



BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

για την περίοδο από 01 Ιανουαρίου 2024 έως 30 Ιουνίου 2024

BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π

Αρ. ΓΕΜΗ - 140330201000

Αλ. Πάντου 25, Καλλιθέα

Αύγουστος 2024

Περιεχόμενα

Δηλώσεις εκπροσώπων του Διοικητικού Συμβουλίου	3
Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας	4
Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	17
Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση	19
Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	20
Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων	21
Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	22
Εταιρική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	23
Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών	24
Εταιρική Κατάσταση Ταμειακών Ροών	25
Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	26
1. Γενικές πληροφορίες	26
2. Βάση σύνταξης των ανέλεγκτων ενδιάμεσων συνοπτικών ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	28
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	30
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης	33
5. Πληροφόρηση κατά τομέα	34
6. Επενδύσεις σε ακίνητα	36
7. Συμμετοχή σε θυγατρικές	41
8. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	41
9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	43
10. Μετοχικό κεφάλαιο και αγορά ιδίων μετοχών	43
11. Δανειακές Υποχρεώσεις	43
12. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	46
13. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	46
14. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	47
15. Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	48
16. Λοιπά λειτουργικά έξοδα	48
17. Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) – καθαρά	48
18. Παράγωγα Χρηματοπιστωτικά Μέσα	49
19. Φόροι	49
20. Μερίσματα ανά μετοχή	50
21. Κέρδη ανά μετοχή	50
22. Ανειλημμένες υποχρεώσεις	50
23. Υφιστάμενα εμπράγματα βάρη	51
24. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	52
25. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού	53

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

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

- Η συνημμένη Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση του εξαμήνου που έληξε την 30^η Ιουνίου 2024 της BriQ Properties Α.Ε.Α.Π. («η Εταιρεία» και «ο Όμιλος»), η οποία καταρτίστηκε σύμφωνα με τα ισχύοντα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, τα Ίδια Κεφάλαια και τα αποτελέσματα της εξάμηνης περιόδου της Εταιρείας καθώς και των εταιρειών που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση (Όμιλος), σύμφωνα με τις παραγράφους 3 έως 5 του άρθρου 5 του Ν. 3556/2007.
- Επίσης δηλώνουν εξ όσων γνωρίζουν ότι η Εξαμηνιαία Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπον αληθή τις πληροφορίες που απαιτούνται βάσει της παραγράφου 6 του άρθρου 5 του Ν. 3556/2007.

Καλλιθέα, 08 Αυγούστου 2024

Ο Πρόεδρος Δ.Σ.

Η Διευθύνουσα Σύμβουλος

Το Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Θεόδωρος Φέσσας
Α.Δ.Τ. ΑΕ106909

Άννα Αποστολίδου
Α.Δ.Τ. Α00107455

Απόστολος Γεωργαντζής
Α.Δ.Τ. Φ 090096

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας

«BriQ Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» για την περίοδο από την 1^η Ιανουαρίου έως την 30^η Ιουνίου 2024

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Με βάση τις διατάξεις του άρθρου 5 του Ν.3556/2007 και τις σχετικές εκτελεστικές διατάξεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, σας υποβάλλουμε την Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της «BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.» (Εταιρεία) και των θυγατρικών της (μαζί ο Όμιλος) για τη χρονική περίοδο από την 1^η Ιανουαρίου 2024 έως την 30^η Ιουνίου 2024. Στόχος της Έκθεσης είναι να παράσχει ουσιαστικές πληροφορίες, που δίνουν στον αναγνώστη τη δυνατότητα να διαμορφώσει μια ολοκληρωμένη γνώμη για την εξέλιξη των εργασιών της Εταιρείας και του Ομίλου κατά την εξεταζόμενη περίοδο.

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

1. Απολογισμό για την περίοδο από 1^η Ιανουαρίου 2024 έως 30^η Ιουνίου 2024
2. Σημαντικά γεγονότα κατά την κλειόμενη περίοδο
3. Περιγραφή των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων για το δεύτερο εξάμηνο της οικονομικής χρήσης του 2024
4. Σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

Οι παρούσες ενοποιημένες και εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις συντάχθηκαν σύμφωνα με τις διατάξεις του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου (Δ.Λ.Π.) 34 - "Ενδιάμεση Οικονομική Αναφορά", έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 8^η Αυγούστου 2024, είναι αναρτημένες μαζί με την έκθεση επισκόπησης του ορκωτού ελεγκτή και την εξαμηνιαία έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου στη διαδικτυακή διεύθυνση www.briqproperties.gr.

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

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

1. ΑΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΠΟ ΤΗΝ 1^η ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2024 ΕΩΣ ΤΗΝ 30^η ΙΟΥΝΙΟΥ 2024

Σημαντικό γεγονός για την αύξηση όλων των μεγεθών αλλά και για την εξέλιξη της Εταιρείας είναι πως το πρώτο εξάμηνο του 2024 ολοκληρώθηκε το πρώτο στάδιο της συναλλαγής (εφεξής «Στάδιο Α») που αφορά στην συγχώνευση δια απορρόφησης της Intercontinental International ΑΕΕΑΠ («ICI»), η οποία είχε ανακοινωθεί την 23^η Φεβρουαρίου 2023. Ειδικότερα, την 31.01.2024 πραγματοποιήθηκε η μεταβίβαση 16 ακινήτων της ICI έναντι συνολικού τιμήματος € 56,6 εκ. ενώ την 14.06.2024 ολοκληρώθηκε η απόκτηση ενός ακόμα ακινήτου της ICI με τίμημα € 4,0 εκ.. Σε συνέχεια της απόκτησης των 17 ακινήτων, το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου την 30.06.2024 περιλαμβάνει 42 ακίνητα συμπεριλαμβανομένων των ιδιοχρησιμοποιούμενων και των διακρατούμενων προς πώληση), συνολικής αξίας € 224 εκ..

Η αγορά των ακινήτων του Σταδίου Α χρηματοδοτήθηκε εξ' ολοκλήρου μέσω δανεισμού με αποτέλεσμα την 30.06.2024 ο συνολικός δανεισμός της Εταιρείας να ανέρχεται σε € 106 εκ. (LTV 47,2%, Net LTV 45,2%, διαθέσιμα 30.06.2024: € 4,6 εκ.). Επιπλέον ως αποτέλεσμα της αγοράς των ακινήτων του Σταδίου Α, τα ετησιοποιημένα έσοδα της Εταιρείας από ενοίκια αυξήθηκαν κατά € 6,64 εκ., ενώ τα ετησιοποιημένα έσοδα από μισθώματα σε επίπεδο Ομίλου ανέρχονταν την 30.06.2024 σε € 16,0 εκ.. Σε συνέχεια της παράδοσης του υπό ανάπτυξη ακινήτου ΚΑΔ2 Ασπροπύργου και του υπό ανακαίνιση ακινήτου που βρίσκεται επί της οδού Αλαμάνας 1, Μαρούσι, οι οποίες εκτιμάται να ολοκληρωθούν στο τέταρτο τρίμηνο του 2024, και βάση των νέων μισθωτηρίων που υπογράφηκαν για τα εν λόγω ακίνητα μέχρι την 30.06.2024, τα ετησιοποιημένα έσοδα του Ομίλου εκτιμάται πως θα ανέλθουν σε € 17,5 εκ.

Θετική εξέλιξη αποτελεί το γεγονός ότι την 12/06/2024 πραγματοποιήθηκε η πρώτη μείωση κατά 25 μονάδες βάσης του επιτοκίου αναφοράς της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας. Το επιτόκιο αναφοράς μειώθηκε σε 4,25% από 4,50% ενώ υπάρχει προσδοκία και για περαιτέρω μείωση μέσα στο τρέχον έτος. Η μείωση αυτή έχει αποτυπωθεί ήδη στα επιχειρηματικά δάνεια που συνδέονται απευθείας με το Euribor, το οποίο από την αρχή του έτους έχει παρουσιάσει σημαντική πτωτική πορεία, ενώ θα έχει και θετική εξέλιξη στις φορολογικές υποχρεώσεις των ΑΕΕΑΠ, οι οποίες 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.

Σχετικά με τον κλάδο του τουρισμού, με βάση στοιχεία του τετραμήνου Ιανουάριος – Μάιος του 2024 (23/07/2024 – Δελτίο Τύπου Τράπεζας της Ελλάδος: Εξελίξεις στο ταξιδιωτικό ισοζύγιο πληρωμών: Μάιος 2024), σημειώθηκε διψήφια άνοδος ως προς τις τουριστικές ροές και τις εισπράξεις δημιουργώντας αισιοδοξία και για το 2024. Πιο συγκεκριμένα, το ταξιδιωτικό ισοζύγιο παρουσίασε πλεόνασμα 1,649 εκατ. ευρώ το Μάιο του 2024 και 2,69 εκατ. ευρώ την περίοδο Ιανουαρίου-Μαΐου 2024. Οι ταξιδιωτικές εισπράξεις αυξήθηκαν κατά 6,8% τον Μάιο του 2024 και κατά 16,2% την περίοδο Ιανουαρίου-Μαΐου 2024. Η εισερχόμενη ταξιδιωτική κίνηση αυξήθηκε κατά 21,3% το Μάιο του 2024 και κατά 20,6% την περίοδο Ιανουαρίου-Μαΐου 2024. Η άνοδος του τουρισμού και των προσδοκιών, επηρέασε θετικά και τα ξενοδοχεία του χαρτοφυλακίου του Ομίλου που παρουσίασαν αύξηση στην πληρότητα και στη μέση ημερήσια τιμή (ADR) για την περίοδο που έκλεισε.

Επενδύσεις σε ακίνητα

Την 30^η Ιουνίου 2024, το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου περιλάμβανε 42 ακίνητα, εκ των οποίων δύο ανήκουν στις θυγατρικές εταιρείες, συνολικής επιφάνειας 169.796 τ.μ.

Η αξία του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου την 30.06.2024, με βάση τη δημοσιευμένη Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2024 και τις εκτιμήσεις των ακινήτων από τους ανεξάρτητους εκτιμητές, ήταν διαμοιρασμένη σε 37% σε ακίνητα αποθηκευτικών χώρων και κέντρων διανομής (logistics), 23% σε ακίνητα γραφείων και κτίρια μικτής χρήσης (γραφεία με ισόγεια καταστήματα), 22% σε καταστήματα, 15% σε ξενοδοχεία, και 3% σε λοιπές χρήσεις.

Σύμφωνα με την Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2024, η εύλογη αξία των ακινήτων του Ομίλου, συμπεριλαμβανομένων επενδυτικών, ιδιοχρησιμοποιούμενων και διακρατούμενων προς πώληση ακινήτων, όπως αποτιμήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές των εταιρειών «ΑΘΗΝΑΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ Ε.Π.Ε.», «Savills ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε.» και «Cushman & Wakefield Proprius» ανήλθε σε € 224,1 εκ. έναντι αξίας € 148,9 εκ. την 31.12.2023, ήτοι αύξηση € 75,1 εκ. ή 50,5%.

Η αύξηση αυτή ποσού € 75,1 εκ. αναλύεται ως εξής :

- € 61,1 εκ. αφορούν το κόστος απόκτησης (συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης € 0,6 εκ.) των 17 ακινήτων που αποκτήθηκαν από την ICI εντός του πρώτου εξαμήνου του 2024.
- € 7,0 εκ. αφορούν δαπάνες για απόκτηση, ανακαίνιση και ανάπτυξη υφιστάμενων ακινήτων,
- € 7,0 εκ. αφορά αναπροσαρμογή αξίας του υφιστάμενου χαρτοφυλακίου (βλ. κατωτέρω «Κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία»).

Σύμφωνα με την Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 30.06.2024, οι Επενδύσεις σε Ακίνητα (μη συμπεριλαμβανομένων ιδιοχρησιμοποιούμενων και διακρατούμενων προς πώληση ακινήτων) κατά την 30^η Ιουνίου 2024 ανέρχονταν σε € 220,96 εκ. έναντι αξίας € 147,5 εκ. κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2023, ήτοι αύξηση 49,8%.

Οι αποτιμήσεις σε εύλογη αξία των ακινήτων του Ομίλου έγιναν σύμφωνα με την μέθοδο της κεφαλαιοποίησης εισοδήματος ή μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) και την μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων ή συγκριτική μέθοδο (βλ. Σημείωση 6).

Έσοδα

Τα Έσοδα από Μισθώματα του Ομίλου για το εξάμηνο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2024 ανήλθαν σε € 7,3 εκ. έναντι € 4,4 εκ. για την αντίστοιχη περσινή περίοδο παρουσιάζοντας αύξηση 64%. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στην ενσωμάτωση εσόδων προερχόμενων από τα νεοαποκτηθέντα ακίνητα της ICI (€ 2,6 εκ. για το πρώτο εξάμηνο του 2024)

Κατά την 30.06.2024, το ποσοστό των ετησιοποιημένων εσόδων από μισθώματα που προέρχεται από την Τράπεζα Alpha Bank Α.Ε. (τομέας καταστήματα) ανέρχονται σε 34%, ποσοστό 19% προέρχεται από θυγατρικές και συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου Quest Συμμετοχών Α.Ε. (τομείς γραφείων και logistics) και 16% προέρχεται από την εταιρεία Sarmed Logistics Α.Ε. (τομέας logistics).

Την 30.06.2024 το συνολικό ποσοστό πληρότητας (το σύνολο των μισθωμένων χώρων δια του συνόλου της εκμισθώσιμης επιφάνειας μη συμπεριλαμβανομένων των οικοπέδων, κτιρίων υπό-ανάπτυξη και ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων) των ακινήτων του Ομίλου ήταν 99,5% (31.12.2023: 99,2%).

Κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία

Τα κέρδη του Ομίλου από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα, μη συμπεριλαμβανομένων των ιδιοχρησιμοποιούμενων και των διακρατούμενων προς πώληση, σε εύλογη αξία για το πρώτο εξάμηνο του 2024 ανήλθαν σε € 7,0 εκ. έναντι € 2,4 εκ. για την αντίστοιχη περσινή περίοδο.

Τα κέρδη του Ομίλου από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα αναλύονται ως εξής :

1. € 5,8 εκ. αύξηση αξίας στα ακίνητα του χαρτοφυλακίου της 31.12.2023 (+2,5%) η οποία προέρχεται κυρίως από αύξηση της αξίας των ακινήτων logistics (€ 2,2 εκ.) λόγω αύξησης των μισθωμάτων και των τουριστικών ακινήτων (€ 1,2 κ.) λόγω αυξημένης απόδοσης και, συνεπακόλουθα, αυξημένου ενοικίου, και
2. € 1,7 εκ. αύξηση αξίας στα 17 ακίνητα του Σταδίου Α λόγω της διαφοράς ανάμεσα στο κόστος κτήσης με συμφωνημένες τιμές αγοράς ίσες με τις εκτιμήσεις των ακινήτων της 30.06.2022 και τις εκτιμήσεις με ημερομηνία 30.06.2024.

Λειτουργικά Έξοδα

Τα Άμεσα Έξοδα σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα (βλ. Σημείωση 14) για το εξάμηνο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2024 ανήλθαν σε € 150 χιλ. έναντι € 106 χιλ. για την αντίστοιχη περσινή περίοδο ήτοι αυξήθηκαν κατά 42%. Τα έξοδα αυτά περιλαμβάνουν κυρίως έξοδα ασφάλισης ακινήτων ποσού € 74 χιλ. (30.06.2023 : € 64 χιλ.), έξοδα εκτίμησης ακινήτων ποσού € 35 χιλ. (30.06.2023 : € 23 χιλ.), καθώς και έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών ποσού € 21 χιλ. (30.06.2023: € 8 χιλ.)

Ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων – ΕΝΦΙΑ (βλ. Σημείωση 15) για το εξάμηνο αφορά την ετήσια υποχρέωση του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων. Η ετήσια υποχρέωση, βάση των ακινήτων που είχε στην ιδιοκτησία του ο Όμιλος την 01.01.2024, για το έτος 2024 ανέρχεται σε € 672 χιλ. έναντι € 694 χιλ. για το έτος 2023. Στο ποσό για το 2024 δεν περιλαμβάνεται ο ΕΝΦΙΑ των 17 ακινήτων που αποκτήθηκαν από την ICI καθώς δεν ήταν στην ιδιοκτησία του Ομίλου την 01.01.2024.

Τα Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα (βλ. Σημείωση 16) ανήλθαν σε € 307 χιλ. έναντι € 380 χιλ. της περσινής περιόδου, ήτοι παρουσίασαν μείωση 19%, καθώς για το πρώτο εξάμηνο του 2023 περιλάμβαναν 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»).

Χρηματοοικονομικά Έσοδα / Έξοδα

Τα καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα ανήλθαν σε € 2,4 εκ., έναντι € 0,4 εκ. για την αντίστοιχη περσινή περίοδο. Στα καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα περιλαμβάνεται κέρδος ύψους € 35 χιλ. λόγω τροποποίησης των όρων υφιστάμενων δανείων (30.06.2023: € 403 χιλ.) (βλ. Σημείωση 17). Επίσης εντός του πρώτου εξαμήνου του 2024 κεφαλαιοποιήθηκαν τόκοι ομολογιακού δανείου ποσού € 168 χιλ. που αφορούν την χρηματοδότηση του υπό ανάπτυξη κέντρου αποθήκευσης και διανομής (ΚΑΔ2) στον Ασπρόπυργο και του υπό ανάπτυξη κτιρίου γραφείων στην Λ. Ποσειδώνος 42 βάση του ΔΛΠ 23.

Λειτουργικά Κέρδη - Αποτελέσματα προ Φόρων

Τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου για το πρώτο εξάμηνο το 2024 ανήλθαν σε € 12,8 εκ. έναντι € 5,4 εκ. της αντίστοιχης περσινής περιόδου, ενώ τα λειτουργικά κέρδη μη συμπεριλαμβανομένων των κερδών από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία αυξήθηκαν κατά 94% και ανήλθαν σε € 5,8 εκ. έναντι € 3,0 εκ. της αντίστοιχης περσινής περιόδου, κυρίως λόγω των 17 νεοαποκτηθέντων ακινήτων της ICI κατά το πρώτο εξάμηνο του 2024.

Τα αποτελέσματα προ φόρων ανήλθαν σε κέρδη € 10,7 εκ. έναντι € 5,0 εκ. της αντίστοιχης περσινής περιόδου. Τα αποτελέσματα προ φόρων μη συμπεριλαμβανομένων των κερδών από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ανήλθαν σε ποσό € 3,7 εκ. έναντι ποσού € 2,6 εκ. της προηγούμενης περιόδου, εμφανίζοντας αύξηση ποσού € 1,1 εκ. ή 41%.

Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης (EBITDA και Προσαρμοσμένο EBITDA)

Ο Όμιλος χρησιμοποιεί εναλλακτικούς δείκτες μέτρησης απόδοσης (ΕΔΜΑ) για την καλύτερη αξιολόγηση των οικονομικών του επιδόσεων, οι οποίοι χρησιμοποιούνται ευρέως στον τομέα όπου δραστηριοποιείται ο Όμιλος. Παρουσιάζεται το μέγεθος «Κέρδη προ Τόκων, Φόρων και συνολικών Αποσβέσεων (EBITDA)», το μέγεθος «Προσαρμοσμένα κέρδη προ Τόκων, Φόρων και συνολικών Αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)» καθώς και ο δείκτης Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations – F.F.O.) που αναλύονται παρακάτω. Τα ανωτέρω μεγέθη θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη σε συνδυασμό με τα οικονομικά αποτελέσματα που έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ και σε καμία περίπτωση δεν αντικαθιστούν αυτά.

Τα προσαρμοσμένα Κέρδη προ Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων ("adj. EBITDA") για το εξάμηνο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2024 ανήλθαν σε € 6,2 εκ. έναντι € 3,5 εκ. της αντίστοιχης περσινής περιόδου, εμφανίζοντας αύξηση 78%, όπως φαίνεται στον παρακάτω πίνακα:

	01.01.2024- 30.06.2024	01.01.2023- 30.06.2023	Μεταβολή %
Κέρδη προ φόρων	10.748	4.990	115,4%
Πλέον: Αποσβέσεις δικαιωμάτων ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	39	33	
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά (έσοδα) /έξοδα (Σημ.17)	2.356	358	
Κέρδη προ φόρων, τόκων και συνολικών αποσβέσεων (EBITDA)	13.143	5.381	144,2%
Μείον: Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	(7.035)	(2.355)	
Μείον: Κέρδη από αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων	(279)	-	
Πλέον: 50% της ετήσιας πρόβλεψης Ε.Ν.Φ.Ι.Α. ⁽¹⁾	336	347	
Μείον: Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	(7)	
Πλέον: Μη οργανικά, μη επαναλαμβανόμενα έξοδα συμβούλων ⁽²⁾	-	106	
Προσαρμοσμένα κέρδη προ Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)	6.165	3.472	77,6%

¹ Το κονδύλι «Ενιαίος Φόρος Ακίνητης Περιουσίας Ε.Ν.Φ.Ι.Α.» για την περίοδο 01.01. έως 30.06. αφορά το 100% της συνολικής ετήσιας υποχρέωσης καταβολής του ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων υπολογισμένο με βάση την αντικειμενική αξία των ακινήτων που είχε στην κατοχή της η Εταιρεία την 1η Ιανουαρίου του κάθε έτους αντίστοιχα ο οποίος ανέρχεται σε € 672 χιλ. για το 2024 έναντι € 694 χιλ. για το 2023.

