



BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.

**ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
για την περίοδο από 1^η Ιανουαρίου 2022 έως 30^η Σεπτεμβρίου
2022**

BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π

Αρ.ΓΕΜΗ - 140330201000

Αλ. Πάντου 25, Καλλιθέα

Νοέμβριος 2022

Περιεχόμενα

Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	3
Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων	4
Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	5
Εταιρική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	6
Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών	7
Εταιρική Κατάσταση Ταμειακών Ροών	8
Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	9
1. Γενικές πληροφορίες	9
2. Αρχές σύνταξης της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης	9
3. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης	11
4. Πληροφόρηση κατά τομέα	12
5. Επενδύσεις σε ακίνητα	14
6. Συμμετοχή σε θυγατρικές	17
7. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	17
8. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	18
9. Μετοχικό κεφάλαιο και αγορά ιδίων μετοχών	18
10. Δανειακές Υποχρεώσεις	18
11. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	19
12. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	19
13. Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	20
14. Λοιπά λειτουργικά έξοδα	20
15. Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) – καθαρά	21
16. Φόροι	21
17. Μερίσματα ανά μετοχή	21
18. Κέρδη ανά μετοχή	22
19. Ανειλημμένες υποχρεώσεις	22
20. Υφιστάμενα εμπράγματα βάρη	22
21. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	23
22. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού	24

Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία		
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021	
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	129.355	120.768	88.789	86.080
Συμμετοχή σε θυγατρικές	6	-	-	31.890	31.890
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία		1.585	1.339	1.457	1.201
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων		33	22	33	22
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	7	965	684	579	299
		131.938	122.813	122.748	119.492
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	7	1.681	1.312	1.427	868
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8	4.678	4.277	1.758	2.483
		6.359	5.589	3.185	3.351
Σύνολο ενεργητικού		138.297	128.402	125.933	122.843
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Ίδια κεφάλαια					
Μετοχικό κεφάλαιο	9	75.106	75.106	75.106	75.106
Ίδιες μετοχές		(644)	(598)	(644)	(598)
Αποθεματικά		1.539	1.539	1.453	1.453
Αποτελέσματα εις νέον		18.222	13.212	13.581	11.708
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας		94.223	89.259	89.496	87.669
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		7.006	6.391	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		101.229	95.649	89.496	87.669
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δάνεια	10	32.597	28.575	32.597	28.508
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		11	10	11	10
Επιχορηγήσεις		-	3	-	-
Υποχρέωση από μίσθωση		21	17	21	16
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	11	893	434	893	434
		33.522	29.039	33.522	28.968
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	11	785	2.004	628	5.063
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		77	126	53	45
Υποχρέωση από μίσθωση		13	6	13	6
Δάνεια	10	2.671	1.578	2.221	1.092
		3.546	3.714	2.915	6.206
Σύνολο υποχρεώσεων		37.068	32.753	36.437	35.174
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		138.297	128.402	125.933	122.843

Οι σημειώσεις στις σελίδες 9 έως 24 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης.

Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων

Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως
	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2022	30.09.2021
Έσοδα από μισθώματα	5.881	4.400	3.942	2.634
	5.881	4.400	3.942	2.634
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5	5.031	2.092	1.801
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	12	(241)	(196)	(162)
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	13	(703)	(643)	(372)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		(328)	(280)	(280)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	14	(469)	(442)	(255)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων, άυλων περιουσιακών στοιχείων και δικαιωμάτων		(43)	(23)	(12)
Λοιπά κέρδη/ (ζημιές) - καθαρά		23	404	(1)
Λειτουργικά Κέρδη		9.153	5.060	3.353
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά	15	(642)	(527)	(523)
Κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων		8.511	4.533	2.830
Φόροι	16	(145)	(101)	(61)
Καθαρά κέρδη περιόδου		8.366	4.438	2.769
Αναλογούνται σε:				
Μετόχους της Εταιρείας		7.645	4.125	2.796
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών		720	313	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου		8.366	4.438	2.769
Κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)				
Βασικά και προσαρμοσμένα	18	0,2159	0,1165	0,1279
				0,0782

Οι σημειώσεις στις σελίδες 9 έως 24 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης.

Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Ίδιες μετοχές	Αποθεματικά	Όμιλος		Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
				Αποτελέσματα εις νέον	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	
Υπόλοιπο την 1^η Ιανουαρίου 2021	75.106	(455)	1.307	8.058	6.118	90.134
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου	-	-	-	4.125	313	4.438
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	-	4.125	313	4.438
Αγορά Ιδίων μετοχών	-	(169)	-	-	-	(169)
Μέρισμα χρήσης 2020 εγκεκριμένο από τους μετόχους	17	-	-	(2.124)	-	(2.124)
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	(265)	-	(265)
Εξαγορά θυγατρικής	-	-	-	(16)	-	-
Τακτικό αποθεματικό	-	-	16	(16)	-	-
Υπόλοιπο την 30^η Σεπτεμβρίου 2021	75.106	(624)	1.323	9.777	6.431	92.013
Μεταβολές μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2021	-	26	216	3.435	(40)	3.637
Υπόλοιπο την 31^η Δεκεμβρίου 2021	75.106	(598)	1.539	13.212	6.391	95.650
Υπόλοιπο την 1^η Ιανουαρίου 2022	75.106	(598)	1.539	13.212	6.391	95.650
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου	-	-	-	7.645	720	8.366
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	7.645	720	8.366
Αγορά Ιδίων μετοχών	-	(46)	-	-	-	(46)
Επιστροφή από έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	21	-	21
Μέρισμα χρήσης 2021 από θυγατρική εταιρεία του Ομίλου	-	-	-	-	(106)	(106)
Μέρισμα χρήσης 2021 εγκεκριμένο από τους μετόχους	17	-	-	(2.657)	-	(2.657)
Υπόλοιπο την 30^η Σεπτεμβρίου 2022	75.106	(644)	1.539	18.222	7.006	101.229

Οι σημειώσεις στις σελίδες 9 έως 24 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης.

