



BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

για την περίοδο από 01 Ιανουαρίου 2023 έως 30 Ιουνίου 2023

BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π

Αρ.ΓΕΜΗ - 140330201000

Αλ. Πάντου 25, Καλλιθέα

Σεπτέμβριος 2023

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	21
1. Γενικές πληροφορίες	22
2. Αρχές σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	23
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	24
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης	27
5. Πληροφόρηση κατά τομέα	27
6. Επενδύσεις σε ακίνητα	29
7. Συμμετοχή σε θυγατρικές	33
8. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	33
9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	34
10. Μετοχικό κεφάλαιο και αγορά ιδίων μετοχών	35
11. Δανειακές Υποχρεώσεις	35
12. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	36
13. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	37
14. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	37
15. Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	37
16. Λοιπά λειτουργικά έξοδα	38
17. Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) – καθαρά	38
18. Φόροι	38
19. Μερίσματα ανά μετοχή	39
20. Κέρδη ανά μετοχή	39
21. Ανειλημμένες υποχρεώσεις	40
22. Υφιστάμενα εμπράγματα βάρη	40
23. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	41
24. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού	42

Δηλώσεις εκπροσώπων του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με το άρθρο 5, παρ. 2 του Ν. 3556/2007

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, κ.κ. Θεόδωρος Φέσσας, Πρόεδρος, Άννα Αποστολίδου, Διευθύνουσα Σύμβουλος και Απόστολος Γεωργαντζής, Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ, υπό την ως άνω ιδιότητά τους, δηλώνουν ότι, εξ όσων γνωρίζουν:

- Η συνημμένη Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση του εξαμήνου που έληξε την 30^η Ιουνίου 2023 της BriQ Properties Α.Ε.Α.Π. («η Εταιρεία» και «ο Όμιλος»), η οποία καταρτίστηκε σύμφωνα με τα ισχύοντα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, τα Ίδια Κεφάλαια και τα αποτελέσματα της εξάμηνης περιόδου της Εταιρείας καθώς και των εταιρειών που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση (Όμιλος), σύμφωνα με τις παραγράφους 3 έως 5 του άρθρου 5 του Ν. 3556/2007.
- Επίσης δηλώνουν εξ όσων γνωρίζουν ότι η Εξαμηνιαία Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπον αληθή τις πληροφορίες που απαιτούνται βάσει της παραγράφου 6 του άρθρου 5 του Ν. 3556/2007.

Καλλιθέα, 15 Σεπτεμβρίου 2023

Ο Πρόεδρος Δ.Σ.

Η Διευθύνουσα Σύμβουλος

Το Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Θεόδωρος Φέσσας
Α.Δ.Τ. ΑΕ106909

Άννα Αποστολίδου
Α.Δ.Τ. ΑΜ540378

Απόστολος Γεωργαντζής
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 2023

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Με βάση τις διατάξεις του άρθρου 5 του Ν.3556/2007 και τις σχετικές εκτελεστικές διατάξεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, σας υποβάλλουμε την Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της «BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.» (Εταιρεία) και των θυγατρικών της (μαζί ο Όμιλος) για τη χρονική περίοδο από την 1^η Ιανουαρίου 2023 έως την 30^η Ιουνίου 2023. 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 2023 έως 30^η Ιουνίου 2023
2. Σημαντικά γεγονότα κατά την κλειόμενη περίοδο
3. Περιγραφή των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων για το δεύτερο εξάμηνο της οικονομικής χρήσης του 2023
4. Σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

Οι παρούσες ενοποιημένες και εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 15^η Σεπτεμβρίου 2023, είναι αναρτημένες μαζί με την έκθεση επισκόπησης του ορκωτού ελεγκτή και την εξαμηνιαία έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου στη διαδικτυακή διεύθυνση www.briqproperties.gr.

Κατά τη διάρκεια της χρήσης αυτής, οι δραστηριότητες της Εταιρείας υπήρξαν σύμφωνες με την ισχύουσα νομοθεσία και τους σκοπούς της, όπως ορίζονται από το καταστατικό της.

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

1. ΑΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΠΟ ΤΗΝ 1^η ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2023 ΕΩΣ ΤΗΝ 30^η ΙΟΥΝΙΟΥ 2023

Κατά το πρώτο τρίμηνο του 2023, ο ετήσιος ρυθμός μεγέθυνσης της ελληνικής οικονομίας ήταν 2,1% σύμφωνα με τα επίσημα στοιχεία των τριμηνιαίων εθνικών λογαριασμών της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής (ΕΛΣΤΑΤ). Η επιβράδυνση σε σχέση με τον υψηλό ρυθμό μεγέθυνσης (7,8%) του περσινού πρώτου τριμήνου (5,9% για το 2022) σηματοδοτεί την επαναφορά της ελληνικής οικονομίας σε φυσιολογικούς ρυθμούς μεγέθυνσης ύστερα από τις έντονες διακυμάνσεις της περιόδου της πανδημίας και της ενεργειακής κρίσης (2020-22), σε συνάφεια με την επιβράδυνση της ευρωπαϊκής οικονομίας αλλά μεταξύ των χωρών των Ευρωπαϊκών οικονομιών που θα έχουν γρηγορότερο ρυθμό ανάπτυξης το 2023. Σύμφωνα με τις εαρινές προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (ΕΕπ), ο ετήσιος πραγματικός ρυθμός μεγέθυνσης της ελληνικής οικονομίας, δηλαδή η ετήσια ποσοστιαία μεταβολή του πραγματικού ΑΕΠ, αναμένεται να διαμορφωθεί στο 2,4% και στο 1,9% το 2023 και το 2024 αντίστοιχα, ήτοι αναμένεται υψηλότερος από τον μέσο όρο 2,2% και 1,3% αντίστοιχα της Ευρωζώνης. Ο πληθωρισμός αναμένεται να διαμορφωθεί στο 4,6% το 2023 και να μειωθεί στο 2,3% το 2024 σύμφωνα με τις εαρινές προβλέψεις της ΕΕπ.

Θετική εξέλιξη για την ελληνική οικονομία αποτελεί το γεγονός ότι τον Σεπτέμβριο του 2023 ο канаδικός οίκος αξιολόγησης DBRS, αναγνωρισμένος από την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα έδωσε επενδυτική βαθμίδα στην Ελληνική Οικονομία, συγκεκριμένα αναβάθμισε το αξιόχρεο του Ελληνικού Δημοσίου στην επενδυτική βαθμίδα BBB- με σταθερές προοπτικές (από BB+ με σταθερή προοπτική προηγουμένως), κάτι που αποτελεί προάγγελο αναβαθμίσεων της χώρας στην επενδυτική βαθμίδα από τους μεγάλους οίκους αξιολόγησης που αναμένονται μέχρι το τέλος του 2023.

Σύμφωνα με στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος (ΤΤΕ), τα έσοδα από τον Τουρισμό στο πεντάμηνο του 2023 παρουσιάζουν αύξηση 31% σε σχέση με το αντίστοιχο πεντάμηνο του 2022, ενώ σύμφωνα με εκτιμήσεις της αγοράς η χρονιά θα κλείσει στα προ πανδημίας επίπεδα του 2019 και δεν αποκλείεται ακόμη και να τα ξεπεράσει.

Το αποτέλεσμα των εθνικών εκλογών του Ιουνίου 2023 έδωσε μια σταθερότητα στην ελληνική οικονομία και βελτίωσε σημαντικά τον δείκτη πολιτικού κινδύνου της χώρας. Οι ανοδικές αναθεωρήσεις υποστηρίχθηκαν από τις βελτιώσεις σε ό,τι αφορά τη συνέχεια πολιτικής.

Τέλος, η αγορά ακινήτων επηρεάστηκε σημαντικά από την δραστική αύξηση των επιτοκίων, τις συνεπακόλουθες πληθωριστικές τάσεις και την αύξηση των τιμών ενέργειας χωρίς όμως να δείχνει, μέχρι στιγμής, σημάδια κόπωσης ή πτώσης των τιμών των ακινήτων.

Επενδύσεις σε Ακίνητα

Την 30^η Ιουνίου 2023, το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου περιλάμβανε 26 ακίνητα, εκ των οποίων δύο ανήκουν στις θυγατρικές εταιρείες, συνολικής επιφάνειας 147.719 τ.μ..

Η αξία του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου την 30.06.2023, με βάση την δημοσιευμένη Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023 και τις εκτιμήσεις των ακινήτων από τους ανεξάρτητους εκτιμητές, ήταν διαμοιρασμένη σε 50% σε ακίνητα αποθηκευτικών χώρων και κέντρων διανομής (logistics), 27% σε ακίνητα γραφείων, 20% σε ξενοδοχεία και 3% σε λοιπές χρήσεις.

Σύμφωνα με την Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023 όπως δημοσιεύθηκε την 31.07.2023, η εύλογη αξία των ακινήτων του Ομίλου, συμπεριλαμβανομένων επενδυτικών, ιδιοχρησιμοποιούμενων και διακρατούμενων προς πώληση ακινήτων, όπως αποτιμήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές των εταιρειών «ΑΘΗΝΑΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ Ε.Π.Ε.», «Savills ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε.» ανήλθε σε € 142.141 χιλ. έναντι αξίας € 136.324 χιλ. την 31.12.2022, ήτοι αύξηση € 5.817 χιλ. ή 4,3%.

Η αύξηση αυτή ποσού € 5.817 χιλ. αναλύεται ως εξής :

- ποσό € 3.428 χιλ. αφορά κεφαλαιουχικές δαπάνες για ανακαίνιση και ανάπτυξη υφιστάμενων ακινήτων,
- ποσό € 2.355 χιλ. αφορά αναπροσαρμογή αξίας του υφισταμένου χαρτοφυλακίου (+1,7% επί της αξίας επενδύσεων σε ακίνητα της 31.12.2022), εκ των οποίων ποσό € 1.107 χιλ. αφορά τον κλάδο των αποθηκευτικών χώρων (logistics) και € 1.177 χιλ. αφορά τον κλάδο των ξενοδοχείων.

Σύμφωνα με την Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 30.06.2023, οι Επενδύσεις σε Ακίνητα (μη συμπεριλαμβανομένων ιδιοχρησιμοποιούμενων και διακρατούμενων προς πώληση ακινήτων) κατά την 30^η Ιουνίου 2023 ανέρχονταν σε € 139.909 χιλ. έναντι αξίας € 134.999 χιλ. κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2022, ήτοι αύξηση 3,6%.

Οι αποτιμήσεις των ακινήτων του Ομίλου έγιναν σύμφωνα με την (α) την μέθοδο της κεφαλαιοποίησης εισοδήματος ή μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF), (β) την μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων ή συγκριτική μέθοδο, και γ) την υπολειμματική μέθοδο (βλ. Σημείωση 6).

Έσοδα

Τα Έσοδα από Μισθώματα του Ομίλου για το εξάμηνο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2023 ανήλθαν σε € 4.425 χιλ. έναντι € 3.981 χιλ. για την αντίστοιχη περσινή περίοδο παρουσιάζοντας αύξηση 11,2%. Η αύξηση αυτή οφείλεται στην ενσωμάτωση εσόδων προερχόμενων από τις νέες επενδύσεις και στην αναπροσαρμογή των μισθωμάτων βάση του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή.

Κατά την 30.06.2023, το ποσοστό των ετησιοποιημένων εσόδων από μισθώματα που προέρχεται από θυγατρικές και συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου Quest Συμμετοχών Α.Ε. ανέρχονταν σε 33,8% των συνολικών εσόδων από μισθώματα ενώ το ποσοστό των ετησιοποιημένων εσόδων από μισθώματα που προέρχεται από την εταιρεία Sarmed Logistics Α.Ε. ανέρχονταν σε 26,1%. Την 30.06.2023 το συνολικό ποσοστό πληρότητας (το σύνολο των μισθωμένων χώρων δια του συνόλου της εκμισθώσιμης επιφάνειας μη συμπεριλαμβανομένων των οικοπέδων, κτιρίων υπό-ανάπτυξη και ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων) των ακινήτων του Ομίλου ήταν 99,2% (31.12.2022: 99,8%).

Κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία

Τα κέρδη του Ομίλου από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα, μη συμπεριλαμβανομένων των ιδιοχρησιμοποιούμενων και των διακρατούμενων προς πώληση, σε εύλογη αξία για το πρώτο εξάμηνο του 2023 ανήλθαν σε € 2.355 χιλ. έναντι € 4.882 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 2023 ανήλθαν σε € 106 χιλ. έναντι € 173 χιλ. για την αντίστοιχη περσινή περίοδο ήτοι μειώθηκαν κατά 38,4 %. Τα έξοδα αυτά περιλαμβάνουν κυρίως έξοδα ασφάλισης ακινήτων ποσού € 64 χιλ. (30.06.2022 : € 61 χιλ.) και έξοδα εκτίμησης ακινήτων ποσού € 23 χιλ. (30.06.2022 : € 27 χιλ.).

Ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων – ΕΝΦΙΑ (βλ. Σημείωση 15) για το εξάμηνο αφορά την ετήσια πρόβλεψη του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων. Η πρόβλεψη για το έτος 2023 ανέρχεται σε € 694 χιλ. έναντι € 703 χιλ. για το έτος 2022.

Τα Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα (βλ. Σημείωση 16) ανήλθαν σε € 380 χιλ. έναντι € 362 χιλ. της περσινής περιόδου, ήτοι παρουσίασαν αύξηση 5,0%, και περιλαμβάνουν μη επαναλαμβανόμενα έξοδα συμβούλων (30.06.2023: € 106 χιλ. και 30.06.2022: € 122 χιλ.) για υπηρεσίες που παρασχέθηκαν στα πλαίσια της συμφωνίας που υπογράφηκε την 23.02.2023 για την αγορά ακινήτων και μετοχών και την συγχώνευση μέσω απορρόφησης της Intercontinental International ΑΕΕΑΠ (εφεξής «ICI»).

Χρηματοοικονομικά Έσοδα / Έξοδα

Τα καθαρά χρηματοοικονομικά έσοδα ανήλθαν σε € 358 χιλ. έναντι € 411 χιλ. για την αντίστοιχη περσινή περίοδο. Στα καθαρά χρηματοοικονομικά έσοδα περιλαμβάνεται κέρδος ύψους € 403 χιλ. λόγω τροποποίησης των όρων υφιστάμενων δανείων και έσοδα τόκων ύψους €100 χιλ. από το Ελληνικό Δημόσιο (βλ. Σημείωση 17).

