



BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.

ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
για την περίοδο από 1^η Ιανουαρίου 2023 έως 30^η Σεπτεμβρίου
2023

BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π

Αρ.ΓΕΜΗ - 140330201000

Αλ. Πάντου 25, Καλλιθέα

Οκτώβριος 2023

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	10
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	23
21. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	23
22. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού	25

Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
		30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	140.151	134.999	98.976	94.029
Συμμετοχή σε θυγατρικές	6	-	-	31.356	32.391
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία		1.559	1.521	1.430	1.388
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων		20	30	20	30
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		2	-	2	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	7	1.261	1.256	606	715
		142.993	137.806	132.390	128.553
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	7	643	1.037	317	962
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8	2.894	3.324	1.348	1.253
		3.537	4.361	1.665	2.215
Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού		866	-	866	-
Σύνολο ενεργητικού		147.396	142.167	134.921	130.768
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Ίδια κεφάλαια					
Μετοχικό κεφάλαιο	9	75.106	75.106	75.106	75.106
Ίδιες μετοχές	9	(674)	(701)	(674)	(701)
Αποθεματικά		2.387	2.387	2.201	2.201
Αποτελέσματα εις νέον		23.013	21.433	18.125	17.285
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας		99.832	98.225	94.759	93.891
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		6.872	6.927	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		106.704	105.152	94.759	93.891
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δάνεια	10	34.437	32.166	34.437	32.166
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		11	10	11	10
Επιχορηγήσεις		299	-	1	-
Υποχρέωση από μίσθωση		7	18	7	18
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	11	1.059	904	1.059	904
		35.813	33.098	35.515	33.098
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	11	1.995	1.357	1.820	1.262
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		196	136	139	94
Υποχρέωση από μίσθωση		14	13	14	13
Δάνεια	10	2.674	2.411	2.674	2.410
		4.879	3.917	4.647	3.779
Σύνολο υποχρεώσεων		40.692	37.015	40.162	36.877
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		147.396	142.167	134.921	130.768

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

Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων

Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως
	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2023	30.09.2022
Έσοδα από μισθώματα	6.685	5.881	4.525	3.942
	6.685	5.881	4.525	3.942
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5 2.355	4.882	2.298	2.221
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	7	149	7	149
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	12 (164)	(241)	(122)	(172)
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	13 (694)	(703)	(460)	(473)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(379)	(328)	(379)	(328)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	14 (483)	(469)	(461)	(442)
Καθαρά κέρδη από απομείωση ενσώματων	53	-	53	-
παγίων περιουσιακών στοιχείων				
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων, άυλων περιουσιακών στοιχείων και δικαιωμάτων	(51)	(43)	(41)	(33)
Λοιπά κέρδη/ (ζημιές) - καθαρά	(30)	23	397	404
Λειτουργικά Κέρδη	7.299	9.153	5.817	5.269
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά	15 (924)	(642)	(929)	(640)
Κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων	6.375	8.511	4.888	4.630
Φόροι	16 (506)	(145)	(346)	(101)
Καθαρά κέρδη περιόδου	5.869	8.366	4.542	4.529
Αναλογούντα σε:				
Μετόχους της Εταιρείας	5.579	7.645	4.542	4.529
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	290	720	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	5.869	8.366	4.542	4.529
Κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)				
Βασικά και προσαρμοσμένα	18 0,1577	0,2159	0,1284	0,1279

Οι σημειώσεις στις σελίδες 9 έως 25 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 2022	75.106	(598)	1.539	13.212	6.391	95.650
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου	-	-	-	7.645	720	8.366
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	-	7.645	720	8.366
Αγορά Ιδίων μετοχών	-	(46)	-	-	-	(46)
Μέρισμα χρήσης 2021 εγκεκριμένο από τους μετόχους	17	-	-	(2.657)	-	(2.657)
Επιστροφή από έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	21	-	21
Μέρισμα χρήσης 2021 από θυγατρική εταιρεία του Ομίλου	-	-	-	-	(106)	(106)
Υπόλοιπο την 30^η Σεπτεμβρίου 2022	75.106	(644)	1.539	18.222	7.006	101.229
Μεταβολές μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2022	-	(57)	848	3.211	(79)	3.923
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	-	-	-	5.579	290	5.869
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	5.579	290	5.869
Αγορά Ιδίων μετοχών	-	27	-	-	-	27
Απόσβεση ληφθείσας επιχορήγησης αναπτυξιακού νόμου	-	-	-	(298)	-	(298)
Μέρισμα χρήσης 2022 από θυγατρική εταιρεία του Ομίλου	-	-	-	-	(105)	(105)
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου από θυγατρική εταιρεία του Ομίλου	-	-	-	-	(240)	(240)
Μέρισμα χρήσης 2022 εγκεκριμένο από τους μετόχους	17	-	-	(3.701)	-	(3.701)
Υπόλοιπο την 30^η Σεπτεμβρίου 2023	75.106	(674)	2.387	22.013	6.872	106.704