Εταιρική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Σημ.	Εταιρεία			Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	
		Μετοχικό κεφάλαιο	Ίδιες μετοχές	Αποθεματικά		Αποτελέσματα εις νέον
Υπόλοιπο την 1^η Ιανουαρίου 2021		75.106	(455)	1.307	6.846	82.804
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης		-	-	-	2.769	2.769
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		-	-	-	2.769	7.132
Αγορά Ιδίων μετοχών		-	(169)	-	-	(169)
Μέρισμα χρήσης 2020 εγκεκριμένο από τους μετόχους	17	-	-	-	(2.124)	(2.124)
Τακτικό αποθεματικό		-	-	16	(16)	-
Υπόλοιπο την 30^η Σεπτεμβρίου 2021		75.106	(624)	1.323	7.475	83.280
Μεταβολές μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2021		-	26	130	4.233	4.389
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2021		75.106	(598)	1.453	11.708	87.669
Υπόλοιπο την 1^η Ιανουαρίου 2022		75.106	(598)	1.453	11.708	87.669
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου		-	-	-	4.529	4.529
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου		-	-	-	4.529	4.529
Αγορά Ιδίων μετοχών		-	(46)	-	-	(46)
Μέρισμα χρήσης 2021 εγκεκριμένο από τους μετόχους	17	-	-	-	(2.657)	(2.657)
Υπόλοιπο την 30^η Σεπτεμβρίου 2022		75.106	(644)	1.453	13.581	89.496

Οι σημειώσεις στις σελίδες 9 έως 24 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης.

Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	Σημ.	Όμιλος	
		Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 30.09.2022	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 30.09.2021
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Καθαρά κέρδη προ φόρων		8.511	4.533
Αναπροσαρμογές για:			
Αποσβέσεις		43	22
(Αύξηση)/μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	5	(5.031)	(2.092)
Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού - έξοδο/(έσοδο) χρήσης		1	1
(Κέρδη) / ζημιές από πώληση & διαγραφή παγίων στοιχείων		(1)	-
Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/ έξοδα - καθαρά	15	642	527
Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης			
(Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων		(649)	620
Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων		(922)	612
Καταβληθέντες τόκοι		(593)	(500)
Καταβληθείς φόρος		(194)	(191)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		1.807	3.532
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων		(305)	(10)
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	5	-	(4.488)
Απόκτηση θυγατρικής (εκτός ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων που αποκτήθηκαν)		-	(265)
Εισπράξεις από πώληση επενδυτικών ακινήτων	5	1.350	-
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων περιουσιακών στοιχείων		6	-
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα		(3.531)	(456)
Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με υπό εκτέλεση ακίνητα		(1.375)	(4.644)
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(3.855)	(9.863)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Επιστροφή από έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		21	-
Αγορά ιδίων μετοχών		(46)	(169)
Πληρωμές δανείων		(3.780)	(11.370)
Εισπράξεις από αλληλόχρεο δανεισμό		5.300	7.570
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακού δανείου		3.600	14.628
Αποπληρωμή κεφαλαίου μισθώσεων		11	(3)
Μερίσματα πληρωθέντα		(2.657)	(2.123)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		2.449	8.533
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα			
		401	2.202
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου		4.277	2.067
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου	8	4.678	4.269

Οι σημειώσεις στις σελίδες 9 έως 24 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης.

Εταιρική Κατάσταση Ταμειακών Ροών

		Εταιρεία	
		Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 30.09.2022	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 30.09.2021
	Σημ.		
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Καθαρά κέρδη προ φόρων		4.630	2.830
Αναπροσαρμογές για:			
Αποσβέσεις		33	12
(Αύξηση)/μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	5	(2.370)	(1.801)
(Κέρδη) / ζημιές από πώληση & διαγραφή παγίων στοιχείων		(1)	-
Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού - έξοδο/(έσοδο) χρήσης		1	1
Έσοδα από μερίσματα		(422)	-
Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/ έξοδα - καθαρά	15	640	523
Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης			
(Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων		(839)	469
Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων		(398)	151
Καταβληθέντες τόκοι		(591)	(498)
Καταβληθείς φόρος		(92)	(78)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		591	1.609
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Συμμετοχή σε αύξηση κεφαλαίου θυγατρικών		(3.570)	-
Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων		(305)	(3)
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	5	-	(4.488)
Απόκτηση θυγατρικών		-	(265)
Εισπράξεις από πώληση επενδυτικών ακινήτων	5	1.350	-
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων περιουσιακών στοιχείων		6	-
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα		(313)	(9)
Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με υπό εκτέλεση ακίνητα		(1.375)	(4.644)
Μερίσματα εισπραχθέντα		422	-
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(3.785)	(9.409)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αγορά ιδίων μετοχών		(46)	(169)
Πληρωμές δανείων		(3.289)	(11.370)
Εισπράξεις από αλληλόχρεο δανεισμό		3.150	7.407
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακού δανείου		5.300	14.628
Αποπληρωμή κεφαλαίου μισθώσεων		11	(4)
Μερίσματα πληρωθέντα		(2.657)	(2.123)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		2.469	8.369
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα			
		(725)	569
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου		2.483	899
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου	8	1.758	1.468

Οι σημειώσεις στις σελίδες 9 έως 24 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες

Οι παρούσες Ενδιάμεσες Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου από την 01 Ιανουαρίου 2022 έως 30 Σεπτεμβρίου 2022 περιλαμβάνουν τις εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της «BriQ Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (η «Εταιρεία») και τις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της «Plaza Hotel Skiathos M.A.E» και «Sarmed Warehouses A.E.», (μαζί «ο Όμιλος»).