Λειτουργικά Κέρδη - Αποτελέσματα προ Φόρων

Τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου για το πρώτο εξάμηνο το 2023 ανήλθαν σε € 5.349 χιλ. έναντι € 7.384 χιλ. της αντίστοιχης περσινής περιόδου, ενώ τα λειτουργικά κέρδη μη συμπεριλαμβανομένων των κερδών από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ανήλθαν σε ποσό € 2.994 χιλ. έναντι ποσού € 2.502 χιλ. της αντίστοιχης περσινής περιόδου, εμφανίζοντας αύξηση ποσού € 492 χιλ. ή 19,7%.

Τα αποτελέσματα προ φόρων ανήλθαν σε κέρδη € 4.990 χιλ. έναντι € 6.972 χιλ. της αντίστοιχης περσινής περιόδου. Τα αποτελέσματα προ φόρων μη συμπεριλαμβανομένων των κερδών από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ανήλθαν σε ποσό € 2.635 χιλ. έναντι ποσού € 2.090 χιλ. της προηγούμενης περιόδου, εμφανίζοντας αύξηση ποσού € 545 χιλ. ή 26,1%.

Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης (EBITDA και Προσαρμοσμένο EBITDA)

Ο Όμιλος χρησιμοποιεί εναλλακτικούς δείκτες μέτρησης απόδοσης (ΕΔΜΑ) για την καλύτερη αξιολόγηση των οικονομικών του επιδόσεων. Παρουσιάζεται το μέγεθος «Κέρδη προ Τόκων, Φόρων και συνολικών Αποσβέσεων (EBITDA)», καθώς και το μέγεθος «Προσαρμοσμένα κέρδη προ Τόκων, Φόρων και συνολικών Αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)» που αναλύονται παρακάτω. Τα ανωτέρω μεγέθη θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη σε συνδυασμό με τα οικονομικά αποτελέσματα που έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ και σε καμία περίπτωση δεν αντικαθιστούν αυτά.

Τα προσαρμοσμένα Κέρδη προ Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων για το εξάμηνο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2023 ανήλθαν σε € 3.472 χιλ. έναντι € 3.003 χιλ. της αντίστοιχης περσινής περιόδου, εμφανίζοντας αύξηση 15,7%, όπως φαίνεται στον παρακάτω πίνακα:

	Από 01.01.2023 έως 30.06.2023	Από 01.01.2022 έως 30.06.2022
Κέρδη προ φόρων	4.990	6.972
Πλέον: Αποσβέσεις δικαιωμάτων ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	33	28
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά (έσοδα) /έξοδα (Σημ.17)	358	411
Κέρδη προ φόρων, τόκων και συνολικών αποσβέσεων (EBITDA)	5.381	7.411
Μείον : Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	(2.355)	(4.882)
Πλέον: 50% της ετήσιας πρόβλεψης Ε.Ν.Φ.Ι.Α. ⁽¹⁾	347	351
Μείον : Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	(7)	-

Πλέον : Μη οργανικά, μη επαναλαμβανόμενα έξοδα συμβούλων ⁽²⁾	106	122
Προσαρμοσμένα κέρδη προ Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)	3.472	3.003

¹ Το κονδύλι «Ενιαίος Φόρος Ακίνητης Περιουσίας Ε.Ν.Φ.Ι.Α.» για την περίοδο 01.01. έως 30.06. αφορά πρόβλεψη για το 100% της συνολικής ετήσιας υποχρέωσης καταβολής του ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων υπολογισμένο με βάση την αντικειμενική αξία των ακινήτων που είχε στην κατοχή της η Εταιρεία την 1η Ιανουαρίου του κάθε έτους αντίστοιχα ο οποίος ανέρχεται σε € 694 χιλ. για το 2023 έναντι € 703 χιλ. για το 2022.

² Αφορά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα και αμοιβές συμβούλων για υπηρεσίες που παρασχέθηκαν στα πλαίσια της συμφωνίας που υπογράφηκε την 23.02.2023 για την αγορά ακινήτων και μετοχών και την συγχώνευση μέσω απορρόφησης της ICI.

Φόροι

Οι φόροι του Ομίλου για το εξάμηνο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2023 ανήλθαν σε € 310 χιλ. έναντι € 67 χιλ. της αντίστοιχης περσινής περιόδου, παρουσιάζοντας αύξηση κατά € 243 χιλ. ή κατά 363,4% λόγω των αυξήσεων του επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς). (Σημείωση 18)

Πιο αναλυτικά, οι Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (Α.Ε.Ε.Α.Π.) σύμφωνα με το άρθρο 31 παρ. 3 του ν.2778/1999 όπως ισχύει δεν υπόκεινται σε φόρο εισοδήματος αλλά φορολογούνται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα (10,0% * (Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ + 1,0%)), επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων τους πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Σε περίπτωση μεταβολής του Επιτοκίου Αναφοράς, η προκύπτουσα νέα βάση υπολογισμού του φόρου ισχύει από την πρώτη ημέρα του επόμενου της μεταβολής μήνα.

Καθαρά Κέρδη

Τα καθαρά κέρδη του Ομίλου για το πρώτο εξάμηνο του 2023, βάση των ανωτέρω ανήλθαν σε € 4.680 χιλ. έναντι κερδών € 6.905 χιλ. της αντίστοιχης περσινής περιόδου. Τα καθαρά κέρδη μη συμπεριλαμβανομένων των κερδών από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ανήλθαν σε ποσό € 2.325 χιλ. έναντι ποσού € 2.023 χιλ. της αντίστοιχης περσινής περιόδου εμφανίζοντας αύξηση € 302 χιλ. ή 14,92%.

Στοιχεία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης

Το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων του Ομίλου που αντιστοιχούν σε μετόχους για το εξάμηνο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2023 ανέρχεται σε € 99.062 χιλ. από € 98.225 χιλ. την 31^η Δεκεμβρίου 2022.

Τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου την 30^η Ιουνίου 2023 ανέρχονται σε € 2.587 χιλ. έναντι € 3.324 χιλ. την 31^η Δεκεμβρίου 2022.

Την 30 Ιουνίου 2023 οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου ανέρχονταν σε € 36.582 χιλ. έναντι € 34.577 χιλ. την 31^η Δεκεμβρίου 2022.

Ο δείκτης L.T.V. (Δάνεια / Επενδύσεις σε ακίνητα) του Ομίλου την 30^η Ιουνίου 2023 ανερχόταν σε 26,15% και το Net L.T.V. ((Δάνεια – Ταμειακά Διαθέσιμα)/Επενδύσεις σε ακίνητα) σε 24,3%, ενώ την 31η Δεκεμβρίου 2022 ανερχόταν σε 25,6% και 23,2% αντίστοιχα.

Η Εσωτερική Λογιστική Αξία (N.A.V.) που αντιστοιχεί σε μετόχους της Εταιρείας την 30^η Ιουνίου 2023 ανερχόταν σε € 99.062 χιλ. και η Εσωτερική Λογιστική Αξία (N.A.V.) ανά μετοχή σε € 2,80 ενώ την 31η Δεκεμβρίου 2022 ανερχόταν σε € 98.225 χιλ. και € 2,78 αντίστοιχα.

Βασικοί Δείκτες

(ποσά σε € χιλ.)

	30.06.2023		31.12.2022	
Δείκτης Ρευστότητας				
Κυκλοφορούν ενεργητικό	3.874		4.361	
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.580	0,69x	3.917	1,11x
Δείκτες Μόχλευσης				
Δανειακές υποχρεώσεις	36.582		34.577	
Σύνολο Ενεργητικού	146.557	25%	142.167	24,3%
Δανειακές υποχρεώσεις	36.582		34.577	
Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα	(2.587)		(3.324)	
Σύνολο Ενεργητικού	146.557	23,6%	142.167	22,5%
Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα	(2.587)		(3.324)	
L.T.V. (Loan to value)				
Δανειακές υποχρεώσεις	36.582		34.577	
Επενδύσεις σε Ακίνητα	139.909	26,1%	134.999	25,6%
Net L.T.V. (Net Loan to value)				
Δανειακές υποχρεώσεις	36.582		34.577	
Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα	(2.587)	24,3%	(3.324)	23,2%
Επενδύσεις σε Ακίνητα	139.909		134.999	
Καθαρή Θέση				
Σύνολο ίδιων κεφαλαίων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας	99.062	2,80 €	98.225	2,78 €
Αριθμός μετοχών τέλους χρήσης (σε χιλ.)	35.383		35.368	

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗ ΠΕΡΙΟΔΟ

A. Συγχώνευση δια απορροφήσεως της «Intercontinental International Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία»

Την 23^η Φεβρουαρίου 2023 υπεγράφησαν συμβατικά κείμενα μεταξύ α) της BriQ, β) της κυπριακής εταιρείας με την επωνυμία «Ajolico Trading Limited» (εφεξής η «Ajolico»), κυρίας μετόχου της ICI με ποσοστό περίπου 78,78% και γ) της ICI, με αντικείμενο τους βασικούς όρους υπό τους οποίους η Εταιρεία και η ICI θα προβούν σε συγχώνευση δια απορροφήσεως της ICI από την BriQ, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4601/2019, του ν. 4548/2018 και του άρθρου 54 του ν.4172/2013, του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών και της νομοθεσίας της Κεφαλαιαγοράς (η «Συναλλαγή»).

Ειδικότερα, η Συναλλαγή θα πραγματοποιηθεί μέσω των παρακάτω σταδίων:

A. Μεταβίβαση δεκαεπτά (17) ακινήτων της ICI στην BriQ αξίας € 60.577 χιλ. με βάση τις εκτιμήσεις 30.06.2022, έναντι συνολικού ισόποσου τιμήματος. Η διαφορά μεταξύ του τιμήματος και του ποσού αποπληρωμής των δανειακών υποχρεώσεων που βαρύνει τα συγκεκριμένα ακίνητα πρόκειται να διανεμηθεί στους μετόχους της ICI δια μείωσης του μετοχικού της κεφαλαίου και διανομής προσωρινού μερίσματος (εφεξής «Στάδιο A»).

B. Μετά την ολοκλήρωση του Σταδίου A, η Ajolico θα μεταβιβάσει λόγω πώλησης στην BriQ, μετοχές έκδοσης της ICI, οι οποίες αντιστοιχούν σε ποσοστό περίπου 26% του μετοχικού κεφαλαίου της ICI, όπως αυτό θα διαμορφωθεί μετά τις διανομές του Σταδίου A έναντι ποσού €10.200 χιλ., συμπεριλαμβανομένου του δικαιώματος της BriQ στην απόληψη μερίσματος της ICI για τη χρήση 2022. (εφεξής «Στάδιο B»).

Γ. Κατόπιν της ολοκλήρωσης του Σταδίου Β, τα μέρη θα προχωρήσουν σε συγχώνευση δια απορροφήσεως της ΙCI από την BriQ, σύμφωνα με τις ως άνω αναφερόμενες διατάξεις, με σχέση ανταλλαγής που έχει καταρχήν συμφωνηθεί ως μία (1) μετοχή έκδοσης ΙCI για κάθε 1,41787307238 νέες μετοχές έκδοσης BriQ, ενώ οι μέτοχοι της BriQ θα διατηρήσουν τον ίδιο αριθμό κοινών μετοχών που κατέχουν.

Η αγορά των εν λόγω 17 ακινήτων καθώς και των μετοχών της ΙCI θα χρηματοδοτηθεί με δανεισμό, ενώ η συγχώνευση δια απορρόφησης της ΙCI από τη BriQ θα πραγματοποιηθεί με ανταλλαγή μετοχών. Η ολοκλήρωση και η σχέση ανταλλαγής θα οριστικοποιηθεί σύμφωνα με τους όρους των συμβατικών κειμένων και θα τελεί υπό την αίρεση της επιβεβαίωσης του δικαίου και ευλόγου της από τους ορκωτούς ελεγκτές που θα οριστούν όπως προβλέπεται από την κειμένη νομοθεσία.

Έκαστο εκ των ως άνω σταδίων τελεί υπό σχετικές και αντίστοιχες για όμοιες συναλλαγές αναβλητικές αιρέσεις, συμπεριλαμβανομένων των απαραίτητων εγκρίσεων από τα αρμόδια εταιρικά όργανα και τις αρμόδιες εποπτικές αρχές.

B. Εταιρικά γεγονότα

1. Διανομή Μερίσματος

Την 27^η Απριλίου 2023 η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε τη διανομή μερίσματος συνολικού ποσού € 3.700 χιλ. ήτοι € 0,1046 ανά μετοχή (καθαρό), από τα κέρδη της χρήσης 2022, το οποίο καταβλήθηκε στους δικαιούχους την 5^η Μαΐου 2023.

2. Ανασυγκρότηση Διοικητικού Συμβουλίου και συγκρότηση αυτού σε σώμα

Την 27^η Απριλίου 2023 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ανασυγκροτήθηκε σύμφωνα με την απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της 27ης Απριλίου 2023 με την προσθήκη του Ανεξάρτητου Μη Εκτελεστικού Μέλους κ. Παπαευστρατίου. Το οκταμελές Διοικητικό Συμβούλιο που εκλέχθηκε από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 27^{ης} Απριλίου 2023, 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 26η Απριλίου 2027, η θητεία του θα παραταθεί αυτόματα μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας μετά τη λήξη της και απαρτίζεται από τα ακόλουθα μέλη:

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. Παναγιώτης - Αριστείδης Χαλικιάς του Μιχαήλ, Μη Εκτελεστικό Μέλος.
7. Ελένη Λινάρδου του Δημητρίου, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος.
8. Μάριος Λασσανιάνος του Κωνσταντίνου, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου πληρούν τα κριτήρια καταλληλότητας που ορίζονται στο άρ. 3 του ν. 4706/2020 και στην υπ' αρ. 60/2020 Εγκύκλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και στην Πολιτική Καταλληλότητας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, Έκαστο εκ των ανεξαρτήτων μελών του Διοικητικού Συμβουλίου πληροί τις προϋποθέσεις ανεξαρτησίας του άρθρου 9 του ν. 4706/2020.