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

Τα Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (F.F.O) που αντιστοιχούν στους μετόχους της Εταιρείας (μη συμπεριλαμβανομένων μετόχων μειοψηφίας) διαμορφώθηκαν σε € 2,8 εκ. (30.06.2023: € 1,9 εκ.) όπως παρουσιάζεται παρακάτω:

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

(ποσά σε € χιλ.)	01.01.2024- 30.06.2024	01.01.2023- 30.06.2023	Μεταβολή %
Κέρδη περιόδου που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας	9.892	4.512	119,2%
Μείον: Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(7.035)	(2.355)	
Μείον: Κέρδη από αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων	(279)	-	
Μείον: Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	(7)	
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων πάγιων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	39	33	
Πλέον: Μη επαναλαμβανόμενα έξοδα ⁽¹⁾	-	106	
Πλέον / (Μείον): Χρηματοοικονομικό έξοδο / (έσοδο) λόγω αλλαγής όρων χρηματοοικονομικής υποχρέωσης	(35)	(403)	
Μείον: Κεφαλαιοποίηση τόκων ομολογιακού που αφορούν χρηματοδότηση υπό ανάπτυξη ακινήτου	(168)	-	
Πλέον / (Μείον): Καθαρή ζημιά / (Κέρδος) από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	-	-	

Πλέον / (Μείον): Κέρδος / (Ζημιά) που αναλογεί σε μη ελέγχουσες συμμετοχές αναφορικά με τις ανωτέρω προσαρμογές	130	7	
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες που αντιστοιχούν στους μετόχους της Εταιρείας (F.F.O.)	2.544	1.893	34,4%

1) Αφορά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα και αμοιβές συμβούλων για υπηρεσίες που παρασχέθηκαν στα πλαίσια της συμφωνίας που υπογράφηκε την 23.02.2023 για την αγορά ακινήτων και μετοχών και την συγχώνευση μέσω απορρόφησης της Intercontinental International ΑΕΕΑΠ

Φόροι

Οι φόροι του Ομίλου για το εξάμηνο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2024 ανήλθαν σε € 535 χιλ. έναντι € 310 χιλ. της αντίστοιχης περσινής περιόδου, παρουσιάζοντας αύξηση κατά € 225 χιλ. ή κατά 73 % λόγω της αύξησης των επενδύσεων του Ομίλου καθώς και λόγω των αυξήσεων του επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς). (Σημείωση 19)

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

Καθαρά Κέρδη

Τα καθαρά κέρδη του Ομίλου για το πρώτο εξάμηνο του 2024, υπερδιπλασιάστηκαν και ανήλθαν σε € 10,2 εκ. έναντι κερδών € 4,7 εκ. της αντίστοιχης περσινής περιόδου. Τα καθαρά κέρδη μη συμπεριλαμβανομένων των κερδών από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ανήλθαν σε ποσό € 3,2 εκ. έναντι ποσού € 2,3 εκ. της αντίστοιχης περσινής περιόδου εμφανίζοντας αύξηση € 0,9 εκ. ή 37%.

Στοιχεία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης

Το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων του Ομίλου που αντιστοιχούν σε μετόχους της Εταιρείας για το εξάμηνο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2024 ανέρχεται σε € 114,8 εκ. από € 108,6 εκ. την 31^η Δεκεμβρίου 2023. Το σύνολο ιδίων κεφαλαίων (NAV) ανά μετοχή την 30.06.2024 ανερχόταν σε € 3,25, έναντι € 3,07 την 31^η Δεκεμβρίου 2023.

Τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου την 30^η Ιουνίου 2024 ανέρχονται σε € 4,6 εκ. έναντι € 2,8 εκ. την 31^η Δεκεμβρίου 2023.

Την 30 Ιουνίου 2024 οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου ανέρχονταν σε € 106 εκ. έναντι € 37,0 εκ. την 31^η Δεκεμβρίου 2023.

Ο δείκτης L.T.V. (Δάνεια / Επενδύσεις σε ακίνητα) του Ομίλου την 30^η Ιουνίου 2024 ανερχόταν σε 47,3% και το Net L.T.V. ((Δάνεια – Ταμειακά Διαθέσιμα)/Επενδύσεις σε ακίνητα) σε 45,3%, ενώ την 31η Δεκεμβρίου 2023 ανερχόταν σε 24,9% και 23,0% αντίστοιχα.

Βασικοί Δείκτες

(ποσά σε € χιλ.)

	<u>30.06.2024</u>		<u>31.12.2023</u>	
Δείκτης Ρευστότητας				
Κυκλοφορούν ενεργητικό	8.566	0,63x	5.708	1,55x
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	13.491		3.685	
Δείκτες Μόχλευσης				
Δανειακές υποχρεώσεις	106.045	45,3%	37.070	23,8%
Σύνολο Ενεργητικού	233.982		156.109	

Δανειακές υποχρεώσεις	106.045		37.070	
Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα	(4.597)	44,2%	(2.786)	22,3%
Σύνολο Ενεργητικού	233.982		156.109	
Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα	(4.597)		(2.786)	
L.T.V. (Loan to value)				
Δανειακές υποχρεώσεις	106.045		37.046	
Επενδύσεις σε Ακίνητα ⁽¹⁾	224.106	47,3%	148.919	24,9%
Net L.T.V. (Net Loan to value)				
Δανειακές υποχρεώσεις	106.045		37.046	
Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα	(4.597)	45,3%	(2.786)	23,0%
Επενδύσεις σε Ακίνητα ⁽¹⁾	224.106		148.919	
Καθαρή Θέση				
Σύνολο ίδιων κεφαλαίων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας	114.833		108.610	
Αριθμός μετοχών τέλους χρήσης (σε χιλ.)	35.368	3,25 €	35.353	3,07 €

1) Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν την εύλογη αξία του συνόλου του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου, όπως έχει προσδιοριστεί από τους ανεξάρτητους εκτιμητές και συμπεριλαμβάνει:

	30.06.2024	31.12.2023
Επενδύσεις σε ακίνητα	220.919	147.518
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα	1.457	1.401
Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	1.730	-
Σύνολο	224.106	148.919

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗ ΠΕΡΙΟΔΟ

A. Ολοκλήρωση του πρώτου σταδίου της συναλλαγής για την Συγχώνευση δια απορροφήσεως της «Intercontinental International Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία»

Σημαντικό γεγονός για την αύξηση όλων των μεγεθών αλλά και για την εξέλιξη της Εταιρείας είναι πως το πρώτο εξάμηνο του 2024 ολοκληρώθηκε το πρώτο στάδιο της συναλλαγής (εφεξής «Στάδιο Α») με την Intercontinental International ΑΕΕΑΠ («ICI»), όπως είχε ανακοινωθεί την 23^η Φεβρουαρίου 2023. Ειδικότερα, την 31.01.2024 πραγματοποιήθηκε η μεταβίβαση 16 ακινήτων της ICI έναντι συνολικού τιμήματος € 56,6 εκ. ενώ την 14.06.2024 ολοκληρώθηκε η απόκτηση ενός ακόμα ακινήτου της ICI με τίμημα € 4,0 εκ.. Σε συνέχεια της απόκτησης των 17 ακινήτων, το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας την 30.06.2024 περιλαμβάνει 42 ακίνητα συνολικής αξίας € 224 εκ..

Η αγορά των ακινήτων χρηματοδοτήθηκε εξ' ολοκλήρου μέσω δανεισμού με αποτέλεσμα την 30.06.2024 ο συνολικός δανεισμός της Εταιρείας ανέρχεται σε € 106 εκ. (LTV 47,3%), Net LTV ήταν 45,2% (διαθέσιμα 30.06.2024: € 4,6 εκ.). Επιπλέον τα έσοδα της Εταιρείας από ενοίκια αυξήθηκαν περίπου κατά € 6,6 εκ. σε ετήσια βάση, με τα ετησιοποιημένα έσοδα από μισθώματα σε επίπεδο Ομίλου να ανέρχονται πλέον σε € 16,0 εκ.

A) Τα ακίνητα που μεταβιβάστηκαν είναι τα παρακάτω:

A/A	Ακίνητο – Περιγραφή	Τίμημα (€ εκ.)
1	Διατηρητέο κτίριο τριών ορόφων με δύο υπόγεια, με χρήση εμπορικού καταστήματος, επί της οδού 25ης Αυγούστου 64, στο Ηράκλειο Κρήτης , συνολικής επιφάνειας 3.557,45 τ.μ. πλήρως μισθωμένο	13,180
2	Ισόγειο κατάστημα με υπόγειο και πατάρι επί της Ακτής Μουτσοπούλου 18^α στον Πειραιά , συνολικής επιφάνειας 751,25 τ.μ., πλήρως μισθωμένο	2,100
3	Διατηρητέο τετραώροφο κτίριο με υπόγειο και ημιώροφο επί της οδού Ίωνος Δραγούμη 21 στη Θεσσαλονίκη , συνολικής επιφάνειας 1.974,82 τ.μ., πλήρως μισθωμένο	5,200
4	Δύο ισόγεια καταστήματα, επί της οδού Αχιλλέως 2-4, στην πλατεία Καραϊσκάκη, Αθήνα , συνολικής επιφάνειας 1.129,84 τμ, πλήρως μισθωμένο	1,717
5	Τετραώροφο κτίριο γραφείων και καταστημάτων στην Π. Κωνσταντά 48 και Γ. Λύχνου, στην πόλη της Κέρκυρας , συνολικής επιφάνειας 630,47 τ.μ., μερικώς μισθωμένο	1,850
6	Τετραώροφο κτίριο γραφείων και καταστημάτων, στην Λ. Δεκελείας 104 και Αγ. Τριάδος 1, στη Νέα Φιλαδέλφεια , συνολικής επιφάνειας 877,69 τ.μ., μερικώς μισθωμένο	1,605
7	Ισόγειο κατάστημα με υπόγειο, πατάρι και α' όροφο γραφείων στην Λ. Συγγρού 2 και Διονυσίου Αρεοπαγίτου 1 , συνολικής επιφάνειας 655,15 τ.μ., πλήρως μισθωμένο	2,425
8	Διώροφο κτίριο με υπόγειο επί της οδού Ιάσωνος 47 στο Βόλο , συνολικής επιφάνειας 1.299,04 τμ., πλήρως μισθωμένο	3,035
9	Ισόγειο κατάστημα με δύο υπόγεια και α' όροφο στην Λ. Ελ. Βενιζέλου 155-157, στην Καλλιθέα , συνολικής επιφάνειας 1.087,52 τ.μ., πλήρως μισθωμένο	3,900
10	Ισόγειο κατάστημα στην Ελευθερίου Βενιζέλου 2, στη Ζάκυνθο , συνολικής επιφάνειας 287,41 τ.μ., πλήρως μισθωμένο	2,000
11	Ισόγειο τραπεζικό κατάστημα με υπόγειο και πατάρι στην Λ. Ποσειδώνος και Αγ. Αλεξάνδρου 2, στο Παλαιό Φάληρο , συνολικής επιφάνειας 699,94 τ.μ., πλήρως μισθωμένο	2,700
12	Κατάστημα με υπόγειο στην οδό Μακρυγιάννη 106 στην Σταυρούπολη Θεσσαλονίκης , συνολικής επιφάνειας 744,80 τ.μ., πλήρως μισθωμένο	1,700

13	Τριώροφο επαγγελματικό κτίριο με υπόγειο στην Ανδρέα Κάλβου 23 στη Νέα Ιωνία , συνολικής επιφάνειας 892,64 τ.μ., πλήρως μισθωμένο	1,715
14	Ισόγειο τραπεζικό κατάστημα με υπόγειο και πατάρι στην Λ. Κηφισίας 107 και Πανόρμου, στην Αθήνα , συνολικής επιφάνειας 848,24 τ.μ., πλήρως μισθωμένο	2,460
15	Κτίριο γραφείων και καταστημάτων, τεσσάρων ορόφων με υπόγειο, στην Σπευσίπου 6 και Χάρητος, στο Κολωνάκι , συνολικής επιφάνειας 851,52 τ.μ., πλήρως μισθωμένο	2,820
16	Διώροφο εμπορικό κτίριο με θέσεις στάθμευσης στην Λ. Μαραθώνος 4 στο Πικέριμι , συνολικής επιφάνειας 4.408,32 τ.μ. με δύο αδόμητα οικοπέδα συνολικής επιφάνειας 2.019,07 τ.μ. πλήρως μισθωμένο	8,170
17	Αυτοτελές επαγγελματικό κτίριο τριών ορόφων επί της Λεωφόρου Βουλιαγμένης 152, στη Γλυφάδα , συνολικής επιφάνειας 2.823,46 τ.μ., πλήρως μισθωμένο	4,000
	Σύνολο τίμημα	60,577

Σε συνέχεια της ολοκλήρωσης του πρώτου σταδίου της συναλλαγής που έχει ανακοινωθεί από την Εταιρεία προς το επενδυτικό κοινό με την από 23 Φεβρουαρίου 2023 ανακοίνωση της, υπεγράφη στις 17 Μαΐου 2024 τροποποιητική σύμβαση στην από 23 Φεβρουαρίου 2023 σύμβαση μεταξύ της α) της εταιρείας με την επωνυμία «BriQ Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» («BriQ»), β) της κυπριακής εταιρείας με την επωνυμία «Ajolico Trading Limited» (εφεξής η «Ajolico»), κυρίας μετόχου της Intercontinental International A.E.E.A.Π. («ICI») με ποσοστό περίπου 78,78% και γ) της ICI, με αντικείμενο την τροποποίηση ορισμένων όρων αυτής, ως ακολούθως:

(Α) Η BriQ και η ICI θα προβούν σύμφωνα με τις εισηγήσεις των Διοικητικών Συμβουλίων τους και τις αποφάσεις των Γενικών Συνελεύσεων τους στη διανομή μερίσματος από τα κέρδη της χρήσης του έτους 2023,

(Β) Η ICI θα προβεί στη διανομή μερίσματος από κέρδη παρελθουσών εταιρικών χρήσεων ποσού δέκα οκτώ εκατομμυρίων εξακοσίων σαράντα δύο χιλιάδων τετρακοσίων σαράντα εννέα ευρώ και οκτώ λεπτών (€18.642.449,08), στο πλαίσιο της διανομής προς τους μετόχους της του εσόδου από το τίμημα πώλησης των ακινήτων προς την BriQ μετά την αποπληρωμή του από 9 Μαΐου 2012 κοινού ομολογιακού δανείου εκδόσεως της ICI,

(Γ) Η Ajolico θα μεταβιβάσει λόγω πώλησης στην BriQ, δύο εκατομμύρια οκτακόσιες τριάντα έξι χιλιάδες εννιακόσια σαράντα εννέα (2.836.949) μετοχές έκδοσης της ICI, οι οποίες αντιστοιχούν σε ποσοστό περίπου 27,02% του μετοχικού κεφαλαίου της ICI, έναντι ποσού εννέα εκατομμυρίων τριακοσίων πενήντα μία χιλιάδων ογδόντα ενός ευρώ (9.351.081,00 ευρώ),

Δ) Τα μέρη θα προχωρήσουν σε συγχώνευση δια απορροφήσεως της ICI από την BriQ, με σχέση ανταλλαγής που θα καθοριστεί με βάση τον λόγο των καθαρών θέσεων των συγχωνευόμενων εταιρειών, όπως θα προκύψει από τις ελεγμένες εξαμηνίες χρηματοοικονομικές καταστάσεις τους με ημερομηνία αναφοράς της 30^η Ιουνίου 2024. Ο αριθμός των κοινών μετοχών που θα κατέχουν οι μέτοχοι της BriQ κατά την συγχώνευση θα παραμείνει αμετάβλητος. Η σχέση ανταλλαγής θα οριστικοποιηθεί σύμφωνα με τους όρους της τροποποιητικής σύμβασης και θα τελεί υπό την αίρεση της επιβεβαίωσης του δίκαιου και ευλόγου της από τους ορκωτούς ελεγκτές που θα οριστούν όπως προβλέπεται από την κειμένη νομοθεσία.

Η Εταιρεία εκτιμά πως σε συνέχεια της ολοκλήρωσης της συγχώνευσης δια απορροφήσεως το συνολικό χαρτοφυλάκιο ακινήτων του Ομίλου θα ανέρχεται περίπου σε € 280 εκ. ενώ ο συνολικός δανεισμός θα ανέρχεται περίπου σε € 131 εκ. (LTV 46%).

Επισημαίνεται ότι τα ως άνω στάδια Γ και Δ τελούν υπό σχετικές και αντίστοιχες για όμοιες συναλλαγές αναβλητικές αιρέσεις, συμπεριλαμβανομένων των απαραίτητων εγκρίσεων από τα αρμόδια εταιρικά όργανα και τις αρμόδιες εποπτικές αρχές.

B. Εταιρικά γεγονότα

Την 20^η Μαΐου 2024 η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε τη διανομή μερίσματος καθαρού ποσού €0,1045 ανά μετοχή, ήτοι συνολικού ποσού € 3,7 εκ., προσφέροντας καθαρή μερισματική απόδοση 5,3% με βάση την τιμή κλεισίματος της μετοχής («ΜΠΡΙΚ») την 20.05.2024, το οποίο καταβλήθηκε στους δικαιούχους την 18^η Ιουνίου 2024.

Γ. Επενδύσεις

Το α' εξάμηνο του 2024 ο Όμιλος έκανε επενδύσεις συνολικού ποσού 68,0 εκ. Συγκεκριμένα :

1. Στις 31.01.2024 πραγματοποιήθηκε η μεταβίβαση 16 ακινήτων της ICI έναντι συνολικού τιμήματος € 56,6 εκ. ενώ την 14.06.2024 ολοκληρώθηκε η απόκτηση ενός ακόμα ακινήτου της ICI με τίμημα € 4,0 εκ.. Το συνολικό τίμημα για την απόκτηση των 17 ακινήτων, συμπεριλαμβανομένων των εξόδων απόκτησης, ανήλθε σε € 61,1 εκ.
2. Στις 30.01.2024 η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση οικοπέδου έναντι τιμήματος € 430 χιλ., μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού €13 χιλ., το οποίο είναι όμορο με το Συγκρότημα Αποθήκευσης και Διανομής (Logistics) στον Ασπρόπυργο και συνενώθηκαν στις 08/03/2024.
3. Στις 31.05.2024 η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση οικοπέδου έναντι τιμήματος € 495 χιλ., μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού €9 χιλ., το οποίο είναι όμορο με το Συγκρότημα Αποθήκευσης και Διανομής (Logistics) στον Ασπρόπυργο και η συνένωση θα ολοκληρωθεί μέχρι το τέλος του 2024.
4. Κατά το πρώτο εξάμηνο του 2024 η Εταιρεία πραγματοποίησε έργα για την κατασκευή νέου Κέντρου Αποθήκευσης και Διαμονής (ΚΑΔ 2) στον Ασπρόπυργο Αττικής ποσού € 4.306 χιλ., σύμφωνα με την από 29.11.2022 σύμβαση εργολαβίας για την κατασκευή ενός νέου σύγχρονου κτιρίου αποθηκών και διανομής (ΚΑΔ2) όπως τροποποιήθηκε στις 31.10.2023, συνολικής επιφάνειας 19.217,36 τ.μ. και προδιαγραφών πυροπροστασίας κατηγορίας Z3. Η Εταιρεία υπέγραψε εντός του Ιουνίου 2024 μισθώσεις με δύο μισθωτές για την πλήρη μίσθωση του ακινήτου, το οποίο αναμένεται να παραδοθεί στους μισθωτές με την ολοκλήρωση της κατασκευής του το 4^ο τρίμηνο του 2024.
5. Κατά την διάρκεια του α' εξαμήνου 2024 ολοκληρώθηκε η 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. Κατά το πρώτο εξάμηνο του 2024 η Εταιρεία πραγματοποίησε έργα για την κατασκευή της επέκτασης της ξενοδοχειακής μονάδας ποσού € 771 χιλ.. και η επέκταση παραδόθηκε στον μισθωτή στις 10.06.2024. Το συνολικό ποσό της επένδυσης για την επέκταση ήταν € 1,6 εκ. συμπεριλαμβανομένης της αγοράς του οικοπέδου.
6. Κατά την διάρκεια του α' εξαμήνου 2024 η Εταιρεία πραγματοποίησε έργα για την κατασκευή νέου κτιρίου γραφείων πιστοποιημένου κατά LEED επί της Ποσειδώνος 42 στην Καλλιθέα Αττικής στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας ποσού € 395 χιλ., ενώ εκτιμάται πως η κατασκευή θα έχει ολοκληρωθεί εντός του 2025.
7. Λοιπές κεφαλαιουχικές δαπάνες ποσού € 0,5 εκ. επί των λοιπών επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας.