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

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

Κατά την 30^η Σεπτεμβρίου 2022 η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου έχει ως ακολούθως:

1. Θεόδωρος Φέσσας, του Δημητρίου, Πρόεδρος - Μη Εκτελεστικό Μέλος.
2. Ευστράτιος Παπαευστρατίου, του Δημητρίου, Αντιπρόεδρος – Ανεξάρτητο – Μη Εκτελεστικό Μέλος.
3. Άννα Αποστολίδου του Γεωργίου, Διευθύνουσα Σύμβουλος – Εκτελεστικό Μέλος.
4. Απόστολος Γεωργαντζής του Μιλτιάδη, Εκτελεστικό Μέλος.
5. Ευτυχία Κουτσουρέλη, του Σοφοκλέους, Μη Εκτελεστικό Μέλος.
6. Ελένη Λινάρδου του Δημητρίου, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος.
7. 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 και η Εταιρεία έχει υποκατάστημα στο Δήμο Αθηναίων επί της οδού Μητροπόλεως αρ. 3, 105 57. Η ιστοσελίδα της Εταιρείας είναι: www.briqproperties.gr

Στις 30.09.2022 η Εταιρεία απασχολούσε 8 υπαλλήλους (30.09.2021: 7).

Η παρούσα Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση συντάχθηκε σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ») όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στην από 11.11.2022 συνεδρίασή του.

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

Η παρούσα ενδιάμεση συνοπτική και ενοποιημένη χρηματοοικονομική πληροφόρηση περιλαμβάνει τα χρηματοοικονομικά στοιχεία της Εταιρείας και των θυγατρικών της «Plaza Hotel Skiathos M.A.E» και «Sarmed Warehouses A.E.», («θυγατρικές» από κοινού με την Εταιρεία «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 παρούσα ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση της Εταιρείας έχει συνταχθεί με βάση το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (Δ.Λ.Π.) 34 «Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Αναφορά» και πρέπει να αναγνωσθεί σε συνδυασμό με τις δημοσιευμένες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2021, που είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της Εταιρείας www.briqproperties.gr.

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

Συνεχιζόμενη δραστηριότητα

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

Λαμβάνοντας υπόψη τις μακροχρόνιες συμβάσεις μίσθωσης που έχει συνάψει η Εταιρεία, την διασπορά και την φερεγγυότητα των μισθωτών της, την διασπορά του χαρτοφυλακίου ακινήτων με βάση τις εκτιμήσεις των ακινήτων της 30.09.2022 σε αποθήκες - logistics (48,6%), γραφεία (27,5%), ξενοδοχεία (19,8%), εμπορικά καταστήματα (2,4%) ακίνητα ειδικής χρήσης (1,1%), και οικόπεδα (0,6%) και την επαρκή ρευστότητα που διαθέτει, δημιουργείται η εύλογη προσδοκία ότι η Εταιρεία διαθέτει επαρκείς πόρους για να συνεχίσει απρόσκοπτα την επιχειρηματική της δραστηριότητα στο εγγύς μέλλον.

Ως εκ τούτου ο Όμιλος συνεχίζει να εφαρμόζει την «αρχή της επιχειρηματικής συνέχειας των δραστηριοτήτων» κατά τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της περιόδου που έληξε την 30^η Σεπτεμβρίου 2022.

2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες: Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2022 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση του Ομίλου σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19 – Παράταση περιόδου εφαρμογής

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

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

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

ΔΛΠ 37 (Τροποποίηση) «Επαχθείς συμβάσεις – Κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης

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

ΔΠΧΑ 3 (Τροποποίηση) «Αναφορά στο Ενοσιολογικό Πλαίσιο»

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

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2018–2020

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

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

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

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

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

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

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

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

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

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

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

3. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

Για την κατάρτιση των συνοπτικών ενδιάμεσων χρηματοοικονομικών πληροφοριών σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, οι σημαντικές παραδοχές που υιοθετήθηκαν από τη Διοίκηση κατά την εφαρμογή των λογιστικών αρχών του Ομίλου, καθώς και οι κύριες πηγές πληροφόρησης για τις εκτιμήσεις που διενεργήθηκαν, είναι συνεπείς με εκείνες που υιοθετήθηκαν στις δημοσιευμένες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021 οι οποίες θεωρούνται από την Διοίκηση ως οι σημαντικότερες κατά την εφαρμογή των λογιστικών αρχών της Εταιρείας.