3. Ορισμός μελών και εκλογή προέδρου της Επιτροπής Ελέγχου:

Σε συνέχεια της ανασυγκρότησής του, το Διοικητικό Συμβούλιο κατά τη συνεδρίασή του στις 27 Απριλίου 2023 όρισε ως μέλη της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας τα Ανεξάρτητα Μη Εκτελεστικά μέλη, κ.κ. Ευστράτιο Παπαευστρατίου του Δημητρίου, Ελένη Λινάρδου του Δημητρίου και το Μάριο Λασσανιάνο του Κωνσταντίνου, αφού διακριβώθηκε ότι πληρούν τα κριτήρια της ανεξαρτησίας του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020 και τις προϋποθέσεις του άρθρου 74 του ν. 4706/2020. Ειδικότερα, τα εκλεγέντα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου στο σύνολό τους διαθέτουν επαρκή γνώση στον τομέα δραστηριοποίησης της Εταιρείας, ενώ τουλάχιστον ένα μέλος, ο κ. Μάριος Λασσανιάνος, διαθέτει την απαιτούμενη επαρκή γνώση στην ελεγκτική ή λογιστική σύμφωνα με την παρ. ζ του άρθρου 44 του Ν. 4449/2017.

Περαιτέρω, κατά τη συνεδρίαση της Επιτροπής Ελέγχου στις 27.04.2023, τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου, αποφάσισαν τον ορισμό του Ανεξάρτητου Μη Εκτελεστικού μέλους του Δ.Σ., κ. Μάριο Λασσανιάνο του Κωνσταντίνου, ως Προέδρου αυτής.

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

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

Γ. Επενδύσεις

1. Κατά το πρώτο εξάμηνο του 2023 η Εταιρεία πραγματοποίησε έργα για την κατασκευή νέου Κέντρου Αποθήκευσης και Διαμονής (ΚΑΔ 2) στον Ασπρόπυργο Αττικής ποσού € 2.446 χιλ., σύμφωνα με την από 29.11.2022 σύμβαση εργολαβίας για την κατασκευή ενός νέου σύγχρονου κτιρίου αποθηκών και διανομής (ΚΑΔ2) συνολικής επιφάνειας 14.758,57 τ.μ., προδιαγραφών πυροπροστασίας κατηγορίας Z3. Η αποπεράτωση του έργου αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του 2024. Το ανωτέρω εργολαβικό συμβόλαιο πρόκειται να τροποποιηθεί ώστε να συμπεριλάβει την αυξημένη δυνατότητα δόμησης 19.217,36 τ.μ. αντί για 14.758,57 τ.μ. του ΚΑΔ2.
2. Στις 17.03.2023 η Εταιρεία σύναψε σύμβασης εργολαβίας για την επέκταση του ξενοδοχειακού συγκροτήματος στην Πάρο σε όμορο οικόπεδο με την κατασκευή συγκροτήματος 12 σουιτών και την αύξηση της δυναμικότητας του ξενοδοχείου σε 61 δωμάτια και σουίτες.
3. Την 20.06.2023 η Εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνο για την πώληση εμπορικού καταστήματος ιδιοκτησίας της, συνολικής επιφάνειας 281,35 τ.μ., που βρίσκεται επί της οδού 25ης Μαρτίου 1 & Εθελ. Δωδεκανησίου στη Ρόδο έναντι τιμήματος ενός εκατομμυρίου ευρώ (€ 1.000 χιλ.) σε σχέση με την τιμή αγοράς του ακινήτου από την Εταιρεία ποσού € 765 χιλ. τον Οκτώβριο του 2019. Το ακίνητο έχει μεταφερθεί στα διακρατούμενα προς πώληση στις παρούσες ενδιάμεσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.
4. Την 31.05.2023 η Εταιρεία υπέγραψε Πρόγραμμα έκδοσης κοινού Ομολογιακού Δανείου ύψους έως € 4.800 χιλ. για την χρηματοδότηση επενδυτικού σχεδίου συνολικού ύψους έως € 6.000 χιλ. για την κατασκευή νέου κτιρίου γραφείων πιστοποιημένου κατά LEED επί της Ποσειδώνος 42 στην Καλλιθέα Αττικής εκ των οποίων ποσό έως € 3.000 χιλ. του επενδυτικού σχεδίου θα χρηματοδοτηθούν με σταθερό επιτόκιο 0,35% μέσω του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας.

ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Την 13η Ιουλίου 2023, η Εταιρεία προχώρησε σε έκδοση επιπλέον ομολογιών συνολικού ποσού € 1.000 χιλ. από το πρόγραμμα ομολογιακού δανείου με την Alpha Bank A.E. για την χρηματοδότηση μέρους της κατασκευής του νέου κτιρίου αποθηκών και διανομής στον Ασπρόπυργο Αττικής.

ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΓΙΑ ΤΟ ΔΕΥΤΕΡΟ ΕΞΑΜΗΝΟ ΤΟΥ 2023

Παρά τις αβεβαιότητες που αναδύθηκαν από τις αρχές του 2022, με τον πόλεμο στην Ουκρανία, τις αυξήσεις των επιτοκίων και τις επιβαρύνσεις στο κόστος ενέργειας και υλικών, η ελληνική αγορά ακινήτων συνέχισε να αναπτύσσεται κατά τους πρώτους μήνες του 2023 και διατηρήθηκαν οι τιμές των ακινήτων και των ενοικίων, ως αποτέλεσμα της έντονης ζήτησης και της περιορισμένης προσφοράς χώρων με σύγχρονα τεχνικά χαρακτηριστικά (π.χ. Logistics). Η χαμηλή προσφορά σύγχρονων και ενεργειακά αναβαθμισμένων ακινήτων αλλά και η αύξηση του κατασκευαστικού κόστους, οδήγησαν σε αυξήσεις τιμών για τα σύγχρονα ακίνητα και σε διατήρηση των αποδόσεων για τα ακίνητα αυτά στα επίπεδα του 2022.

Βασική προτεραιότητα της Εταιρείας για το δεύτερο εξάμηνο του 2023 είναι η ολοκλήρωση της μεταβίβασης των 17 ακινήτων, Στάδιο Α της Συναλλαγής που αφορά την συγχώνευση δια απορρόφησης της ICI. Σε συνέχεια της ολοκλήρωσης της Συναλλαγής εκτιμάται ότι σύνολο των επενδυτικών ακινήτων της ενοποιημένης πλέον Εταιρείας θα ανέρχεται σε τουλάχιστον € 260.000 χιλ. , με βάση τις εκτιμήσεις των ακινήτων των δύο εταιρειών της 30.06.2023.

Επίσης σημαντική προτεραιότητα της Εταιρείας για το δεύτερο εξάμηνο του 2023 είναι η εφαρμογή των επενδυτικών της σχεδίων (βλ. «Γ. Επενδύσεις»), ο σχεδιασμός για την σταδιακή ενεργειακή αναβάθμιση του χαρτοφυλακίου ακινήτων και η συνετή διαχείριση των διαθεσίμων και δανειακών κεφαλαίων με στόχο την διατήρηση της μερισματικής απόδοσης στους μετόχους.

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 εποχικές διακυμάνσεις, πλην κάποιων μεμονωμένων μισθώσεων όπου επιπλέον του μηνιαίου (βασικού) μισθώματος, υπάρχει και ποσοστό επί του υπερβάλλοντος τζίρου το οποίο υπολογίζεται στις αρχές κάθε έτους βάση τζίρου του προηγούμενου ημερολογιακού έτους.

Ο Όμιλος δεν είναι σημαντικά εκτεθειμένος στην αύξηση των τιμών του κόστους κατασκευής καθώς το μεγαλύτερο μέρος των έργων που έχουν δεσμευθεί οι Εταιρείες του Ομίλου να πραγματοποιήσουν, έχει σχεδόν ολοκληρωθεί κατά την ημερομηνία έκδοσης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων με εξαίρεση την κατασκευή του ΚΑΔ 2. Επιπλέον, η Εταιρεία έχει συμβασιοποιήσει μεγάλο μέρος του κατασκευαστικού κόστους για τα ακίνητα που βρίσκονται υπό κατασκευή/ανάπτυξη σε υψηλότερο κατασκευαστικό κόστος από ότι στο παρελθόν χωρίς να επηρεάζεται σημαντικά.

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

Η έκθεση του Ομίλου στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται κυρίως 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 έχει αυξηθεί σημαντικά ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών. Η έκθεση του Ομίλου σε κίνδυνο μεταβολής επιτοκίων περιορίζεται από τον χαμηλό δανεισμό (30.06.2023: Net Loan To Value Ratio 24,3%) εντούτοις επηρεάζει την τελική απόδοση των επενδυμένων κεφαλαίων και επομένως τα αποτελέσματα του Ομίλου.

β) Πιστωτικός Κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος του Ομίλου συνδέεται με τις απαιτήσεις από μισθώματα που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης και τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα. Η διαχείριση του πιστωτικού κινδύνου πραγματοποιείται κεντρικά, σε επίπεδο Ομίλου. Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλόμενων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις εφόσον αυτές καταστούν απαιτητές. Οι απαιτήσεις θεωρούνται σε αθέτηση με βάση το χρόνο κατά τον οποίο αυτές παραμένουν ανείσπρακτες αξιολογώντας παράλληλα την πιστοληπτική ικανότητα του πελάτη, την οικονομική του κατάσταση, την συναλλακτική συμπεριφορά του καθώς και άλλες παραμέτρους. Κατά την παρακολούθηση του πιστωτικού κινδύνου των πελάτων, οι πελάτες ομαδοποιούνται ανάλογα με τα πιστωτικά χαρακτηριστικά τους, τα χαρακτηριστικά ενηλικίωσης των απαιτήσεων τους και τα τυχόν προηγούμενα προβλήματα εισπραξιμότητας που έχουν επιδείξει.

Ο Όμιλος για την εξασφάλιση των απαιτήσεων του ζητά την καταβολή εγγύηση για τις μισθώσεις ή εγγυητικές επιστολές. Ο Όμιλος χρησιμοποιεί πίνακα με τον οποίο υπολογίζει τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής των απαιτήσεων του. Ο πίνακας αυτός βασίζεται στην εμπειρία του παρελθόντος αλλά προσαρμόζεται με τρόπο τέτοιο ώστε να αντανακλά προβλέψεις για τη μελλοντική οικονομική κατάσταση των πελατών αλλά και του οικονομικού περιβάλλοντος (π.χ. πληθωριστικές και επιτοκιακές διακυμάνσεις). Ο Όμιλος ιστορικά δεν έχει υποστεί σημαντική ζημιά από την αρχική αναγνώριση των απαιτήσεων και δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές, καθώς οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες - μισθωτές που διαθέτουν επαρκή πιστοληπτική ικανότητα και ρευστότητα.

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. κατά την 30.06.2023 ανέρχεται σε 33,8% επί των συνολικών εσόδων από μισθώματα. Σημειώνεται επίσης ότι το αντίστοιχο ποσοστό των ετησιοποιημένων εσόδων από μισθώματα που προέρχεται από την εταιρεία Sarmed Logistics ΑΕ (μισθωτή του ακινήτου της θυγατρικής SARMED Warehouses Α.Ε.) ανέρχεται σήμερα σε 26,1% (βλ. Σημ. 13 και 23).

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο υφιστάμενος ή μελλοντικός κίνδυνος για τα κέρδη και το κεφάλαιο απορρέει από αδυναμία του Ομίλου να ρευστοποιήσει/εισπράξει ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις χωρίς να υποστεί σημαντικές απώλειες. Ο Όμιλος εξασφαλίζει την απαιτούμενη ρευστότητα εγκαίρως ώστε να ικανοποιεί εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις του, μέσω της τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και των εισπράξεων των οφειλών από τους μισθωτές και της συνετής διαχείρισης των διαθεσίμων. Η ρευστότητα του Ομίλου και της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα ενώ η Εταιρεία έχει εξασφαλίσει ανοιχτές γραμμές χρηματοδότησης για τις μελλοντικές λειτουργικές της ανάγκες.

Δ) Εξωτερικοί παράγοντες

Ο Όμιλος επενδύει μόνο στην Ελληνική επικράτεια και μπορεί να επηρεαστεί από παράγοντες όπως η οικονομική αστάθεια, οι πολιτικές αναταράξεις, ο τουρισμός, η αύξηση των τιμών των πρώτων υλών, οι φορολογικές αλλαγές.

Η προοπτική της αγοράς των ακινήτων επηρεάζεται από το ευρύτερο οικονομικό περιβάλλον και την προσέλκυση επενδύσεων αλλά σε περιόδους αβεβαιότητας και οικονομικής αστάθειας οι επενδύσεις σε ακίνητα θεωρούνται πιο ελκυστικές, καθώς παρέχουν αυξημένη ασφάλεια σε σχέση με άλλες επενδύσεις και έχουν επιδείξει μεγαλύτερη ανθεκτικότητα.

Ο υψηλός πληθωρισμός, η επιθετική νομισματική πολιτική, αναμένεται να μειώσουν τον ρυθμό μεγέθυνσης της οικονομίας για το 2023. Σχετικά με τις οικονομικές προοπτικές για τους επόμενους μήνες, οι κυριότεροι μακροοικονομικοί κίνδυνοι και αβεβαιότητες έχουν ως ακολούθως:

(α) η κλιμάκωση του συνεχιζόμενου πολέμου Ρωσίας - Ουκρανίας και οι επιπτώσεις του στην περιφερειακή και παγκόσμια σταθερότητα και ασφάλεια, καθώς επίσης και στην ευρωπαϊκή και ελληνική οικονομία

(β) μια παράταση της διάρκειας ή/και επιδείνωση του τρέχοντος κύματος πληθωριστικών πιέσεων με επιπτώσεις στην οικονομική μεγέθυνση, το κόστος παραγωγής των επιχειρήσεων και την ποιότητα ενεργητικού των επιχειρήσεων.

(γ) οι τρέχουσες καθώς και οι διαφαινόμενες μελλοντικές αυξήσεις επιτοκίων στην ευρωζώνη που αποτρέπουν και μειώνουν τις αποδόσεις των επενδύσεων, αυξάνουν τη μεταβλητότητα στις χρηματοπιστωτικές αγορές και οδηγούν την οικονομία σε επιβράδυνση ή και ύφεση.