Δ. Μίσθωση του υπό ανέγερση κτηρίου Logistics στον Ασπρόπυργο

Εντός του Ιουνίου 2024, υπογράφηκαν μισθωτήρια για τη μίσθωση του υπό ανέγερση δευτέρου Κέντρου Αποθήκευσης και Διανομής (ΚΑΔ2) επιφάνειας 19.236 τ.μ., που βρίσκεται εντός οικοπέδου συνολικής επιφάνειας 120 στρεμμάτων στην περιοχή Ήμερος Τόπος Ασπρόπυργου. Το ακίνητο μισθώθηκε στις εταιρείες Iron Mountain Hellas M.A.E (Iron Mountain) και Info Quest Technologies M.A.E.B.E. (Info Quest). Οι μισθώσεις είναι 10ετούς κλειστής διάρκειας και εξασφαλίζουν μεικτή απόδοση σχεδόν 9% επί της επένδυσης της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένης της αξίας κτήσης του οικοπέδου, που αναλογεί στο ΚΑΔ2. Η κατασκευή του ΚΑΔ2 αναμένεται να έχει ολοκληρωθεί εντός του 4ου τριμήνου του 2024 και αναμένεται να παραδοθεί στους μισθωτές προς χρήση μέχρι το τέλος του 2024. Πρόκειται για κτήριο υψηλών προδιαγραφών κατασκευασμένο από προκατασκευασμένα στοιχεία οπλισμένου σκυροδέματος, με υψηλό δείκτη πυραντίστασης, κατηγορίας πυροπροστασίας Z3. Επιπλέον, το δίκτυο πυρόσβεσης έχει εγκατασταθεί βάσει των αμερικανικών προτύπων FM Global ενώ η επιτεδότητα του οπλισμένου βιομηχανικού δαπέδου καλύπτει τις κατά FM2 προδιαγραφές.

ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Την 30.07.2024, η Εταιρεία προχώρησε σε χρηματοδότηση ποσού € 1,0 εκ. μέσω αλληλόχρεου λογαριασμού για την χρηματοδότηση μέρους της κατασκευής του νέου κτιρίου αποθηκών και διανομής στον Ασπρόπυργο Αττικής (ΚΑΔ2). Η εν λόγω χρηματοδότηση αφορά ενδιάμεση χρηματοδότηση (Bridging) έως ότου αναχρηματοδοτηθεί από το ομολογιακό δάνειο της Εταιρείας με την Alpha Bank.

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

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΓΙΑ ΤΟ ΔΕΥΤΕΡΟ ΕΞΑΜΗΝΟ ΤΟΥ 2024

Βασική προτεραιότητα της Εταιρείας για το δεύτερο εξάμηνο του 2024 είναι η ολοκλήρωση της Συναλλαγής που αφορά την συγχώνευση δια απορροφήσεως της ICI. Σε συνέχεια της ολοκλήρωσης της Συναλλαγής εκτιμάται ότι σύνολο των επενδυτικών ακινήτων της ενοποιημένης πλέον Εταιρείας θα ανέρχεται σε τουλάχιστον € 280 εκ, με βάση πιο πρόσφατες εκτιμήσεις των ακινήτων των δύο εταιρειών.

Επίσης μέχρι το τέλος του 2024, αναμένεται η ολοκλήρωση της κατασκευής και παράδοση στους μισθωτές του δεύτερου Κέντρου Αποθήκευσης και Διανομής στον Ασπρόπυργο (ΚΑΔ2), επιφάνειας 19.236 τ.μ., το οποίο θα αποφέρει επιπλέον έσοδα από ενοίκια σε ετήσια βάση ύψους περίπου € 1,3 εκ.

Επιπλέον, η Εταιρεία εξετάζει την μείωση του δανεισμού της καταρχήν μέσω πωλήσεων επιλεκτικών ακινήτων που δεν εμπίπτουν στους στόχους της επενδυτικής στρατηγικής της.

Τέλος, η Εταιρεία σχεδιάζει την σταδιακή ενεργειακή αναβάθμιση του χαρτοφυλακίου ακινήτων και τον εκσυγχρονισμό όλων των διαδικασιών λειτουργίας της μέσω εφαρμογής νέας τεχνολογίας.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ**A) Κίνδυνος αγοράς****i) Συναλλαγματικός κίνδυνος**

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

ii) Μεταβολές στην Αξία των Ακινήτων

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή της αξίας ακινήτων που έχει αντίκτυπο στην κατάσταση αποτελεσμάτων και στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης του. Για τη μείωση του κινδύνου αυτού, ο Όμιλος έχει συνάψει μακροχρόνιες συμβάσεις μισθώσεων, με αξιόπιστους μισθωτές και έχει αυξήσει την διασπορά του χαρτοφυλακίου ακινήτων σε περισσότερες κατηγορίες ακινήτων. Στην τρέχουσα περίοδο, ο Όμιλος κατέγραψε κέρδη από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία.

iii) Πληθωριστικός Κίνδυνος

Η έκθεση του Ομίλου σε πληθωριστικό κίνδυνο είναι ελαχιστοποιημένη, καθώς στην πλειονότητα των συμβάσεων μισθώσεων προβλέπονται ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων που συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή. Επιπλέον στις περισσότερες συμβάσεις μίσθωσης προβλέπεται ότι σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα. Τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου δεν υπόκεινται σε εποχικές διακυμάνσεις, πλην κάποιων μεμονωμένων μισθώσεων όπου επιπλέον του μηνιαίου (βασικού) μισθώματος, υπάρχει και ποσοστό επί του υπερβάλλοντος τζίρου το οποίο υπολογίζεται στις αρχές κάθε έτους βάση τζίρου του προηγούμενου ημερολογιακού έτους.

Ο Όμιλος δεν είναι σημαντικά εκτεθειμένος στην αύξηση των τιμών του κόστους κατασκευής καθώς έχει συμβασιοποιηθεί το κατασκευαστικό κόστος για τα ακίνητα που βρίσκονται υπό κατασκευή / ανάπτυξη.

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

Η έκθεση του Ομίλου στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται κυρίως από τραπεζικά δάνεια με κυμαινόμενο επιτόκιο (βλ. Σημείωση 11) που εκθέτουν τον Όμιλο σε κίνδυνο ταμειακών ροών λόγω πιθανής μεταβολής των επιτοκίων. Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική του θέση, καθώς το κόστος δανεισμού έχει αυξηθεί σημαντικά ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών. Εντούτοις, από την αρχή του έτους φαίνεται να υπάρχει σημαντική αποκλιμάκωση των επιτοκίων (Euribor) με το οποίο είναι συνδεδεμένα τα επιτόκια δανεισμού της Εταιρείας.

Η έκθεση του Ομίλου σε κίνδυνο μεταβολής επιτοκίων λόγω δανεισμού κινείται στα πλαίσια της αγοράς των ΑΕΕΑΠ έχοντας Net Loan To Value Ratio 45,3% με 30.06.2024. Παρόλα αυτά, σύμφωνα με την Επενδυτική Στρατηγική της Εταιρείας έχει θεσπιστεί στόχος το LTV της Εταιρείας να βρίσκεται περίπου στο 40% το οποίο αναμένεται να επιτευχθεί με την αποπληρωμή μέρους των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας μέσω της επιλεκτικής αποεπένδυσης από ακίνητα μη στρατηγικής σημασίας.

B) Πιστωτικός Κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος του Ομίλου συνδέεται με τις απαιτήσεις από μισθώματα που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης και τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα. Η διαχείριση του πιστωτικού κινδύνου πραγματοποιείται

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

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

Ένα μέρος της έκθεσης του Ομίλου σε πιστωτικό κίνδυνο προέρχεται και από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, καθώς ένα μέρος του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου είναι μισθωμένο σε εταιρείες του Ομίλου Quest.

Κατά την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας χρηματοοικονομικής πληροφόρησης ο μεγαλύτερος μισθωτής του Ομίλου είναι η Τράπεζα Alpha Bank A.E.. Το ποσοστό των ετησιοποιημένων εσόδων από μισθώματα που προέρχεται από την Τράπεζα Alpha Bank A.E. ανέρχονται σε 34%, ποσοστό 19% προέρχεται από θυγατρικές και συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου Quest Συμμετοχών A.E., 16% προέρχεται από την εταιρεία Sargmed Logistics A.E. (μισθωτή του ακινήτου της θυγατρικής SARMED Warehouses A.E.), ενώ 9% προέρχεται από την Hotel Brain A.E..

Γ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

Δ) Εξωτερικοί παράγοντες

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

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

Σχετικά με τις οικονομικές προοπτικές για τους επόμενους μήνες, οι κυριότεροι μακροοικονομικοί κίνδυνοι και αβεβαιότητες έχουν ως ακολούθως:

(α) πολιτικές εξελίξεις διεθνώς, εν αναμονή των αποτελεσμάτων των εκλογών στις Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής.

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

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

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

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

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

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Αν και η Εταιρεία δεν είναι μέλος του ομίλου εταιρειών της Quest Συμμετοχών Α.Ε., εντούτοις αποτελεί συνδεδεμένο μέρος με τον ως άνω όμιλο εταιρειών, λόγω της ύπαρξης κοινών βασικών μετόχων στην Εταιρεία και στον Όμιλο αυτό.

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη είναι αντικειμενικές και διενεργούνται βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους. Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το ΔΛΠ 24, περιγράφονται αναλυτικά και στην Σημείωση 24 της επισυναπτόμενης Ενδιάμεσης Συνοπτικής Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης για το εξάμηνο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2024.

ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρεία διατηρεί υποκατάστημα στο Δήμο Αθηναίων του νομού Αττικής επί της οδού Μητροπόλεως αρ. 3, Τ.Κ. 10557, σε ιδιόκτητη οριζόντια ιδιοκτησία.

ΕΡΕΥΝΑ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

Η Εταιρεία δεν αναπτύσσει δραστηριότητες έρευνας και ανάπτυξης, πέραν των απαραίτητων ερευνών και μελετών για την αξιοποίηση υφιστάμενων ακινήτων ή για την επένδυση σε νέα, στο πλαίσιο του αποκλειστικού αντικειμένου εργασιών της στον τομέα της ακίνητης περιουσίας.

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρεία, αναγνωρίζει τόσο τις υποχρεώσεις της απέναντι στο περιβάλλον σύμφωνα με την ισχύουσα περιβαλλοντική νομοθεσία όσο και την ανάγκη για μια ισορροπημένη οικονομική ανάπτυξη σε αρμονία με αυτό.

Η Εταιρεία στα πλαίσια της λειτουργίας της έχει θέσει τους κατωτέρω στόχους:

- Πράσινες Επενδύσεις στα ακίνητα του Ομίλου με σκοπό τη μείωση του ανθρακικού αποτυπώματος και την προώθηση των ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, ο Όμιλος παράλληλα προχωράει με ταχείς ρυθμούς στην εγκατάσταση Φ/Β σταθμών σε ακίνητα του χαρτοφυλακίου της.
- Παρακολούθηση των φυσικών τοποθεσιών και περιβαλλοντικών επιδόσεων των επενδυτικών ακινήτων και συνεχής αναβάθμιση της ενεργειακής τους απόδοσης, σε σχέση με τα συναφή πρότυπα, όπου είναι εφικτό.
- Επιλογή συνεργατών και προμηθευτών που σέβονται το περιβάλλον και στοχεύουν στην μείωση του περιβαλλοντικού τους αποτυπώματος.
- Ενημέρωση των εργαζομένων της για περιβαλλοντικά θέματα και καλλιέργεια περιβαλλοντικής συνείδησης.

Η Εταιρεία, λόγω της φύσης των δραστηριοτήτων της, δεν δημιουργεί ιδιαίτερα απορρίμματα και συνεπώς δεν επιβαρύνει σημαντικά το περιβάλλον.

Το άμεσο περιβαλλοντικό της αποτύπωμα προκύπτει κυρίως από την κατανάλωση ηλεκτρικής ενέργειας (Κατηγορία / Score II) για τη λειτουργία των γραφείων της και τα αναλώσιμα που χρησιμοποιεί (Κατηγορία / Score III). Προκειμένου όμως να ελαχιστοποιήσει τις επιπτώσεις των τελευταίων στο περιβάλλον, έχουν υιοθετηθεί και εφαρμόζονται πρακτικές κυκλικής οικονομίας.

Στην ίδια κατηγορία ανθρακικού αποτυπώματος (Κατηγορία / Score III), εμπίπτουν και οι καταναλώσεις ενέργειας των ακινήτων που έχει στην ιδιοκτησία του ο όμιλος και ενοικιάζει σε τρίτους. Αυτές οι εκπομπές που χρεώνονται εμμέσως στην επιχείρηση σύμφωνα με τη μεθοδολογία του προτύπου, έχουν αρχικά καταγραφεί και αξιολογηθεί, παρακολουθούνται συστηματικά και όπου δυνατόν, εκπονούνται σχέδια δράσης – μείωσης μέσω επεμβάσεων ενεργειακής ανακαίνισης κτηρίων (κέλυφος) και τεχνικού Η/Μ εξοπλισμού αυτών.

Οι ενέργειες για την υλοποίηση των ανωτέρω αφορούν σε μέτρηση της καταναλισκόμενης ηλεκτρικής ενέργειας και βελτίωση των υποδομών και χρήση τεχνολογιών για την μείωση της κατανάλωσης καθώς και συλλογή προς ανακύκλωση αναλωσίμων και ηλεκτρικών συσκευών ενθαρρύνοντας επίσης το προσωπικό της για ενεργό συμμετοχή.

Τον Ιούλιο του 2023, η Εταιρεία λειτουργώντας με συναίσθηση της περιβαλλοντικής της ευθύνης και λαμβάνοντας υπόψη τα νέα δεδομένα που φέρνει ο νέος κλιματικός νόμος 4936/2022 και το πλαίσιο του ESG, προέβη σε «Gap Analysis» στο χαρτοφυλάκιο ακινήτων της με σκοπό την καταγραφή ενεργειακού και ανθρακικού αποτυπώματος με απώτερο στόχο την εξεύρεση μέτρων μείωσης του περιβαλλοντικού της αποτυπώματος. Η ανωτέρω εργασία ολοκληρώθηκε τον Απρίλιο του 2024 καταδεικνύοντας στην Εταιρεία όλες τις απαραίτητες ενέργειες μέτρων εξοικονόμησης ενέργειας και ανάλυση κόστους βάσει υπολογισμών ενεργειακών δεικτών και ανθρακικού αποτυπώματος. Παράλληλα, στο πλαίσιο της υλοποίησης του προγράμματος Εταιρικής Κοινωνικής Ευθύνης, το οποίο εστιάζει στην προστασία του περιβάλλοντος, τη μείωση του ανθρακικού αποτυπώματος και την προώθηση των ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, η Εταιρεία προχωράει με ταχείς ρυθμούς στην εγκατάσταση φωτοβολταϊκών σταθμών σε ακίνητα του χαρτοφυλακίου της και στην ενεργειακή αναβάθμισή τους. Επίσης η Εταιρεία κατασκευάζει ένα νέο κτίριο γραφείων πιστοποιημένου κατά LEED επί της Ποσειδώνος 42 στην Καλλιθέα Αττικής, χρηματοδοτούμενο από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας

Για τον μετριασμό των αρνητικών και τη μεγιστοποίηση των θετικών της επιδράσεων, η Εταιρεία έχει αναπτύξει και εφαρμόζει Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης, ώστε να παρακολουθεί και να βελτιώνει τις επιδόσεις της σε σχέση με δεσμεύσεις της Εταιρείας προς τους εργαζομένους, τους μετόχους, την αγορά, την κοινωνία και το περιβάλλον σε θέματα βιώσιμης ανάπτυξης. <https://www.briqproperties.gr/viosimi-anaptuxi/viosimi-anaptuxi/>

Τον Σεπτέμβριο 2023, η Εταιρεία δημοσιοποίησε την τρίτη Ετήσια Έκθεση Βιώσιμης Ανάπτυξης για την περίοδο 1.1.2022-31.12.2022, που έχει συνταχθεί σύμφωνα με τον Οδηγό Δημοσιοποίησης Πληροφοριών ESG του Χρηματιστηρίου Αθηνών λαμβάνοντας υπόψη τους 17 Στόχους Βιώσιμης Ανάπτυξης των Ηνωμένων Εθνών (UN SDGs) και τις 10 Αρχές του Οικουμενικού Συμφώνου του Ο.Η.Ε. Global Compact. Η Έκθεση έχει λάβει πιστοποιητικό εξωτερικής επαλήθευσης (external audit) από την TÜV HELLAS (TÜV NORTH) ΑΕ σχετικά με την επιβεβαίωση της συμμόρφωσης με τις απαιτήσεις του Οδηγού Δημοσιοποίησης Πληροφοριών ESG 2022 του Χ.Α. και των απαιτήσεων του AA1000AP (2018).

Επισημαίνεται ακόμη πως το Δεκέμβριο 2021 η Εταιρεία αποτέλεσε την πρώτη Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (Α.Ε.Ε.Α.Π.) που μπήκε στον δείκτη «Athex ESG» του Χρηματιστηρίου Αθηνών και εξακολούθησε να συμπεριλαμβάνεται στο δείκτη και κατά το 2023. Ο δείκτης «Athex ESG» περιλαμβάνει τις εισηγμένες με καλές πρακτικές και επιδόσεις σε θέματα περιβάλλοντος, κοινωνίας και εταιρικής διακυβέρνησης όπως αξιολογήθηκαν και διακρίθηκαν (ESG Scoring).

Το Νοέμβριο του 2023 η Εταιρεία υποστηρίζοντας τις ESG δράσεις του Χρηματιστηρίου Αθηνών υιοθέτησε τη νέα υπηρεσία ATHEX ESG Data Portal με στόχο την ανάδειξη των πρωτοβουλιών της Εταιρείας στον τομέα του ESG και λαμβάνοντας γνώση του βαθμού εναρμόνισης (ESG Transparency Score) με τους δείκτες του ATHEX ESG Reporting Guide, πετυχαίνοντας συνολικό ESG Transparency Score 87%. Η μεθοδολογία υπολογισμού του ESG Transparency Score, εξετάζει το ποσοστό (%) διαφάνειας που παρουσιάζουν οι εταιρείες ως προς τους δείκτες του Οδηγού Δημοσιοποίησης Πληροφοριών ESG του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Για το Διοικητικό Συμβούλιο
Καλλιθέα, 8 Αυγούστου 2024
Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος
Θεόδωρος Φέσσας
Α.Δ.Τ.ΑΕ106909

Η Διευθύνουσα Σύμβουλος
Άννα Αποστολίδου
Α.Δ.Τ.Α00107455



Building a better
working world

ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)
Ορκωτοί Ελεγκτές-Λογιστές Α.Ε.
Χειμάρρας 8B, Μαρούσι
151 25 Αθήνα

Τηλ.: 210 2886 000
Φαξ: 210 2886 905
ey.com

Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

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

Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Εισαγωγή

Έχουμε επισκοπήσει τη συνημμένη συνοπτική εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας BriQ Properties A.E.E.A.Π. της 30ης Ιουνίου 2024 και τις σχετικές συνοπτικές εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εξάμηνης περιόδου που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις, που συνθέτουν την ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της εξαμηνιαίας οικονομικής έκθεσης του Ν.3556/2007.

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

Εύρος Επισκόπησης

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

Συμπέρασμα

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

Άλλο Θέμα

Οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «BriQ Properties A.E.E.A.Π.» για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023 είχαν ελεγχθεί από άλλον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή, ο οποίος εξέφρασε γνώμη χωρίς διαφοροποίηση την 29η Μαρτίου 2024 επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της προηγούμενης χρήσεως.



**Building a better
working world**

ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)
Ορκωτοί Ελεγκτές-Λογιστές Α.Ε.
Χειμάρρας 8B, Μαρούσι
151 25 Αθήνα

Τηλ.: 210 2886 000
Φαξ: 210 2886 905
ey.com

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

Αθήνα 9 Αυγούστου 2024

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Βασίλειος Τζίφας
Α.Μ. ΣΟΕΛ 30011
ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Α.Ε.
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.
ΧΕΙΜΑΡΡΑΣ 8B ΜΑΡΟΥΣΙ
151 25, ΑΘΗΝΑ
Α.Μ. ΣΟΕΛ 107

Επωνυμία: ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.
Διακριτικός Τίτλος: ERNST & YOUNG
Νομική Μορφή: Ανώνυμη Εταιρεία
Έδρα: Χειμάρρας 8B, Μαρούσι, 15125
Αριθμός ΓΕΜΗ: 000710901000



BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.

**Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική
Πληροφόρηση**

για την περίοδο από την 01 Ιανουαρίου 2024 έως την 30 Ιουνίου 2024

Με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
		30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	220.919	147.518	178.269	105.799
Συμμετοχή σε θυγατρικές	7	-	-	30.855	31.356
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία		1.519	1.547	1.400	1.421
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων		13	23	13	23
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		11	1	11	1
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	8	1.224	1.311	554	615
		223.686	150.400	211.102	139.216
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	8	1.963	1.196	1.582	782
Παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα	18	2.006	1.726	2.006	1.726
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	4.597	2.786	3.716	2.202
		8.566	5.708	7.304	4.710
Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	6	1.730	-	1.730	-
Σύνολο ενεργητικού		233.982	156.108	220.136	143.926
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μετοχικό κεφάλαιο	10	75.106	75.106	75.106	75.106
Ίδιες μετοχές	10	(703)	(730)	(703)	(730)
Αποθεματικά		2.976	2.976	2.384	2.384
Αποτελέσματα εις νέον		37.454	31.258	31.619	26.696
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας		114.833	108.610	108.406	103.456
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		7.039	6.829	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		121.872	115.439	108.406	103.456
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δάνεια	11	96.709	35.212	96.709	35.212
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		15	14	15	14
Επιχορηγήσεις	11	196	1	196	1
Υποχρέωση από μίσθωση		-	10	-	10
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	12	1.699	1.747	1.699	1.747
		98.619	36.984	98.619	36.984
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	12	3.811	1.438	3.549	1.353
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		525	399	407	285
Υποχρέωση από μίσθωση		14	14	14	14
Δάνεια	11	9.141	1.834	9.141	1.834
		13.491	3.685	13.111	3.486
Σύνολο υποχρεώσεων		112.110	40.669	111.730	40.470
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		233.982	156.108	220.136	143.926

Οι σημειώσεις στις σελίδες 26 έως 53 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων

	Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
		Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 30.06.2024	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 30.06.2023	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 30.06.2024	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 30.06.2023
Έσοδα από μισθώματα	13	7.271	4.425	5.739	3.029
		7.271	4.425	5.739	3.029
Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	7.035	2.355	6.156	2.298
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων		-	7	-	7
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	14	(150)	(106)	(117)	(76)
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	15	(672)	(694)	(443)	(460)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		(350)	(259)	(350)	(259)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	16	(307)	(380)	(285)	(364)
Καθαρά κέρδη από αναστροφή απομείωσης ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων		-	53	-	53
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων, άυλων περιουσιακών στοιχείων και δικαιωμάτων		(39)	(33)	(32)	(26)
Λοιπά έσοδα	20	43	-	444	421
Λοιπά έξοδα		(6)	(20)	(5)	(16)
Λειτουργικά Κέρδη		12.825	5.348	11.106	4.606
Κέρδη από αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω της	18	279	-	279	-
Χρηματοοικονομικά έσοδα	17	46	509	43	506
Χρηματοοικονομικά έξοδα	17	(2.402)	(867)	(2.401)	(866)
Κέρδη προ φόρων		10.748	4.990	9.027	4.246
Φόροι	19	(535)	(310)	(408)	(207)
Καθαρά κέρδη περιόδου		10.213	4.680	8.619	4.039
Αναλογούντα σε:					
Μετόχους της Εταιρείας		9.892	4.512	8.619	4.039
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών		321	168	-	-
		10.213	4.680	8.619	4.039
Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)					
Βασικά και προσαρμοσμένα	21	0,2797	0,1274	0,2437	0,1141

Οι σημειώσεις στις σελίδες 26 έως 53 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Ίδιες μετοχές	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1^η Ιανουαρίου 2023	75.106	(701)	2.387	21.433	6.927	105.152
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης	-	-	-	4.512	168	4.680
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	4.512	168	4.680
Συναλλαγές με μετόχους						
Αγορά Ιδίων μετοχών	-	27	-	-	-	27
Μέρισμα χρήσης 2022 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	(3.701)	-	(3.701)
Μέρισμα χρήσης 2022 από θυγατρική εταιρεία του Ομίλου	-	-	-	-	(105)	(105)
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου από θυγατρική εταιρεία του Ομίλου	-	-	-	-	(240)	(240)
Συγκεντρωτικές συναλλαγές με μετόχους χρήσης	-	27	-	(3.701)	(345)	(4.019)
Υπόλοιπο την 30^η Ιουνίου 2023	75.106	(674)	2.387	22.243	6.750	105.812
Μεταβολές μέχρι την 31 ^η Δεκεμβρίου 2023	-	(56)	589	9.016	79	9.628
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	(1)	-	(1)
Υπόλοιπο την 31^η Δεκεμβρίου 2023	75.106	(730)	2.976	31.258	6.829	115.439
Υπόλοιπο την 1^η Ιανουαρίου 2024	75.106	(730)	2.976	31.258	6.829	115.439
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου	-	-	-	9.892	321	10.213
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	-	9.892	321	10.213
Συναλλαγές με μετόχους						
(Αγορά) / διάθεση ιδίων μετοχών	10	-	27	-	-	27
Μέρισμα χρήσης 2023 εγκεκριμένο από τους μετόχους	20	-	-	-	(3.696)	(3.696)
Μέρισμα χρήσης 2023 από θυγατρική εταιρεία του Ομίλου	-	-	-	-	(111)	(111)
Συγκεντρωτικές συναλλαγές με μετόχους χρήσης	-	27	-	(3.696)	(111)	(3.781)
Υπόλοιπο την 30^η Ιουνίου 2024	75.106	(703)	2.976	37.454	7.039	121.872

Οι σημειώσεις στις σελίδες 26 έως 53 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Εταιρική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Ίδιες μετοχές	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1^η Ιανουαρίου 2023		75.106	(701)	2.201	17.285	93.891
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης		-	-	-	4.039	4.039
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		-	-	-	4.039	4.039
Συναλλαγές με μετόχους						
Αγορά Ιδίων μετοχών		-	27	-	-	27
Μέρισμα χρήσης 2022 εγκεκριμένο από τους μετόχους		-	-	-	(3.701)	(3.701)
Συγκεντρωτικές συναλλαγές με μετόχους χρήσης		-	27	-	(3.701)	(3.674)
Υπόλοιπο την 30^η Ιουνίου 2023		75.106	(674)	2.201	17.624	94.257
Μεταβολές μέχρι την 31 ^η Δεκεμβρίου 2023		-	(56)	183	9.073	9.200
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης		-	-	-	(1)	(1)
Υπόλοιπο την 31^η Δεκεμβρίου 2023		75.106	(730)	2.384	26.696	103.456
Υπόλοιπο την 1^η Ιανουαρίου 2024		75.106	(730)	2.384	26.696	103.456
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου		-	-	-	8.619	8.619
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου		-	-	-	8.619	8.619
Συναλλαγές με μετόχους						
(Αγορά) / διάθεση ιδίων μετοχών	10	-	27	-	-	27
Μέρισμα χρήσης 2023 εγκεκριμένο από τους μετόχους	19	-	-	-	(3.696)	(3.696)
Συγκεντρωτικές συναλλαγές με μετόχους χρήσης		-	27	-	(3.696)	(3.670)
Υπόλοιπο την 30^η Ιουνίου 2024		75.106	(703)	2.384	31.619	108.406

Οι σημειώσεις στις σελίδες 26 έως 53 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	Σημ.	Όμιλος	
		Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 30.06.2024	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 30.06.2023
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Καθαρά κέρδη προ φόρων		10.748	4.990
Αναπροσαρμογές για:			
Αποσβέσεις		39	33
(Αύξηση)/μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	6	(7.035)	(2.355)
(Κέρδη) / ζημίες από πώληση επενδυτικών ακινήτων		-	(7)
(Κέρδη) / ζημίες από απομείωση ενσώματων περιουσιακών στοιχείων		-	(53)
Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού - έξοδο/(έσοδο)		1	1
(Κέρδη)/ Ζημίες από αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων σε εύλογη αξία	18	(279)	-
Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/ έξοδα - καθαρά		2.356	358
Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης			
(Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων		(681)	691
Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων		2.710	1.589
Καταβληθέντες τόκοι		(2.436)	(729)
Καταβληθείς φόρος		(286)	(227)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		5.137	4.292
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων		(10)	(22)
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	6	(62.088)	-
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	6	(537)	(735)
Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με υπό εκτέλεση ακίνητα	6	(5.471)	(2.692)
Επιστροφή τιμήματος από απόκτηση θυγατρικής		-	75
Εισπράξεις από πωλήσεις επενδυτικών, ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων		-	12
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(68.107)	(3.362)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Εισπράξεις από μετόχους της μειοψηφίας λόγω μείωσης μετοχικού κεφαλαίου		-	(240)
(Αγορά) / διάθεση ιδίων μετοχών		27	27
Αποπληρωμές δανείων	11	(1.310)	(3.243)
Εισπράξεις από αλληλόχρεο δανεισμό	11	3.700	2.500
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακού δανείου	11	66.177	3.100
Αποπληρωμή κεφαλαίου μισθώσεων		(9)	(7)
Μερίσματα διανεμηθέντα από θυγατρικές του Ομίλου σε μετόχους μειοψηφίας		(111)	(105)
Μερίσματα πληρωθέντα	20	(3.693)	(3.699)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		64.781	(1.667)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		1.811	(737)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου		2.786	3.324
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου	9	4.597	2.587

Οι σημειώσεις στις σελίδες 26 έως 53 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Εταιρική Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	Σημ.	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 30.06.2024	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 30.06.2023
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Καθαρά κέρδη προ φόρων		9.027	4.246
Αναπροσαρμογές για:			
Αποσβέσεις		32	26
(Αύξηση)/μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	6	(6.156)	(2.298)
(Κέρδη) / ζημίες από πώληση επενδυτικών ακινήτων		-	(7)
(Κέρδη) / ζημίες από απομείωση ενσώματων περιουσιακών στοιχείων		-	(53)
Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού - έξοδο/(έσοδο) χρήσης (Κέρδη)/ Ζημίες από αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων σε εύλογη αξία	18	(279)	-
Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/ έξοδα - καθαρά		2.358	360
Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης			
(Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων		(738)	673
Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων		2.329	1.422
Καταβληθέντες τόκοι		(2.112)	(729)
Καταβληθείς φόρος		(286)	(94)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		4.177	3.547
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Επιστροφή/ (Συμμετοχή) από μείωση / (σε αύξηση) κεφαλαίου θυγατρικών		501	1.035
Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων		(10)	(16)
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	6	(62.088)	-
Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με υπό εκτέλεση ακίνητα	6	(5.471)	(2.692)
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	6	(485)	(367)
Εισπράξεις από πωλήσεις επενδυτικών, ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων		-	12
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(67.554)	(2.028)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
(Αγορά) / διάθεση ιδίων μετοχών		27	27
Πληρωμές δανείων	11	(1.310)	(3.243)
Εισπράξεις από αλληλόχρεο δανεισμό	11	3.700	2.500
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων	11	66.177	3.100
Αποπληρωμή κεφαλαίου μισθώσεων		(9)	(7)
Μερίσματα πληρωθέντα	20	(3.693)	(3.699)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		64.892	(1.322)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα			
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης		2.202	1.253
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	9	3.716	1.452

Οι σημειώσεις στις σελίδες 26 έως 53 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες

Οι παρούσες Εταιρικές και Ενοποιημένες Ενδιάμεσες Συνοπτικές χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της περιόδου από την 1^η Ιανουαρίου 2024 έως την 30^η Ιουνίου 2024 περιλαμβάνουν τις εταιρικές Ενδιάμεσες Συνοπτικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της «BriQ Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (η «Εταιρεία») και τις ενοποιημένες Ενδιάμεσες Συνοπτικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της «Plaza Hotel Skiathos Μ.Α.Ε» και «Sarmed Warehouses Α.Ε.», (μαζί «Ο Όμιλος»).

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

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

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

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

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

Την 27η Απριλίου 2023 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ανασυγκροτήθηκε σύμφωνα με την απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της 27ης Απριλίου 2023 με την προσθήκη του Ανεξάρτητου Μη Εκτελεστικού Μέλους κ. Παπαευστρατίου. Το οκταμελές Διοικητικό Συμβούλιο που εκλέχθηκε από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 27^{ης} Απριλίου 2023, η οποία όρισε και τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του σύμφωνα με το άρθρο 87 παρ. 5 του Ν.4548/2018 και το άρθρο 3 του Ν.3016/2002, συγκροτήθηκε αυθημερόν σε σώμα, έχει τετραετή θητεία, ήτοι μέχρι την 26η Απριλίου 2027, η θητεία του θα παραταθεί αυτόματα μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας μετά τη λήξη της και απαρτίζεται από τα ακόλουθα μέλη:

1. Θεόδωρος Φέσσας, του Δημητρίου, Πρόεδρος - Μη Εκτελεστικό Μέλος.
2. Ευστράτιος Παπαευστρατίου, του Δημητρίου, Αντιπρόεδρος – Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος.
3. Άννα Αποστολίδου του Γεωργίου, Διευθύνουσα Σύμβουλος – Εκτελεστικό Μέλος.
4. Απόστολος Γεωργαντζής του Μιλτιάδη, Εκτελεστικό Μέλος.
5. Ευτυχία Κουτσουρέλη, του Σοφοκλέους, Μη Εκτελεστικό Μέλος.
6. Παναγιώτης - Αριστείδης Χαλικιάς του Μιχαήλ, Μη Εκτελεστικό Μέλος.
7. Ελένη Λινάρδου του Δημητρίου, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος.
8. Μάριος Λασσανιάνος του Κωνσταντίνου, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

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

Στις 30.06.2024 η Εταιρεία απασχολούσε 9 υπαλλήλους (30.06.2023: 9).

Οι παρούσες Εταιρικές και Ενοποιημένες Ενδιάμεσες Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στην από 08.08.2024 συνεδρίασή του.

1.1 Συμφωνία μεταξύ BriQ Properties A.E.E.A.Π., Intercontinental International A.E.E.A.Π. και Ajolico Trading Limited

Στις 23η Φεβρουαρίου 2023 υπογράφηκε η συμφωνία συγχώνευσης δια απορρόφησης (Συμφωνία) μεταξύ της Εταιρείας και της κυπριακής εταιρείας με την επωνυμία «Ajolico Trading Limited» (εφεξής η «Ajolico»), κυρίας μετόχου της Intercontinental International A.E.E.A.Π. («ICI») με ποσοστό περίπου 78,78% και της ICI, με αντικείμενο τους βασικούς όρους υπό τους οποίους η Εταιρεία και η ICI θα προβούν σε συγχώνευση δια απορρόφησης της ICI από την BriQ, τα βασικά σημεία της συμφωνίας αναλύονται παρακάτω.

Η BriQ θα αγοράσει από την ICI χαρτοφυλάκιο 17 ακινήτων αξίας € 60.6 εκ. με βάση τις εκτιμήσεις 30.06.2022, από το ποσό αυτό θα αποπληρωθούν δανειακές υποχρεώσεις που συνδέονται με τα ως άνω ακίνητα. Η διαφορά μεταξύ του τιμήματος και του ποσού αποπληρωμής των δανειακών υποχρεώσεων πρόκειται να διανεμηθεί στους μετόχους της ICI δια μείωσης του μετοχικού της κεφαλαίου και διανομής προσωρινού μερίσματος (εφεξής «Στάδιο Α»).

Μετά την ολοκλήρωση του Σταδίου Α, η Ajolico θα μεταβιβάσει λόγω πώλησης στην BriQ, μετοχές έκδοσης της ICI, οι οποίες αντιστοιχούν σε ποσοστό περίπου 25,92% του μετοχικού κεφαλαίου της ICI, όπως αυτό θα διαμορφωθεί μετά τις διανομές του Σταδίου Α έναντι ποσού δέκα εκατομμυρίων διακοσίων χιλιάδων ευρώ (€10.200.000,00), συμπεριλαμβανομένου του δικαιώματος της BriQ στην απόληψη μερίσματος της ICI για τη χρήση 2022. (εφεξής «Στάδιο Β»).

Κατόπιν της ολοκλήρωσης του Σταδίου Β, τα μέρη θα προχωρήσουν σε συγχώνευση δια απορρόφησης της ICI από την BriQ, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4601/2019, του ν. 4548/2018 και του άρθρου 54 του ν.4172/2013, του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών και της νομοθεσίας της Κεφαλαιαγοράς, με σχέση ανταλλαγής που έχει καταρχίτη συμφωνηθεί ως μία (1) μετοχή έκδοσης ICI για κάθε 1,41787307238 νέες μετοχές έκδοσης BriQ, ενώ οι μέτοχοι της BriQ θα διατηρήσουν τον ίδιο αριθμό κοινών μετοχών που κατέχουν (εφεξής «Στάδιο Γ»). Η σχέση ανταλλαγής θα οριστικοποιηθεί σύμφωνα με τους όρους των συμβατικών κειμένων και θα τελεί υπό την αίρεση της επιβεβαίωσης του δίκαιου και ευλόγου της από τους ορκωτούς ελεγκτές που θα οριστούν όπως προβλέπεται από την κειμένη νομοθεσία.

Διευκρινίζεται ότι τα ανωτέρω στάδια τελούν υπό τις συνήθεις αναβλητικές αιρέσεις για σχετικές και όμοιες συναλλαγές, συμπεριλαμβανομένων των απαραίτητων εγκρίσεων από τα αρμόδια εταιρικά όργανα και τις εποπτικές αρχές, σε κάθε περίπτωση, μετά την ολοκλήρωση του πρώτου σταδίου, η μεταβίβαση των 17 ακινήτων είναι οριστική και δε συνδέεται με την ολοκλήρωση ή όχι των επομένων 2 σταδίων της Συμφωνίας.

Βάση της ανωτέρω συμφωνίας, την 31.01.2024 πραγματοποιήθηκε η απόκτηση 16 ακινήτων από την ICI έναντι συνολικού τιμήματος € 56,6 εκ. και στις 14.06.2024 η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση και του 17ου ακινήτου από την ICI έναντι τιμήματος € 4 εκ., σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο πρώτο στάδιο της ως άνω συμφωνίας. Στις 17 Μαΐου 2024 υπεγράφη τροποποιητική σύμβαση, με αντικείμενο την τροποποίηση της Συμφωνίας ως ακολούθως:

Α) Η BriQ και η ICI θα προβούν σύμφωνα με τις εισηγήσεις των Διοικητικών Συμβουλίων τους και τις αποφάσεις των Γενικών Συνελεύσεων τους στη διανομή μερίσματος από τα κέρδη της χρήσης του έτους 2024.

Β) Η ICI θα προβεί στη διανομή μερίσματος από κέρδη παρελθουσών εταιρικών χρήσεων ποσού δέκα οκτώ εκατομμυρίων εξακοσίων σαράντα δύο χιλιάδων τετρακοσίων εννέα ευρώ και οκτώ λεπτών (€18.642.449), στο πλαίσιο της διανομής προς τους μετόχους της του εσόδου από το τίμημα πώλησης των ακινήτων προς την BriQ μετά την αποπληρωμή του από 9 Μαΐου 2012 κοινού ομολογιακού δανείου εκδόσεως της ICI.

Γ) Η Ajolico θα μεταβιβάσει λόγω πώλησης στην BriQ, δύο εκατομμύρια οκτακόσιες τριάντα έξι χιλιάδες εννιακόσια σαράντα εννέα (2.836.949) μετοχές έκδοσης της ICI, οι οποίες αντιστοιχούν σε ποσοστό περίπου 27,02% του μετοχικού κεφαλαίου της ICI, έναντι ποσού εννέα εκατομμυρίων τριακοσίων πενήντα μία χιλιάδων ογδόντα ενός ευρώ (9.351.081 ευρώ)(Σημείωση 18).

Δ) Τα μέρη θα προχωρήσουν σε συγχώνευση δια απορρόφησης της ICI από την BriQ, με σχέση ανταλλαγής που θα καθοριστεί με βάση τον λόγο των καθαρών θέσεων των συγχωνευόμενων εταιρειών, όπως θα προκύψει από τις ελεγμένες εξαμηνίες χρηματοοικονομικές καταστάσεις τους με ημερομηνία αναφοράς της 30η Ιουνίου 2024. Ο αριθμός των κοινών μετοχών που θα κατέχουν οι μέτοχοι της BriQ κατά την συγχώνευση θα παραμείνει αμετάβλητος. Η σχέση ανταλλαγής θα οριστικοποιηθεί σύμφωνα με τους όρους της τροποποιητικής σύμβασης και θα τελεί υπό την αίρεση της επιβεβαίωσης του δίκαιου και ευλόγου της από τους ορκωτούς ελεγκτές που θα οριστούν όπως προβλέπεται από την κειμένη νομοθεσία.