4. Πληροφόρηση κατά τομέα

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

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

Την 30.09.2022 όλα τα ακίνητα του Ομίλου βρίσκονταν στην Ελλάδα. Επίσης οι τύποι των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου διαχωρίζονται σε γραφεία και κτίρια μικτής χρήσης (γραφεία με ισόγεια καταστήματα), εμπορικές αποθήκες, ξενοδοχεία, καταστήματα, ακίνητα ειδικής χρήσης και οικόπεδα.

Τα όργανα της διοίκησης του Ομίλου παρακολουθούν τα λειτουργικά αποτελέσματα των τομέων ξεχωριστά με σκοπό την διάθεση πόρων και την αξιολόγηση της απόδοσης. Η αξιολόγηση της απόδοσης του τομέα βασίζεται στα Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα όπως παρουσιάζεται παρακάτω. Η Εταιρεία εφαρμόζει τις ίδιες αρχές για την επιμέτρηση των λειτουργικών αποτελεσμάτων των τομέων με αυτές των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Η ανάλυση των επενδύσεων σε ακίνητα ανά λειτουργικό τομέα εμφανίζεται στη Σημείωση 4.

Η κατανομή των αποτελεσμάτων του Ομίλου για την περίοδο 01.01.2022 έως 30.09.2022 είναι η ακόλουθη :

	Γραφεία & Μικτής Χρήσης	Αποθήκες	Ξενοδοχεία	Καταστήματα	Ειδικής Χρήσης	Οικόπεδα	Σύνολο
ΠΩΛΗΣΕΙΣ							
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	1.665	2.946	1.018	165	64	23	5.881
Σύνολο	1.665	2.946	1.018	165	64	23	5.881
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ							
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	524	2.467	1.675	308	-	57	5.031
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(32)	(110)	(57)	(39)	(2)	(1)	(241)
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	(234)	(315)	(96)	(33)	(20)	(5)	(703)
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	1.923	4.988	2.540	401	42	74	9.968
Συμφωνία καθαρών κερδών/ (ζημιών) περιόδου:							
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα							9.968
Λοιπά έξοδα							(815)
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά							(642)
Φόροι							(145)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) περιόδου							8.366

Η κατανομή των αποτελεσμάτων του Ομίλου για το εννεάμηνο που έληξε την 30.09.2021 ανά λειτουργικό τομέα είναι η ακόλουθη :

	Γραφεία & Μικτής Χρήσης	Αποθήκες	Ξενοδοχεία	Καταστήματα	Ειδικής Χρήσης	Οικόπεδα	Σύνολο
ΠΩΛΗΣΕΙΣ							
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	1.324	2.053	825	114	66	18	4.400
Σύνολο	1.324	2.053	825	114	66	18	4.400
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ							
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	654	1142	201	34	67	(6)	2.092
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(104)	(59)	(20)	(3)	(8)	(2)	(196)
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	(172)	(324)	(95)	(22)	(27)	(3)	(643)
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	1.702	2.812	911	123	98	7	5.653
Συμφωνία καθαρών κερδών/ (ζημιών) περιόδου:							
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα							5.653
Λοιπά έξοδα							(593)
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά							(527)
Φόροι							(95)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) περιόδου							4.438

5. Επενδύσεις σε ακίνητα

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

Χώρα Χρήση	Όμιλος Ελλάδα						Σύνολο
	Γραφεία & Μικτής Χρήσης	Αποθήκες	Ξενοδοχεία	Καταστήματα	Ειδικής Χρήσης	Οικόπεδα	
Εύλογη αξία έναρξης περιόδου 1 Ιανουαρίου 2021	31.522	48.756	18.900	2.909	3.394	520	106.001
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	3.234	1.067	-	-	-	208	4.509
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	34	6.314	1.455	-	15	1	7.819
Μεταφορές μεταξύ τομέων	-	66	-	-	-	(66)	-
Μεταφορά σε ενσώματα πάγια	(1.044)	-	-	-	-	-	(1.044)
Πώληση επενδυτικού ακινήτου	-	-	-	(948)	-	-	(948)
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	1.206	2.610	345	56	150	64	4.431
Εύλογη αξία λήξης χρήσης 31 Δεκεμβρίου 2021	34.952	58.813	20.700	2.017	3.559	727	120.768
Εύλογη αξία έναρξης περιόδου 1 Ιανουαρίου 2022	34.952	58.813	20.700	2.017	3.559	727	120.768
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	86	1.587	3.228	-	-	5	4.906
Μεταφορές μεταξύ τομέων	-	-	-	2.114	(2.114)	-	-
Πώληση επενδυτικού ακινήτου	-	-	-	(1.350)	-	-	(1.350)
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	524	2.467	1.675	308	-	57	5.031
Εύλογη αξία λήξης περιόδου 30 Σεπτεμβρίου 2022	35.562	62.867	25.603	3.089	1.445	789	129.355