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

Εταιρική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Μετοχικό κεφάλαιο	Ίδιες μετοχές	Εταιρεία		Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
			Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	
Σημ.					
Υπόλοιπο την 1^η Ιανουαρίου 2022	75.106	(598)	1.453	11.708	87.669
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης	-	-	-	4.529	4.529
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	4.529	4.529
Αγορά Ιδίων μετοχών	-	(46)	-	-	(46)
Μέρισμα χρήσης 2021 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	(2.657)	(2.657)
Υπόλοιπο την 30^η Σεπτεμβρίου 2022	75.106	(644)	1.453	13.581	89.496
Μεταβολές μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2022	-	(57)	748	3.704	4.395
Υπόλοιπο την 31η 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	-	-	-	4.542	4.542
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	-	4.542	4.542
Αγορά Ιδίων μετοχών	-	27	-	-	27
Μέρισμα χρήσης 2022 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	(3.701)	(3.701)
Υπόλοιπο την 30^η Σεπτεμβρίου 2023	75.106	(674)	2.201	18.125	94.759

17

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

Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	Σημ.	Όμιλος	
		Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 30.09.2023	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 30.09.2022
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Καθαρά κέρδη προ φόρων		6.375	8.511
Αναπροσαρμογές για:			
Αποσβέσεις		51	43
(Αύξηση)/μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	5	(2.355)	(4.882)
(Κέρδη) / ζημίες από πώληση επενδυτικών ακινήτων		(7)	(149)
Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού - έξοδο/(έσοδο) χρήσης		2	1
(Κέρδη) / ζημίες από απομείωση ενσώματων περιουσιακών στοιχείων		(53)	-
(Κέρδη) / ζημίες από πώληση & διαγραφή παγίων στοιχείων		-	(1)
Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/ έξοδα - καθαρά	15	924	642
Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης			
(Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων		388	(649)
Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων		863	(922)
Καταβληθέντες τόκοι		(1.289)	(593)
Καταβληθείς φόροι		(496)	(194)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		4.403	1.807
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων		(27)	(305)
Απόκτηση θυγατρικής (εκτός ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύμων που αποκτήθηκαν)		75	-
Είσπραξη επιχορηγήσεων επενδυτικών περιουσιακών στοιχείων		298	-
Εισπράξεις από πώληση επενδυτικών ακινήτων	5	12	1.350
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων περιουσιακών στοιχείων		-	6
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα		(844)	(3.531)
Προκαταβολές και κεφαλαιουχικά έξοδα σχετιζόμενα με υπό εκτέλεση ακίνητα		(3.123)	(1.375)
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(3.609)	(3.855)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Επιστροφή από έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		-	21
Εισπράξεις από μετόχους της μειοψηφίας λόγω αύξησης / (μείωσης) μετοχικού κεφαλαίου		(240)	-
Αγορά ιδίων μετοχών		27	(46)
Πληρωμές δανείων		(3.796)	(3.780)
Εισπράξεις από αλληλόχρεο δανεισμό		2.500	5.300
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακού δανείου		4.100	3.600
Αποπληρωμή κεφαλαίου μισθώσεων		(10)	11
Μερίσματα πληρωθέντα και διανεμηθέντα από θυγατρικές του Ομίλου σε μετόχους μειοψηφίας		(105)	-
Μερίσματα πληρωθέντα		(3.700)	(2.657)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(1.224)	2.449
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(430)	401
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου		3.324	4.277
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου	8	2.894	4.678