2. Βάση σύνταξης των ανέλεγκτων ενδιάμεσων συνοπτικών ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι ενδιάμεσες συνοπτικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας για την εξάμηνη περίοδο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2024 έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου (Δ.Λ.Π.) 34 - "Ενδιάμεση Οικονομική Αναφορά" και παρουσιάζουν την οικονομική θέση, τα αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές του Ομίλου και την Εταιρείας με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

Η παρούσα Ενδιάμεση Συνοπτική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση της εξάμηνης περιόδου από την 1^η Ιανουαρίου 2024 έως 30 Ιουνίου 2024 περιλαμβάνουν τα χρηματοοικονομικά στοιχεία της Εταιρείας και των θυγατρικών της «Plaza Hotel Skiathos M.A.E» και «Sarmed Warehouses A.E.», («θυγατρικές» από κοινού με την Εταιρεία «ο Όμιλος»).

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Οι λογιστικές αρχές που χρησιμοποιήθηκαν για την προετοιμασία και την παρουσίαση των ενδιάμεσων συνοπτικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων του Ομίλου και της Εταιρείας 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 2023, με εξαίρεση την υιοθέτηση των νέων και τροποποιημένων προτύπων όπως παρατίθενται κατωτέρω και των αρχών ενοποίησης.

Οι ενδιάμεσες συνοπτικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας δεν περιλαμβάνουν όλες τις πληροφορίες και σημειώσεις που απαιτούνται στις ετήσιες ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις και πρέπει να διαβάζονται σε συνάρτηση με τις ελεγμένες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου στις 31 Δεκεμβρίου 2023, οι οποίες είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της Εταιρείας: www.briqproperties.gr.

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

Συνεχιζόμενη δραστηριότητα

Οι ενδιάμεσες συνοπτικές οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου (Δ.Λ.Π.) 34 – «Ενδιάμεση Οικονομική Αναφορά» και παρουσιάζουν την οικονομική θέση, τα αποτελέσματα, την Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και τις ταμειακές ροές του Ομίλου με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

Καθορίζοντας την κατάλληλη βάση για την κατάρτιση των ενδιάμεσων συνοπτικών οικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση οφείλει να εξετάσει εάν ο Όμιλος και η Εταιρεία μπορούν να συνεχίσουν τη δραστηριότητα τους στο εγγύς μέλλον. Στις 30 Ιουνίου 2024, ο Όμιλος είχε ταμειακά διαθέσιμα που ανέρχονταν σε €4,6 εκατ. και αρνητικό κεφάλαιο κίνησης. Ο συνολικός δανεισμός ήταν €106 εκατ., από τον οποίο ποσό ύψους €9,1 εκατ. είναι πληρωτέο εντός των επόμενων 12 μηνών. Πληροφορίες σχετικά με τα υπόλοιπα και τη ληκτικότητα των παραπάνω παρουσιάζονται στη Σημείωση 11. Η Εταιρεία επίσης έχει διαθέσιμο υπόλοιπο γραμμών χρηματοδοτήσεων, που δεν είχαν χρησιμοποιηθεί έως 30 Ιουνίου 2024, συνολικής αξίας € 4,6 εκ.

Επίσης στο πλαίσιο της Συμφωνίας που αναφέρεται στην Σημείωση 1.1 και των ενεργειών της διοίκησης του ομίλου για αναχρηματοδότηση μέρος του υφιστάμενου δανεισμού, η Alpha Bank έχει εγκρίνει (υπογεγραμμένο term sheet στις 24 Ιουλίου 2024) την χορήγηση στην Εταιρεία νέου ομολογιακού δανείου συνολικής αξίας € 23,5 εκ.. Από το δάνειο αυτό θα αναχρηματοδοτηθεί υφιστάμενος δανεισμός αξίας € 20 εκ.

Η εκτίμηση της Διοίκησης, έχοντας υπόψη τα παραπάνω καθώς και τις οικονομικές προβλέψεις (ανάλυση ταμειακών ροών, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη το νέο ομολογιακό δάνειο) για τους επόμενους 18 μήνες, θεωρεί ότι η ρευστότητα του Ομίλου και της Εταιρείας μπορεί να καλύψει τις αντίστοιχες τρέχουσες υποχρεώσεις και τις ανάγκες του κεφαλαίου κίνησης.

Βάσει των οικονομικών προβλέψεων του Ομίλου και της Εταιρείας που περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, τις εκτιμήσεις τόσο των μακροοικονομικών όσο και των λειτουργικών παραγόντων που επηρεάζουν τη λειτουργία του Ομίλου και της Εταιρείας καθώς και τις διαθέσιμες πληροφορίες κατά την ημερομηνία υπογραφής των ενδιάμεσων συνοπτικών ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων ο Όμιλος και η Εταιρεία αναμένει ότι οι λειτουργικές τους δραστηριότητες θα αποφέρουν επαρκή ταμειακά διαθέσιμα έτσι ώστε να είναι σε θέση να έχει επαρκή ρευστότητα για να εξυπηρετήσει όλες τις υποχρεώσεις του για περίοδο τουλάχιστον 12 μηνών από την ημερομηνία έκδοσης αυτών των ενδιάμεσων συνοπτικών ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων. Γι' αυτόν το λόγο, η διοίκηση υιοθετεί την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας κατά την κατάρτιση των ενδιάμεσων συνοπτικών ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων του Ομίλου και της Εταιρείας.

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 2024 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 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων: Ταξινόμηση των Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες (τροποποιήσεις)

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8, για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024. Οι τροποποιήσεις παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 1 για την ταξινόμηση των υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν την έννοια του δικαιώματος αναβολής διακανονισμού υποχρέωσης, την απαίτηση να υπάρχει το δικαίωμα αυτό κατά την περίοδο αναφοράς και ότι η πρόθεση εξάσκησης του δικαιώματος από τη διοίκηση αλλά και το δικαίωμα αντισυμβαλλομένου για διακανονισμό της υποχρέωσης μέσω μεταβίβασης συμμετοχικών τίτλων της εταιρείας, δεν επηρεάζουν την βραχυπρόθεσμη ή μακροπρόθεσμη ταξινόμηση. Επίσης, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι μόνο οι όροι συμμόρφωσης με τους οποίους μια οικονομική οντότητα πρέπει να συμμορφώνεται κατά ή πριν από την ημερομηνία αναφοράς, θα επηρεάσουν την ταξινόμηση μιας υποχρέωσης. Ακόμη, απαιτούνται πρόσθετες γνωστοποιήσεις για μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις που προκύπτουν από συμβάσεις δανείων που υπόκεινται στην τήρηση ορών συμμόρφωσης εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς. Η Διοίκηση του Ομίλου εκτιμά ότι το πρότυπο δεν έχει σημαντική επίπτωση στις λογιστικές πολιτικές του Ομίλου,

ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις: Υποχρέωση Μίσθωσης σε συμβάσεις πώλησης και επαναμίσθωσης (τροποποιήσεις)

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024. Οι τροποποιήσεις αποσκοπούν στη βελτίωση των απαιτήσεων που εφαρμόζει ο πωλητής-μισθωτής για την επιμέτρηση της υποχρέωσης μίσθωσης, που προκύπτει από μια συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης κατά το ΔΠΧΑ 16, ενώ δεν αλλάζει την λογιστική αντιμετώπιση για μισθώσεις που δεν σχετίζονται με συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης. Ειδικότερα, ο πωλητής-μισθωτής καθορίζει τις «πληρωμές μισθωμάτων» ή τις «αναθεωρημένες πληρωμές μισθωμάτων» ώστε να μην αναγνωρίζει κέρδος ή ζημιά που σχετίζεται με το δικαίωμα χρήσης που διατηρεί. Η εφαρμογή αυτών των απαιτήσεων δεν εμποδίζει τον πωλητή-μισθωτή να αναγνωρίσει, στα αποτελέσματα χρήσης, οποιοδήποτε κέρδος ή ζημιά που σχετίζεται με τη μερική ή πλήρη λύση μιας μίσθωσης. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8, σε συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης που πραγματοποιούνται μετά την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής, που είναι η αρχή της ετήσιας περιόδου αναφοράς κατά την οποία η οικονομική οντότητα εφάρμοσε για πρώτη φορά το ΔΠΧΑ 16. Η Διοίκηση του Ομίλου εκτιμά ότι το πρότυπο δεν έχει σημαντική επίπτωση στις λογιστικές πολιτικές του Ομίλου,

ΔΛΠ 7 Κατάσταση Ταμειακών Ροών και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις - Συμφωνίες χρηματοδότησης της εφοδιαστικής αλυσίδας (τροποποιήσεις)

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024. Οι τροποποιήσεις συμπληρώνουν τις απαιτήσεις που υπάρχουν ήδη στα ΔΠΧΑ και απαιτούν από την οικονομική οντότητα να γνωστοποιεί τους όρους και τις συνθήκες των συμφωνιών χρηματοδότησης της εφοδιαστικής αλυσίδας. Επιπρόσθετα, οι οντότητες υποχρεούνται να γνωστοποιούν στην αρχή και στο τέλος της περιόδου αναφοράς τη λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων των συμφωνιών χρηματοδότησης και τα κονδύλια στα οποία παρουσιάζονται οι εν λόγω υποχρεώσεις, καθώς και τη λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και τα κονδύλια παρουσιάσής τους, για τα οποία οι πάροχοι χρηματοδότησης έχουν ήδη διακανονήσει τις αντίστοιχες εμπορικές υποχρεώσεις. Οι οντότητες θα πρέπει επίσης να γνωστοποιούν το είδος και την επίδραση των μη ταμειακών μεταβολών στην λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων των συμφωνιών χρηματοδότησης, οι οποίες εμποδίζουν τη συγκρισιμότητα της λογιστικής αξίας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις απαιτούν από την οικονομική οντότητα να γνωστοποιεί στην αρχή και στο τέλος της περιόδου αναφοράς το εύρος των ημερομηνιών λήξης πληρωμής των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων των συμφωνιών χρηματοδότησης καθώς και των συγκρίσιμων εμπορικών υποχρεώσεων που δεν αποτελούν μέρος αυτών των συμφωνιών. Η Διοίκηση του Ομίλου εκτιμά ότι το πρότυπο δεν έχει σημαντική επίπτωση στις λογιστικές πολιτικές του Ομίλου,

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΛΠ 21 Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος: Έλλειψη ανταλλαξιμότητας (Τροποποιήσεις). Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2025, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η Διοίκηση του Ομίλου εκτιμά ότι το πρότυπο δεν θα την επηρεάσει, γιατί όλες οι συναλλαγές του διενεργούνται σε Ευρώ.

ΔΠΧΑ 18 – Παρουσίαση και Γνωστοποιήσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις

Το ΔΠΧΑ 18 εισάγει νέες απαιτήσεις παρουσίασης στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης, συμπεριλαμβανομένων καθορισμένων συνόλων και συνόλων, όπως «λειτουργικό κέρδος» και «κέρδος προ φόρων, χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων και φόρων εισοδήματος». Απαιτεί από την οικονομική οντότητα να κατατάσσει όλα τα έσοδα και έξοδα της κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης σε μία από τις πέντε κατηγορίες: λειτουργικά, επενδυτικά, χρηματοδότησης, φόροι εισοδήματος και διακοπόμενες δραστηριότητες. Απαιτεί επίσης τη γνωστοποίηση μέτρων απόδοσης που καθορίζονται από τη διοίκηση και περιλαμβάνει νέες απαιτήσεις για ομαδοποίηση και περαιτέρω ανάλυση οικονομικών πληροφοριών με βάση τους προσδιορισμένους «ρόλους» των κύριων οικονομικών καταστάσεων και των σημειώσεων. Επιπλέον, υπάρχουν επακόλουθες τροποποιήσεις σε άλλα λογιστικά πρότυπα. Το ΔΠΧΑ 18 τίθεται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027 και επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή. Αναδρομική εφαρμογή απαιτείται τόσο στις ετήσιες όσο και στις ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις. Το πρότυπο δεν έχει εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Στις επόμενες περιόδους αναφοράς, η Διοίκηση θα αναλύσει τις απαιτήσεις αυτού του νέου προτύπου και θα αξιολογήσει τον αντίκτυπό του.

ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις και ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες - Τροποποίηση: Πώληση ή εισφορά περιουσιακών στοιχείων μεταξύ ενός επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του

Οι τροποποιήσεις αντιμετωπίζουν μια αναγνωρισμένη ασυνέπεια μεταξύ των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 10 και εκείνες του ΔΛΠ 28, για την αντιμετώπιση της πώλησης ή της εισφοράς των περιουσιακών στοιχείων μεταξύ του επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του. Η κύρια συνέπεια των τροποποιήσεων είναι ότι ένα πλήρες κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει μια επιχείρηση (είτε στεγάζεται σε μια θυγατρική είτε όχι). Ένα μερικό κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει στοιχεία ενεργητικού που δεν συνιστούν επιχείρηση, ακόμη και αν τα στοιχεία αυτά στεγάζονται σε θυγατρική. Το Δεκέμβριο του 2015 το ΣΔΛΠ ανέβαλε επ' αόριστο την ημερομηνία εφαρμογής της τροποποίησης αυτής, αναμένοντας το αποτέλεσμα του έργου του για τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση του Ομίλου εκτιμά ότι το πρότυπο δεν θα έχει σημαντική επίπτωση στις λογιστικές πολιτικές του Ομίλου,

3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

3.1. Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

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

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

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

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

(α) Κίνδυνος αγοράς

(i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

(ii) Κίνδυνος τιμών

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

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

μεμονωμένων μισθώσεων όπου υπάρχει ποσοστό επί του τζίρου επιπλέον από το μηνιαίο μίσθωμα το οποίο υπολογίζεται στις αρχές κάθε έτους και αφορά το προηγούμενο ημερολογιακό έτος.

Επιπλέον η Εταιρεία διέπεται από θεσμικό πλαίσιο των Α.Ε.Ε.Α.Π., σύμφωνα με το οποίο:

- α) απαιτείται περιοδική αποτίμηση των ακινήτων της από ανεξάρτητο εκτιμητή,
- β) απαιτείται αποτίμηση της αξίας των ακινήτων προ απόκτησης ή προ πώλησης από ανεξάρτητο εκτιμητή,
- γ) επιτρέπεται η ανέγερση, αποπεράτωση ή επισκευή ακινήτων εφόσον τα σχετικά κόστη δεν υπερβαίνουν, στο σύνολό τους, το σαράντα τοις εκατό (40%) επί του συνόλου των επενδύσεων της εταιρίας σε ακίνητη περιουσία, όπως αυτή θα έχει διαμορφωθεί μετά την ολοκλήρωση των εργασιών και,
- δ) απαγορεύεται η αξία κάθε ακινήτου, κατά το χρόνο της απόκτησης ή της ολοκλήρωσης των εργασιών, να υπερβαίνει το 25% της αξίας του συνόλου των επενδύσεών της.

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

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

Ο κίνδυνος επιτοκίου αναφέρεται στον υφιστάμενο ή μελλοντικό κίνδυνο για τα κέρδη και το κεφάλαιο του Ομίλου και της Εταιρείας, ο οποίος προκύπτει από δυσμενείς διακυμάνσεις των επιτοκίων που επηρεάζουν τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού της Εταιρείας. Η έκθεση του Ομίλου στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται από καταθέσεις όψεως (βλ. Σημείωση 9) που έχει στο ενεργητικό του καθώς και από τραπεζικά δάνεια με κυμαινόμενο επιτόκιο (βλ. Σημείωση 11) που εκθέτουν τον Όμιλο σε κίνδυνο ταμειακών ροών λόγω πιθανής μεταβολής των επιτοκίων.

Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική του θέση και τις ταμειακές του ροές, καθώς το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών.

Η έκθεση του Ομίλου σε κίνδυνο μεταβολής επιτοκίων λόγω δανεισμού κινείται στα πλαίσια της αγοράς των ΑΕΕΑΠ έχοντας Net Loan To Value Ratio 45,2% με 30.06.2024. Παρόλα αυτά, σύμφωνα με την Επενδυτική Στρατηγική της Εταιρείας έχει θεσπιστεί στόχος το LTV της Εταιρείας να βρίσκεται περίπου στο 40% το οποίο αναμένεται να επιτευχθεί με την αποπληρωμή μέρους των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας μέσω της επιλεκτικής αποεπένδυσης από ακίνητα μη στρατηγικής σημασίας.

Εάν το επιτόκιο αναφοράς είχε μεταβληθεί κατά +/-1% η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν κατ' εκτίμηση μειωμένα κατά € 337 χιλ. και αυξημένα κατά 337 χιλ. αντίστοιχα.

(β) Πιστωτικός κίνδυνος

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

Ο Όμιλος ιστορικά δεν έχει υποστεί σημαντική ζημιά από την αρχική αναγνώριση των απαιτήσεων και δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές, καθώς οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες - μισθωτές που διαθέτουν επαρκή πιστοληπτική ικανότητα και ρευστότητα.

Ένα μέρος της έκθεσης του Ομίλου σε πιστωτικό κίνδυνο προέρχεται και από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, καθώς ένα μέρος του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου είναι μισθωμένο σε εταιρείες του Ομίλου Quest. Κατά την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας χρηματοοικονομικής πληροφόρησης ο μεγαλύτερος μισθωτής του Ομίλου είναι η Τράπεζα Alpha Bank A.E.. Το ποσοστό των ετησιοποιημένων εσόδων από μισθώματα που προέρχεται από την Τράπεζα Alpha Bank A.E.

ανέρχονται σε 34%, ποσοστό 19% προέρχεται από θυγατρικές και συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου Quest Συμμετοχών Α.Ε., 16% προέρχεται από την εταιρεία Sarmed Logistics Α.Ε. (μισθωτή του ακινήτου της θυγατρικής SARMED Warehouses Α.Ε.), ενώ 9% προέρχεται από την Hotel Brain Α.Ε..

(γ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

3.2 Διαχείριση κεφαλαίου

Όσον αφορά τη διαχείριση του κεφαλαίου, ο στόχος του Ομίλου είναι να διασφαλίσει την ικανότητά του να παραμένει σε συνεχιζόμενη δραστηριότητα με σκοπό να παράγει κέρδη για τους μετόχους και οφέλη για τα υπόλοιπα ενδιαφερόμενα μέρη και να διατηρεί τη βέλτιστη κεφαλαιακή δομή ώστε να μειώνεται το κόστος του κεφαλαίου.

Η διατήρηση ή η προσαρμογή της κεφαλαιουχικής δομής, μπορεί να γίνει μέσω της προσαρμογής του ποσού των μερισμάτων που καταβάλλονται στους μετόχους, της έκδοσης νέων μετοχών ή της πώλησης περιουσιακών στοιχείων για να μειωθεί ο δανεισμός.

Ο Όμιλος ελέγχει τον κεφαλαιουχικό κίνδυνο με βάση τον συντελεστή μόχλευσης. Αυτός ο συντελεστής υπολογίζεται ως ο λόγος του συνολικού δανεισμού προς το σύνολο των στοιχείων ενεργητικού (debt ratio) και ως ο λόγος του καθαρού δανεισμού προς το σύνολο των στοιχείων ενεργητικού (net debt ratio). Ο καθαρός δανεισμός υπολογίζεται ως το σύνολο των δανεισμού (μακροπρόθεσμου και βραχυπρόθεσμου) συν υποχρεώσεις από μίσθωση μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.

Το νομικό καθεστώς που διέπει τις Α.Ε.Α.Π. στην Ελλάδα, επιτρέπει τη σύναψη δανείων και παροχή πιστώσεων σε αυτές με ποσά που στο σύνολο τους δεν υπερβαίνουν το 75% του ενεργητικού τους, για την απόκτηση και αξιοποίηση ακινήτων.

Παρακάτω παρουσιάζονται οι δείκτες μόχλευσης στο σύνολο του ενεργητικού κατά την 30.06.2024 σε σύγκριση με την 31.12.2023.

	Όμιλος 30.06.2024	Εταιρεία 30.06.2024	Όμιλος 31.12.2023	Εταιρεία 31.12.2023
Δάνεια και υποχρεώσεις από μίσθωση	105.850	105.850	37.070	37.070
Σύνολο στοιχείων ενεργητικού	233.982	220.136	156.109	143.926
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	4.597	3.716	2.786	2.202
Debt Ratio	45,24%	48,08%	23,75%	25,76%
Net Debt Ratio	44,14%	47,20%	22,36%	24,60%

3.3 Προσδιορισμός των εύλογων αξιών

Η Εταιρεία και ο Όμιλος παρέχει τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας μέσω μιας ιεράρχησης τριών επιπέδων.