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

Χώρα	Χρήση	Εταιρεία Ελλάδα						Σύνολο
		Γραφεία & Μικτής Χρήσης	Αποθήκες	Ξενοδοχεία	Καταστήματα	Ειδικής Χρήση	Οικόπεδα	
	Εύλογη αξία έναρξης χρήσης 1 Ιανουαρίου 2021	31.522	19.615	14.900	2.909	3.394	520	72.860
	Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	3.234	1.067	-	-	-	208	4.509
	Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	34	6.314	12	-	15	1	6.375
	Μεταφορές μεταξύ τομέων	-	66	-	-	-	(66)	-
	Μεταφορά σε ενσώματα πάγια	(1.044)	-	-	-	-	-	(1.044)
	Πώληση επενδυτικού ακινήτου	-	-	-	(948)	-	-	(948)
	Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	1.206	1.863	988	56	150	64	4.327
	Εύλογη αξία λήξης χρήσης 31 Δεκεμβρίου 2021	34.952	28.925	15.900	2.017	3.559	727	86.080
	Εύλογη αξία έναρξης χρήσης 1 Ιανουαρίου 2022	34.952	28.925	15.900	2.017	3.559	727	86.080
	Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	86	1.589	10	-	-	5	1.690
	Μεταφορές μεταξύ τομέων	-	-	-	2.243	(2.243)	-	-
	Πώληση επενδυτικού ακινήτου	-	-	-	(1.350)	-	-	(1.350)
	Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	524	305	1.176	308	-	57	2.370
	Εύλογη αξία λήξης περιόδου 30 Σεπτεμβρίου 2022	35.562	30.819	17.086	3.089	1.445	789	88.789

Μέχρι τις 30.09.2022 η Εταιρεία πραγματοποίησε έργα για την επέκταση του κτιρίου αποθηκών και διανομής της Εταιρείας στον Ασπρόπυργο Αττικής ποσού € 1.375 χιλ.. Το συνολικό εργολαβικό αντάλλαγμα ανέρχεται σε € 2.407 χιλ. και η επέκταση αφορά επιπλέον 4.458,79 τ.μ. τα οποία αναμένονται να παραδοθούν στην Εταιρεία έως το τέλος του έτους.

Μέχρι τις 30.09.2022 η θυγατρική εταιρεία Plaza Hotel Skiathos πραγματοποίησε έργα για την ανακαίνιση του ξενοδοχείου της «Radisson Resort Plaza Skiathos» ποσού € 3.218 χιλ. Την 30η Ιουνίου 2022, κατόπιν της ολοκλήρωσης των εργασιών ανακαίνισης και αναβάθμισης, η Εταιρεία παρέδωσε στον μισθωτή Hotel Brain Α.Ε. το ανακαινισμένο ξενοδοχείο και το οποίο βρίσκεται σε λειτουργία από την 1η Ιουλίου 2022 με την επωνυμία Radisson Resort Plaza Skiathos.

Στις 11.08.2022 η Εταιρεία πούλησε έναντι τιμήματος € 1.350 χιλ. το ακίνητο επί της Γιαμπουδάκη στο Ρέθυμνο.

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

Μέθοδος Αποτίμησης Ακινήτων

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Α.Π., οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές και συντάσσονται υποχρεωτικά δύο φορές ανά έτος, την 30η Ιουνίου και την 31η Δεκεμβρίου. Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων του Ομίλου πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 30^η Ιουνίου 2022, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999, όπως ισχύει. Για την 31 Μαρτίου και 30 Σεπτεμβρίου κάθε έτους η Διοίκηση εκτιμά, με βάση τις συνθήκες της αγοράς και τυχόν πραγματικών γεγονότων σε σχέση με το χαρτοφυλάκιο ακινήτων, εάν έχει επέλθει μεταβολή στις αξίες αυτές. Εφόσον έχει επέλθει ουσιαστική μεταβολή, τη λαμβάνει υπόψη για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα. Η Διοίκηση κρίνει ότι δεν υπήρχαν

γεγονότα ή περιστάσεις που θα μπορούσαν να προκαλέσουν σημαντική διαφοροποίηση στην εύλογη αξία του χαρτοφυλακίου επενδύσεων σε ακίνητα την 30^η Σεπτεμβρίου 2022 από την εύλογη αξία την 30^η Ιουνίου 2022.

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

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

Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Γραφεία	35.562	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	241	7,87%-9,25%	6,00%-7,50%
Αποθήκες	62.867	80%-10% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20%-90% συγκριτική μέθοδος	466	8,75%-9,50% 5,91%*	4,50%-7,50%
Ξενοδοχεία	25.603	80% -85%-90% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% -15%-10% συγκριτική μέθοδος.	n/a	9,00%-10,50%	7,0%-8,50%
Καταστήματα	3.089	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	18	7,96%-8,28%	6,75%-7,25%
Ειδικής Χρήσης	1.445	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	9	8,91%	7,25%-7,52%
Οικόπεδα	789	80%-10% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20%-90% συγκριτική μέθοδος και 80% υπολειμματική & 20% συγκριτική μέθοδος	2	6,75%-9,34%	8,00%-8,25%
	129.355				

(*Στις αποθήκες συμπεριλαμβάνεται το ακίνητο Λ. Κηφισού 123, το οποίο λειτουργεί σαν παρκινγκ 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 του Ομίλου για την επίτευξη της μέγιστης και βέλτιστης χρήσης τους, αξιολογώντας τη χρήση του κάθε στοιχείου που είναι φυσικά δυνατή, νομικά επιτρεπτή και οικονομικά εφικτή. Η εκτίμηση αυτή βασίζεται στα φυσικά χαρακτηριστικά, στις επιτρεπόμενες χρήσεις και το κόστος ευκαιρίας των πραγματοποιημένων επενδύσεων.

