



BriQ Properties A.Ε.Ε.Α.Π.

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

για τη χρήση από 01 Ιανουαρίου 2024 έως 31 Δεκεμβρίου 2024

BriQ Properties A.Ε.Ε.Α.Π

Αρ.ΓΕΜΗ - 140330201000

Αλ. Πάντου 25, Καλλιθέα

Απρίλιος 2025

Περιεχόμενα

Δηλώσεις εκπροσώπων του Διοικητικού Συμβουλίου	3
Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας	4
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	49
Ετήσιες Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις	59
Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	60
Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων	61
Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	62
Εταιρική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	63
Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών	64
Εταιρική Κατάσταση Ταμειακών Ροών	65
Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	66
1. Γενικές πληροφορίες	66
1.1. Γενικές Πληροφορίες Εταιρείας	66
1.2. Συγχώνευση με Απορρόφηση της «Intercontinental International Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» («ICI»)	67
2. Αρχές σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	69
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	80
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης	85
5. Πληροφόρηση κατά τομέα	86
6. Επενδύσεις σε ακίνητα	88
7. Συμμετοχή σε θυγατρικές	96
8. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	96
9. Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	97
10. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	97
11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	98
12. Μετοχικό κεφάλαιο και αγορά ιδίων μετοχών	99
13. Αποθεματικά	100
14. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	100
15. Δανειακές Υποχρεώσεις	101
16. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	105
17. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	105
18. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	106
19. Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	107
20. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	107
21. Λοιπά λειτουργικά έξοδα	107
22. Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα)	108
23. Παράγωγα Χρηματοπιστωτικά Μέσα	108
24. Φόροι	109
25. Μερίσματα	110
26. Κέρδη ανά μετοχή	110
27. Ανειλημμένες υποχρεώσεις	110
28. Υφιστάμενα εμπράγματα βάρη	111
29. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	112
30. Ανελέγκτες φορολογικά χρήσεις	113
31. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού	114

Δηλώσεις εκπροσώπων του Διοικητικού Συμβουλίου (σύμφωνα με το άρθρο 4 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 :

- Οι συνημμένες Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π. (η «Εταιρεία» και ο «Όμιλος»), οι οποίες καταρτίστηκαν για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2024 σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, τα Ίδια Κεφάλαια και τα αποτελέσματα χρήσης του Ομίλου και της Εταιρείας.
- Η συνημμένη Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση του Ομίλου και της Εταιρείας και περιλαμβάνει την περιγραφή των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζει ο Όμιλος, καθώς και την προβλεπόμενη από το άρθρο 152 του Ν.4548/2018 «Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης».

Καλλιθέα, 1^η Απριλίου 2025

Ο Πρόεδρος Δ.Σ.

Η Διευθύνουσα Σύμβουλος

Το Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Θεόδωρος Φέσσας
Α.Δ.Τ. Α01029252

Άννα Αποστολίδου
Α.Δ.Τ. Α00107455

Απόστολος Γεωργαντζής
Α.Δ.Τ. Α01088969

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας

«BriQ Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2024

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Η παρούσα έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της «BriQ Properties Α.Ε.Α.Π.» (η «Εταιρεία») και των θυγατρικών της (ο «Όμιλος») αφορά την οικονομική χρήση 2024, ήτοι τη χρονική περίοδο από 1 Ιανουαρίου 2024 μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2024 και περιλαμβάνει την πραγματική απεικόνιση της εξέλιξης και των επιδόσεων των δραστηριοτήτων, των στόχων, της στρατηγικής και των σημαντικών γεγονότων της Εταιρείας και του Ομίλου με στόχο να παράσχει ουσιαστικές πληροφορίες, που δίνουν στους επενδυτές τη δυνατότητα να διαμορφώσουν μια ολοκληρωμένη γνώμη για την εξέλιξη των εργασιών της Εταιρείας και του Ομίλου κατά την εξεταζόμενη χρήση.