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

Εταιρική Κατάσταση Ταμειακών Ροών

Σημ.	Εταιρεία		
	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 30.09.2023	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 30.09.2022	
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
	Καθαρά κέρδη προ φόρων	4.888	4.630
Αναπροσαρμογές για:			
	Αποσβέσεις	41	33
5	(Αύξηση)/μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα (Κέρδη) / ζημίες από πώληση επενδυτικών ακινήτων	(2.298)	(2.221)
	(Κέρδη) / ζημίες από πώληση & διαγραφή παγίων στοιχείων (Κέρδη) / ζημίες από απομείωση ενσώματων περιουσιακών στοιχείων	(7)	(149)
		-	(1)
	Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού - έξοδο/(έσοδο) χρήσης	(53)	-
	Έσοδα από μερίσματα	2	1
15	Χρηματοοικονομικά (έσοδα) / έξοδα - καθαρά	(421)	(422)
		929	640
Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης			
	(Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων	752	(839)
	Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων	807	(398)
	Καταβληθέντες τόκοι	(1.292)	(591)
	Καταβληθείς φόρος	(301)	(92)
	Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	3.047	591
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
	Επιστροφή/ (Συμμετοχή) από μείωση / (σε αύξηση) κεφαλαίων θυγατρικών	1.035	(3.570)
	Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(21)	(305)
5	Εισπράξεις από πώληση επενδυτικών ακινήτων	12	1.350
	Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων περιουσιακών στοιχείων	-	6
	Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	(397)	(313)
	Προκαταβολές και κεφαλαιουχικά έξοδα σχετιζόμενα με υπό εκτέλεση ακίνητα	(3.123)	(1.375)
	Μερίσματα εισπραχθέντα	421	422
	Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(2.073)	(3.785)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
	Αγορά ιδίων μετοχών	27	(46)
	Πληρωμές δανείων	(3.796)	(3.289)
	Εισπράξεις από αλληλόχρεο δανεισμό	2.500	3.150
	Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακού δανείου	4.100	5.300
	Αποπληρωμή κεφαλαίου μισθώσεων	(10)	11
	Μερίσματα πληρωθέντα	(3.700)	(2.657)
	Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(879)	2.469
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα			
		95	(725)
	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου	1.253	2.483
8	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου	1.348	1.758

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

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες

Οι παρούσες Ενδιάμεσες Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου από την 01 Ιανουαρίου 2023 έως 30 Σεπτεμβρίου 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 «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.

Την 27^η Απριλίου 2023 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ανασυγκροτήθηκε σύμφωνα με την απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της 27^{ης} 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 27ης 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 26^η Απριλίου 2027, η θητεία του θα παραταθεί αυτόματα μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας μετά τη λήξη της.

Κατά την 30^η Σεπτεμβρίου 2023 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. Παναγιώτης - Αριστείδης Χαλικιάς του Μιχαήλ, Μη Εκτελεστικό Μέλος.
7. Ελένη Λινάρδου του Δημητρίου, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος.
8. Μάριος Λασσανίανος 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 30.09.2023 η Εταιρεία απασχολούσε 9 υπαλλήλους (30.09.2022: 8).

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 30.10.2023 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 2022, 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 2022, με εξαίρεση την υιοθέτηση των νέων και τροποποιημένων προτύπων όπως παρατίθενται κατωτέρω και των αρχών ενοποίησης.

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 Σεπτεμβρίου 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 αναβάλει 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. 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.

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 30.09.2023 όλα τα ακίνητα του Ομίλου βρίσκονταν στην Ελλάδα. Επίσης οι τύποι των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου διαχωρίζονται σε κτίρια γραφείων, 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 κατανομή των αποτελεσμάτων του Ομίλου για την περίοδο 01.01.2023 έως 30.09.2023 είναι η ακόλουθη :

	Γραφεία	Αποθήκες	Ξενοδοχεία	Καταστήματα	Ειδικής Χρήσης	Οικόπεδα	Σύνολο
ΠΩΛΗΣΕΙΣ							
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	1.737	3.586	1.141	131	65	25	6.685
Σύνολο	1.737	3.586	1.141	131	65	25	6.685
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	(59)	(51)	(33)	(16)	(2)	(3)	(164)
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	(235)	(311)	(102)	(22)	(20)	(4)	(694)
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	1.452	4.331	2.183	120	54	42	8.182
Συμφωνία καθαρών κερδών/ (ζημιών) περιόδου:							
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα							8.182
Λοιπά έξοδα							(883)
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά							(924)
Φόροι							(506)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) περιόδου							5.869

Η κατανομή των αποτελεσμάτων του Ομίλου για το εννεάμηνο που έληξε την 30.09.2022 ανά λειτουργικό τομέα είναι η ακόλουθη :