6. Συμμετοχή σε θυγατρικές

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

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

	30.09.2022	31.12.2021
Plaza Hotel Skiathos M.A.E.	7.722	7.722
Sarmed Warehouses A.E.	24.168	24.168
	31.890	31.890

7. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021
Εμπορικές απαιτήσεις	1.103	240	1.052	238
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(4)	(4)	(4)	(4)
Τελικές εμπορικές απαιτήσεις	1.099	236	1.048	234
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (σημ. 21)	270	528	271	269
Έξοδα επομένων χρήσεων και προκαταβολές	171	35	107	5
Λοιπές απαιτήσεις και εγγυήσεις	1.106	1.197	580	659
Σύνολο Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	2.646	1.996	2.006	1.167
Μακροπρόθεσμες	965	684	579	299
Βραχυπρόθεσμες	1.681	1.312	1.427	868
Σύνολο	2.646	1.996	2.006	1.167

Στις εμπορικές απαιτήσεις της 30^{ης} Σεπτεμβρίου 2022 περιλαμβάνεται πιστούμενο τίμημα για την πώληση του ακινήτου επι της Γιαμπουδάκη στο Ρέθυμνο (Σημ.5) ποσού € 1 εκ., το οποίο το οποίο καταβλήθηκε στην Εταιρεία την 11.10.2022.

Στις Λοιπές απαιτήσεις και εγγυήσεις της 30^{ης} Σεπτεμβρίου 2022, περιλαμβάνεται ποσό ύψους € 250 χιλ. αναφορικά με κίνητρα μίσθωσης βάσει μισθωτικής σύμβασης. Η λογιστική αντιμετώπιση των εν λόγω κινήτρων, σύμφωνα με το λογιστικό πρότυπο ΔΠΧΑ 16, προβλέπει την τμηματική απόσβεσή τους κατά τη διάρκεια της κάθε μίσθωσης.

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021
Μη επισφαλείς απαιτήσεις				
Έως 1 μήνα	677	1.263	423	819
Από 1 μήνα έως 3 μήνες	1.003	44	1.003	44
Από 3 μήνες έως 12 μήνες	1	3	1	3
Άνω των 12 μηνών	-	2	-	2
Σύνολο μη επισφαλών απαιτήσεων	1.681	1.312	1.427	868
Επισφαλείς απαιτήσεις	4	4	4	4
Μείον: προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(4)	(4)	(4)	(4)
Καθαρές απαιτήσεις μετά από προβλέψεις	1.681	1.312	1.427	868

8. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021
Διαθέσιμα στο ταμείο	1	2	-	2
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις	4.677	4.275	1.758	2.481
Σύνολο	4.678	4.277	1.758	2.483

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

9. Μετοχικό κεφάλαιο και αγορά ιδίων μετοχών

Το Μετοχικό Κεφάλαιο αναλύεται ως ακολούθως:

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

Η Εταιρεία την 30.09.2022 είχε στην κατοχή της συνολικά 367.048 ίδιες μετοχές συνολικής ονομαστικής αξίας € 771 χιλ. και αξίας κτήσης € 644 χιλ. ήτοι μέση τιμή κτήσης € 1,75 ανά μετοχή. Οι κατεχόμενες ίδιες μετοχές την 30.09.2022 αντιστοιχούσαν στο 1,0% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

10. Δανειακές Υποχρεώσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021
Αλληλόχρεος δανεισμός	1.000	486	550	-
Κρατικό δάνειο	-	67	-	-
Ομολογιακά δάνεια	34.268	29.600	34.268	29.600
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	35.268	30.153	34.818	29.600
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021
Μακροπρόθεσμος δανεισμός				
Κρατικό δάνειο	-	67	-	-
Ομολογιακά δάνεια	32.597	28.508	32.597	28.508
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	32.597	28.575	32.597	28.508
Βραχυπρόθεσμα δάνεια				
Αλληλόχρεος δανεισμός	1.000	486	550	-
Ομολογιακά δάνεια	1.671	1.092	1.671	1.092
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	2.671	1.578	2.221	1.092
Σύνολο δανείων	35.268	30.153	34.818	29.600

Η λήξη των δανειακών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021
Έως 1 έτος	2.671	1.578	2.221	1.092
Από 1 έως 5 έτη	15.248	6.371	15.248	6.304
Πάνω από 5 έτη	17.349	22.204	17.349	22.204
	35.268	30.153	34.818	29.600

Οι υποχρεώσεις από τα ανωτέρω ομολογιακά δάνεια είναι εξασφαλισμένες με εμπράγματα εξασφαλίσεις επι των επενδυτικών ακινήτων (βλ. Σημείωση 20). Επίσης, σύμφωνα με τους όρους των περισσότερων δανειακών συμβάσεων η Εταιρεία απαιτείται να συμμορφώνεται με συγκεκριμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες. Καθ' όλη την διάρκεια του υφιστάμενου δανεισμού η Εταιρεία κάλυπτε τις υποχρεώσεις συμμόρφωσης με τους εν λόγω δείκτες.

11. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής :

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021
Προμηθευτές	210	405	170	216
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 21)	7	11	7	12
Δεδουλευμένα έξοδα	127	186	110	155
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιπές εισφορές	29	81	-	6
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	307	95	239	4
Έσοδα επομένων χρήσεων	10	10	10	10
Λοιπές υποχρεώσεις	266	1.215	263	4.659
Ληφθείσες εγγυήσεις ενοικίων	722	435	722	435
Σύνολο	1.678	2.438	1.521	5.497

Ανάλυση υποχρεώσεων:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021
Μακροπρόθεσμες	893	434	893	434
Βραχυπρόθεσμες	785	2.004	628	5.063
Σύνολο	1.678	2.438	1.521	5.497

Στις λοιπές υποχρεώσεις περιλαμβάνεται ποσό € 241 χιλ. που αφορά εγγύηση καλή εκτέλεσης για την ανέγερση ακινήτου της Εταιρείας στον Ασπρόπυργο.

12. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2022- 30.09.2022	01.01.2021- 30.09.2021	01.01.2022- 30.09.2022	01.01.2021 - 30.09.2021
Έξοδα εκτιμήσεων	(27)	(20)	(23)	(18)
Έξοδα δικηγόρων, συμβολαιογράφων,	(12)	(1)	(12)	(1)
Έξοδα ασφάλισης	(85)	(78)	(55)	(48)
Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών κενών χώρων	(17)	(23)	(17)	(23)

Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	(20)	(2)	(2)	(2)
Μειστικά έξοδα	(62)	-	(62)	-
Λοιπά έξοδα	(18)	(72)	-	(70)
Σύνολο	(241)	(196)	(172)	(162)

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2022- 30.09.2022	01.01.2021- 30.09.2021	01.01.2022- 30.09.2022	01.01.2021- 30.09.2021
Μισθωμένα ακίνητα	(238)	(196)	(169)	(162)
Μη μισθωμένα ακίνητα	(3)	-	(3)	-
Σύνολο	(241)	(196)	(172)	(162)

13. Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2022- 30.09.2022	01.01.2021- 30.09.2021	01.01.2022- 30.09.2022	01.01.2021- 30.09.2021
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	(643)	(643)	(473)	(372)
Σύνολο	(643)	(643)	(473)	(372)

Το κονδύλι Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) αφορά το 100% της συνολικής ετήσιας υποχρέωσης καταβολής, υπολογισμένο με βάση την αντικειμενική αξία των ακινήτων που είχε στην κατοχή του ο Όμιλος και η Εταιρεία την 1^η Ιανουαρίου 2022 και 2021 αντίστοιχα.

14. Λοιπά λειτουργικά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2022 - 30.09.2022	01.01.2021 - 30.09.2021	01.01.2022 - 30.09.2022	01.01.2021 - 30.09.2021
Αμοιβές μελών Δ.Σ	(69)	(67)	(69)	(67)
Αμοιβές τρίτων	(92)	(15)	(92)	(15)
Έξοδα διοικητικής υποστήριξης	(213)	(142)	(194)	(111)
Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών (ιδιοχρησιμοποιούμενου)	(17)	(9)	(17)	(9)
Έξοδα ασφάλισης (D&O)	(8)	(6)	(8)	(6)
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	(1)	-	(1)	(2)
Λοιπά έξοδα	(69)	(52)	(61)	(45)
Σύνολο	(469)	(291)	(442)	(255)

Στα ανωτέρω έξοδα περιλαμβάνονται έκτακτα-μη επαναλαμβανόμενα έξοδα συμβούλων συνολικού ποσού € 127 χιλ.

15. Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) – καθαρά

Τα καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2022 - 30.09.2022	01.01.2021 - 30.09.2021	01.01.2022 - 30.09.2022	01.01.2021 - 30.09.2021
Έξοδα τόκων Ομολογιακών δανείων	(569)	(349)	(569)	(349)
Έξοδα αλληλόχρεου δανεισμού	(38)	(173)	(36)	(170)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	(35)	(5)	(34)	(4)
Άλλα έσοδα τόκων	-	-	-	-
Σύνολο	(642)	(527)	(640)	(523)

16. Φόροι

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2022 30.09.2022	01.01.2021 30.09.2021	01.01.2022 30.09.2022	01.01.2021 30.09.2021
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	(145)	(95)	(101)	(61)
Σύνολο	(145)	(95)	(101)	(61)

Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις φορολογικές αρχές σύμφωνα με όσα προβλέπονται από το άρθρο 31 παρ 3. του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει.

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 επενδύσεών τους πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές.

Την 27/07/2022 και ακολούθως την 14/09/2022 η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα ανακοίνωσε την αύξηση του επιτοκίου αναφοράς από 0% σε 0,50%, και στην συνέχεια σε 1,25%. Αυτό οδήγησε στην αύξηση του εξαμηνιαίου συντελεστή υπολογισμού του φόρου για την 30.09.2022 σε 0,1125% έναντι 0,05% που ίσχυε για την αντίστοιχη περσινή περίοδο. Την 02/11/2022 η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα ανακοίνωσε την περαιτέρω αύξηση του επιτοκίου αναφοράς σε 2,00%.

17. Μερίσματα ανά μετοχή

Την 19^η Απριλίου 2022 η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε τη διανομή μερίσματος συνολικού ποσού € 2.657 χιλ. ήτοι € 0,075 ανά μετοχή (καθαρό), από τα κέρδη της χρήσης 2021 και προηγούμενων ετών, το οποίο καταβλήθηκε στους δικαιούχους την 29^η Απριλίου 2022. Την 28^η Απριλίου 2021, είχε καταβληθεί μέρισμα συνολικού ποσού € 2.124 χιλ. ήτοι € 0,06 ανά μετοχή (καθαρό), από τα κέρδη της χρήσης 2020 και προηγούμενων ετών.