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με βάση τις δημοσιευμένες τιμές αγοράς, που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς για όμοια περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις («Επίπεδο 1»).
- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές, η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται είτε άμεσα είτε έμμεσα σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς («Επίπεδο 2»).
- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές, η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που κατά βάση δεν στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς («Επίπεδο 3»).

Η Εταιρεία και ο Όμιλος κατέχει παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα (σημείωση 18) και επενδυτικά ακίνητα (σημείωση 6) που επιμετρούνται σε εύλογη αξία. Κατά την 30^η Ιουνίου 2024, η λογιστική αξία των πελατών και λοιπών απαιτήσεων, των

ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων, των δανείων καθώς και του κονδυλίου προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις, προσέγγιζε την εύλογη αξία.

Κατά τη διάρκεια της χρήσης δεν διενεργήθηκαν μεταφορές μεταξύ των Επιπέδων 1 και 2, ούτε μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3 για τη μέτρηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων.

4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

Η προετοιμασία των ενδιάμεσων συνοπτικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και παραδοχών καθώς και την κρίση της Διοίκησης σχετικά με τη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών πολιτικών του Ομίλου και της Εταιρείας. Σημαντικές παραδοχές από τη Διοίκηση για την εφαρμογή των λογιστικών μεθόδων της Εταιρείας επισημαίνονται όπου κρίνεται απαραίτητο. Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις στις οποίες προβαίνει η Διοίκηση περιγράφονται αναλυτικά στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας της 31 Δεκεμβρίου 2023, ενώ αξιολογούνται συνεχώς και βασίζονται σε εμπειρικά δεδομένα και άλλους παράγοντες συμπεριλαμβανομένων των προσδοκιών για μελλοντικά γεγονότα που θεωρούνται αναμενόμενα από εύλογες συνθήκες.

5. Πληροφόρηση κατά τομέα

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

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

Την 30.06.2024 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), αποθήκες και κέντρα διανομής (logistics), ξενοδοχεία, καταστήματα και ακίνητα ειδικής χρήσης.

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

Η κατανομή των αποτελεσμάτων του Ομίλου για το εξάμηνο που έληξε την 30.06.2024 ανά λειτουργικό τομέα είναι η ακόλουθη:

	Γραφεία & Μικτής Χρήσης	Αποθήκες	Ξενοδοχεία	Καταστήματα	Ειδικής Χρήσης	Σύνολο
ΠΩΛΗΣΕΙΣ						
Έσοδα από μισθώματα	1.395	2.463	930	2.158	325	7.271
Σύνολο	1.395	2.463	930	2.158	325	7.271
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ						
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	2.867	2.247	1.244	685	(8)	7.035
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(63)	(42)	(28)	(15)	(2)	(150)
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	(232)	(300)	(105)	(16)	(19)	(672)
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	3.967	4.368	2.041	2.812	296	13.484
Συμφωνία καθαρών κερδών/ (ζημιών) χρήσης:						
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα						13.484
Λοιπά έσοδα/έξοδα						(379)
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά						(2.356)
Φόροι						(535)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης						10.213

Η αύξηση των εσόδων στον τομέα «Καταστήματα», σε σχέση με την περίοδο που έληξε 30.06.2024, οφείλεται στην απόκτηση των νέων ακινήτων από την Intercontinental International A.E.E.A.Π., (βλ. Σημείωση 6).

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

	Γραφεία & Μικτής Χρήσης	Αποθήκες	Ξενοδοχεία	Καταστήματα	Ειδικής Χρήσης	Σύνολο
ΠΩΛΗΣΕΙΣ						
Έσοδα από μισθώματα	1.165	2.342	788	87	43	4.425
Σύνολο	1.165	2.342	788	87	43	4.425
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ						
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	9	1.123	1.185	27	11	2.355
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(30)	(37)	(26)	(12)	(1)	(106)
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	(235)	(312)	(105)	(22)	(20)	(694)
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	909	3.116	1.842	80	33	5.980
Συμφωνία καθαρών κερδών/ (ζημιών) χρήσης:						
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα						5.980
Λοιπά έξοδα						(631)
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά						(358)
Φόροι						(310)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης						4.680

6. Επενδύσεις σε ακίνητα

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

Χώρα	Χρήση	Όμιλος Ελλάδα						Σύνολο
		Γραφεία & Μικτής Χρήσης	Αποθήκες	Ξενοδοχεία	Καταστήματα	Ειδικής Χρήση	Οικόπεδα	
	Εύλογη αξία έναρξης χρήσης 1 Ιανουαρίου 2023	36.146	66.434	27.070	3.086	1.433	830	134.999
	Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	256	4.694	628	14	-	-	5.592
	Μεταφορές μεταξύ τομέων	-	190	640	-	-	(830)	-
	Είσπραξη επιχορηγήσεων επενδυτικών περιουσιακών στοιχείων	-	-	(298)	-	-	-	(298)
	Πώληση επενδυτικού ακινήτου Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-	(5)	-	(880)	-	-	(885)
		1.170	4.658	2.171	88	23	-	8.110
	Εύλογη αξία λήξης χρήσης 31 Δεκεμβρίου 2023	37.572	75.971	30.211	2.308	1.456	-	147.518
	Εύλογη αξία έναρξης χρήσης 1 Ιανουαρίου 2024	37.572	75.971	30.211	2.308	1.456	-	147.518
	Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	-	946	-	-	-	-	946
	Άμεση απόκτηση επενδύσεων ακινήτων της ICI	10.376	-	-	45.537	5.229	-	61.142
	Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	420	4.362	1.226	-	-	-	6.008
	Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	-	-	-	(1.730)	-	-	(1.730)
	Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	2.866	2.247	1.244	685	(7)	-	7.035
	Εύλογη αξία λήξης χρήσης 30 Ιουνίου 2024	51.234	83.527	32.680	46.800	6.678	-	220.919

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

Χώρα	Χρήση	Εταιρεία Ελλάδα						Σύνολο
		Γραφεία & Μικτής Χρήσης	Αποθήκες	Ξενοδοχεία	Καταστήματα	Ειδικής Χρήσης	Οικόπεδα	
	Εύλογη αξία έναρξης περιόδου 1 Ιανουαρίου 2023	36.146	33.964	18.570	3.086	1.433	830	94.029
	Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	256	4.226	595	14	-	-	5.091
	Μεταφορές μεταξύ τομέων	-	190	640	-	-	(830)	-
	Πώληση επενδυτικού ακινήτου	-	(5)	-	(880)	-	-	(885)
	Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	1.170	4.077	2.206	88	23	-	7.565
	Εύλογη αξία λήξης χρήσης 31 Δεκεμβρίου 2023	37.572	42.452	22.011	2.308	1.456	-	105.799
	Εύλογη αξία έναρξης περιόδου 1 Ιανουαρίου 2024	37.572	42.452	22.011	2.308	1.456	-	105.799
	Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	-	946	-	-	-	-	946
	Άμεση απόκτηση επενδύσεων ακινήτων της ICI	10.376	-	-	45.537	5.229	-	61.142
	Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	420	4.310	1.226	-	-	-	5.956
	Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	-	-	-	(1.730)	-	-	(1.730)
	Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	2.867	1.598	1.014	685	(8)	-	6.156
	Εύλογη αξία λήξης χρήσης 30 Ιουνίου 2024	51.235	49.306	24.251	46.800	6.677	0	178.269

Στις 30.01.2024 η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση οικοπέδου έναντι τιμήματος € 430 χιλ., μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού €13 χιλ., το οποίο είναι όμορο με το Συγκρότημα Αποθήκευσης και Διανομής (Logistics) στον Ασπρόπυργο και συνενώθηκαν στις 08/03/2024.

Στο πλαίσιο της Συμφωνίας για συγχώνευση δια απορροφήσεως της ICI από την Εταιρεία, όπως αναλυτικά παρουσιάζεται στην Σημ 1.1, η Εταιρεία στις 31.01.2024 προχώρησε στην απόκτηση 16 ακινήτων της Intercontinental International A.E.E.A.Π., έναντι συνολικού τιμήματος € 56,6 εκ, μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού € 535 χιλ. συνολικής επιφάνειας 20.746,80 τ.μ..

Επίσης, στο πλαίσιο της ως άνω Συμφωνίας, στις 14.06.2024 η Εταιρεία απέκτησε και το 17^ο ακίνητο από την ICI έναντι τιμήματος € 4 εκ., μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού € 31 χιλ.. Το ακίνητο συνολικής επιφάνειας 2.823,46τ.μ. βρίσκεται στην οδό Λεωφόρος Βουλιαγμένης 152 & Στράβωνος στη Γλυφάδα και είναι πλήρως μισθωμένο.

Συνολικά τα 17 ακίνητα που μεταβιβάστηκαν στο πλαίσιο της Συμφωνίας είναι τα παρακάτω:

A/A	Ακίνητο – Περιγραφή	Τίμημα (€ εκ.)
1	Διατηρητέο κτίριο τριών ορόφων με δύο υπόγεια, με χρήση εμπορικού καταστήματος, επί της οδού 25ης Αυγούστου 64, στο Ηράκλειο Κρήτης , συνολικής επιφάνειας 3.557,45 τ.μ. πλήρως μισθωμένο	13,180
2	Ισόγειο κατάστημα με υπόγειο και πατάρι επί της Ακτής Μουτσοπούλου 18^α στον Πειραιά , συνολικής επιφάνειας 751,25 τ.μ., πλήρως μισθωμένο	2,100
3	Διατηρητέο τετραώροφο κτίριο με υπόγειο και ημιώροφο επί της οδού Ίωνος Δραγούμη 21 στη Θεσσαλονίκη , συνολικής επιφάνειας 1.974,82 τμ., πλήρως μισθωμένο	5,200
4	Δύο ισόγεια καταστήματα, επί της οδού Αχιλλέως 2-4, στην πλατεία Καραϊσκάκη, Αθήνα , συνολικής επιφάνειας 1.129,84 τμ, πλήρως μισθωμένο	1,717
5	Τετραώροφο κτίριο γραφείων και καταστημάτων στην Π. Κωνσταντά 48 και Γ. Λύχνου, στην πόλη της Κέρκυρας , συνολικής επιφάνειας 630,47 τμ., μερικώς μισθωμένο	1,850
6	Τετραώροφο κτίριο γραφείων και καταστημάτων, στην Λ. Δεκελείας 104 και Αγ. Τριάδος 1, στη Νέα Φιλαδέλφεια , συνολικής επιφάνειας 877,69 τ.μ., μερικώς μισθωμένο	1,605
7	Ισόγειο κατάστημα με υπόγειο, πατάρι και α' όροφο γραφείων στην Λ. Συγγρού 2 και Διονυσίου Αρεοπαγίτου 1 , συνολικής επιφάνειας 655,15 τ.μ., πλήρως μισθωμένο	2,425
8	Διώροφο κτίριο με υπόγειο επί της οδού Ιάσωνος 47 στο Βόλο , συνολικής επιφάνειας 1.299,04 τμ., πλήρως μισθωμένο	3,035
9	Ισόγειο κατάστημα με δύο υπόγεια και α' όροφο στην Λ. Ελ. Βενιζέλου 155-157, στην Καλλιθέα , συνολικής επιφάνειας 1.087,52 τ.μ., πλήρως μισθωμένο	3,900
10	Ισόγειο κατάστημα στην Ελευθερίου Βενιζέλου 2, στη Ζάκυνθο , συνολικής επιφάνειας 287,41 τ.μ., πλήρως μισθωμένο	2,000
11	Ισόγειο τραπεζικό κατάστημα με υπόγειο και πατάρι στην Λ. Ποσειδώνος και Αγ. Αλεξάνδρου 2, στο Παλαιό Φάληρο , συνολικής επιφάνειας 699,94 τ.μ., πλήρως μισθωμένο	2,700
12	Κατάστημα με υπόγειο στην οδό Μακρυγιάννη 106 στην Σταυρούπολη Θεσσαλονίκης , συνολικής επιφάνειας 744,80 τ.μ., πλήρως μισθωμένο	1,700
13	Τριώροφο επαγγελματικό κτίριο με υπόγειο στην Ανδρέα Κάλβου 23 στη Νέα Ιωνία , συνολικής επιφάνειας 892,64 τ.μ., πλήρως μισθωμένο	1,715
14	Ισόγειο τραπεζικό κατάστημα με υπόγειο και πατάρι στην Λ. Κηφισίας 107 και Πανόρμου, στην Αθήνα , συνολικής επιφάνειας 848,24 τ.μ., πλήρως μισθωμένο	2,460
15	Κτίριο γραφείων και καταστημάτων, τεσσάρων ορόφων με υπόγειο, στην Σπευσίππου 6 και Χάρητος, στο Κολωνάκι , συνολικής επιφάνειας 851,52 τ.μ., πλήρως μισθωμένο	2,820

16	Διώροφο εμπορικό κτίριο με θέσεις στάθμευσης στην Λ. Μαραθώνος 4 στο Πικέρμι , συνολικής επιφάνειας 4.408,32 τ.μ. με δύο αδόμητα οικοπέδα συνολικής επιφάνειας 2.019,07 τ.μ. πλήρως μισθωμένο	8,170
17	Αυτοτελές επαγγελματικό κτίριο τριών ορόφων επί της Λεωφόρου Βουλιαγμένης 152, στη Γλυφάδα , συνολικής επιφάνειας 2.823,46 τ.μ., πλήρως μισθωμένο	4,000
	Σύνολο τίμημα	60,577

Στις 31.05.2024 η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση οικοπέδου έναντι τιμήματος € 495 χιλ., μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού €9 χιλ., το οποίο είναι όμορο με το Συγκρότημα Αποθήκευσης και Διανομής (Logistics) στον Ασπρόπυργο και η συνένωση θα ολοκληρωθεί μέχρι το τέλος του 2024.

Κατά το πρώτο εξάμηνο του 2024 η Εταιρεία πραγματοποίησε έργα για την κατασκευή νέου Κέντρου Αποθήκευσης και Διαμονής (ΚΑΔ 2) στον Ασπρόπυργο Αττικής ποσού € 4.149 χιλ., σύμφωνα με την από 29.11.2022 σύμβαση εργολαβίας για την κατασκευή ενός νέου σύγχρονου κτιρίου αποθηκών και διανομής (ΚΑΔ2) όπως τροποποιήθηκε στις 31.10.2023, συνολικής επιφάνειας 19.217,36 τ.μ. και προδιαγραφών πυροπροστασίας κατηγορίας Z3. Επίσης κεφαλαιοποιήθηκαν τόκοι ομολογιακού δανείου ποσού € 157 χιλ. βάση του ΔΛΠ 23. Η Εταιρεία έχει συνάψει συμβάσεις για την πλήρη μίσθωση του ακινήτου, το οποίο αναμένεται να παραδοθεί στους μισθωτές με την ολοκλήρωση της κατασκευής του το 4^ο τρίμηνο του 2024.

Κατά την διάρκεια του α' εξαμήνου 2024 ολοκληρώθηκε η 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. Κατά το πρώτο εξάμηνο του 2024 η Εταιρεία πραγματοποίησε έργα για την κατασκευή της επέκτασης της ξενοδοχειακής μονάδας ποσού € 903 χιλ. και η επέκταση παραδόθηκε στον μισθωτή στις 10.06.2024.

Κατά την διάρκεια του α' εξαμήνου 2024 η Εταιρεία πραγματοποίησε έργα για την κατασκευή νέου κτιρίου γραφείων πιστοποιημένου κατά LEED επί της Ποσειδώνος 42 στην Καλλιθέα Αττικής στο πλαίσιο χρηματοδότησης από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας ποσού € 384 χιλ. (Σημ.22), ενώ εκτιμάται πως η κατασκευή θα έχει ολοκληρωθεί εντός του 2025. Επίσης κεφαλαιοποιήθηκαν τόκοι ομολογιακού δανείου ποσού € 11 χιλ. βάση του ΔΛΠ 23.

Η μεταφορά ποσού € 1.730 χιλ. από τις Επενδύσεις σε ακίνητα προς τα διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία του ενεργητικού αφορά την πώληση εμπορικού καταστήματος ιδιοκτησίας συνολικής επιφάνειας 1.129,84 τ.μ., που βρίσκεται επί της οδού Αχιλλέως 2-4, Πλατεία Καραϊσκάκη στην Αθήνα. Την 03.04.2024 η Εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνο για την πώληση του εν λόγω ακινήτου έναντι τιμήματος ενός εκατομμυρίου ευρώ (€ 1.800 χιλ.), ενώ η πώληση αναμένεται να έχει ολοκληρωθεί εντός του 2025.

Μέθοδος Αποτίμησης Ακινήτων

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Ε.Α.Π., οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές, εκθέσεις των οποίων συντάσσονται υποχρεωτικά δύο φορές ανά έτος, την 30^η Ιουνίου και 31^η Δεκεμβρίου. Η κάθε έκθεση βασίζεται σε δύο μεθόδους σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα. Για την εκτίμηση της αξίας του χαρτοφυλακίου του Ομίλου κατά την 30.06.2024 εφαρμόστηκαν κατά περίπτωση, η (α) μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων ή συγκριτική μέθοδος, (β) η μέθοδος της κεφαλαιοποίησης εισοδήματος ή μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF).

Όλα τα ακίνητα του Ομίλου βρίσκονται στην Ελλάδα. Ο ακόλουθος πίνακας περιλαμβάνει πληροφορίες αναφορικά με τις μεθόδους αποτίμησης των επενδυτικών ακινήτων, ανά κατηγορία λειτουργικού τομέα για την 30.06.2024:

Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Γραφεία	51.234	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	226	8,50%-9,75%	6,25%-8,00%
Αποθήκες ¹	83.527	80%-10% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20%-90% συγκριτική μέθοδος	308	9,19%-9,95% 6,23% -6,39% (1)	7,15%-8,25% 4,25% -4,50%(1)

Ξενοδοχεία	32.680	80% -90% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% -10% συγκριτική μέθοδος	n/a	8,75%-10,00%	6,75%-8,00%
Καταστήματα	46.800	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	227	8,32%	5,75%
Ειδικής Χρήσης	6.678	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	35	9,50%-9,90%	7,50%-8,00%
	220.919				

Σημειώσεις :

(1) Στις αποθήκες συμπεριλαμβάνονται τα ακίνητα Λ. Κηφισού 123 και Λ. Κηφισού 117, τα οποία λειτουργούν σαν χώροι στάθμευσης για την εξυπηρέτηση των όμορων αποθηκών της Εταιρείας.

Ο ακόλουθος πίνακας περιλαμβάνει πληροφορίες αναφορικά με τις μεθόδους αποτίμησης των επενδυτικών ακινήτων, ανά κατηγορία λειτουργικού τομέα για την 31.12.2023:

Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μισθώμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Γραφεία & μικτής χρήσης	37.572	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	251	7,90%-9,90%	6,00%-8,00%
Αποθήκες ⁽¹⁾	75.971	80%-10% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20%-90% συγκριτική μέθοδος	529	9,19%-9,95% 6,23%-6,39% ⁽¹⁾	7,15%-8,25% 4,25%-4,50% ⁽¹⁾
Ξενοδοχεία ⁽²⁾	30.211	80% -90% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% -10% συγκριτική μέθοδος και 100% υπολειμματική μέθοδος	n/a	8,85%-10,10%	6,85%-8,10%
Καταστήματα	2.308	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	13	8,32%	5,75%
Ειδικής Χρήσης	1.456	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	10	10,10%	8,00%
	147.518				

(1) Στις αποθήκες συμπεριλαμβάνονται τα ακίνητα Λ. Κηφισού 123 και Λ. Κηφισού 117, τα οποία λειτουργούν σαν χώροι στάθμευσης για την εξυπηρέτηση των όμορων αποθηκών της Εταιρείας.

(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 της Εταιρείας για την επίτευξη της μέγιστης και βέλτιστης χρήσης τους, αξιολογώντας τη χρήση του κάθε στοιχείου που είναι φυσικά δυνατή, νομικά επιτρεπτή και οικονομικά εφικτή. Η εκτίμηση αυτή βασίζεται στα φυσικά χαρακτηριστικά, στις επιτρεπόμενες χρήσεις και το κόστος ευκαιρίας των πραγματοποιημένων επενδύσεων.

Εάν κατά την 30η Ιουνίου 2024 το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-5% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση, € 6.706 χιλ. χαμηλότερη ή € 7.029 χιλ. υψηλότερη.

Εάν κατά την 30η Ιουνίου 2024 ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-5% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση, € 5.577 χιλ. χαμηλότερη ή € 6.315 χιλ. υψηλότερη.

Εάν κατά την 30η Ιουνίου 2024 το μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-5% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση, € 5.373 χιλ. υψηλότερη ή € 5.198 χιλ. χαμηλότερη.