Η έκθεση επίσης περιέχει την περιγραφή των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων, τα μη χρηματοοικονομικά στοιχεία, τη δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης, τις σημαντικές συναλλαγές της Εταιρείας και του Ομίλου με τα συνδεδεμένα τους μέρη, καθώς και επιπρόσθετη πληροφόρηση όπως απαιτείται από τη νομοθεσία.

Η έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του Ν. 4548/2018 όπως ισχύει, την παράγραφο 7 του άρθρου 4 του Ν.3556/2007 και την απόφαση 8/754/14.04.2016 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

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

- Απολογισμό για τη χρήση από 1^η Ιανουαρίου 2024 έως 31^η Δεκεμβρίου 2024
- Σημαντικά γεγονότα κατά την κλειόμενη χρήση
- Προοπτικές, κυριότερους κινδύνους και αβεβαιότητες
- Σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη
- Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης
- Σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της κλειόμενης χρήσης
- Λοιπές πληροφορίες

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

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

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις (ενοποιημένες και εταιρικές), μαζί με την έκθεση του ανεξάρτητου ορκωτού ελεγκτή λογιστή και την έκθεση διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας αναρτώνται στην ηλεκτρονική διεύθυνση www.briqproperties.gr

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις και οι εκθέσεις των ανεξάρτητων ορκωτών ελεγκτών λογιστών, των εταιρειών του Ομίλου που ενοποιούνται και δεν είναι εισηγμένες (σύμφωνα με την Απόφαση 8/754/14.04.2016 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς), αναρτώνται επίσης στην ηλεκτρονική διεύθυνση www.briqproperties.gr

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

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

1. ΑΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΧΡΗΣΗΣ 2024

Εξελίξεις στην εγχώρια αγορά επαγγελματικών ακινήτων το 2024

Το πρώτο εξάμηνο του 2024, οι επενδύσεις σε επαγγελματικά ακίνητα στην Ελλάδα ανήλθαν σε περίπου 800 εκατ. ευρώ, σημειώνοντας αύξηση 15% σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2023. Η ζήτηση επικεντρώθηκε κυρίως σε γραφεία και ξενοδοχειακά ακίνητα, απορροφώντας πάνω από το 70% του συνολικού όγκου συναλλαγών.

Σύμφωνα με στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, το πρώτο εξάμηνο του 2024 οι τιμές γραφείων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 2,3%, ενώ οι τιμές καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 4,8%. Στην Αθήνα, οι αυξήσεις ήταν υψηλότερες, με 3,6% για τα γραφεία και 6,4% για τα καταστήματα. Οι αποδόσεις (yields) των επαγγελματικών ακινήτων στην Ελλάδα το 2024 παρουσίασαν τάσεις συμπίεσης, κυρίως λόγω της αυξημένης ζήτησης για ποιοτικούς χώρους και της περιορισμένης προσφοράς. Η υψηλή ζήτηση για σύγχρονα γραφεία, ανεξαρτήτως θέσης, έχει οδηγήσει σε ενοίκια που μπορεί να ξεπεράσουν τα 30 €/τ.μ./μήνα, με αποδόσεις 6,0%-6,5%. Στην μείωση των ζητούμενων αποδόσεων συντελεί και η μείωση των επιτοκίων καταθέσεων που αποτελεί την εναλλακτική, χαμηλού ρίσκου επένδυση. Αυτά τα στοιχεία υποδεικνύουν μια συνεχιζόμενη ανοδική τάση στην αγορά επαγγελματικών ακινήτων, με σημαντικές αυξήσεις τόσο στις τιμές πώλησης όσο και στα μισθώματα.