	Γραφεία	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

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	Αποθήκες	Ξενοδοχεία	Καταστήματα	Ειδικής Χρήση	Οικόπεδα	
Εύλογη αξία έναρξης περιόδου 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 ενσώματα πάγια	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 περιόδου 1 Ιανουαρίου 2023	36.146	66.434	27.070	3.086	1.433	830	134.999
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	225	3.308	420	13	-	-	3.966
Μεταφορές μεταξύ τομέων	-	-	340	-	-	(340)	-
Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	-	-	-	(866)	-	-	(866)
Πώληση επενδυτικού ακινήτου	-	(5)	-	-	-	-	(5)
Επιχορήγηση επενδυτικών περιουσιακών στοιχείων	-	-	(298)	-	-	-	(298)
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 περιόδου 30 Σεπτεμβρίου 2023	36.380	70.844	28.709	2.260	1.444	514	140.151

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 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	3.153
	Μεταφορές μεταξύ τομέων	-	-	-	2.114	(2.114)	-	-
	Μεταφορά από ενσώματα πάγια	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 χρήσης 1 Ιανουαρίου 2023	36.146	33.964	18.570	3.086	1.433	830	94.029
	Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	225	2.892	390	13	-	-	3.520
	Μεταφορές μεταξύ τομέων	-	-	340	-	-	(340)	-
	Πώληση επενδυτικού ακινήτου	-	(5)	-	-	-	-	(5)
	Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	-	-	-	(866)	-	-	(866)
	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 περιόδου 30 Σεπτεμβρίου 2023	36.380	37.921	20.457	2.260	1.444	514	98.976

Κατά το πρώτο ενιάμηνο του 2023 η Εταιρεία πραγματοποίησε έργα για την κατασκευή νέου Κέντρου Αποθήκευσης και Διαμονής (ΚΑΔ 2) στον Ασπρόπυργο Αττικής ποσού € 2.833 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 τ.μ. 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. Δωδεκανησίου στη Ρόδο. Την 20.06.2023 η Εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνο και στις 23.10.2023 ολοκληρώθηκε η πώληση του εν λόγω ακινήτου έναντι τιμήματος ενός εκατομμυρίου ευρώ (€ 1.000 χιλ.).

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, 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 ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας.

Την 29.09.2023 η Θυγατρική Plaza Hotel Skiathos M.A.E εισέπραξε το 25% της επιχορήγησης του αναπτυξιακού νόμου Ν.4399/2016 που είχε αιτηθεί ύψους € 298 χιλ. από σύνολο € 1.192 χιλ..

Μέθοδος Αποτίμησης Ακινήτων

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Α.Π., οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές και συντάσσονται υποχρεωτικά δύο φορές ανά έτος, την 30^η Ιουνίου και την 31^η Δεκεμβρίου. Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων του Ομίλου πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 30^η Ιουνίου 2023, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999, όπως ισχύει. Για την 31 Μαρτίου και 30 Σεπτεμβρίου κάθε έτους η Διοίκηση εκτιμά, με βάση τις συνθήκες της αγοράς και τυχόν πραγματικών γεγονότων σε σχέση με το χαρτοφυλάκιο ακινήτων, εάν έχει επέλθει μεταβολή στις αξίες αυτές. Εφόσον έχει επέλθει ουσιώδης μεταβολή, τη λαμβάνει υπόψη για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα. Η Διοίκηση κρίνει ότι δεν υπήρχαν γεγονότα ή περιστάσεις που θα μπορούσαν να προκαλέσουν σημαντική διαφοροποίηση στην εύλογη αξία του χαρτοφυλακίου επενδύσεων σε ακίνητα την 30^η Σεπτεμβρίου 2023 από την εύλογη αξία την 30^η Ιουνίου 2023.

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	36.380	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	249	8,05%-10,05%	6,00%-8,00%
Αποθήκες ¹	70.844	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	412	9,33%-10,10% 6,55%	7,15%-8,00% 4,50%
Ξενοδοχεία ²	28.709	80% -90% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος και 100% υπολειμματική μέθοδος	η/α	8,75%-10,00%	6,75%-8,00%
Καταστήματα	2.260	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	514	10% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 90% συγκριτική μέθοδος και 50% υπολειμματική μέθοδος & 50% συγκριτική μέθοδος	4	9,59%	7,75%
	140.151				

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.