Εάν κατά την 30η Ιουνίου 2024, η κατασκευαστική περίοδος, στα υπό - κατασκευή επενδυτικά ακίνητα στη Λ. Ποσειδώνος, και στον Ασπρόπυργο, παραταθεί κατά έξι μήνες τότε η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν € 87 χιλ. χαμηλότερη για τα γραφεία, € 1.928 χιλ. χαμηλότερη για τις αποθήκες.

7. Συμμετοχή σε θυγατρικές

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

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

	30.06.2024	31.12.2023
Plaza Hotel Skiathos M.A.E.	7.722	8.223
Sarmed Warehouses A.E.	23.133	23.133
	30.855	31.356

Την 22.04.2024 η θυγατρική «Plaza Hotel Skiathos M.A.E» με απόφαση της έκτακτης γενικής συνέλευσης των μετοχών της αποφάσισε τη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της και επιστροφή στον μετόχου της ποσού € 501 χιλ., με την ακύρωση 374 χιλ. ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 1,34 η κάθε μία.

8. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Εμπορικές απαιτήσεις	126	29	122	29
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	-	-	-	-
Τελικές εμπορικές απαιτήσεις	126	29	122	29
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (σημ. 24)	380	422	123	180
Έξοδα επομένων χρήσεων και προκαταβολές	1.316	342	1.260	267
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	114	62	81	15
Λοιπές απαιτήσεις και εγγυήσεις	1.251	1.652	550	906
Σύνολο Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	3.187	2.507	2.136	1.397
Μακροπρόθεσμες	1.224	1.311	554	615
Βραχυπρόθεσμες	1.963	1.196	1.582	782
Σύνολο	3.187	2.507	2.136	1.397

Οι λοιπές απαιτήσεις και εγγυήσεις της Εταιρείας την 30^η Ιουνίου 2024 περιλαμβάνουν ποσό ύψους € 211 χιλ. που αφορά κίνητρα μίσθωσης βάσει μισθωτικής σύμβασης, έναντι € 221 χιλ. την 31.12.2023. Ο λογιστικός χειρισμός των εν λόγω

κινήτρων, σύμφωνα με το λογιστικό πρότυπο ΔΠΧΑ 16, προβλέπει την τμηματική απόσβεσή τους κατά τη διάρκεια της κάθε μίσθωσης. Οι λογιστικές αξίες των ανωτέρω απαιτήσεων αντιπροσωπεύουν την εύλογη αξία τους. Δεν υφίστανται ληξιπρόθεσμες και μη απομειωμένες εμπορικές απαιτήσεις στον Όμιλο και την Εταιρεία κατά την 30 Ιουνίου 2024 και 31 Δεκεμβρίου 2023.

Ο Όμιλος ιστορικά δεν έχει υποστεί σημαντική ζημιά από την αρχική αναγνώριση των απαιτήσεων και δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές, καθώς οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες - μισθωτές που διαθέτουν επαρκή πιστοληπτική ικανότητα και ρευστότητα.

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

Όμιλος					
30.06.2024	Έως 1 μήνα	Από 1 μήνα έως 3 μήνες	Από 3 μήνες έως 12 μήνες	Άνω των 12 μηνών	Σύνολο
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	2.268	1	3	915	3.187
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-	-	-	-	-
Σύνολο	2.268	1	3	915	3.187

Όμιλος					
31.12.2023	Έως 1 μήνα	Από 1 μήνα έως 3 μήνες	Από 3 μήνες έως 12 μήνες	Άνω των 12 μηνών	Σύνολο
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	1.185	9	2	1.311	2.507
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-	-	-	-	-
Σύνολο	1.185	9	2	1.311	2.507

Εταιρεία					
30.06.2024	Έως 1 μήνα	Από 1 μήνα έως 3 μήνες	Από 3 μήνες έως 12 μήνες	Άνω των 12 μηνών	Σύνολο
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	1.887	1	3	245	2.136
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-	-	-	-	-
Σύνολο	1.887	1	3	245	2.136

Εταιρεία					
31.12.2023	Έως 1 μήνα	Από 1 μήνα έως 3 μήνες	Από 3 μήνες έως 12 μήνες	Άνω των 12 μηνών	Σύνολο
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	771	9	2	615	1.397
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-	-	-	-	-
Σύνολο	771	9	2	615	1.397

9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Διαθέσιμα στο ταμείο	1	1	-	-
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις	4.596	2.785	3.716	2.202
Σύνολο	4.597	2.786	3.716	2.202

Οι βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις αποτελούνται από καταθέσεις όψεως και καταθέσεις προθεσμίας τρίμηνης διάρκειας έως 08.07.2024 ποσού € 550 χιλ. στην Ελλάδα. Το σύνολο των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων αφορούν καταθέσεις σε Ευρώ.

10. Μετοχικό κεφάλαιο και αγορά ιδίων μετοχών

Το Μετοχικό Κεφάλαιο αναλύεται ως ακολούθως:

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό Κεφάλαιο
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	35.764.593	75.106
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2024	35.764.593	75.106

Κατά την διάρκεια του α' εξάμηνου του 2024, η Εταιρεία προέβη σε αγορά 5.000 ιδίων μετοχών. Επίσης, σε συνέχεια της από 21.04.2021 απόφασης της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων, για την έγκριση Προγράμματος Δωρεάν Διάθεσης Ιδίων Μετοχών της Εταιρείας σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και του προσωπικού αυτής σύμφωνα με το άρθρο 114 του Ν. 4548/2018, κατά το α' εξάμηνο του 2024 χορηγήθηκαν δωρεάν 20.000 ίδιες μετοχές προς την Διευθύνουσα Σύμβουλο και το προσωπικό της Εταιρείας. Σε συνέχεια της προαναφερόμενης διάθεσης, η Εταιρεία την 30.06.2024 είχε στην κατοχή της συνολικά 396.129 ίδιες μετοχές συνολικής ονομαστικής αξίας € 735 χιλ., με αξία κτήσης € 703 χιλ., ενώ αντίστοιχα με 31.12.2023 είχε στην κατοχή της συνολικά 411.129 ίδιες μετοχές συνολικής ονομαστικής αξίας € 863 χιλ. και αξίας κτήσης € 730 χιλ.. Οι κατεχόμενες ίδιες μετοχές την 30.06.2024 αντιστοιχούσαν στο 1,1% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

11. Δανειακές Υποχρεώσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Αλληλόχρεος δανεισμός	3.714	11	3.714	11
Ομολογιακά δάνεια	102.136	37.035	102.136	37.035
Επιχορήγηση	195	-	195	-
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	106.045	37.046	106.045	37.046
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Μακροπρόθεσμος δανεισμός				
Ομολογιακά δάνεια	96.709	35.212	96.709	35.212
Επιχορήγηση	195	-	195	-
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	96.904	35.212	96.904	35.212
Βραχυπρόθεσμα δάνεια				
Αλληλόχρεος δανεισμός	3.714	11	3.714	11
Ομολογιακά δάνεια	5.427	1.823	5.427	1.823

Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	9.141	1.834	9.141	1.834
Σύνολο δανείων	106.045	37.046	106.045	37.046

Η λήξη των δανειακών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Έως 1 έτος	9.141	1.834	9.141	1.834
Από 1 έως 5 έτη	77.239	28.968	77.239	28.968
Πάνω από 5 έτη	19.665	6.244	19.665	6.244
Σύνολο	106.045	37.046	106.045	37.046

Η ανάλυση των δανειακών υποχρεώσεων ανά χρηματοδοτική σύμβαση έχει ως εξής:

	Λήξη	Όμιλος		Εταιρεία	
		30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Ομολογιακό Alpha Bank 05.03.2021 έως € 10 εκ.	27.05.2028	8.875	9.125	8.875	9.125
Ομολογιακό Δάνειο Eurobank 09.11.2023 έως € 14,5 εκ.	14.06.2028	13.450	10.668	13.450	10.668
Ομολογιακό Alpha Bank 20.10.21 έως € 20 εκ. Σειρά Α	08.12.2028	9.125	9.375	9.125	9.375
Ομολογιακό Alpha Bank 20.10.21 έως € 20 εκ. Σειρές Β1, Β2	08.09.2029	4.085	4.193	4.085	4.193
Ομολογιακό Alpha Bank 20.10.21 έως € 20 εκ. Σειρές Β3 - Β7	09.05.2030	5.629	4.100	5.629	4.100
Ομολογιακό Alpha Bank 31.05.2023 έως € 4,8 εκ. RRF	12.1.2036	805	-	805	-
Ποσό που αφορά επιχορήγηση για το Ομολογιακό Alpha Bank 31.05.2023 έως € 4,8 εκ. RRF	12.1.2036	195	-	195	-
Ομολογιακό Alpha Bank 30.01.2024 € 21 εκ.	20.7.2027	20.457	-	20.457	-
Ομολογιακό Alpha Bank 30.01.2024 έως €49 εκατ. Σειρά Α1	31.07.2025	15.000	-	15.000	-
Ομολογιακό Alpha Bank 30.01.2024 έως €49 εκατ. Σειρές Α2, Α3	31.01.2027	24.706	-	24.706	-
Αλληλόχρεος Alpha Bank	-	2.009	1	2.009	1
Εθνική Αλληλόχρεος	-	1.705	10	1.705	10
Αναπόσβεστο υπόλοιπο κεφαλαιοποιημένων κερδών από τροποποιήσεις δανειακών συμβάσεων και αναπόσβεστο υπόλοιπο κεφαλαιοποιημένων εξόδων δανείων	-	(691)	(526)	(691)	(526)
Δεδουλευμένοι τόκοι δανείων	-	694	101	694	101
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων		106.045	37.046	106.045	37.046
Μείον: Βραχυπρόθεσμο μέρος		(9.141)	(1.834)	(9.141)	(1.834)
Μακροπρόθεσμο μέρος		96.904	35.212	96.904	35.212

Οι υποχρεώσεις από τα ανωτέρω ομολογιακά δάνεια είναι εξασφαλισμένες με εμπράγματα εξασφαλίσεις επί των επενδυτικών ακινήτων (βλ. Σημείωση 23). Η συνολική εύλογη αξία των εκχωρημένων προς εξασφάλιση ακινήτων ανέρχεται σε € 187,5 εκ.. Επίσης, σύμφωνα με τους όρους των ομολογιακών δανειακών συμβάσεων, η Εταιρεία απαιτείται να συμμορφώνεται με συγκεκριμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες. Καθ' όλη την διάρκεια του υφιστάμενου δανεισμού, αλλά και την 30^η Ιουνίου 2024, η Εταιρεία κάλυπτε τις υποχρεώσεις συμμόρφωσης με τους εν λόγω δείκτες. Οι κυριότεροι δείκτες αφορούν:

A. «Δείκτης LTV Εκδότη». Ο δείκτης ορίζεται ως ο λόγος του συνολικού τραπεζικού δανεισμού του Εκδότη προς την αξία του συνόλου των επενδύσεων του Εκδότη και των θυγατρικών του Εταιρειών όπως αυτή (η αξία) θα αποτιμάται ως εύλογη από τους ανεξάρτητους εκτιμητές

B. «Δείκτης LTV Ακινήτων». Ο δείκτης ορίζεται ως ο λόγος του συνολικού ανεξόφλητου κεφαλαίου του Δανείου προς την εμπορική αξία των Ακινήτων, όπως αυτή (η αξία) θα αποτιμάται ως εύλογη από τους ανεξάρτητους εκτιμητές

Γ. «Δείκτης Κάλυψης Δανειακών Υποχρεώσεων» ή «ΔΚΔΥ» («Debt Service Cover Ratio» ή «DSCR»). Ο δείκτης ορίζεται ως ο λόγος των Διαθέσιμων Χρηματοροών προς τις Δανειακές Υποχρεώσεις του Εκδότη της ίδιας χρονικής περιόδου.

Όλα τα δάνεια του Ομίλου είναι κυμαινόμενου επιτοκίου. Οι συμβατικές ημερομηνίες επαναποτίμησης περιορίζονται σε περίοδο διάρκειας έως και 6 μηνών. Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική του θέση και τις ταμειακές του ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ή να μειώνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων διακυμάνσεων. Το μέσο πραγματικό επιτόκιο των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου ανέρχεται σε 5,56% για το α' εξάμηνο του 2024, έναντι 5,16% για το 2023.

Εάν το επιτόκιο αναφοράς είχε μεταβληθεί κατά +/-1% η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν κατ' εκτίμηση μειωμένα κατά € 337 χιλ. και αυξημένα κατά 337 χιλ. αντίστοιχα.

Την 14η Ιουνίου 2019 η Εταιρεία προχώρησε σε σύναψη προγράμματος εκδόσεως κοινού ομολογιακού δανείου με την Τράπεζα EUROBANK A.E. ποσού έως € 20.000 χιλ., όπου αποπληρώθηκε στις 22.12.2023 με την έκδοση νέου κοινού ομολογιακού δανείου την 09.11.2023 ποσού έως € 14.500 χιλ. με δυνατότητα ανά διάθεσης. Έως την 31.12.2023 είχαν εκδοθεί ομολογίες συνολικού ποσού € 10.668 χιλ., ενώ έως την 30.06.2024 εκδόθηκαν επιπλέον ομολογίες ποσού € 3.000 χιλ. Την 30.06.2024 το υπόλοιπο των ανεξόφλητων ομολογιών ανερχόταν σε € 13.450 χιλ..

Την 5^η Μαΐου 2021 η Εταιρεία προχώρησε σε έκδοση κοινού ομολογιακού δανείου με την Τράπεζα Alpha Bank A.E. ποσού έως € 10.000 χιλ.. Την 30.06.2024 το υπόλοιπο των ανεξόφλητων ομολογιών ανέρχεται σε € 8.875 χιλ.

Την 20^η Οκτωβρίου 2021 η Εταιρεία προχώρησε σε έκδοση νέου κοινού ομολογιακού δανείου με την Τράπεζα Alpha Bank A.E. ποσού έως € 20.000 χιλ.. Έως την 31.12.2022 είχαν εκδοθεί ομολογίες συνολικού ποσού € 13.300 χιλ., ενώ έως την 31.12.2023 εκδόθηκαν επιπλέον ομολογίες ποσού € 5.100 χιλ. και την 19.01.2024 εκδόθηκαν οι υπόλοιπες ομολογίες ποσού € 1.600 χιλ.. Την 30.06.2024 το υπόλοιπο των ανεξόφλητων ομολογιών του δανείου ανερχόταν σε € 18.839 χιλ..

Την 31.05.2023 η Εταιρεία υπέγραψε Πρόγραμμα έκδοσης κοινού Ομολογιακού Δανείου ύψους έως € 4.800 χιλ. για την χρηματοδότηση επενδυτικού σχεδίου για την κατασκευή νέου κτιρίου γραφείων πιστοποιημένου κατά LEED επί της Ποσειδώνος 42 στην Καλλιθέα Αττικής κατά LEED, στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας. Το 50% του επενδυτικού σχεδίου θα χρηματοδοτηθεί με σταθερό επιτόκιο 0,35% μέσω του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας. Την 15.01.2024, η Εταιρεία προχώρησε σε έκδοση ομολογιών ποσού € 1.000 χιλ..

Την 30^η Ιανουαρίου 2024 η Εταιρεία προχώρησε σε έκδοση νέου κοινού ομολογιακού δανείου με την Τράπεζα Alpha Bank A.E. ποσού έως € 20.871 χιλ. και την 31.01.2024 είχαν εκδοθεί το σύνολο των ομολογιών, με σκοπό την μερική χρηματοδότηση της αγοράς των 16 ακινήτων του πρώτου σταδίου της συναλλαγής που αφορά στην συγχώνευση δια απορρόφησης της Intercontinental International ΑΕΕΑΠ (Σημείωση 1.1). Την 30.06.2024 το υπόλοιπο των ανεξόφλητων ομολογιών του δανείου ανερχόταν σε € 20.457 χιλ..

Την 30^η Ιανουαρίου 2024 η Εταιρεία προχώρησε σε έκδοση νέου κοινού ομολογιακού δανείου με την Τράπεζα Alpha Bank A.E. ποσού έως € 49.906 χιλ.. Την 31.01.2024 είχαν εκδοθεί ομολογίες συνολικού ποσού € 35.706 χιλ. με σκοπό την μερική χρηματοδότηση της αγοράς των 16 ακινήτων του πρώτου σταδίου της συναλλαγής που αφορά στην συγχώνευση δια απορρόφησης της Intercontinental International ΑΕΕΑΠ.. Την 14.06.2024 εκδόθηκαν επιπλέον ομολογίες ποσού € 4.000 χιλ. για την χρηματοδότηση της αγοράς του 17^{ου} ακινήτου από την ICI (Σημείωση 6). Την 30.06.2024 το υπόλοιπο των ανεξόφλητων ομολογιών του δανείου ανερχόταν σε € 39.706 χιλ..

Κατά το α' εξάμηνο του έτους, η Εταιρεία προχώρησε σε τροποποίηση των όρων των από 27.05.2021 και 08.12.2021 υφιστάμενων δανείων με την Alpha Bank. ως συνέπεια τροποποίησης των όρων υφιστάμενων δανείων που δεν οδήγησε σε διακοπή αναγνώρισης, περιλαμβάνεται στα έσοδα τόκων ποσό ύψους € 35 χιλ. (Σημείωση 17).

Από πρόγραμμα του αλληλόχρεου με την Alpha Bank A.E. η Εταιρεία στις 29.05.2024 και 12.06.2024 χρηματοδοτήθηκε με συνολικό ποσό € 2.000 χιλ..

Επιπλέον βάση σύμβασης αλληλόχρεου δανεισμού με την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε., η Εταιρεία στις 14.06.2024 χρηματοδοτήθηκε με συνολικό ποσό € 1.700 χιλ..

Η χρηματοδότηση που έχει λάβει η Εταιρεία μέσω αλληλόχρεου δανεισμού και έχει κατηγοριοποιηθεί στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, αφορά ενδιάμεση χρηματοδότηση (Bridging) η οποία θα αναχρηματοδοτηθεί μέσω του Ομολογιακού προγράμματος της Εταιρείας με την Alpha Bank.

12. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Προμηθευτές	1.694	623	1.675	614
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 24)	11	11	11	9
Δεδουλευμένα έξοδα	555	374	543	364
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιπές εισφορές	304	200	246	147
Προκαταβολές πελατών	1	1	1	1
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	167	-	-	-
Έσοδα επομένων χρήσεων	613	633	614	633
Λοιπές υποχρεώσεις	959	601	952	590
Ληφθείσες εγγυήσεις ενοικίων	1.206	742	1.206	742
Σύνολο	5.510	3.185	5.248	3.100

Ανάλυση υποχρεώσεων:	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Μακροπρόθεσμες	1.699	1.747	1.699	1.747
Βραχυπρόθεσμες	3.811	1.438	3.549	1.353
Σύνολο	5.510	3.185	5.248	3.100

Η αύξηση στους προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις οφείλεται στην κατασκευή του νέου σύγχρονου κτιρίου αποθηκών και διανομής (ΚΑΔ2) και η αύξηση στις ληφθείσες εγγυήσεις ενοικίων στην προσθήκη των νέων 17 ακινήτων από την Intercontinental International A.E.E.A.Π.. Στις λοιπές υποχρεώσεις περιλαμβάνεται ποσό € 894 χιλ. που αφορά υπόλοιπο ποσό της παρακράτησης ως εγγύηση καλή εκτέλεσης για την ανέγερση ακινήτου της Εταιρείας στον Ασπρόπυργο (ΚΑΔ 2) και παρακράτηση ποσού 10% από το συνολικό ποσό της εργολαβίας για ανακαινίσεις άλλων επενδυτικών ακινήτων.

13. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2024	01.01.2023	01.01.2024	01.01.2023
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Έσοδα ενοικίων από επενδυτικά ακίνητα	7.255	4.410	5.729	3.020
Λοιπά έσοδα	16	15	10	10
Σύνολο	7.271	4.425	5.739	3.029

Ο Όμιλος μισθώνει τα ακίνητά του με συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης μακροχρόνιας διάρκειας. Δεδομένου ότι τα ακίνητα του Ομίλου βρίσκονται στην Ελλάδα οι ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον ελληνικό Δ.Τ.Κ.,

ενώ στις περισσότερες μισθώσεις σε περίπτωση αποπληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση ως προς τα έσοδα του Ομίλου.

Τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου δεν υπόκεινται σε εποχικές διακυμάνσεις, πλην κάποιων μεμονωμένων μισθώσεων όπου προβλέπεται ποσοστό επί του τζίρου επιπλέον από το μηνιαίο μίσθωμα το οποίο υπολογίζεται στις αρχές κάθε έτους και αφορά το προηγούμενο ημερολογιακό έτος. Στα λοιπά έσοδα του Ομίλου περιλαμβάνονται έσοδα από πώληση ενέργειας του φωτοβολταϊκού σταθμού που είναι εγκατεστημένος στην στέγη ενός από τα κτίρια της θυγατρικής εταιρείας «Sarmed Warehouses A.E.». Η αύξηση των εσόδων από ακίνητα οφείλεται στην ενσωμάτωση των 17 νέων ακινήτων που αποκτήθηκαν από την Intercontinental International A.E.E.A.Π..