Προοπτικές για την επαγγελματική αγορά ακινήτων στην Ελλάδα για το 2025

Η ελληνική αγορά επαγγελματικών ακινήτων παρουσιάζει θετικές προοπτικές για το 2025, με αυξημένη ζήτηση και επενδύσεις σε γραφειακούς χώρους, καταστήματα και εγκαταστάσεις logistics και με έμφαση σε «πράσινα» κτίρια γραφείων και σύγχρονες εγκαταστάσεις εφοδιαστικής αλυσίδας σε προνομιακές τοποθεσίες. Το ίδιο θετικές είναι οι προβλέψεις και για τα τουριστικά ακίνητα για το 2025.

Η συνέχιση της οικονομικής ανάπτυξης και η διατήρηση της μακροοικονομικής σταθερότητας θα ενισχύσουν την εμπιστοσύνη των επενδυτών και θα αυξήσουν τη ζήτηση για επαγγελματικά ακίνητα. Η μείωση των επιτοκίων που έχει ξεκινήσει σταδιακά από τις αρχές του 2024 επηρεάζει θετικά τις επενδύσεις σε ακίνητα και η αναμενόμενη περαιτέρω πτώση τους μέσα στο 2025 θα τονώσει περαιτέρω την αγορά ακινήτων.

Επιπλέον, η πρόσφατη αναβάθμιση της πιστοληπτικής ικανότητας της Ελλάδας από τον οίκο Moody's σε επενδυτική βαθμίδα (Baa3) αναμένεται να επηρεάσει θετικά την εγχώρια αγορά ακινήτων. Κατ' αρχήν, η αναβάθμιση οδηγεί σε χαμηλότερα επιτόκια δανεισμού για το κράτος, γεγονός που μπορεί να μεταφερθεί και στους ιδιώτες δανειολήπτες. Επιπλέον, η επενδυτική βαθμίδα βελτιώνει την εικόνα της χώρας στις διεθνείς αγορές, προσελκύοντας ξένες επενδύσεις στον τομέα των ακινήτων, τόσο σε εμπορικά όσο και σε οικιστικά ακίνητα. Τέλος, η αναβάθμιση ενισχύει την κεφαλαιακή επάρκεια των τραπεζών, επιτρέποντάς τους να προσφέρουν περισσότερα και φθηνότερα δάνεια για αγορά ή ανάπτυξη ακινήτων. Συνολικά, η αναβάθμιση της Moody's αναμένεται να λειτουργήσει καταλυτικά για την ανάπτυξη και τη σταθερότητα της εγχώριας αγοράς ακινήτων, μέσω της ενίσχυσης της ζήτησης, της προσέλκυσης επενδύσεων και της βελτίωσης των χρηματοδοτικών συνθηκών.

Πρέπει να τονιστεί όμως ότι οι παγκόσμιες οικονομικές τάσεις και οι γεωπολιτικές εξελίξεις μπορούν να επηρεάσουν την εμπιστοσύνη των επενδυτών και τη ροή κεφαλαίων προς την ελληνική αγορά ακινήτων. Η κατανόηση αυτών των παραγόντων είναι κρίσιμη για την πρόβλεψη των τάσεων και την ανάπτυξη στρατηγικών στην αγορά επαγγελματικών ακινήτων το 2025.

Ολοκλήρωση συγχώνευσης δια απορροφήσεως της «Intercontinental International Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Σε Ακίνητη Περιουσία»

Την 23.12.2024 ολοκληρώθηκε η συγχώνευση δια απορροφήσεως (εφεξής «Συναλλαγή» ή «Συγχώνευση») της «Intercontinental International Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» (εφεξής «ICI»). Η συναλλαγή αυτή αποτελεί ορόσημο για την Εταιρεία καθώς μέσω της απορρόφησης της ICI επετεύχθη αύξηση όλων των μεγεθών της Εταιρείας, διπλασιασμός της αξίας του χαρτοφυλακίου και των εσόδων της καθώς και οικονομίες κλίμακος που θα προσφέρουν αυξημένα κέρδη ανά μετοχή και άμεσα οφέλη στους μετόχους.