(δ) η ικανότητα αξιοποίησης των πόρων του «Next Generation EU» (NGEU) κυρίως μέσω του Μηχανισμού Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (RRF) και η προσέλκυση νέων επενδύσεων στη χώρα.

(ε) οι γεωπολιτικές εξελίξεις διεθνώς, καθώς και η επιδείνωση των φυσικών καταστροφών λόγω της κλιματικής αλλαγής και οι επιπτώσεις τους στο ΑΕΠ, την απασχόληση και τη βιώσιμη ανάπτυξη μακροπρόθεσμα.

Ωστόσο, οι μακροοικονομικοί κίνδυνοι που θα μπορούσαν να επηρεάσουν αρνητικά την ελληνική οικονομία και, κατά συνέπεια, τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας και του Ομίλου, είναι πέραν του ελέγχου του Ομίλου και η Διοίκηση δεν είναι σε θέση να προβλέψει αξιόπιστα τις τυχόν επιπτώσεις αυτών.

Η Διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις από τις τρέχουσες εξελίξεις, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες του Ομίλου.

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 εταιρειών, 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 2023.

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Καλλιθέα, 15 Σεπτεμβρίου 2023

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 2023 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.



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

Αθήνα, 18 Σεπτεμβρίου 2023

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

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 2023 έως την 30 Ιουνίου 2023**

Με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
		30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	139.909	134.999	98.514	94.029
Συμμετοχή σε θυγατρικές	7	-	-	31.356	32.391
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία		1.568	1.521	1.436	1.388
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων		23	30	23	30
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		2	-	2	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	8	1.181	1.256	602	715
		142.683	137.806	131.933	128.553
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	8	421	1.037	402	962
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	2.587	3.324	1.452	1.253
		3.008	4.361	1.854	2.215
Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	6	866	-	866	-
Σύνολο ενεργητικού		146.557	142.167	134.653	130.768
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Ίδια κεφάλαια					
Μετοχικό κεφάλαιο	10	75.106	75.106	75.106	75.106
Ίδιες μετοχές		(674)	(701)	(674)	(701)
Αποθεματικά		2.387	2.387	2.201	2.201
Αποτελέσματα εις νέον		22.243	21.433	17.624	17.285
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας		99.062	98.225	94.257	93.891
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		6.750	6.927	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		105.812	105.152	94.257	93.891
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δάνεια	11	33.908	32.166	33.908	32.166
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		11	10	11	10
Επιχορηγήσεις		1	-	1	-
Υποχρέωση από μίσθωση		11	18	11	18
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	12	1.234	904	1.234	904
		35.165	33.098	35.165	33.098
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	12	2.597	1.357	2.336	1.262
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		295	136	207	94
Υποχρέωση από μίσθωση		14	13	14	13
Δάνεια	11	2.674	2.411	2.674	2.410
		5.580	3.917	5.231	3.779
Σύνολο υποχρεώσεων		40.745	37.015	40.396	36.877
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		146.557	142.167	134.653	130.768

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

Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων

	Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
		Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 30.06.2023	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 30.06.2022	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 30.06.2023	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 30.06.2022
Έσοδα από μισθώματα	13	4.425	3.981	3.029	2.709
		4.425	3.981	3.029	2.709
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	2.355	4.882	2.298	2.221
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	6	7	-	7	-
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	14	(106)	(173)	(76)	(125)
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	15	(694)	(703)	(460)	(473)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		(259)	(232)	(259)	(232)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	16	(380)	(362)	(364)	(344)
Καθαρά κέρδη από αναστροφή απομείωσης ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων		53	-	53	-
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων, άυλων περιουσιακών στοιχείων και δικαιωμάτων		(33)	(28)	(26)	(21)
Λοιπά –έσοδα/(έξοδα)	19	(20)	18	405	(15)
Λειτουργικά Κέρδη		5.348	7.384	4.606	3.721
Χρηματοοικονομικά έσοδα	17	509	-	506	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα	17	(867)	(411)	(866)	(409)
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά		(358)	(411)	(360)	(409)
Κέρδη/ (ζημίες) προ φόρων		4.990	6.972	4.246	3.312
Φόροι	18	(310)	(67)	(207)	(48)
Καθαρά κέρδη περιόδου		4.680	6.905	4.039	3.264
Αναλογούντα σε:					
Μετόχους της Εταιρείας		4.512	6.293	4.039	3.264
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών		168	612	-	-
		4.680	6.905	4.039	3.264
Κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)					
Βασικά και προσαρμοσμένα	20	0,1276	0,1777	0,1142	0,0922

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

Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Ίδιες μετοχές	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1^η Ιανουαρίου 2022		75.106	(598)	1.539	13.212	6.391	95.650
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης		-	-	-	6.293	612	6.905
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		-	-	-	6.293	612	6.905
Συναλλαγές με μετόχους							
Αγορά Ιδίων μετοχών	10	-	(31)	-	-	-	(31)
Μέρισμα χρήσης 2021 εγκεκριμένο από τους μετόχους	19	-	-	-	(2.657)	-	(2.657)
Συγκεντρωτικές συναλλαγές με μετόχους χρήσης			-	(31)	-	(2.657)	- (2.688)
Υπόλοιπο την 30^η Ιουνίου 2022		75.106	(629)	1.539	16.848	7.003	99.867
Μεταβολές μέχρι την 31 ^η Δεκεμβρίου 2022		-	(72)	848	4.582	(76)	5.282
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης		-	-	-	2	-	2
Υπόλοιπο την 31^η Δεκεμβρίου 2022		75.106	(701)	2.387	21.433	6.927	105.152
Υπόλοιπο την 1^η Ιανουαρίου 2023		75.106	(701)	2.387	21.433	6.927	105.152
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου		-	-	-	4.512	168	4.680
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου		-	-	-	4.512	168	4.680
Συναλλαγές με μετόχους							
Αγορά Ιδίων μετοχών	10	-	27	-	-	-	27
Μέρισμα χρήσης 2022 εγκεκριμένο από τους μετόχους	19	-	-	-	(3.701)	-	(3.701)
Μέρισμα χρήσης 2022 από θυγατρική εταιρεία του Ομίλου		-	-	-	-	(105)	(105)
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου από θυγατρική εταιρεία του Ομίλου		-	-	-	-	(240)	(240)
Συγκεντρωτικές συναλλαγές με μετόχους χρήσης			-	27	-	(3.701)	(345) (4.019)
Υπόλοιπο την 30^η Ιουνίου 2023		75.106	(674)	2.387	22.243	6.750	105.812

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

Εταιρική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Ίδιες μετοχές	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1^η Ιανουαρίου 2022		75.106	(598)	1.453	11.708	87.669
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης		-	-	-	3.264	3.264
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		-	-	-	3.264	3.264
Συναλλαγές με μετόχους						
Αγορά Ιδίων μετοχών	10	-	(31)	-	-	(31)
Μέρισμα χρήσης 2021 εγκεκριμένο από τους μετόχους	19	-	-	-	(2.657)	(2.657)
Συγκεντρωτικές συναλλαγές με μετόχους χρήσης		-	(31)	-	(2.657)	(2.688)
Υπόλοιπο την 30^η Ιουνίου 2022		75.106	(629)	1.453	12.315	88.245
Μεταβολές μέχρι την 31 ^η Δεκεμβρίου 2022		-	(72)	748	4.968	5.644
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης		-	-	-	2	2
Υπόλοιπο την 31^η Δεκεμβρίου 2022		75.106	(701)	2.201	17.285	93.891
Υπόλοιπο την 1^η Ιανουαρίου 2023		75.106	(701)	2.201	17.285	93.891
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου		-	-	-	4.039	4.039
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου		-	-	-	4.039	4.039
Συναλλαγές με μετόχους						
Αγορά Ιδίων μετοχών	10	-	27	-	-	27
Μέρισμα χρήσης 2022 εγκεκριμένο από τους μετόχους	19	-	-	-	(3.701)	(3.701)
Συγκεντρωτικές συναλλαγές με μετόχους χρήσης		-	27	-	(3.701)	(3.674)
Υπόλοιπο την 30^η Ιουνίου 2023		75.106	(674)	2.201	17.624	94.257

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

Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	Σημ.	Όμιλος	
		Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 30.06.2023	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 30.06.2022
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Καθαρά κέρδη προ φόρων		4.990	6.972
Αναπροσαρμογές για:			
Αποσβέσεις		33	28
(Αύξηση)/μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	6	(2.355)	(4.882)
(Κέρδη) / ζημίες από πώληση επενδυτικών ακινήτων		(7)	-
(Κέρδη) / ζημίες από απομείωση ενσώματων περιουσιακών στοιχείων		(53)	-
Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού - έξοδο/(έσοδο)		1	1
Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/ έξοδα - καθαρά		358	412
Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης			
(Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων		691	(496)
Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων		1.589	897
Καταβληθέντες τόκοι		(729)	(390)
Καταβληθείς φόρος		(227)	(126)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		4.292	2.416
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων		(22)	(112)
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	6	-	-
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	6	(735)	(3.313)
Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με υπό εκτέλεση ακίνητα	6	(2.692)	(678)
Επιστροφή τιμήματος από απόκτηση θυγατρικής	7	75	-
Εισπράξεις από πωλήσεις επενδυτικών, ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων		12	-
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(3.362)	(4.103)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Εισπράξεις από μετόχους της μειοψηφίας λόγω μείωσης μετοχικού κεφαλαίου		(240)	-
Αγορά ιδίων μετοχών		-	(31)
Διάθεση ιδίων μετοχών		27	-
Αποπληρωμές δανείων	11	(3.243)	(897)
Εισπράξεις από αλληλόχρεο δανεισμό	11	2.500	3.250
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακού δανείου	11	3.100	2.000
Αποπληρωμή κεφαλαίου μισθώσεων		(7)	15
Μερίσματα διανεμηθέντα από θυγατρικές του Ομίλου σε μετόχους μειοψηφίας		(105)	-
Μερίσματα πληρωθέντα	19	(3.699)	(2.657)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(1.667)	1.680
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(737)	(7)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου		3.324	4.277
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου	9	2.587	4.270

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

Εταιρική Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	Σημ.	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 30.06.2023	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 30.06.2022
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Καθαρά κέρδη προ φόρων		4.246	3.312
Αναπροσαρμογές για:			
Αποσβέσεις		26	21
(Αύξηση)/μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	6	(2.298)	(2.221)
Έσοδα από μερίσματα		(421)	-
(Κέρδη) / ζημίες από πώληση επενδυτικών ακινήτων		(7)	-
(Κέρδη) / ζημίες από απομείωση ενσώματων περιουσιακών στοιχείων		(53)	-
Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού - έξοδο/(έσοδο) χρήσης		1	1
Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/ έξοδα - καθαρά		360	409
Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης			
(Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων		673	(60)
Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων		1.422	285
Καταβληθέντες τόκοι		(729)	(388)
Καταβληθείς φόρος		(94)	(45)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		3.127	1.314
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Επιστροφή/ (Συμμετοχή) από μείωση / (σε αύξηση) κεφαλαίου θυγατρικών		(1.035)	(3.570)
		-	-
Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων		(16)	(112)
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	6	-	-
Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με υπό εκτέλεση ακίνητα	6	(2.692)	(678)
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	6	(367)	(210)
Εισπράξεις από πωλήσεις επενδυτικών, ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων		12	-
Μερίσματα εισπραχθέντα		421	-
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(1.607)	(4.570)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αγορά ιδίων μετοχών		-	(31)
Διάθεση ιδίων μετοχών		27	-
Πληρωμές δανείων	11	(3.243)	(418)
Εισπράξεις από αλληλόχρεο δανεισμό	11	2.500	3.150
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων	11	3.100	2.000
Αποπληρωμή κεφαλαίου μισθώσεων		(7)	15
Μερίσματα πληρωθέντα	19	(3.699)	(2.657)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(1.322)	2.059
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(199)	(1.197)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης		1.253	2.483
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	9	1.452	1.286

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

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες

Οι παρούσες Εταιρικές και Ενοποιημένες Ενδιάμεσες Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου από την 1^η Ιανουαρίου 2023 έως την 30^η Ιουνίου 2023 περιλαμβάνουν τις εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της «BriQ Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (η «Εταιρεία») και τις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της «Plaza Hotel Skiathos M.A.E» και «Sarmed Warehouses A.E.», (μαζί «Ομίλος»).

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

Η Εταιρεία είναι Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (Α.Ε.Ε.Α.Π.), και έχει λάβει άδεια λειτουργίας από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς με αριθμό 757/31.05.2016. Η λειτουργία της διέπεται από τις διατάξεις του ν. 2778/1993, του ν. 4209/2013 και του ν.4548/2018, καθώς και από κανονιστικές αποφάσεις και εγκυκλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και του Υπουργείου Οικονομικών.

Σκοπός της Εταιρείας είναι η απόκτηση και διαχείριση ακίνητης περιουσίας, η διενέργεια επενδύσεων κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 22 του ν. 2778/1999 περί Ανωνύμων Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία καθώς και η διαχείριση της λειτουργίας της ως Οργανισμού Εναλλακτικών Επενδύσεων και εσωτερικής διαχείρισης σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4209/2013 περί Διαχειριστών Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων, όπως εκάστοτε ισχύουν, αποκλειστικά στην Ελλάδα.

Επίσης, από της ιδρύσεώς της η Εταιρεία εποπτεύεται και ελέγχεται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς αναφορικά με τις υποχρεώσεις της ως Α.Ε.Ε.Α.Π., καθώς και ως προς την τήρηση της νομοθεσίας της Κεφαλαιαγοράς και των κανόνων εταιρικής διακυβέρνησης και, περαιτέρω, εποπτεύεται από την αρμόδια Περιφέρεια Αττικής ως ανώνυμη Εταιρεία και από το Χρηματιστήριο Αθηνών ως εισηγμένη Εταιρεία.