18. Κέρδη ανά μετοχή

Βασικά και προσαρμοσμένα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2022 - 30.09.2022	01.01.2021 - 30.09.2021	01.01.2022 - 30.09.2022	01.01.2021 - 30.09.2021
Κέρδη μετά από φόρους	8.366	4.438	4.529	2.769
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους	7.645	4.125	4.529	2.769
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους μειοψηφίας	720	313	-	-
Σταθμισμένος μέσος όρος του αριθμού μετοχών	35.764.593	35.764.593	35.764.593	35.764.593
Ίδιες μετοχές	367.048	358.618	367.048	358.618
Σταθμισμένος μέσος όρος του αριθμού μετοχών σε κυκλοφορία	35.397.545	35.397.545	35.397.545	35.397.545
Βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή (€ ανά μετοχή)	0,2159	0,1165	0,1279	0,0782

19. Ανειλημμένες υποχρεώσεις

Κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις

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

Δεσμεύσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις

Η Εταιρεία δεν έχει συνάψει συμβάσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων.

Επίδικες υποθέσεις

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

20. Υφιστάμενα εμπράγματα βάρη

Στα πλαίσια της έκδοσης του κοινού ομολογιακού δανείου με την Eurobank Ergasias A.E. ποσού έως € 20.000 χιλ. (βλ. Σημείωση 10) 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 Κηφισού 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 της έκδοσης του από 27.05.2021 κοινού ομολογιακού δανείου με την Alpha Bank A.E. ποσού έως € 10.000 χιλ. έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της 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 δανείστριας «Alpha Bank A.E.», ύψους € 24.000 χιλ. για το συγκρότημα ακινήτων αποθήκευσης και διανομής (Logistics) της Εταιρείας που βρίσκεται στον Ασπρόπυργο Αττικής. Επιπρόσθετα, έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια και ασφαλιστήρια συμβόλαια των προαναφερθέντων ακινήτων.

21. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2022 - 30.09.2022	01.01.2021- 30.09.2021	01.01.2022 - 30.09.2022	01.01.2021- 30.09.2021
i) Έσοδα από Μισθώματα επενδυτικών ακινήτων				
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	73	57	73	57
Θυγατρικές εταιρείες	-	-	16	6
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	3.691	2.355	1.951	1.095
	3.764	2.412	2.039	1.158
ii) Αγορές παγίων				
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	-	-	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	83	2	24	2
	83	2	24	2
iii) Έξοδα που αφορούν παροχή υπηρεσιών				
Λήψη υπηρεσιών λειτουργικής / διοικητικής υποστήριξης				
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	2	6	2	6
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	25	52	23	39
	27	58	25	45
iv) Παροχές προς τη Διοίκηση				
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές	327	247	327	247
	327	247	327	247
	01.01.2022- 30.09.2022	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2022- 30.09.2022	01.01.2021- 31.12.2021
v) Υπόλοιπα τέλους χρήσης που προέρχονται από μισθώματα-αγορές αγαθών/ λήψη υπηρεσιών				
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη:				
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	6	5	6	2
Θυγατρικές εταιρείες	-	-	1	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	264	525	264	264
	270	530	271	269

Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα

μέρη:

Quest Συμμετοχών Α.Ε.	6	-	6	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	<u>1</u>	<u>12</u>	<u>1</u>	<u>12</u>
	<u>7</u>	<u>12</u>	<u>7</u>	<u>12</u>

Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις:

Quest Συμμετοχών Α.Ε.	16	15	16	15
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	<u>503</u>	<u>296</u>	<u>503</u>	<u>296</u>
	<u>520</u>	<u>311</u>	<u>520</u>	<u>311</u>

Τα έξοδα υπηρεσιών συνολικού ποσού € 27 χιλ. αφορούν σε υπηρεσίες που προσφέρθηκαν από τα συνδεδεμένα μέρη για διαχείριση μισθοδοσίας, και για υπηρεσίες πληροφορικής και μηχανοργάνωσης.

22. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού

1. Την 17.10.2022 δημοσιεύθηκε στο ΓΕΜΗ η από 12.10.2022 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της θυγατρικής Sarmed Warehouses Α.Ε., στην οποία η Εταιρεία συμμετέχει κατέχοντας το 80% του μετοχικού της κεφαλαίου, με την οποία εγκρίθηκε η διανομή προσωρινού μερίσματος 2022 συνολικού ποσού € 1.367 χιλ., ήτοι € 0,228 Ευρώ ανά μετοχή προς τους μετόχους της Sarmed Warehouses Α.Ε.. Το ως άνω προσωρινό μέρισμα, βάση του άρθρου 162 Ν. 4548, θα διανεμηθεί στους μετόχους της Sarmed Warehouses Α.Ε. δύο μήνες μετά την προαναφερθείσα ημερομηνία δημοσίευσης. Ως αποτέλεσμα εκτιμάται ότι η Εταιρεία θα λάβει τον Δεκέμβριο του 2022 το συνολικό ποσό των € 1.093 χιλ. ως προσωρινό μέρισμα για τη χρήση 2022 από την συμμετοχή της στην Sarmed Warehouses Α.Ε..
2. Την 17.10.2022 δημοσιεύθηκε στο ΓΕΜΗ η από 05.10.2022 απόφαση της Γενικής συνέλευσης των μετόχων της θυγατρικής Plaza Hotel Skiathos Μ.Α.Ε. για αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της θυγατρικής από την Εταιρεία συνολικού ποσού € 501 χιλ.. Η αύξηση θα καλυφθεί ολοσχερώς με καταβολή μετρητών εντός τετράμηνου από την καταχώρηση της ως άνω από 05.10.2022 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων στο Γ.Ε.ΜΗ..

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

Η παρούσα Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση για την περίοδο από την 1^η Ιανουαρίου 2022 έως την 30^η Σεπτεμβρίου 2022, έχει εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 11 Νοεμβρίου 2022 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