Τα μελλοντικά συνολικά ελάχιστα (μη ακυρώσιμα) εισπρακτέα μισθώματα από συμβόλαια λειτουργικών μισθώσεων, μη συμπεριλαμβανομένων μελλοντικών αναπροσαρμογών, έχουν ως εξής:

	Όμιλος	
	30.06.2024	30.06.2023
1 ^ο έτος	17.334	8.797
2 ^ο έτος	17.099	8.651
3 ^ο έτος	16.079	8.344
4 ^ο έτος	11.323	8.000
5 ^ο έτος	9.497	6.911
Πάνω από 5 έτη	29.265	24.697
Σύνολο	100.598	65.400

Επιπλέον των ως άνω, εντός του Ιουνίου 2024, υπογράφηκαν μισθωτήρια για τη μίσθωση του υπό ανέγερση δευτέρου Κέντρου Αποθήκευσης και Διανομής (ΚΑΔ2) επιφάνειας 19.236 τ.μ., που βρίσκεται εντός οικοπέδου συνολικής επιφάνειας 120 στρεμμάτων στην περιοχή Ήμερος Τόπος Ασπροπύργου. Το ακίνητο μισθώθηκε στις εταιρείες Iron Mountain Hellas M.A.E (Iron Mountain) και Info Quest Technologies M.A.E.B.E. (Info Quest). Οι μισθώσεις είναι 10ετούς κλειστής διάρκειας και εξασφαλίζουν μεικτή απόδοση σχεδόν 9% επί της επένδυσης της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένης της αξίας κτήσης του οικοπέδου, που αναλογεί στο ΚΑΔ2. Η κατασκευή του ΚΑΔ2 αναμένεται να έχει ολοκληρωθεί εντός του 4ου τριμήνου του 2024 και αναμένεται να παραδοθεί στους μισθωτές προς χρήση μέχρι το τέλος του 2024.

14. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2024 30.06.2024	01.01.2023 30.06.2023	01.01.2024 30.06.2024	01.01.2023 30.06.2023
Έξοδα εκτιμήσεων	(35)	(23)	(32)	(21)
Έξοδα δικηγόρων, συμβολαιογράφων,	(1)	-	(1)	-
Έξοδα ασφάλισης	(73)	(64)	(44)	(37)
Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών κενών χώρων	(21)	(8)	(21)	(8)
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	(1)	(2)	(1)	(2)
Μεσιτικά έξοδα	(17)	(8)	(17)	(8)
Λοιπά έξοδα	(2)	-	(1)	-
Σύνολο	(150)	(106)	(117)	(76)

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2024 30.06.2024	01.01.2023 30.06.2023	01.01.2024 30.06.2024	01.01.2023 30.06.2023
Μισθωμένα ακίνητα	(129)	(98)	(117)	(68)
Μη μισθωμένα ακίνητα	(21)	(8)	-	(8)
Σύνολο	(150)	(106)	(117)	(76)

15. Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2024 30.06.2024	01.01.2023 30.06.2023	01.01.2024 30.06.2024	01.01.2023 30.06.2023
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	(672)	(694)	(443)	(460)
Σύνολο	(672)	(694)	(443)	(460)

Σημειώνεται ότι το κονδύλι αφορά το 100% της συνολικής ετήσιας υποχρέωσης καταβολής του ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων (Ε.Ν.Φ.Ι.Α) για το έτος 2024 και 2023 αντίστοιχα.

16. Λοιπά λειτουργικά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2024 30.06.2024	01.01.2023 30.06.2023	01.01.2024 30.06.2024	01.01.2023 30.06.2023
Αμοιβές μελών Δ.Σ	(45)	(44)	(45)	(44)
Αμοιβές τρίτων	(65)	(127)	(65)	(127)
Έξοδα διοικητικής υποστήριξης	(117)	(150)	(99)	(139)
Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών (ιδιοχρησιμοποιούμενου)	(11)	(13)	(11)	(13)
Έξοδα ασφάλισης (D&O)	(9)	(10)	(9)	(10)
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	-	(1)	-	(1)
Λοιπά έξοδα	(60)	(35)	(56)	(30)
Σύνολο	(307)	(380)	(285)	(364)

Στα έξοδα διοικητικής υποστήριξης του Ομίλου ποσού € 117 χιλ. περιλαμβάνονται € 27 χιλ. που αφορούν έξοδα υπηρεσιών λειτουργικής / διοικητικής υποστήριξης από συνδεδεμένες εταιρείες (βλ. Σημείωση 24).

17. Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) – καθαρά

Τα καθαρά χρηματοοικονομικά έσοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2024 30.06.2024	01.01.2023 30.06.2023	01.01.2024 30.06.2024	01.01.2023 30.06.2023
Έσοδα τόκων Ελληνικού Δημοσίου	-	100	-	100
Έσοδα τόκων από τράπεζες	7	-	4	-
Λοιπά	4	-	4	-
Κέρδη από τροποποίηση συμβατικών όρων ομολογιακών δανείων	35	408	35	406
Σύνολο	46	508	43	506

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2024 30.06.2024	01.01.2023 30.06.2023	01.01.2024 30.06.2024	01.01.2023 30.06.2023
Έξοδα τόκων Ομολογιακών δανείων	(2.385)	(839)	(2.385)	(839)
Έξοδα αλληλόχρεου δανεισμού	(14)	(24)	(14)	(24)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(3)	(4)	(2)	(3)
Σύνολο	(2.402)	(867)	(2.401)	(866)

Το ποσό των χρηματοοικονομικών εξόδων του ά εξαμήνου του 2024 είναι αυξημένο λόγω της αύξησης των επιτοκίων χρηματοδότησης καθώς και λόγω της αύξησης του δανεισμού της Εταιρείας. Στα άλλα έσοδα τόκων περιλαμβάνεται ποσό ύψους € 35 χιλ. ως συνέπεια τροποποίησης των όρων υφιστάμενων δανείων (Σημείωση 11) που δεν οδήγησε σε διακοπή αναγνώρισης.

18. Παράγωγα Χρηματοπιστωτικά Μέσα

	Εταιρεία			
	01.01.2024	01.01.2023	01.01.2024	01.01.2023
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Κέρδη/ (Ζημιές) από αποτίμηση χρημ/μικρών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων	279	1.726	279	1.726
Σύνολο	279	1.726	279	1.726

Στο πλαίσιο της Συμφωνίας (Σημ 1.1) σύμφωνα με την οποία η Εταιρεία και η ICI θα προβούν σε συγχώνευση δια απορροφήσεως της ICI από την BriQ, προβλέπεται μεταξύ άλλων ότι με την ολοκλήρωση του Σταδίου Α (μεταβίβαση 17 ακίνητων στην Εταιρεία) η εταιρεία Ajolico θα μεταβιβάσει λόγω πώλησης στην BriQ, δύο εκατομμύρια οκτακόσιες τριάντα έξι χιλιάδες εννιακόσια σαράντα εννέα (2.836.949) μετοχές έκδοσης της ICI, οι οποίες αντιστοιχούν σε ποσοστό περίπου 27,02% του μετοχικού κεφαλαίου της ICI, έναντι ποσού εννέα εκατομμυρίων τριακοσίων πενήντα μία χιλιάδων ογδόντα ενός ευρώ (9.351.081 ευρώ).

Ως εκ τούτου, το προθεσμιακό συμβόλαιο αγοράς μετοχών εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9 και λογιστικοποιήθηκε ως παράγωγο με μεταβολές στην εύλογη αξία του να αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα. Στις 31 Δεκεμβρίου 2023 η εύλογη αξία του προθεσμιακού συμβολαίου με βάση την τεχνική αποτίμησης ανερχόταν σε €1,7 εκ.. Σε συνέχεια της από 17.05.2024 τροποποίησης της σύμβασης μεταξύ των μερών, συμφωνήθηκε η σχέση ανταλλαγής θα γίνει με ημερομηνία αναφοράς την 30.06.2024 και κατόπιν επαναυπολογισμού το αντίστοιχο ποσό στις 30 Ιουνίου 2024 ανερχόταν σε € 2,0 εκ.

Στο πλαίσιο της αναγνώρισης του ως άνου προθεσμιακού συμβολαίου, η Εταιρεία έλαβε υπόψη της μεταξύ άλλων και το γεγονός ότι η ολοκλήρωση του Σταδίου Γ (σημ. 1.1, απορρόφηση της ICI από την BriQ) εξαρτάται από περαιτέρω ενέργειες και διαδικασίες οι οποίες θα πραγματοποιηθούν σταδιακά και μεταγενέστερα της υπογραφής της Συμφωνίας (σημ. 1.1).

Η εύλογη αξία του προθεσμιακού συμβολαίου για την αγορά των μετοχών της ICI υπολογίστηκε με ένα μοντέλο αποτίμησης δικαιωμάτων προαίρεσης, χρησιμοποιώντας τόσο παρατηρήσιμα όσο και μη παρατηρήσιμα στοιχεία. Λόγω της σημασίας των μη παρατηρήσιμων στοιχείων που χρησιμοποιήθηκαν, ολόκληρη η επιμέτρηση της εύλογης αξίας ταξινομήθηκε στο επίπεδο 3 της ιεραρχίας της εύλογης αξίας. Λόγω της μικρής διάρκειας του προθεσμιακού συμβολαίου, μια λογική αύξηση/μείωση των κύριων μη παρατηρήσιμων εισροών (καθαρή αξία ενεργητικού ανά μετοχή, μεταβλητότητα) θα είχε ως αποτέλεσμα μια ασήμαντη μεταβολή στην εύλογη αξία του.

19. Φόροι

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2024	01.01.2023	01.01.2024	01.01.2023
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	(535)	(294)	(408)	(207)
Φόρος εισοδήματος από έλεγχο προηγ. χρήσεων	-	(16)	-	-
Σύνολο	(535)	(310)	(408)	(207)

Οι Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (Α.Ε.Ε.Α.Π.) σύμφωνα με το άρθρο 31 παρ. 3 του ν.2778/1999 όπως ισχύει δεν υπόκεινται σε φόρο εισοδήματος αλλά φορολογούνται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα (10,0% * (Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ + 1,0%)), επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων τους πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Συνεπώς, ο εταιρικός φόρος για το πρώτο εξάμηνο του 2024 διαμορφώθηκε σε ποσοστό

0,2750% επί του μέσου όρου των επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων εκάστοτε εξαμήνου. Σε περίπτωση μεταβολής του Επιτοκίου Αναφοράς, η προκύπτουσα νέα βάση υπολογισμού του φόρου ισχύει από την πρώτη ημέρα του επόμενου της μεταβολής μήνα.

Από το β' εξάμηνο του 2022 η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα προχώρησε σε σταδιακή αύξηση του επιτοκίου αναφοράς από 0% που ήταν το πρώτο εξάμηνο του 2022 σε 4,50% (20/09/2023) για τον υπολογισμό του Α' εξαμήνου του 2024. Αυτό οδήγησε στην αύξηση του συντελεστή υπολογισμού του φόρου σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2023. 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.

20. Μερίσματα ανά μετοχή

Την 20^η Μαΐου 2024 η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε τη διανομή μερίσματος καθαρού ποσού €0,1045 ανά μετοχή, ήτοι συνολικού ποσού € 3,7 εκ., προσφέροντας καθαρή μερισματική απόδοση 5,3% με βάση την τιμή κλεισίματος της μετοχής («ΜΠΡΙΚ») την 20.05.2024, το οποίο καταβλήθηκε στους δικαιούχους την 18^η Ιουνίου 2024.

Η θυγατρική «SARMED WAREHOUSES A.E» με την από 15.05.2024 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της αποφάσισε τη διανομή μερίσματος € 1.890 χιλ. ήτοι € 0,3150 ανά μετοχή (καθαρό) από τα κέρδη της χρήσης 2023 προς τους μετόχους της Sarmed Warehouses A.E.. Δεδομένης της διανομής προσωρινού μερίσματος ύψους € 0,2250 ευρώ/μετοχή (καθαρό) που υλοποιήθηκε σε συνέχεια της από 10.10.2023 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Sarmed Warehouses A.E. (συνολικό ύψος προσωρινού μερίσματος € 1.335 χιλ., το υπόλοιπο προς διανομή μέρισμα ποσού € 555 χιλ. ή € 0,09 ευρώ / μετοχή (καθαρό) καταβλήθηκε στους μετόχους της Sarmed Warehouses την 20.05.2024 και στην Εταιρεία αποδόθηκε το 80% ήτοι € 444 χιλ..

21. Κέρδη ανά μετοχή

Βασικά και προσαρμοσμένα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2024	01.01.2023	01.01.2024	01.01.2023
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Κέρδη μετά από φόρους	10.213	4.680	8.619	4.039
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους	9.892	4.512	8.619	4.039
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους μειοψηφίας	321	168		-
Σταθμισμένος μέσος όρος του αριθμού μετοχών	35.764.593	35.764.593	35.764.593	35.764.593
Ίδιες μετοχές	396.129	382.030	396.129	382.030
Σταθμισμένος μέσος όρος του αριθμού μετοχών σε κυκλοφορία	35.368.464	35.382.563	35.368.464	35.382.563
Βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή (€ ανά μετοχή)	0,280	0,128	0,244	0,114

22. Ανειλημμένες υποχρεώσεις

Κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις

Στις 29.11.2022 η Εταιρεία είχε συνάψει σύμβαση εργολαβίας για την κατασκευή ενός νέου σύγχρονου κτιρίου αποθηκών και διανομής (ΚΑΔ2) όπως τροποποιήθηκε στις 31.10.2023, συνολικής επιφάνειας 19.217,36 τ.μ. προδιαγραφών πυροπροστασίας κατηγορίας Z3 κατόπιν της έκδοσης της σχετικής άδειας αναθεώρησης της 24.03.2023. Η αποπεράτωση του έργου αναμένεται να ολοκληρωθεί την 30.09.2024.

Στις 20.12.2023 η Εταιρεία σύναψε σύμβαση εργολαβίας για την κατασκευή νέου 5όροφου κτιρίου γραφείων πιστοποιημένου κατά LEED επί της Ποσειδώνος 42 στην Καλλιθέα Αττικής κατά LEED συνολικής επιφανείας 2.423,92 τ.μ. , στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, ενώ εκτιμάται πως η κατασκευή θα έχει ολοκληρωθεί εντός του 2025.

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.

23. Υφιστάμενα εμπράγματα βάρη

Στα πλαίσια της έκδοσης του κοινού ομολογιακού δανείου με την Eurobank Ergasias A.E στις 14.06.2019. ποσού έως € 20.000 χιλ. (βλ. Σημείωση 11) έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της δανείστριας «Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E.» (Α' Σειράς), 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. Προσημειώσεις υποθήκης (Β' Σειράς) επί των ίδιων ακινήτων και υπέρ της ίδιας τράπεζας ποσού εκάστης € 18.850.000 έχουν εγγραφεί στα πλαίσια του από 09.11.2023 Κοινού Ομολογιακού Δανείου ανώτατου ποσού € 14.500.000. Οι προσημειώσεις της Α' Σειράς θα αρθούν σε συνέχεια της 22.12.2023 αποπληρωμής του από 14.06.2019 Κοινού Ομολογιακού Δανείου. Με την ολοκλήρωση της προαναφερόμενης άρσης, οι προσημειώσεις Β' Σειράς θα μετατραπούν σε Α' Σειράς.

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 «Προγράμματος Εκδόσεως Κοινού Ομολογιακού Δανείου για χρηματοδότηση επενδυτικού σχεδίου στο πλαίσιο του ταμείου ανάκαμψης και ανθεκτικότητας μετά συμβάσεων κάλυψης και πρωτογενούς διάθεσης και ορισμού διαχειριστή πληρωμών και εκπροσώπου των ομολογιούχων δανειστών», συνολικής ονομαστικής αξίας (κεφαλαίου) Ευρώ 4.851,358 χιλ. μεταξύ της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «BriQ Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» (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.

Για τα ακίνητα που αποκτήθηκαν από την ICI, με α/α από 24 έως και 37 (14 ακίνητα) όπως αυτά παρουσιάζονται στην κατάσταση επενδύσεων της Εταιρείας με 30.06.2024 εκκρεμεί η ολοκλήρωση της εξάλειψης υποθήκης συνολικού ύψους € 31.500.000 υπέρ «Alpha Bank A.E.» στα αρμόδια κτηματολογικά γραφεία η οποία βάρυνε τους προηγούμενους ιδιοκτήτες και αναμένεται να ολοκληρωθεί στο μέλλον.

Για τα ακίνητα με α/α 2,9,12,15,16,19,21,23, με α/α από 24 έως και 40, και για το ακίνητο της θυγατρικής με α/α 1, όπως αυτά παρουσιάζονται στην κατάσταση επενδύσεων της Εταιρείας με 30.06.2024 εκκρεμεί η εγγραφή προσημείωσης

υποθήκης ποσού €60.000.000 και € 25.100.000 υπέρ «Alpha Bank A.E.» στα πλαίσια των από 30.01.2024 Κοινών Ομολογιακού Δανείου ανώτατου ποσού €49.906.004 και €20.870.996 αντίστοιχα με τα οποία χρηματοδοτήθηκε η αγορά των ακινήτων με α/α από 24 έως και 40.

24. 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 (<https://www.quest.gr/el/the-group>).

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη είναι αντικειμενικές και διενεργούνται με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους. Οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2024- 30.06.2024	01.01.2023- 30.06.2023	01.01.2024- 30.06.2024	01.01.2023- 30.06.2023
ii) Έσοδα από Μισθώματα επενδυτικών ακινήτων				
Θυγατρικές εταιρείες	-	-	10	10
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	54	53	54	53
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη Ομίλου Quest	1.478	1.462	1.478	1.462
Sarmed Logistics A.E.	1.239	1.279	-	-
	2.771	2.794	1.542	1.525
i) Αγορές παγίων				
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη Ομίλου Quest	9	1	9	1
	9	1	9	1
iii) Έξοδα που αφορούν παροχή υπηρεσιών				
Λήψη υπηρεσιών λειτουργικής / διοικητικής υποστήριξης				
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	1	1	1	1
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη Ομίλου Quest	26	24	25	23
	27	25	26	24
iv) Παροχές προς τη Διοίκηση				
Αμοιβές και παροχές μελών Δ.Σ και επιτροπών του	43	39	43	39
Αμοιβές και παροχές ανώτατων στελεχών	66	103	66	103
	109	142	109	142
	01.01.2024- 30.06.2024	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2024- 30.06.2024	01.01.2023- 31.12.2023
v) Υπόλοιπα τέλους χρήσης που προέρχονται από μισθώματα-αγορές αγαθών/ λήψη υπηρεσιών				
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη:				
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	5	8	5	8
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη Ομίλου Quest	118	172	118	172
Sarmed Logistics A.E.	257	242	-	-
	380	422	123	180
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη:				
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη Ομίλου Quest	11	11	11	9
	11	11	11	9

Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις:

Quest Συμμετοχών Α.Ε.	18	18	18	18
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη Ομίλου Quest	610	593	610	593
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη Ομίλου Quest	<u>628</u>	<u>611</u>	<u>628</u>	<u>611</u>

Τα έξοδα υπηρεσιών της Εταιρείας με 30.06.2024 συνολικού ποσού € 25 χιλ. αφορούν σε υπηρεσίες που προσφέρθηκαν από τα συνδεδεμένα μέρη από την Unisystems Α.Ε. για διαχείριση μισθοδοσίας, καθώς επίσης υπηρεσίες πληροφορικής και μηχανοργάνωσης από το συνδεδεμένο μέρος Info Quest Technologies Α.Ε.Β.Ε..

25. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού

Την 30.07.2024, η Εταιρεία προχώρησε σε χρηματοδότηση ποσού € 1,0 εκ. μέσω αλληλόχρεου λογαριασμού για την χρηματοδότηση μέρους της κατασκευής του νέου κτιρίου αποθηκών και διανομής στον Ασπρόπυργο Αττικής (ΚΑΔ2). Η εν λόγω χρηματοδότηση αφορά ενδιάμεση χρηματοδότηση (Bridging) έως ότου αναχρηματοδοτηθεί από ομολογιακό δάνειο της Εταιρείας με την Alpha Bank.

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

Η παρούσα Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση για το εξάμηνο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2024, έχει εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 08 Αυγούστου 2024 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. Α00107455	Κωνσταντίνος Ι. Τσιάγκρας Α.Δ.Τ Α00314314 Α.Μ. 0097897 / Α'Τάξης	Εμμανουήλ Α. Ανδρικήκης Α.Δ.Τ. Α0133897 Α.Μ. 0115401 / Α'Τάξης