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

Την 27η Απριλίου 2023 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ανασυγκροτήθηκε σύμφωνα με την απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της 27ης Απριλίου 2023 με την προσθήκη του Ανεξάρτητου Μη Εκτελεστικού Μέλους κ. Παπαευστρατίου. Το οκταμελές Διοικητικό Συμβούλιο που εκλέχθηκε από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 27^{ης} Απριλίου 2023, 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 26η Απριλίου 2027, η θητεία του θα παραταθεί αυτόματα μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας μετά τη λήξη της και απαρτίζεται από τα ακόλουθα μέλη:

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. Παναγιώτης - Αριστείδης Χαλικιάς του Μιχαήλ, Μη Εκτελεστικό Μέλος.
7. Ελένη Λινάρδου του Δημητρίου, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος.
8. Μάριος Λασσανιάνος του Κωνσταντίνου, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Η έδρα του Ομίλου και της Εταιρείας είναι στο Δήμο Καλλιθέας του Νομού Αττικής επί της οδού Αλεξάνδρου Πάντου αρ. 25, 176 71 ενώ η Εταιρεία έχει ιδρύσει υποκατάστημα επί της οδού Μητροπόλεως αρ. 3 Τ.Κ. 10557, σε ιδιόκτητη οριζόντια ιδιοκτησία. Η ιστοσελίδα της Εταιρείας είναι: www.briqproperties.gr.

Στις 30.06.2023 η Εταιρεία απασχολούσε 9 υπαλλήλους (30.06.2022: 7).

Η παρούσα Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση συντάχθηκε σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ») όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στην από 15.09.2023 συνεδρίασή του.

2. Αρχές σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Η παρούσα Ενδιάμεση Συνοπτική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση της εξάμηνης περιόδου από την 1^η Ιανουαρίου 2023 έως 30 Ιουνίου 2023 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 2023 καλύπτει το εξάμηνο από 1 Ιανουαρίου έως την 30 Ιουνίου 2023 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 2022, 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 2022 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

Η Εταιρεία παρακολουθεί με υπευθυνότητα την αυξημένη γεωπολιτική αβεβαιότητα, τις πληθωριστικές πιέσεις στην οικονομία και την σύσφιξη της νομισματικής πολιτικής και επανεκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις της, και, στο μέτρο που αυτό είναι δυνατό, μεριμνά ώστε να λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες του Ομίλου.

Λαμβάνοντας υπόψη τα αποτελέσματα του Ομίλου, τις μακροχρόνιες συμβάσεις μίσθωσης που έχει συνάψει ο Όμιλος, την διασπορά και την φερεγγυότητα των μισθωτών του, την ποιότητα του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου και την επαρκή ρευστότητα που διαθέτει, δημιουργείται η εύλογη προσδοκία ότι η Εταιρεία και ο Όμιλος διαθέτουν επαρκείς πόρους για να συνεχίσουν απρόσκοπτα την επιχειρηματική τους δραστηριότητα στο εγγύς μέλλον.

Ως εκ τούτου ο Όμιλος συνεχίζει να εφαρμόζει την «αρχή της επιχειρηματικής συνέχειας των δραστηριοτήτων» κατά τη σύνταξη της ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης της περιόδου που έληξε την 30^η Ιουνίου 2023.

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 2023 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

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

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

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

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν το πώς θα πρέπει οι εταιρείες να διακρίνουν τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές από τις αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Παρουσίαση των Οικονομικών καταστάσεων» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)

- **Τροποποίηση του 2020 «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες»**

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 ΕΕ.

- **Τροποποιήσεις του 2022 «Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις με ρήτρα»**

Οι νέες τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι εάν το δικαίωμα αναβολής διακανονισμού υπόκειται στη συμμόρφωση της οικονομικής οντότητας με καθορισμένους όρους (ρήτρες), αυτή η τροποποίηση θα ισχύει μόνο για συνθήκες που υφίστανται όταν η συμμόρφωση εξετάζεται κατά ή πριν από την ημερομηνία αναφοράς. Επιπρόσθετα, οι τροποποιήσεις αποσκοπούν στη βελτίωση των πληροφοριών που παρέχει μια οικονομική οντότητα όταν το δικαίωμά της να αναβάλλει τον διακανονισμό μιας υποχρέωσης υπόκειται σε συμμόρφωση με ρήτρες εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς.

Οι τροποποιήσεις του 2022 άλλαξαν την ημερομηνία έναρξης ισχύος των τροποποιήσεων του 2020. Ως αποτέλεσμα, οι τροποποιήσεις του 2020 και του 2022 ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024 και θα πρέπει να εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8. Ως αποτέλεσμα της ευθυγράμμισης των ημερομηνιών έναρξης ισχύος, οι τροποποιήσεις του 2022 θα υπερισχύουν των τροποποιήσεων του 2020 όταν και οι δύο τίθενται σε ισχύ το 2024. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Υποχρέωση Μίσθωσης σε Πώληση και Επανεκμίσθωση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)

Η τροποποίηση διευκρινίζει πώς μια οικονομική οντότητα λογιστικοποιεί μια πώληση και επαναμίσθωση μετά την ημερομηνία της συναλλαγής. Οι συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης όπου ορισμένες ή όλες οι πληρωμές μισθωμάτων είναι μεταβλητές πληρωμές που δεν εξαρτώνται από δείκτη ή επιτόκιο είναι πιο πιθανό να επηρεαστούν. Μια οικονομική οντότητα εφαρμόζει τις απαιτήσεις αναδρομικά σε συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης που συνήφθησαν μετά την ημερομηνία κατά την οποία η οικονομική οντότητα εφάρμοσε αρχικά το ΔΠΧΑ 16. Η τροποποίηση δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

ΔΛΠ 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών» και ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα» (Τροποποιήσεις) - Γνωστοποιήσεις: Χρηματοοικονομικές Συμφωνίες Προμηθευτών (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να γνωστοποιούν πληροφορίες σχετικά με τις Χρηματοδοτικές Συμφωνίες τους με Προμηθευτές (Supplier Finance Arrangements), όπως όρους και προϋποθέσεις, λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που αποτελούν μέρος τέτοιων συμφωνιών, εύρος ημερομηνιών λήξης πληρωμών και πληροφορίες κινδύνου ρευστότητας. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

3.1. Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Ο Όμιλος εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως κινδύνους αγοράς (μεταβολές σε επιτόκια, τιμές αγοράς), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Το γενικό πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας εστιάζεται στη μη προβλεψιμότητα των χρηματοπιστωτικών αγορών και επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική τους επίδραση στη χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρείας.

Η Διοίκηση εφαρμόζει ένα ολοκληρωμένο πλαίσιο διαχείρισης κινδύνων, το οποίο αποσκοπεί στη συνεχή παρακολούθηση της επιχειρησιακής λειτουργίας του Ομίλου, ώστε να εντοπίζονται έγκαιρα οι περιοχές κινδύνων, να αξιολογούνται και κατηγοριοποιούνται και κατόπιν να διαχειρίζονται μέσω κατάλληλων δράσεων.

Σε επίπεδο οργανωτικής δομής, η Υπηρεσία Διαχείρισης Κινδύνων σε συνεργασία με τα εκτελεστικά μέλη της Διοίκησης, καθώς και τις εποπτικές μονάδες της Εταιρείας, επιφορτίζονται με τη διαχείριση των κινδύνων, ενώ η λειτουργία του εσωτερικού ελέγχου αξιολογεί την επάρκεια και αποτελεσματικότητα του συστήματος διαχείρισης κινδύνων.

Πέραν των ανωτέρω, το ΔΣ της Εταιρείας οφείλει να ανασκοπεί τακτικά τους κύριους κινδύνους που αντιμετωπίζει ο Όμιλος, καθώς και την αποτελεσματικότητα του συστήματος εσωτερικού ελέγχου όσον αφορά στη διαχείριση των εν λόγω κινδύνων.

(α) Κίνδυνος αγοράς

(i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο Όμιλος δραστηριοποιείται στην Ελλάδα, οι συναλλαγές του διενεργούνται σε Ευρώ και συνεπώς δεν είναι εκτεθειμένος σε κινδύνους από ξένο νόμισμα.

(ii) Κίνδυνος τιμών

Ο Όμιλος δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή της αξίας ακινήτων και μισθωμάτων. Για τη μείωση του κινδύνου τιμών, μη σχετιζόμενων με χρηματοοικονομικά μέσα, όπως ο κίνδυνος τιμών κτηματαγοράς, ο Όμιλος επιδιώκει την σύναψη μακροχρόνιων συμβάσεων λειτουργικών μισθώσεων, στις οποίες να προβλέπονται ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων που συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή ενώ σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα. Τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου δεν υπόκεινται σε εποχικές 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

Ο κίνδυνος επιτοκίου αναφέρεται στον υφιστάμενο ή μελλοντικό κίνδυνο για τα κέρδη και το κεφάλαιο του Ομίλου και της Εταιρείας, ο οποίος προκύπτει από δυσμενείς διακυμάνσεις των επιτοκίων που επηρεάζουν τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού της Εταιρείας. 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 και τις ταμειακές του ροές, καθώς το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών.

Η έκθεση του Ομίλου σε κίνδυνο μεταβολής επιτοκίων είναι περιορισμένη λόγω της χαμηλής έκθεσης του Ομίλου σε δανεισμό παρουσιάζοντας Loan to Value Ratio ίσο με 25,6% την 30.06.2023.

(β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος του Ομίλου συνδέεται με τις απαιτήσεις από μισθώματα που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης και τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα. Η διαχείριση του πιστωτικού κινδύνου πραγματοποιείται κεντρικά, σε επίπεδο Ομίλου. Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλόμενων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις εφόσον αυτές καταστούν απαιτητές. Οι απαιτήσεις θεωρούνται σε αθέτηση με βάση το χρόνο κατά τον οποίο αυτές παραμένουν ανείσπρακτες (μεγαλύτερη των 90 ημερών), αξιολογώντας παράλληλα την πιστοληπτική ικανότητα του πελάτη, την οικονομική του κατάσταση, την συναλλακτική συμπεριφορά του καθώς και άλλες παραμέτρους. Κατά την παρακολούθηση του πιστωτικού κινδύνου των πελατών, οι πελάτες ομαδοποιούνται ανάλογα με τα πιστωτικά χαρακτηριστικά τους, τα χαρακτηριστικά ενηλικίωσης των απαιτήσεων τους και τα τυχόν προηγούμενα προβλήματα εισπραξιμότητας που έχουν επιδείξει. Ο Όμιλος για την εξασφάλιση των απαιτήσεών του ζητά την καταβολή εγγύηση για τις μισθώσεις ή εγγυητικές επιστολές. Ο Όμιλος χρησιμοποιεί πίνακα με τον οποίο υπολογίζει τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής των απαιτήσεών του. Ο πίνακας αυτός βασίζεται στην εμπειρία του παρελθόντος αλλά προσαρμόζεται με τρόπο τέτοιο ώστε να αντανakλά προβλέψεις για τη μελλοντική οικονομική κατάσταση των πελατών αλλά και του οικονομικού περιβάλλοντος (π.χ. πληθωριστικές και επιτοκιακές διακυμάνσεις).

Ο Όμιλος ιστορικά δεν έχει υποστεί σημαντική ζημιά από την αρχική αναγνώριση των απαιτήσεων και δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές, καθώς οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες - μισθωτές που διαθέτουν επαρκή πιστοληπτική ικανότητα και ρευστότητα. 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. κατά την 30.06.2023 ανέρχεται σε 33,8% επί των συνολικών εσόδων από μισθώματα. Σημειώνεται επίσης ότι το αντίστοιχο ποσοστό των ετησιοποιημένων εσόδων από μισθώματα που προέρχεται από την εταιρεία Sarmed Logistics AE (μισθωτή του ακινήτου της θυγατρικής SARMED Warehouses A.E.) ανέρχεται σήμερα σε 26,1% (βλ. Σημ. 13 και 23).

(γ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

Η ρευστότητα του Ομίλου και της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα ενώ η Εταιρεία έχει εξασφαλίσει ανοιχτές γραμμές χρηματοδότησης για τις μελλοντικές λειτουργικές της ανάγκες.

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.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 30.06.2023 σε σύγκριση με την 31.12.2022.

	Όμιλος 30.06.2023	Εταιρεία 30.06.2023	Όμιλος 31.12.2022	Εταιρεία 31.12.2022
Δάνεια και υποχρεώσεις από μίσθωση	36.607	36.607	34.608	34.607
Σύνολο στοιχείων ενεργητικού	146.557	134.653	142.167	130.768
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	2.587	1.452	3.324	1.253
Debt Ratio	24,98%	27,19%	24,34%	26,46%
Net Debt Ratio	23,21%	26,39%	22,53%	25,75%

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 2023, η λογιστική αξία των πελατών και λουπών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων, των δανείων καθώς και του κονδυλίου προμηθευτές και λουπές 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 2022 οι οποίες θεωρούνται από την Διοίκηση ως οι σημαντικότερες κατά την εφαρμογή των λογιστικών αρχών της Εταιρείας.

5. Πληροφόρηση κατά τομέα

Οι λειτουργικοί τομείς του Ομίλου και της Εταιρείας παρουσιάζονται σύμφωνα με τους τομείς επενδυτικής δραστηριότητας που αναφέρονται σε εσωτερικές αναφορές και χρησιμοποιούνται για τη λήψη αποφάσεων και την παρακολούθηση των οικονομικών αποτελεσμάτων από τα όργανα διοίκησης της Εταιρείας, σύμφωνα με το Καταστατικό της και τον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της.

Οι λειτουργικοί τομείς αφορούν επενδυτικούς τύπους ακινήτων και περιλαμβάνουν έσοδα από περιουσιακά στοιχεία που ανήκουν σε διαφορετικούς τύπους ακινήτων.

Την 30.06.2023 όλα τα ακίνητα του Ομίλου βρίσκονταν στην Ελλάδα. Επίσης οι τύποι των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου διαχωρίζονται σε γραφεία και κτίρια μικτής χρήσης (γραφεία με ισόγεια καταστήματα), εμπορικές αποθήκες, ξενοδοχεία, καταστήματα, ακίνητα ειδικής χρήσης και οικόπεδα.