Η επιμέτρηση στην εύλογη αξία των μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων καθορίστηκε λαμβάνοντας υπόψη την ικανότητα του Ομίλου για την επίτευξη της μέγιστης και βέλτιστης χρήσης τους, αξιολογώντας τη χρήση του κάθε στοιχείου που είναι φυσικά δυνατή, νομικά επιτρεπτή και οικονομικά εφικτή. Η εκτίμηση αυτή βασίζεται στα φυσικά χαρακτηριστικά, στις επιτρεπόμενες χρήσεις και το κόστος ευκαιρίας των πραγματοποιημένων επενδύσεων.

6. Συμμετοχή σε θυγατρικές

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

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

	<u>30.09.2023</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.

7. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

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

	<u>Όμιλος</u>		<u>Εταιρεία</u>	
	<u>30.09.2023</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>30.09.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Εμπορικές απαιτήσεις	79	77	32	75
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(4)	(4)	(4)	(4)
Τελικές εμπορικές απαιτήσεις	<u>75</u>	<u>73</u>	<u>28</u>	<u>71</u>
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (σημ. 23)	438	264	196	264
Έξοδα επομένων χρήσεων και προκαταβολές	94	10	77	6
Απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο	29	672	15	610
Λοιπές απαιτήσεις και εγγυήσεις	1.268	1.272	607	723
Σύνολο Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	<u>1.904</u>	<u>2.293</u>	<u>923</u>	<u>1.675</u>
Μακροπρόθεσμες	1.261	1.256	606	715
Βραχυπρόθεσμες	643	1.037	317	962
Σύνολο	<u>1.904</u>	<u>2.293</u>	<u>923</u>	<u>1.677</u>

Οι λοιπές εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας την 30^η Σεπτεμβρίου 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.

8. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022
Διαθέσιμα στο ταμείο	1	1	1	-
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις	2.893	3.323	1.347	1.253
Σύνολο	2.894	3.324	1.348	1.253

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 2022	35.764.593	75.106
Υπόλοιπο 30 Σεπτεμβρίου 2023	35.764.593	75.106

Η Εταιρεία την 30.09.2023 είχε στην κατοχή της συνολικά 382.030 ίδιες μετοχές συνολικής ονομαστικής αξίας € 733 χιλ., με αξία κτήσης € 681 χιλ.. Οι κατεχόμενες ίδιες μετοχές την 30.09.2023 αντιστοιχούσαν στο 1,1% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

10. Δανειακές Υποχρεώσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022
Αλληλόχρεος δανεισμός	604	661	604	660
Ομολογιακά δάνεια	36.507	33.916	36.507	33.916
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	37.111	34.577	37.111	34.576
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022
Μακροπρόθεσμος δανεισμός				
Ομολογιακά δάνεια	34.437	32.166	34.437	32.166
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	34.437	32.166	34.437	32.166
Βραχυπρόθεσμα δάνεια				
Αλληλόχρεος δανεισμός	604	661	604	660
Ομολογιακά δάνεια	2.070	1.750	2.070	1.750
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	2.674	2.411	2.674	2.410
Σύνολο δανείων	37.111	34.577	37.111	34.576

Η λήξη των δανειακών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022
Έως 1 έτος	2.674	2.411	2.674	2.410
Από 1 έως 5 έτη	22.600	15.328	22.600	15.328
Πάνω από 5 έτη	11.837	16.839	11.837	16.838
	37.111	34.577	37.111	34.576

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	
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022
Προμηθευτές	457	630	456	605
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 21)	5	13	5	12
Δεδουλευμένα έξοδα	92	346	74	321
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιπές εισφορές	197	146	158	102
Προκαταβολές πελατών	800	2	800	2
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	349	44	233	44
Έσοδα επομένων χρήσεων	5	10	5	10
Λοιπές υποχρεώσεις	400	425	399	425
Ληφθείσες εγγυήσεις ενοικίων	749	645	749	645
Σύνολο	3.054	2.261	2.879	2.166
Ανάλυση υποχρεώσεων:	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2023	31.12.2022
Μακροπρόθεσμες	1.059	904	1.059	904
Βραχυπρόθεσμες	1.995	1.357	1.820	1.262
Σύνολο	3.054	2.261	2.879	2.166

Οι Προκαταβολές Πελατών (30.09.2023: 800 χιλ.) αφορούν την προκαταβολή που έλαβε η Εταιρεία για την πώληση του επενδυτικού της ακινήτου που βρίσκεται επί της οδού 25ης Μαρτίου 1 & Εθελ. Δωδεκανησίου στη Ρόδο (βλ. σημείωση 5). Στις 23.10.2023 ολοκληρώθηκε η πώληση του εν λόγω ακινήτου έναντι συνολικού τιμήματος ενός εκατομμυρίου ευρώ (€ 1.000 χιλ.).

