χρηματοδοτήθηκε με συνολικό ποσό € 2.050 χιλ.. Μετά την ημερομηνία ισολογισμού και έως την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας χρηματοοικονομικής πληροφόρησης η Εταιρεία έχει προβεί σε επιπλέον χρηματοδότηση συνολικού ποσού € 900 χιλ.. Ο συγκεκριμένος δανεισμός χρησιμοποιείται ως ενδιάμεσος δανεισμός (bridge financing) έως ότου ολοκληρωθούν οι διαδικασίες έκδοσης νέου ομολογιακού δανείου με την Alpha Bank A.E.

Από το από 13.04.2021 πρόγραμμα του αλληλόχρεου με την Ε.Τ.Ε. Α.Ε. η Εταιρεία στις 19.04.2021 και στις 11.05.2021 χρηματοδοτήθηκε με συνολικό ποσό € 1.200 χιλ., το οποίο εξόφλησε στις 30.07.2021.

Η θυγατρική «Plaza Hotel Skiathos M.A.E» έχει χρηματοδοτηθεί μέσω αλληλόχρεου δανεισμού την 3η Νοεμβρίου 2020 και 29η Δεκεμβρίου 2020 με δάνειο ποσού € 120 χιλ. με λήξη την 4η Μαΐου 2021. Στις 5^η Μαΐου έγινε παράταση της λήξης του δανεισμού έως τις 29.10.2021. Μετά την ημερομηνία ισολογισμού και έως την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας χρηματοοικονομικής πληροφόρησης η θυγατρική έχει προβεί σε επιπλέον χρηματοδότηση συνολικού ποσού € 150 χιλ..

Την 14^η Μαΐου 2021 η θυγατρική «Sarmed Warehouses.A.E» επιχορηγήθηκε με κρατικό δάνειο ποσού 12 χιλ. μέσω της επιστρεπτέας προκαταβολής 7. Για το χρονικό διάστημα έως την 31^η Δεκεμβρίου 2021 παρέχεται άτοκη περίοδος χάριτος κατά την οποία η θυγατρική δεν υποχρεούται να επιστρέψει οιοδήποτε τμήμα κεφαλαίου ή τόκων. Το ήμισυ (50%) του ποσού της ενίσχυσης δεν επιστρέφεται υπό τον όρο διατήρησης του επιπέδου απασχόλησης έως την 31^η Αυγούστου 2021, όρο τον οποίο πληροί η θυγατρική.

12. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής :

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Προμηθευτές	211	868	69	847
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 23)	5	10	5	7
Δεδουλευμένα έξοδα	159	140	141	102
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιπές εισφορές	65	6	22	(27)
Προκαταβολές πελατών	15	25	15	25
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	664	131	388	123
Έσοδα επομένων χρήσεων	9	9	9	9
Λοιπές υποχρεώσεις	973	400	959	400
Ληφθείσες εγγυήσεις ενοικίων	453	424	453	424
Σύνολο	2.553	2.014	2.061	1.910

Ανάλυση υποχρεώσεων:	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Μακροπρόθεσμες	1.085	771	1.071	771
Βραχυπρόθεσμες	1.468	1.243	990	1.139
Σύνολο	2.553	2.014	2.061	1.910

Στις λοιπές υποχρεώσεις περιλαμβάνεται ποσό € 618 χιλ. που αφορά εγγύηση καλή εκτέλεσης του υπό ανέγερση ακινήτου της Εταιρείας στον Ασπρόπυργο.

13. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2020
Έσοδα ενοικίων από επενδυτικά ακίνητα	2.111	1.766	1.174	1.686
Επιδότηση ενοικίου	447	-	368	-
Λοιπά έσοδα	17	-	1	-
Σύνολο	2.574	1.766	1.544	1.686

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 εποχιακές 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	
	01.01.2021	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2020
	-	-	-	-
	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2020
Έξοδα εκτιμήσεων	(27)	(20)	(24)	(18)
Έξοδα δικηγόρων, συμβολαιογράφων,	(1)	(2)	(1)	(2)
Έξοδα ασφάλισης	(49)	(35)	(32)	(33)
Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών κενών χώρων	(8)	(8)	(8)	(8)
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	(1)	(10)	(1)	(8)
Λοιπά έξοδα	(73)	(2)	(70)	(2)
Σύνολο	(158)	(76)	(136)	(70)

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2021	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2020
	-	-	-	-
	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2020
Μισθωμένα ακίνητα	(158)	(70)	(136)	(64)
Μη μισθωμένα ακίνητα	-	(6)	-	(6)
Σύνολο	(158)	(76)	(136)	(70)

15. Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2021	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2020
	-	-	-	-
	<u>30.06.2021</u>	<u>30.06.2020</u>	<u>30.06.2021</u>	<u>30.06.2020</u>
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	(663)	(369)	(388)	(369)
Σύνολο	<u>(663)</u>	<u>(369)</u>	<u>(388)</u>	<u>(369)</u>

Η πρόβλεψη του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων για όλο το έτος 2021 περιλαμβάνεται στα αποτελέσματα χρήσης του α' εξαμήνου και αντιστοιχεί σε ποσό € 663 χιλ. έναντι 369 χιλ. για το 2020, μια αύξηση 79,67% που οφείλεται στην αύξηση του αριθμού των ακινήτων την 01.01.2021 (28 ακίνητα) σε σχέση με την 01.01.2020 (22 ακίνητα).

16. Λοιπά λειτουργικά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2020 - 30.06.2020
Αμοιβές μελών Δ.Σ	(46)	(42)	(46)	(42)
Αμοιβές τρίτων	(10)	(15)	(10)	(15)
Έξοδα διοικητικής υποστήριξης	(97)	(77)	(73)	(74)
Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών (ιδιοχρησιμοποιούμενου)	(3)	(4)	(3)	(3)
Έξοδα ασφάλισης (D&O)	(4)	(2)	(4)	(2)
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	-	(1)	(1)	(1)
Λοιπά έξοδα	(94)	(34)	(90)	(34)
Σύνολο	<u>(254)</u>	<u>(174)</u>	<u>(227)</u>	<u>(171)</u>

Στα έξοδα διοικητικής υποστήριξης του Ομίλου ποσού € 97 χιλ. περιλαμβάνονται € 42 χιλ. που αφορούν έξοδα υπηρεσιών λειτουργικής / διοικητικής υποστήριξης από συνδεδεμένες εταιρείες (βλ. Σημείωση 23).

Στα λοιπά έξοδα του Ομίλου και της Εταιρείας ποσού € 94 χιλ. και € 90 χιλ. αντίστοιχα περιλαμβάνονται € 63 χιλ. που αφορούν τον προσδιορισμό του εκπιπτόμενου φόρου (prorata) της τρέχουσας περιόδου (01.01.2020-30.06.2020: € 17 χιλ.).

17. Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) – καθαρά

Τα καθαρά χρηματοοικονομικά έσοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2020 - 30.06.2020
Έξοδα τόκων Ομολογιακών δανείων	(192)	(370)	(192)	(370)
Έξοδα αλληλόχρεου δανεισμού	(140)	-	(136)	-
Χρηματοοικονομικά έσοδα	(4)	(9)	(4)	(9)
Άλλα έσοδα τόκων	-	43	-	43
Σύνολο	<u>(336)</u>	<u>(336)</u>	<u>(332)</u>	<u>(336)</u>

18. Φόροι

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2021	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2020
	-	-	-	-
	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2020
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	(57)	(46)	(40)	(44)
Σύνολο	(57)	(46)	(40)	(44)

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

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	
	01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2020 - 30.06.2020
Κέρδη μετά από φόρους	3.013	1.073	2.043	483
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους	2.824	1.073	2.043	483
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους μειοψηφίας	189	-	-	-
Σταθμισμένος μέσος όρος του αριθμού μετοχών	35.764.593	35.764.593	35.764.593	35.764.593
Ίδιες μετοχές	358.618	122.298	358.618	122.298
Σταθμισμένος μέσος όρος του αριθμού μετοχών σε κυκλοφορία	35.405.975	35.642.295	35.405.975	35.642.295
Βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή (€ ανά μετοχή)	0,0798	0,0301	0,0577	0,0136

21. Ανελημμένες υποχρεώσεις

Κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις

Την 30^η Ιουλίου 2020 η Εταιρεία προχώρησε στην σύναψη σύμβασης εργολαβίας για την κατασκευή ενός σύγχρονου κτιρίου αποθηκών και διανομής, προδιαγραφών πυροπροστασίας κατηγορίας Z3 και συνολικής επιφανείας 20.764 τ.μ. στον Ασπρόπυργο Αττικής. Το εργολαβικό αντάλλαγμα συμφωνήθηκε σε € 9.626 χιλ. πλέον Φ.Π.Α. και καταβάλλεται σταδιακά έως την αποπεράτωση του έργου η οποία προβλέπεται να ολοκληρωθεί στο τέλος του 2021. Η εν λόγω κατασκευή χρηματοδοτείται μέσω δανεισμού. Μέχρι την 30.06.2021, η Εταιρεία είχε αποπληρώσει ποσό € 6.232 χιλ. πλέον ΦΠΑ από το σύνολο του εργολαβικού τιμήματος.

Δεσμεύσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις

Η Εταιρεία δεν έχει συνάψει συμβάσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων.

Επίδικες υποθέσεις

Δεν υπάρχουν αγωγές κατά των εταιρειών του Ομίλου.

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 11) έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της δανείστριας «Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E.», ύψους € 26.000 χιλ. έκαστη για τα ακίνητα Αλ.Πάντου 27, Λεωφόρος Κηφισού 119, Λεωφόρος Κηφισού 125-127, Λουτρού 65, Λεωφόρος Κηφισίας 283, Αλαμάνας 1 και του ξενοδοχείου «Mr&Mrs White Paros». Επιπρόσθετα, έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια και ασφαλίστρια συμβόλαια των προαναφερθέντων ακινήτων.

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

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

	Για την περίοδο από 01 Ιανουαρίου 2021 έως 30.06.2021	Για την περίοδο από 01 Ιανουαρίου 2020 έως 30.06.2020	Για την περίοδο από 01 Ιανουαρίου 2021 έως 30.06.2021	Για την περίοδο από 01 Ιανουαρίου 2020 έως 30.06.2020
i) Έσοδα από Μισθώματα επενδυτικών ακινήτων				
Θυγατρικές εταιρείες	-	-	2	-
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	34	40	34	40
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	647	760	647	760
	681	800	683	800
i) Αγορές παγίων				
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	-	-	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	1	-	1	-
	1	-	1	-
iii) Έξοδα που αφορούν παροχή υπηρεσιών				
Λήψη υπηρεσιών λειτουργικής / διοικητικής υποστήριξης				
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	4	4	4	4
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	38	30	28	28
	42	34	32	32
iv) Παροχές προς τη Διοίκηση				
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές	173	124	178	124
	173	124	178	124
	Για την περίοδο από 01 Ιανουαρίου 2021 έως 30.06.2021	Για τη χρήση από 01 Ιανουαρίου 2020 έως 31.12.2020	Για την περίοδο από 01 Ιανουαρίου 2021 έως 30.06.2021	Για τη χρήση από 01 Ιανουαρίου 2020 έως 31.12.2020
v) Υπόλοιπα τέλους χρήσης που προέρχονται από μισθώματα-αγορές αγαθών/ λήψη υπηρεσιών				
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη:				
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	3	2	3	2
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	128	226	128	93
	131	228	131	95
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη:				
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	1	1	1	1
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	4	8	4	6
	5	9	5	7
Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις:				
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	15	15	15	15
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	296	293	296	293
	311	308	311	308

Τα έξοδα υπηρεσιών συνολικού ποσού € 42 χιλ. αφορούν σε υπηρεσίες που προσφέρθηκαν από το συνδεδεμένο μέρος Quest Συμμετοχών Α.Ε. για υπηρεσίες εξυπηρέτησης μετόχων και εταιρικών ανακοινώσεων, από την Unisystems Α.Ε. για λογιστική υποστήριξη και διαχείριση μισθοδοσίας, καθώς επίσης υπηρεσίες πληροφορικής και μηχανοργάνωσης από το συνδεδεμένο μέρος Info Quest Technologies Α.Ε.Β.Ε..

24. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού

1. Την 30^η Ιουλίου 2021, ολοκληρώθηκε η απόκτηση ενός οικοπέδου που βρίσκεται στη Νάουσα Πάρου, συνολικού εμβαδού 501 τ.μ., το οποίο είναι όμορο με τα ακίνητα της Εταιρείας. Το συνολικό τίμημα για την αγορά του οικοπέδου ανήλθε σε € 203 χιλ., μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού € 4 χιλ..
2. Την 30^η Αυγούστου 2021 η Εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνο για την αγορά ιδιοκτησίας – γραφείο επιφάνειας 258,13 τ.μ. που βρίσκεται στην οδό Μητροπόλεως 3 στο Σύνταγμα. Το συνολικό τίμημα για την αγορά του ανωτέρω ακινήτου θα ανέλθει σε € 1.050 χιλ., μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης και αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του Σεπτεμβρίου 2021

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 2021, έχει εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 23 Σεπτεμβρίου 2021 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

A.Δ.Τ.ΑΕ106909

A.Δ.Τ. AM540378

A.Δ.Τ ΑΙ113404

A.Δ.Τ. ΑΟ133897

A.Μ. 0097897 / Α'Τάξης

A.Μ. 0115401 / Α'Τάξης