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

Η κατανομή των αποτελεσμάτων του Ομίλου για το εξάμηνο που έληξε την 30.06.2023 ανά λειτουργικό τομέα είναι η ακόλουθη:

	Γραφεία & Μικτής Χρήσης	Αποθήκες	Ξενοδοχεία	Καταστήματα	Ειδικής Χρήσης	Οικόπεδα	Σύνολο
ΠΩΛΗΣΕΙΣ							
Έσοδα από μισθώματα	1.165	2.341	766	87	43	23	4.425
Σύνολο	1.165	2.341	766	87	43	23	4.425
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ							
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	9	1.107	1.177	27	11	24	2.355
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(30)	(36)	(24)	(12)	(1)	(3)	(106)
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	(235)	(311)	(102)	(22)	(20)	(4)	(694)
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	909	3.101	1.817	80	33	40	5.980

**Συμφωνία καθαρών κερδών/
(ζημιών) χρήσης:**

Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με
επενδύσεις σε ακίνητα

5.980

Λοιπά έξοδα

(631)

Χρηματοοικονομικά

(358)

έσοδα/(έξοδα) - καθαρά

Φόροι

(310)

**Καθαρά κέρδη/ (ζημιές)
χρήσης**

4.680

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

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

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	
	Εύλογη αξία έναρξης χρήσης 1 Ιανουαρίου 2022	34.952	58.813	20.700	2.017	3.559	727	120.768
	Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	-	1.371	-	-	-	-	1.371
	Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	133	3.005	3.314	-	-	6	6.458
	Μεταφορές μεταξύ τομέων	-	-	-	2.114	(2.114)	-	-
	Μεταφορά από / σε ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	138	-	-	-	-	-	138
	Πώληση επενδυτικού ακινήτου	-	-	-	(1.201)	-	-	(1.201)
	Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	923	3.245	3.056	156	(12)	97	7.465
	Εύλογη αξία λήξης χρήσης 31 Δεκεμβρίου 2022	36.146	66.434	27.070	3.086	1.433	830	134.999
	Εύλογη αξία έναρξης χρήσης 1 Ιανουαρίου 2023	36.146	66.434	27.070	3.086	1.433	830	134.999
	Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	208	2.802	413	-	-	5	3.428
	Μεταφορές μεταξύ τομέων	-	-	340	-	-	(340)	-
	Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	-	-	-	(866)	-	-	(866)
	Πώληση επενδυτικού ακινήτου	-	(7)	-	-	-	-	(7)
	Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	9	1.107	1.177	27	11	24	2.355
	Εύλογη αξία λήξης χρήσης 30 Ιουνίου 2023	36.363	70.336	29.000	2.247	1.444	519	139.909

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

Χώρα	Χρήση	Εταιρεία Ελλάδα						
		Γραφεία & Μικτής Χρήσης	Αποθήκες	Ξενοδοχεία	Καταστήματα	Ειδικής Χρήση	Οικόπεδα	Σύνολο
	Εύλογη αξία έναρξης περιόδου 1 Ιανουαρίου 2022	34.952	28.925	15.900	2.017	3.559	727	86.080
	Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	-	1.371	-	-	-	-	1.371
	Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	133	3.005	10	-	-	6	3.154
	Μεταφορές μεταξύ τομέων	-	-	-	2.114	(2.114)	-	-
	Μεταφορά από / σε ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	138	-	-	-	-	-	138
	Πώληση επενδυτικού ακινήτου	-	-	-	(1.201)	-	-	(1.201)
	Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	923	663	2.660	156	(12)	97	4.487
	Εύλογη αξία λήξης χρήσης 31 Δεκεμβρίου 2022	36.146	33.964	18.570	3.086	1.433	830	94.029
	Εύλογη αξία έναρξης περιόδου 1 Ιανουαρίου 2023	36.146	33.964	18.570	3.086	1.433	830	94.029
	Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	208	2.464	383	-	-	5	3.060
	Μεταφορές μεταξύ τομέων	-	-	340	-	-	(340)	-
	Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	-	-	-	(866)	-	-	(866)
	Πώληση επενδυτικού ακινήτου	-	(7)	-	-	-	-	(7)
	Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	9	1.070	1.157	27	11	24	2.298
	Εύλογη αξία λήξης χρήσης 30 Ιουνίου 2023	36.363	37.491	20.450	2.247	1.444	519	98.514

Κατά το πρώτο εξάμηνο του 2023 η Εταιρεία πραγματοποίησε έργα για την κατασκευή νέου Κέντρου Αποθήκευσης και Διαμονής (ΚΑΔ 2) στον Ασπρόπυργο Αττικής ποσού € 2.446 χιλ., σύμφωνα με την από 29.11.2022 σύμβαση εργολαβίας για την κατασκευή ενός νέου σύγχρονου κτιρίου αποθηκών και διανομής (ΚΑΔ2) συνολικής επιφάνειας 14.758,57 τ.μ., προδιαγραφών πυροπροστασίας κατηγορίας Z3. Η αποπεράτωση του έργου αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του 2024. Το ανωτέρω εργολαβικό συμβόλαιο πρόκειται να τροποποιηθεί ώστε να συμπεριλάβει την αυξημένη δυνατότητα δόμησης 19.217,36 τ.μ. αντί για 14.758,57 τ.μ. του ΚΑΔ2.

Στις 17.03.2023 η Εταιρεία σύναψε σύμβασης εργολαβίας για την επέκταση του ξενοδοχειακού συγκροτήματος στην Πάρο σε όμορο οικόπεδο με την κατασκευή συγκροτήματος 12 σουιτών και την αύξηση της δυναμικότητας του ξενοδοχείου σε 61 δωμάτια και σουίτες. Η μεταφορά μεταξύ τομέων ποσού € 340 χιλ. αφορά το οικόπεδο ιδιοκτησίας της εταιρείας επιφάνειας 515,72 στην Νάουσα της Πάρου επί του οποίου αναπτύσσεται η επέκταση του ξενοδοχείου Mr&Mrs White Paros, συνεπώς η Εταιρεία αναταξινόμησε και παρακολουθεί το ακίνητο πλέον στην κατηγορία των ξενοδοχείων.

Η μεταφορά ποσού € 866 χιλ. από τις Επενδύσεις σε ακίνητα προς τα διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία του ενεργητικού αφορά την πώληση εμπορικού καταστήματος ιδιοκτησίας συνολικής επιφάνειας 281,35 τ.μ., που βρίσκεται επί της οδού 25ης

Μαρτίου 1 & Εθελ. Δωδεκανησίος στη Ρόδο. Την 20.06.2023 η Εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνο για την πώληση του εν λόγω ακινήτου έναντι τιμήματος ενός εκατομμυρίου ευρώ (€ 1.000 χιλ.), ενώ η πώληση αναμένεται να έχει ολοκληρωθεί εντός του 2023.

Την 31.05.2023 η Εταιρεία υπέγραψε Πρόγραμμα έκδοσης κοινού Ομολογιακού Δανείου ύψους έως € 4.851 χιλ. για την χρηματοδότηση επενδυτικού σχεδίου για την κατασκευή νέου κτιρίου γραφείων πιστοποιημένου κατά LEED επί της Ποσειδώνος 42 στην Καλλιθέα Αττικής κατά LEED, στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας. Το 50% του επενδυτικού σχεδίου θα χρηματοδοτηθεί με σταθερό επιτόκιο 0,35% μέσω του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας. Κατά το 1^ο εξάμηνο του 2023 πραγματοποιήθηκαν κεφαλαιουχικές δαπάνες ύψους € 171 χιλ. μέσω ίδιων κεφαλαίων της εταιρείας.

Μέθοδος Αποτίμησης Ακινήτων

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Α.Π., οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές, εκθέσεις των οποίων συντάσσονται υποχρεωτικά δύο φορές ανά έτος, την 30^η Ιουνίου και 31^η Δεκεμβρίου. Η κάθε έκθεση βασίζεται σε δύο μεθόδους σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα. Για την εκτίμηση της αξίας του χαρτοφυλακίου του Ομίλου κατά την 30.06.2023 εφαρμόστηκαν κατά περίπτωση, η (α) μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων ή συγκριτική μέθοδος, (β) η μέθοδος της κεφαλαιοποίησης εισοδήματος ή μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) και γ) υπολειμματική μέθοδος.

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 30.06.2023:

Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Γραφεία	36.363	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	249	8,05%-10,05%	6,00%-8,00%
Αποθήκες ¹	70.336	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	412	9,33%-10,10% 6,55%*	7,15%-8,00% 4,50%*
Ξενοδοχεία ²	29.000	80% -90% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος και 100% υπολειμματική μέθοδος	n/a	8,75%-10,00%	6,75%-8,00%
Καταστήματα	2.247	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	13	8,91%	6,25%
Ειδικής Χρήσης	1.444	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	9	10,05%	8,00%
Οικόπεδα	519	10% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 90% συγκριτική μέθοδος και 50% υπολειμματική μέθοδος & 50% συγκριτική μέθοδος	4	9,59%	7,75%
	139.909				

Σημειώσεις :

- (1) Στις αποθήκες συμπεριλαμβάνεται το ακίνητο Λ. Κηφισού 123, το οποίο λειτουργεί σαν χώρος στάθμευσης για την εξυπηρέτηση του ακινήτου αποθηκών της Λ. Κηφισού 125-127)
- (2) για την υπό κατασκευή επέκταση του ξενοδοχείου Mr&Mrs White Paros στην Πάρο χρησιμοποιήθηκε μόνο η υπολειμματική μέθοδος καθώς σύμφωνα με τους ανεξάρτητους εκτιμητές και τα διεθνή εκτιμητικά πρότυπα RICS

δεν υπάρχει άλλη αξιόπιστη εκτιμητική μέθοδος η οποία μπορεί να ενσωματώσει όλους τους σημαντικούς παράγοντες και παραδοχές για την εκτίμηση του εν λόγω ακινήτου.

Ο ακόλουθος πίνακας περιλαμβάνει πληροφορίες αναφορικά με τις μεθόδους αποτίμησης των επενδυτικών ακινήτων, ανά κατηγορία λειτουργικού τομέα για την 31.12.2022:

Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Γραφεία & μικτής χρήσης	36.146	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ρών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	249	8,00%-9,65%	6,00%-7,65%
Αποθήκες*	66.434	80%-10% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ρών (DCF) & 20%-90% συγκριτική μέθοδος	497	9,35%-10,05% 6,51% *	7,15%-8,00% 4,50%*
Ξενοδοχεία	27.070	80% -85%-90% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ρών (DCF) & 20% -15%-10% συγκριτική μέθοδος	η/α	9,30%-10,80%	7,00%-8,50%
Καταστήματα	3.086	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ρών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	18	8,55%-8,86%	6,25%-6,75%
Ειδικής Χρήσης	1.433	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ρών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	9	9,50%	7,25%
Οικόπεδα	830	80% - 10% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ρών (DCF) & 20% - 90% συγκριτική μέθοδος και 50% υπολειμματική μέθοδος & 50% συγκριτική	4	9,50%-9,68%	7,00%-7,75%
	134.999				

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

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 2023 το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ρών διέφερε κατά +/-5% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση, € 3.925 χιλ. χαμηλότερη ή € 4.088 χιλ. υψηλότερη.

Εάν κατά την 30η Ιουνίου 2023 ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ρών διέφερε κατά +/-5% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση, € 2.896 χιλ. χαμηλότερη ή € 3.131 χιλ. υψηλότερη.

Εάν κατά την 30η Ιουνίου 2023 το μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ρών διέφερε κατά +/-5% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση, € 2.840 χιλ. υψηλότερη ή € 2.842 χιλ. χαμηλότερη.

Εάν κατά την 30η Ιουνίου 2023, η κατασκευαστική περίοδος, στα υπό - κατασκευή επενδυτικά ακίνητα στη Λ. Ποσειδώνος, στον Ασπρόπυργο και στην Πάρο, παραταθεί κατά έξι μήνες τότε η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν € 84 χιλ. χαμηλότερη για τα γραφεία, € 337 χιλ. χαμηλότερη για τις αποθήκες και € 55 χιλ. χαμηλότερη για τα ξενοδοχεία.

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>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Plaza Hotel Skiathos M.A.E.	8.223	8.223
Sarmed Warehouses A.E.	23.133	24.168
	<u>31.356</u>	<u>32.391</u>

Την 02.02.2023 η θυγατρική «Sarmed Warehouses A.E.» με έκτακτη γενική συνέλευση των μετοχών της αποφάσισε τη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της και επιστροφή στους μετόχους της ποσού € 1.200 χιλ., με μείωση της ονομαστικής αξίας της κάθε μετοχής από € 1,00 σε € 0,80.

Στις 08.03.2023 κοινοποιήθηκε στην θυγατρική «Sarmed Warehouses A.E.» έκθεση μερικού ελέγχου φορολογίας εισοδήματος για τα φορολογικά έτη 2018-2019, για την διασπώμενη εταιρεία «Ελληνικές Αποθήκες Σαραντίτης ΑΕ» και ως καθολική διάδοχος της διασπώμενης εταιρείας, η «Sarmed Warehouses A.E.» κατέβαλε φόρο € 94 χιλ. Το ποσό αυτό κατά ποσοστό 80%, ήτοι € 75 χιλ. αποδόθηκε στην μητρική BriQ Properties στις 04.04.2023 σύμφωνα με την σύμβαση αγοραπωλησίας των μετόχων στις 14.12.2020 που έκανε αναφορά στις μη φορολογικά ελεγχόμενες χρήσεις πριν την εξαγορά.

8. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Εμπορικές απαιτήσεις	47	77	47	75
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(4)	(4)	(4)	(4)
Τελικές εμπορικές απαιτήσεις	<u>43</u>	<u>73</u>	<u>43</u>	<u>71</u>
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (σημ. 23)	148	264	148	264
Έξοδα επομένων χρήσεων και προκαταβολές	113	10	93	6
	0	0	0	0
Απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο	126	672	116	610
Λοιπές απαιτήσεις και εγγυήσεις	1.172	1.272	604	723
Σύνολο Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	<u>1.602</u>	<u>2.293</u>	<u>1.004</u>	<u>1.675</u>
Μακροπρόθεσμες	1.181	1.256	602	715
Βραχυπρόθεσμες	421	1.037	402	962
Σύνολο	<u>1.602</u>	<u>2.293</u>	<u>1.004</u>	<u>1.677</u>

Οι λοιπές εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας την 30^η Ιουνίου 2023 περιλαμβάνουν ποσό ύψους € 235 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.