Στις λοιπές υποχρεώσεις περιλαμβάνεται ποσό € 310 χιλ. που αφορά υπόλοιπο ποσό της παρακράτησης ως εγγύηση καλής εκτέλεσης για την ανέγερση ακινήτου της Εταιρείας στον Ασπρόπυργο και για ανακαινίσεις άλλων επενδυτικών ακινήτων.

12. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2023-30.09.2023	01.01.2022-30.09.2022	01.01.2023-30.09.2023	01.01.2022-30.09.2022
Έξοδα εκτιμήσεων	(24)	(27)	(21)	(23)
Έξοδα δικηγόρων, συμβολαιογράφων,	-	(12)	-	(12)

Έξοδα ασφάλισης	(94)	(85)	(56)	(55)
Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών κενών χώρων	(35)	(17)	(34)	(17)
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	(2)	(20)	(2)	(2)
Μεσιτικά έξοδα	(8)	(62)	(8)	(62)
Λοιπά έξοδα	(1)	(18)	(1)	-
Σύνολο	(164)	(241)	(122)	(172)

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2023- 30.09.2023	01.01.2022- 30.09.2022	01.01.2023- 30.09.2023	01.01.2022- 30.09.2022
Μισθωμένα ακίνητα	(138)	(238)	(96)	(169)
Μη μισθωμένα ακίνητα	(26)	(3)	(26)	(3)
Σύνολο	(164)	(241)	(122)	(172)

13. Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2023- 30.09.2023	01.01.2022- 30.09.2022	01.01.2023- 30.09.2023	01.01.2022- 30.09.2022
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	(694)	(643)	(460)	(473)
Σύνολο	(694)	(643)	(460)	(473)

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 2023 και 2022 αντίστοιχα.

14. Λοιπά λειτουργικά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022	01.01.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022
Αμοιβές μελών Δ.Σ	(67)	(69)	(67)	(69)
Αμοιβές τρίτων	(124)	(92)	(124)	(92)
Έξοδα διοικητικής υποστήριξης	(197)	(213)	(180)	(194)
Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών (ιδιοχρησιμοποιούμενου)	(19)	(17)	(19)	(17)
Έξοδα ασφάλισης (D&O)	(13)	(8)	(13)	(8)
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	(1)	(1)	(1)	(1)
Λοιπά έξοδα	(62)	(69)	(57)	(61)
Σύνολο	(483)	(469)	(461)	(442)

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.

15. Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) – καθαρά

Τα καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022	01.01.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022
Έξοδα τόκων Ομολογιακών δανείων	(1.376)	(569)	(1.376)	(569)
Έξοδα αλληλόχρεου δανεισμού	(28)	(38)	(28)	(36)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(3)	(35)	(3)	(34)
Άλλα έσοδα τόκων	483	-	478	-
Σύνολο	(924)	(642)	(929)	(640)

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 €374 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..

16. Φόροι

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022	01.01.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	(506)	(145)	(346)	(101)
Σύνολο	(506)	(145)	(346)	(101)

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 επενδύσεων τους πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές.

Το μέσο σταθμικό επιτόκιο αναφοράς της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας για την περίοδο 01.01.2023-30.09.2023 ήταν 3,72% ενώ το αντίστοιχο επιτόκιο για την περίοδο 01.01.2022 – 30.09.2022 ήταν 0,26%.

17. 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 συνολικού μερίσματος € 1.893 χιλ., ήτοι € 0,3155 ανά μετοχή (καθαρό), από τα κέρδη της χρήσης 2022 προς τους μετόχους. Δεδομένης της διανομής προσωρινού μερίσματος € 1.366,8 χιλ., ήτοι € 0,22780 ευρώ/μετοχή (καθαρό), που καταβλήθηκε στους μετόχους της θυγατρικής την 19.12.2022, το υπόλοιπο προς διανομή μέρισμα ποσού € 526,14 χιλ. ήτοι € 0,08769 ευρώ / μετοχή (καθαρό) καταβλήθηκε στους μετόχους της Sarmed Warehouses την 07.06.2023.