Στις απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο στις 31.12.2022 περιλαμβάνεται η απαίτηση για την επιστροφή του φόρου συγκέντρωσης κεφαλαίου ποσού € 500 χιλ. και το υπόλοιπο ποσό αφορά την απαίτηση επιστροφής του κατασκευαστικού Φ.Π.Α.. Στις 30.06.2023, το κονδύλι αφορά την απαίτηση επιστροφής του κατασκευαστικού Φ.Π.Α.. Σημειώνεται ότι στις 19.12.2022 επιδόθηκε στην Εταιρεία η απόφαση του Εφετείου Πειραιά, με την οποία έγινε αποδεκτή η ενδικοφανής προσφυγή της Εταιρείας για την επιστροφή ποσού € 500 χιλ., που αφορά τον φόρο συγκέντρωσης κεφαλαίου. Το ποσό αποδόθηκε στην Εταιρεία στις 24.01.2023. Η Εταιρεία είχε κάνει αίτηση η οποία εγκρίθηκε και στις 17.05.2023 εισέπραξε και τους νόμιμους τόκους ποσού € 100 χιλ..

Σχετική ανάλυση της ενηλικίωσης των απαιτήσεων της Εταιρείας και του Ομίλου περιλαμβάνεται παρακάτω:

30.06.2023	Όμιλος				
	Έως 1 μήνα	Από 1 μήνα έως 3 μήνες	Από 3 μήνες έως 12 μήνες	Άνω των 12 μηνών	Σύνολο
Εμπορικές απαιτήσεις	420	1	-	1.185	1.606
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-	-	-	(4)	(4)
Σύνολο	420	1	-	1.181	1.602

31.12.2022	Όμιλος				
	Έως 1 μήνα	Από 1 μήνα έως 3 μήνες	Από 3 μήνες έως 12 μήνες	Άνω των 12 μηνών	Σύνολο
Εμπορικές απαιτήσεις	1.025	10	2	1.260	2.297
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-	-	-	(4)	(4)
Σύνολο	1.025	10	2	1.256	2.293

30.06.2023	Εταιρεία				
	Έως 1 μήνα	Από 1 μήνα έως 3 μήνες	Από 3 μήνες έως 12 μήνες	Άνω των 12 μηνών	Σύνολο
Εμπορικές απαιτήσεις	401	1	-	606	1.008
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-	-	-	(4)	(4)
Σύνολο	401	1	-	602	1.004

31.12.2022	Εταιρεία				
	Έως 1 μήνα	Από 1 μήνα έως 3 μήνες	Από 3 μήνες έως 12 μήνες	Άνω των 12 μηνών	Σύνολο
Εμπορικές απαιτήσεις	950	10	2	719	1.681
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-	-	-	(4)	(4)
Σύνολο	950	10	2	715	1.677

9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Διαθέσιμα στο ταμείο	1	1	1	-
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις	2.586	3.323	1.451	1.253
Σύνολο	2.587	3.324	1.452	1.253

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 2022	35.764.593	75.106
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2023	35.764.593	75.106

Η Εταιρεία την 30.06.2023 είχε στην κατοχή της συνολικά 382.030 ίδιες μετοχές συνολικής ονομαστικής αξίας € 802 χιλ., με αξία κτήσης € 681 χιλ.. Οι κατεχόμενες ίδιες μετοχές την 30.06.2023 αντιστοιχούσαν στο 1,1% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

11. Δανειακές Υποχρεώσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Αλληλόχρεος δανεισμός	719	661	719	660
Κρατικό δάνειο	0	-	-	-
Ομολογιακά δάνεια	35.863	33.916	35.863	33.916
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	36.582	34.577	36.582	34.576
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Μακροπρόθεσμος δανεισμός				
Ομολογιακά δάνεια	33.908	32.166	33.908	32.166
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	33.908	32.166	33.908	32.166
Βραχυπρόθεσμα δάνεια				
Αλληλόχρεος δανεισμός	719	661	719	660
Ομολογιακά δάνεια	1.955	1.750	1.955	1.750
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	2.674	2.411	2.674	2.410
Σύνολο δανείων	36.582	34.577	36.582	34.576

Η λήξη των δανειακών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Έως 1 έτος	2.674	2.411	2.674	2.410
Από 1 έως 5 έτη	21.904	15.328	21.904	15.328
Πάνω από 5 έτη	12.004	16.839	12.004	16.838
	36.582	34.577	36.582	34.576

Οι υποχρεώσεις από τα ανωτέρω ομολογιακά δάνεια είναι εξασφαλισμένες με εμπράγματα εξασφαλίσεις επί των επενδυτικών ακινήτων (βλ. Σημείωση 22). Επίσης, σύμφωνα με τους όρους των ομολογιακών 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 30.06.2023 το υπόλοιπο των ανεξόφλητων ομολογιών ανερχόταν σε € 10.369 χιλ..

Την 5^η Μαΐου 2021 η Εταιρεία προχώρησε σε έκδοση κοινού ομολογιακού δανείου με την Τράπεζα Alpha Bank A.E. ποσού έως € 10.000 χιλ.. Την 30.06.2022 το υπόλοιπο των ανεξόφλητων ομολογιών ανέρχεται σε € 9.375 χιλ..

Την 20^η Οκτωβρίου 2021 η Εταιρεία προχώρησε σε έκδοση νέου κοινού ομολογιακού δανείου με την Τράπεζα Alpha Bank A.E. ποσού έως € 20.000 χιλ.. Έως την 31.12.2022 είχαν εκδοθεί ομολογίες συνολικού ποσού € 13.300 χιλ., ενώ κατά το πρώτο εξάμηνο του 2023 εκδόθηκαν επιπλέον ομολογίες ποσού € 3.100 χιλ. Την 30.06.2023 το υπόλοιπο των ανεξόφλητων ομολογιών του δανείου ανερχόταν σε € 16.025 χιλ., ενώ την 13.07.2023 εκδόθηκαν επιπλέον ομολογίες ποσού € 1.000 χιλ.

Από πρόγραμμα του αλληλόχρεου με την Alpha Bank A.E. η Εταιρεία την 30.06.2023, συνολικό ανεξόφλητο κεφάλαιο € 250 χιλ.. Επιπλέον βάση σύμβασης αλληλόχρεου δανεισμού με την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος A.E., η Εταιρεία την 30.06.2023 έχει ανεξόφλητο κεφάλαιο € 450 χιλ..

Την 31.05.2023 η Εταιρεία υπέγραψε Πρόγραμμα έκδοσης κοινού Ομολογιακού Δανείου ύψους έως € 4.800 χιλ. για την χρηματοδότηση επενδυτικού σχεδίου για την κατασκευή νέου κτιρίου γραφείων πιστοποιημένου κατά LEED επί της Ποσειδώνος 42 στην Καλλιθέα Αττικής κατά LEED, στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας. Το 50% του επενδυτικού σχεδίου θα χρηματοδοτηθεί με σταθερό επιτόκιο 0,35% μέσω του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας.

12. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Προμηθευτές	945	630	932	605
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 23)	6	13	6	12
Δεδουλευμένα έξοδα	111	346	91	321
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιπές εισφορές	175	146	133	102
Προκαταβολές πελατών	829	2	829	2
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	424	44	238	44
Έσοδα επομένων χρήσεων	1	10	1	10
Λοιπές υποχρεώσεις	596	425	596	425
Ληφθείσες εγγυήσεις ενοικίων	744	645	744	645
Σύνολο	3.831	2.261	3.570	2.166
Ανάλυση υποχρεώσεων:	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Μακροπρόθεσμες	1.234	904	1.234	904
Βραχυπρόθεσμες	2.597	1.357	2.336	1.262
Σύνολο	3.831	2.261	3.570	2.166

Στις λοιπές υποχρεώσεις περιλαμβάνεται ποσό € 512 χιλ. που αφορά υπόλοιπο ποσό της παρακράτησης ως εγγύηση καλή εκτέλεσης για την ανέγερση ακινήτου της Εταιρείας στον Ασπρόπυργο (ΚΑΔ 2) και παρακράτηση ποσού 10% από το συνολικό ποσό της εργολαβίας για ανακαινίσεις άλλων επενδυτικών ακινήτων.

Την 20.06.2023 η Εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνο για την πώληση του εν λόγω ακινήτου έναντι τιμήματος ενός εκατομμυρίου ευρώ (€ 1.000 χιλ.), ενώ η πώληση αναμένεται να έχει ολοκληρωθεί εντός του 2023 (βλ. σημείωση 6). Στις προκαταβολές πελατών περιλαμβάνεται η προκαταβολή ύψους €800 χιλ. από την συμφωνημένη πώληση του εν λόγω εμπορικού καταστήματος ιδιοκτησίας συνολικής επιφάνειας 281,35 τ.μ., που βρίσκεται επί της οδού 25ης Μαρτίου 1 & Εθελ. Δωδεκανησίου στη Ρόδο.

13. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2023 30.06.2023	01.01.2022 30.06.2022	01.01.2023 30.06.2023	01.01.2022 30.06.2022
Έσοδα ενοικίων από επενδυτικά ακίνητα	4.410	3.964	3.020	2.699
Λοιπά έσοδα	15	16	10	10
Σύνολο	4.425	3.981	3.029	2.709

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.

Τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου δεν υπόκεινται σε εποχικές διακυμάνσεις, πλην κάποιων μεμονωμένων μισθώσεων όπου προβλέπεται ποσοστό επί του τζίρου επιπλέον από το μηνιαίο μίσθωμα το οποίο υπολογίζεται στις αρχές κάθε έτους και αφορά το προηγούμενο ημερολογιακό έτος. Τα λοιπά έσοδα αφορούν έσοδα από πώληση ενέργειας του φωτοβολταϊκού σταθμού που είναι εγκατεστημένος στην στέγη ενός από τα κτίρια της θυγατρικής εταιρείας «Sarmed Warehouses A.E.».

14. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2023 30.06.2023	01.01.2022 30.06.2022	01.01.2023 30.06.2023	01.01.2022 30.06.2022
Έξοδα εκτιμήσεων	(23)	(27)	(21)	(23)
Έξοδα δικηγόρων, συμβολαιογράφων,	-	(12)	-	(12)
Έξοδα ασφάλισης	(64)	(61)	(37)	(42)
Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών κενών χώρων	(8)	(12)	(8)	(12)
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	(2)	(9)	(2)	(1)
Μεσιτικά έξοδα	(8)	(35)	(8)	(35)
Λοιπά έξοδα	-	(17)	-	-
Σύνολο	(106)	(173)	(76)	(125)

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2023 30.06.2023	01.01.2022 30.06.2022	01.01.2023 30.06.2023	01.01.2022 30.06.2022
Μισθωμένα ακίνητα	(98)	(152)	(68)	(104)
Μη μισθωμένα ακίνητα	(8)	(21)	(8)	(21)
Σύνολο	(106)	(173)	(76)	(125)

15. Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2023 30.06.2023	01.01.2022 30.06.2022	01.01.2023 30.06.2023	01.01.2022 30.06.2022
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	(694)	(703)	(460)	(473)
Σύνολο	(694)	(703)	(460)	(473)

Σημειώνεται ότι το κονδύλι αφορά το 100% της συνολικής ετήσιας υποχρέωσης καταβολής του ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων (Ε.Ν.Φ.Ι.Α) για το έτος 2023 και 2022 αντίστοιχα.

16. Λοιπά λειτουργικά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2023 30.06.2023	01.01.2022 30.06.2022	01.01.2023 30.06.2023	01.01.2022 30.06.2022
Αμοιβές μελών Δ.Σ	(44)	(40)	(44)	(41)
Αμοιβές τρίτων	(127)	(101)	(127)	(101)
Έξοδα διοικητικής υποστήριξης	(150)	(152)	(139)	(138)
Έξοδα κοινοχρήστων και λουπών παροχών (ιδιοχρησιμοποιούμενου)	(13)	(11)	(13)	(11)
Έξοδα ασφάλισης (D&O)	(10)	(6)	(10)	(6)
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	(1)	(1)	(1)	(1)
Λοιπά έξοδα	(35)	(51)	(30)	(46)
Σύνολο	(380)	(362)	(364)	(344)

Στα έξοδα διοικητικής υποστήριξης του Ομίλου ποσού € 150 χιλ. περιλαμβάνονται € 25 χιλ. που αφορούν έξοδα υπηρεσιών λειτουργικής / διοικητικής υποστήριξης από συνδεδεμένες εταιρείες (βλ. Σημείωση 23).

Στις αμοιβές τρίτων, στα έξοδα διοικητικής υποστήριξης και στα λοιπά έξοδα για το 2023, περιλαμβάνονται μη επαναλαμβανόμενα έξοδα συμβούλων ποσού € 106 χιλ. για υπηρεσίες που παρασχέθηκαν στα πλαίσια της συμφωνίας που υπογράφηκε την 23.02.2023 για την αγορά ακινήτων και μετοχών και την συγχώνευση μέσω απορρόφησης της ICI.

17. Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) – καθαρά

Τα καθαρά χρηματοοικονομικά έσοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2023 30.06.2023	01.01.2022 30.06.2022	01.01.2023 30.06.2023	01.01.2022 30.06.2022
Έξοδα τόκων Ομολογιακών δανείων	(839)	(362)	(839)	(362)
Έξοδα αλληλόχρεου δανεισμού	(24)	(27)	(24)	(25)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	(3)	(22)	(3)	(22)
Έσοδα τόκων Ελληνικού Δημοσίου	100	-	100	-
Κέρδη από τροποποίηση συμβατικών όρων ομολογιακών δανείων	408	-	406	-
Σύνολο	(358)	(412)	(360)	(409)

Το ποσό των χρηματοοικονομικών εξόδων του 2023 είναι αυξημένο λόγω της αύξησης των επιτοκίων χρηματοδότησης καθώς και λόγω της αύξησης του δανεισμού της Εταιρείας. Στα άλλα έσοδα τόκων περιλαμβάνεται ποσό ύψους €403 χιλ. ως συνέπεια τροποποίησης των όρων υφιστάμενων δανείων που δεν οδήγησε σε διακοπή αναγνώρισης.

Στις 19.12.2022 επιδόθηκε στην Εταιρεία η απόφαση του Εφετείου Πειραιά, με την οποία έγινε αποδεκτή η ενδικοφανής προσφυγή της Εταιρείας για την επιστροφή ποσού € 500 χιλ., που αφορά τον φόρο συγκέντρωσης κεφαλαίου. Το ποσό αποδόθηκε στην Εταιρεία στις 24.01.2023. Η Εταιρεία είχε κάνει αίτηση η οποία εγκρίθηκε και στις 17.05.2023 εισέπραξε και τους νόμιμους τόκους ποσού € 100 χιλ..

18. Φόροι

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2023 30.06.2023	01.01.2022 30.06.2022	01.01.2023 30.06.2023	01.01.2022 30.06.2022
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	(294)	(67)	(207)	(48)
Φόρος εισοδήματος από έλεγχο προηγ. χρήσεων	(16)	-	-	-
Σύνολο	(310)	(67)	(207)	(48)

Οι Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (Α.Ε.Ε.Α.Π.) σύμφωνα με το άρθρο 31 παρ. 3 του ν.2778/1999 όπως ισχύει δεν υπόκεινται σε φόρο εισοδήματος αλλά φορολογούνται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα (10,0% * (Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ + 1,0%)), επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων τους πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Συνεπώς, ο εταιρικός φόρος για το πρώτο εξάμηνο του 2022 διαμορφώθηκε σε ποσοστό 0,05% επί του μέσου όρου των επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων εκάστοτε εξαμήνου.

Από το β' εξάμηνο του 2022 η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα προχώρησε σε σταδιακή αύξηση του επιτοκίου αναφοράς από 0% που ήταν το πρώτο εξάμηνο του 2022 σε 3,75% (10/05/2023) για τον υπολογισμό του Α' εξαμήνου του 2023. Αυτό οδήγησε στην αύξηση του συντελεστή υπολογισμού του φόρου σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2022.

Στις 08.03.2023 κοινοποιήθηκε στην θυγατρική «Sarmed Warehouses A.E.» έκθεση μερικού ελέγχου φορολογίας εισοδήματος για τα φορολογικά έτη 2018-2019, για την διασπώμενη εταιρεία «Ελληνικές Αποθήκες Σαραντίτης ΑΕ» και ως καθολική διάδοχος της διασπώμενης εταιρείας, η Sarmed Warehouses A.E. κατέβαλε φόρο € 94 χιλ. Το ποσό αυτό κατά ποσοστό 80%, ήτοι € 75 χιλ. αποδόθηκε στην μητρική BriQ Properties στις 04.04.2023 σύμφωνα με την σύμβαση αγοραπωλησίας των μετόχων στις 14.12.2020 που έκανε αναφορά στις μη φορολογικά ελεγχόμενες χρήσεις πριν την εξαγορά.

19. Μερίσματα ανά μετοχή

Την 27^η Απριλίου 2023 η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε τη διανομή μερίσματος συνολικού ποσού € 3.701 χιλ. ήτοι € 0,1046 ανά μετοχή (καθαρό), από τα κέρδη της χρήσης 2022 και προηγούμενων ετών, το οποίο καταβλήθηκε στους δικαιούχους την 5^η Μαΐου 2023.

Η θυγατρική «SARMED WAREHOUSES A.E.» με την από 30.05.2023 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της αποφάσισε τη διανομή μερίσματος € 1.893 χιλ. ήτοι € 0,3155 ανά μετοχή (καθαρό) από τα κέρδη της χρήσης 2022 προς τους μετόχους της Sarmed Warehouses A.E.. Δεδομένης της διανομής προσωρινού μερίσματος ύψους € 0,22780 ευρώ/μετοχή (καθαρό) που υλοποιήθηκε σε συνέχεια της από 12.10.2022 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Sarmed Warehouses A.E. (συνολικό ύψος προσωρινού μερίσματος € 1.366,8 χιλ., το υπόλοιπο προς διανομή μέρισμα ποσού € 526,14 χιλ. ή € 0,08769 ευρώ / μετοχή (καθαρό) καταβλήθηκε στους μετόχους της Sarmed Warehouses την 07.06.2023.

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	
	01.01.2023 30.06.2023	01.01.2022 30.06.2022	01.01.2023 30.06.2023	01.01.2022 30.06.2022
Κέρδη μετά από φόρους	4.680	6.905	4.039	3.264
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους	4.512	6.293	4.039	3.264
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους μειοψηφίας	168	612	-	-
Σταθμισμένος μέσος όρος του αριθμού μετοχών	35.764.593	35.764.593	35.764.593	35.764.593
Ίδιες μετοχές	382.030	359.136	382.030	359.136
Σταθμισμένος μέσος όρος του αριθμού μετοχών σε κυκλοφορία	35.382.563	35.405.457	35.382.563	35.405.975
Βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή (€ ανά μετοχή)	0,1276	0,1777	0,1142	0,0922

21. Ανειλημμένες υποχρεώσεις

Κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις

Στις 29.11.2022 η Εταιρεία είχε συνάψει σύμβασης εργολαβίας για την κατασκευή ενός νέου σύγχρονου κτιρίου αποθηκών και διανομής (ΚΑΔ2) συνολικής επιφανείας 14.759 τ.μ., προδιαγραφών πυροπροστασίας κατηγορίας Ζ3 στον Ασπρόπυργο Αττικής. Το ανωτέρω εργολαβικό συμβόλαιο πρόκειται να αναπροσαρμοστεί ώστε να περιλαμβάνει την αυξημένη δυνατότητα δόμησης 19.217,42 τ.μ. αντί για 14.758,57 τ.μ. του ΚΑΔ2 κατόπιν της έκδοσης της σχετικής άδειας αναθεώρησης της 24.03.2023.

Στις 17.03.2023 η Εταιρεία σύναψε σύμβασης εργολαβίας για την επέκταση του ξενοδοχειακού συγκροτήματος στην Πάρο σε όμορο οικόπεδο με την κατασκευή συγκροτήματος 12 σουιτών και την αύξηση της δυναμικότητας του ξενοδοχείου σε 61 δωμάτια και σουίτες.

Δεσμεύσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις

Η Εταιρεία δεν έχει συνάψει συμβάσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων.

Επίδικες υποθέσεις

Εκκρεμεί κατά της Εταιρείας αγωγή τρίτου, που επιδόθηκε στην Εταιρεία την 21.1.2022, δυνάμει της οποίας ζητείται να διορθωθούν οι κτηματολογικές εγγραφές σε σχέση με το ακίνητο ιδιοκτησίας της εταιρείας στον Ασπρόπυργο με ΚΑΕΚ 20 050258050171/0/0. Η διόρθωση αφορά δύο τμήματα εκτάσεως 58,61 τ.μ. και 1.090,42 τ.μ. από το σύνολο των 102.813,17 τ.μ. ιδιοκτησίας της Εταιρείας στον Ασπρόπυργο. Η Εταιρεία έχει αντικρούσει την αγωγή αυτή ζητώντας την απόρριψή της τόσο για νομικούς όσο και για ουσιαστικούς λόγους και εκκρεμεί ο προσδιορισμός τυπικής συζήτησης της αγωγής ενώ η ενάγουσα έχει ήδη ζητήσει την έκδοση αναβλητικής απόφασης προκειμένου να προχωρήσει σε εκ νέου άσκηση της αγωγής, δεδομένης της εκ των υστέρων διαπίστωσης εκ μέρους της ότι ορισμένοι εκ των εναγομένων έχουν αποβιώσει. Παράλληλα, η Εταιρεία άσκησε αγωγή κατά των πωλητών των εν λόγω ιδιοκτησιών προς την Εταιρεία, σύμφωνα με την οποία οφείλουν να καταβάλουν στην Εταιρεία ποσό που αντιστοιχεί στην τιμή κτήσης των διεκδικούμενων τμημάτων ως αποζημίωση λόγω μείωσης της περιουσίας της Εταιρείας και σύμφωνα με τις διατάξεις λόγω αδικαιολόγητου πλουτισμού τους. Συνεπώς, η Εταιρεία θεωρεί ότι δεν απαιτείται να προβεί σε οποιαδήποτε πρόβλεψη για μελλοντική υποχρέωση.

22. Υφιστάμενα εμπράγματα βάρη

Στα πλαίσια της έκδοσης του κοινού ομολογιακού δανείου με την Eurobank Ergasias A.E. ποσού έως € 20.000 χιλ. (βλ. Σημείωση 11) έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της δανειστριάς «Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E.», ύψους € 26.000 χιλ. έκαστη για τα ακίνητα Αλ. Πάντου 27, Λεωφόρος Κηφισού 119, Λεωφόρος 125-127, Λουτρού 65, Αλαμάνας 1, Λεωφόρος Ελ. Βενιζέλου 280 και του ξενοδοχείου «Mr&Mrs White Paros». Επιπρόσθετα, έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια και ασφαλιστήρια συμβόλαια των προαναφερθέντων ακινήτων.

Στα πλαίσια του από 05.03.2021 κοινού ομολογιακού δανείου με την Alpha Bank A.E. ποσού έως € 10.000 χιλ. έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της δανειστριάς «Alpha Bank A.E.», ύψους € 12.000 χιλ. έκαστη για τα ακίνητα Αλ. Πάντου 19-23, Αλ. Πάντου 25 και Αργυρουπόλεως 2Α.

Στα πλαίσια της έκδοσης του από 20.10.2021 κοινού ομολογιακού δανείου με την Alpha Bank A.E. ποσού έως € 20.000 χιλ. έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της δανειστριάς «Alpha Bank A.E.», ύψους € 24.000 χιλ. για το συγκρότημα ακινήτων αποθήκευσης και διανομής (Logistics) της Εταιρείας που βρίσκεται στον Ασπρόπυργο Αττικής. Επιπρόσθετα, έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια και ασφαλιστήρια συμβόλαια των προαναφερθέντων ακινήτων.

Την 6.7.2023 κατατέθηκε αίτηση στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο για εγγραφή προσημείωσης ποσού Ευρώ 5.850 χιλ. επί του ακινήτου της Εταιρείας που βρίσκεται στην Λεωφ. Ποσειδώνος αρ. 42 στα πλαίσια του από 31.5.2023 «Πρόγραμματος Εκδόσεως Κοινού Ομολογιακού Δανείου για χρηματοδότηση επενδυτικού σχεδίου στο πλαίσιο του ταμείου ανάκαμψης και ανθεκτικότητας μετά συμβάσεων κάλυψης και πρωτογενούς διάθεσης και ορισμού διαχειριστή πληρωμών και εκπροσώπου των ομολογιούχων δανειστών», συνολικής ονομαστικής αξίας (κεφαλαίου) Ευρώ 4.851,358 χιλ. μεταξύ της ανώνυμης εταιρίας με την επωνυμία «BriQ Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» (φορέας υλοποίησης του επενδυτικού σχεδίου), του Ελληνικού Δημοσίου εκπροσωπούμενου από την Alpha Bank (ομολογιούχος Α) και της Alpha Bank υπό τις ιδιότητές της ως ομολογιούχου δανειστή (ομολογιούχος Β), Διαχειριστή πληρωμών και Εκπροσώπου των ομολογιούχων δανειστών.

23. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

Κατά την λήξη της τρέχουσας περιόδου η Quest Συμμετοχών Α.Ε. διατηρεί συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρείες που αποτελούν επίσης συνδεδεμένα μέρη της Εταιρείας. Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη είναι αντικειμενικές και διενεργούνται βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους. Οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2023- 30.06.2023	01.01.2022- 30.06.2022	01.01.2023- 30.06.2023	01.01.2022- 30.06.2022
ii) Έσοδα από Μισθώματα επενδυτικών ακινήτων				
Θυγατρικές εταιρείες	-	-	10	10
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	53	49	53	49
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	2.741	2.531	1.462	1.371
	2.794	2.580	1.525	1.430
i) Αγορές παγίων				
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	1	71	1	11
	1	71	1	11
iii) Έξοδα που αφορούν παροχή υπηρεσιών Λήψη υπηρεσιών λειτουργικής / διοικητικής υποστήριξης				
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	1	1	1	1
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	24	25	23	24
	25	26	24	25
iv) Παροχές προς τη Διοίκηση				
Αμοιβές και παροχές μελών Δ.Σ και επιτροπών του	39	37	39	37
Αμοιβές και παροχές ανώτατων στελεχών	103	89	103	89
	142	126	142	126
v) Υπόλοιπα τέλους χρήσης που προέρχονται από μισθώματα-αγορές αγαθών/ λήψη υπηρεσιών				
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη:				
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	4	4	3	4
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	144	260	145	260
	148	264	148	264
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη:				
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	6	13	6	12
	6	13	6	12
Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις:				
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	18	16	18	16
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	602	506	602	506
	620	522	620	522

Τα έξοδα υπηρεσιών συνολικού ποσού € 25 χιλ. αφορούν σε υπηρεσίες που προσφέρθηκαν από τα συνδεδεμένα μέρη για διαχείριση μισθοδοσίας, και για υπηρεσίες πληροφορικής και μηχανοργάνωσης.

24. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού

Την 13η Ιουλίου 2023, η Εταιρεία προχώρησε σε έκδοση επιπλέον ομολογιών συνολικού ποσού € 1.000 χιλ. από το πρόγραμμα ομολογιακού δάνειου με την Alpha Bank A.E. για την χρηματοδότηση μέρους της κατασκευής του νέου κτιρίου αποθηκών και διανομής στον Ασπρόπυργο Αττικής.

Η παρούσα Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση για το εξάμηνο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2023, έχει εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 15 Σεπτεμβρίου 2023 και υπογράφεται ως κάτωθι:

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.

Η ΔΙΕΥΘΥΝΟΥΣΑ
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ
ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ
ΕΛΕΓΧΟΥ

Θεόδωρος Δ. Φέσσας
Α.Δ.Τ.ΑΕ106909

Άννα Γ. Αποστολίδου
Α.Δ.Τ. ΑΜ540378

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

Εμμανουήλ Α. Ανδρικήκης
Α.Δ.Τ. ΑΟ133897
Α.Μ. 0115401 / Α'Τάξης