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	
	01.01.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022	01.01.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022
Κέρδη μετά από φόρους	5.869	8.366	4.542	4.529
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους	5.579	7.645	4.542	4.529
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους μειοψηφίας	290	720	-	-
Σταθμισμένος μέσος όρος του αριθμού μετοχών	35.764.593	35.764.593	35.764.593	35.764.593
Ίδιες μετοχές	382.030	367.048	382.030	367.048
Σταθμισμένος μέσος όρος του αριθμού μετοχών σε κυκλοφορία	35.382.563	35.397.545	35.382.563	35.397.545
Βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή (€ ανά μετοχή)	0,1577	0,2159	0,1284	0,1279

19. 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 Z3 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.

20. Υφιστάμενα εμπράγματα βάρη

Στα πλαίσια της έκδοσης του κοινού ομολογιακού δανείου με την Eurobank Ergasias A.E. ποσού έως € 20.000 χιλ. (βλ. Σημείωση 11) έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της δανείστριας «Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E.», ύψους € 26.000 χιλ. έκαστη για τα ακίνητα Αλ. Πάντου 27, Λεωφόρος Κηφισού 119, Λεωφόρος Κηφισού 125-127, Λουτρού 65, 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 δανείστριας «Alpha Bank A.E.», ύψους € 12.000 χιλ. έκαστη για τα ακίνητα Αλ. Πάντου 19-23, Αλ. Πάντου 25 και Αργυρουπόλεως 2Α.

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

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 Εταιρείας (φορέας υλοποίησης του επενδυτικού σχεδίου), του Ελληνικού Δημοσίου νομίμως 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.

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	
	01.01.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022	01.01.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022
i) Έσοδα από Μισθώματα επενδυτικών ακινήτων				
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	79	73	79	73
Θυγατρικές εταιρείες	-	-	16	16
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	3.954	3.691	2.200	1.951
	4.033	3.764	2.295	2.039
ii) Αγορές παγίων				
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	6	83	6	24
	6	83	6	24
iii) Έξοδα που αφορούν παροχή υπηρεσιών				
Λήψη υπηρεσιών λειτουργικής / διοικητικής υποστήριξης				
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	3	2	2	2
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	34	25	34	23

	<u>37</u>	<u>27</u>	<u>36</u>	<u>25</u>
iv) Παροχές προς τη Διοίκηση				
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές	368	327	368	327
	<u>368</u>	<u>327</u>	<u>368</u>	<u>327</u>
	<u>01.01.2023- 30.09.2023</u>	<u>01.01.2022- 31.12.2022</u>	<u>01.01.2023- 30.09.2023</u>	<u>01.01.2022- 31.12.2022</u>
v) Υπόλοιπα τέλους χρήσης που προέρχονται από μισθώματα- αγορές αγαθών/ λήψη υπηρεσιών				
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη:				
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	4	5	4	2
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	434	525	192	264
	<u>438</u>	<u>530</u>	<u>196</u>	<u>269</u>
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη:				
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	5	12	5	12
	<u>5</u>	<u>12</u>	<u>5</u>	<u>12</u>
Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις:				
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	18	15	18	15
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	602	296	602	296
	<u>620</u>	<u>311</u>	<u>620</u>	<u>311</u>

Τα έξοδα υπηρεσιών συνολικού ποσού € 37 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 23.10.2023 ολοκληρώθηκε η πώληση εμπορικού καταστήματος - 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.), παρουσιάζοντας καθαρά κέρδη από πώληση επενδυτικού ακινήτου ύψους € 164 χιλ..
2. Την 20.10.2023, 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 (ΚΑΔ 2).

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 2023 έως την 30^η Σεπτεμβρίου 2023, έχει εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 30 Οκτωβρίου 2023 και υπογράφεται ως κάτωθι:

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.

Η ΔΙΕΥΘΥΝΟΥΣΑ
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ
ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ
ΕΛΕΓΧΟΥΘεόδωρος Δ. Φέσσας
Α.Δ.Τ.ΑΕ106909Άννα Γ. Αποστολίδου
Α.Δ.Τ. ΑΜ540378Κωνσταντίνος Ι. Τσιάγκρας
Α.Δ.Τ ΑΙ113404
Α.Μ. 0097897 / Α'ΤάξηςΕμμανουήλ Α. Ανδρικάκης
Α.Δ.Τ. ΑΟ133897
Α.Μ. 0115401 / Α'Τάξης