Σε συνέχεια της ολοκλήρωσης της Συγχώνευσης, την 31η Δεκεμβρίου 2024 το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου, συμπεριλαμβανομένων των ιδιοχρησιμοποιούμενων και των προς πώληση ακινήτων, περιλάμβανε 57 ακίνητα, εύλογης αξίας € 284,8 εκ. έναντι € 148,9 εκ. την 31.12.2023 ήτοι αύξηση € 135,9 εκ. ή 91,2%. Η αξία του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου την 31.12.2024 ήταν διαμοιρασμένη κατά 31% σε ακίνητα αποθηκευτικών χώρων και κέντρων διανομής (logistics), 29% σε ακίνητα γραφείων και κτίρια μικτής χρήσης (γραφεία με ισόγεια

καταστήματα), 26% σε καταστήματα, 12% σε ξενοδοχεία, και 2% σε λοιπές χρήσεις. Η αύξηση αυτή ποσού € 135,9 εκ. αναλύεται ως εξής :

- € 61,2 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 κατά το Α' Στάδιο της Συναλλαγής.

- € 53,4 εκ. αφορούν την αξία 15 ακινήτων που εισφέρθηκαν στην Εταιρεία στο πλαίσιο της Συγχώνευσης μέσω απορρόφησης της ICI

- € 10,8 εκ. αφορούν δαπάνες για απόκτηση, ανακαίνιση και ανάπτυξη υφιστάμενων ακινήτων,

- € 10,5 εκ. αφορά αναπροσαρμογή αξίας του υφισταμένου χαρτοφυλακίου (βλ. κατωτέρω «Κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία»).

Ως αποτέλεσμα, τα έσοδα της Εταιρείας από ενοίκια για το 2024 αυξήθηκαν κατά € 5,9 εκ. από την απόκτηση των 17 ακινήτων του Α σταδίου της Συναλλαγής, ενώ τα ετησιοποιημένα έσοδα από ενοίκια για τα εν λόγω ακίνητα ανέρχονται σε € 6,6 εκ.. Με την ολοκλήρωση της απορρόφησης της ICI το Δεκέμβριο του 2024 και της εισφοράς από την ICI επιπλέον 15 ακινήτων, τα ετησιοποιημένα έσοδα αυξήθηκαν περαιτέρω κατά € 3,9 εκ. με αποτέλεσμα τα συνολικά ετησιοποιημένα έσοδα από μισθώματα κατά την 31.12.2024 να ανέρχονται σε € 21,0 εκ.

Αναλυτικά η συναλλαγή πραγματοποιήθηκε ως εξής:

Α. Απόκτηση 17 ακινήτων - ολοκλήρωση του πρώτου σταδίου της συναλλαγής για την Συγχώνευση δια απορροφήσεως της ICI

Το πρώτο εξάμηνο του 2024 ολοκληρώθηκε το πρώτο στάδιο της συναλλαγής (εφεξής «Στάδιο Α») με την 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.. Συμπεριλαμβανομένων των εξόδων απόκτησης, το συνολικό κόστος κτήσης ανήλθε σε € 61,2 εκ.. Η αγορά των ακινήτων χρηματοδοτήθηκε εξ' ολοκλήρου μέσω δανεισμού.

Τα ακίνητα που μεταβιβάστηκαν είναι τα παρακάτω:

A/A	Ακίνητο - Περιγραφή - Διεύθυνση	Επιφάνεια σε τ.μ.	Αξία Κτήσης 31.12.2024 (000'ς €)	Αξία Αποτίμησης 31.12.2024 (000'ς €)
1	Εμπορικό κτίριο, 25ης Αυγούστου 64 , Δήμος Ηρακλείου, Νομός Ηρακλείου, πλήρως μισθωμένο	3.557	13.250	13.180
2	Ισόγειο Κατάστημα με υπόγειο και πατάρι/ ημιόροφο, Ακτή Μουτσοπούλου 18-18α , Δήμος Πειραιά, Νομός Αττικής, πλήρως μισθωμένο	751	2.124	2.210
3	Διατηρητέο επαγγελματικό κτίριο, Ίωνος Δραγούμη 21 , Δήμος Θεσσαλονίκης, Νομός Θεσσαλονίκης, πλήρως μισθωμένο	1.995	5.229	5.100
4	Κατάστημα, Αχυλλέως 2-4, Πλατεία Καραϊσκάκη , Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής, πλήρως μισθωμένο	1.130	1.750	1.760
5	Κτίριο Γραφείων με ισόγειο κατάστημα, Π.Κωνσταντά 12 & Γ.Λύχνου , Δήμος Κερκυραίων, Νομός Κέρκυρας, μερικώς μισθωμένο	651	1.862	1.990
6	Κτίριο Γραφείων με ισόγειο κατάστημα, Λεωφόρος Δεκελείας 104 και Αγ.Τριάδος , Δήμος Ν. Φιλαδέλφειας, Νομός Αττικής, μερικώς μισθωμένο	878	1.616	1.640
7	Οριζόντιες ιδιοκτησίες γραφειακών χώρων με ισόγειο κατάστημα, Λεωφόρος Συγγρού 2 και Διονυσίου Αρεοπαγίτου 1 , Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής, πλήρως μισθωμένο	655	2.473	2.830
8	Εμπορικό κτίριο, Ιάσωνος 47 & Ηπείρου , Δήμος Βόλου, Νομός Μαγνησίας, πλήρως μισθωμένο	1.299	3.072	3.160
9	Κατάστημα με Υπόγειες Θέσεις Στάθμευσης, Λεωφόρος Ελευθερίου Βενιζέλου 155-157 , Δήμος Καλλιθέας, Νομός Αττικής, πλήρως μισθωμένο	1.088	3.939	4.110
10	Κατάστημα, Ελευθερίου Βενιζέλου 2 , Δήμος Ζακυνθίων, Νομός Ζακύνθου, πλήρως μισθωμένο	287	2.025	2.300

11	Κατάστημα, Λεωφόρος Ποσειδώνος 32 και Αγ.Αλεξάνδρου 2 , Δήμος Παλαιού Φαλήρου, Νομός Αττικής, πλήρως μισθωμένο	700	2.730	2.780
12	Κατάστημα, Μακρυγιάννη 106 , Δήμος Σταυρουπόλεως, Νομός Θεσσαλονίκης, πλήρως μισθωμένο	745	1.720	1.570
13	Εμπορικό ακίνητο με γραφεία, Ανδρέα Κάλβου 23 , Δήμος Νέας Ιωνίας, Νομός Αττικής, πλήρως μισθωμένο	893	1.727	1.610
14	Κατάστημα, Λεωφόρος Κηφισίας 107 και Πανόρμου , Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής, πλήρως μισθωμένο	848	2.502	2.450
15	Κτίριο Γραφείων, Χάρητος 3 & Σπυριδίου 6 , Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής, πλήρως μισθωμένο	852	2.868	3.170
16	Εμπορικό κτίριο, Λεωφόρος Μαραθώνος 4 & Αφών Ξυνταρά 1 , Δήμος Πικέρμι, Νομός Αττικής, πλήρως μισθωμένο	4.429	8.226	8.270
17	Κτίριο Γραφείων, Λεωφόρος Βουλιαγμένης 152 & Στράβωνος , Δήμος Γλυφάδας, Νομός Αττικής, πλήρως μισθωμένο	2.823	4.060	4.720
	Σύνολο	23.581	61.172	62.850

Β. Απόκτηση του 27,02% του μετοχικού κεφαλαίου της ICI

Την 11η Οκτωβρίου 2024, και σε συνέχεια του πρώτου στάδιο της Συναλλαγής, ολοκληρώθηκε η απόκτηση από την Εταιρεία δύο εκατομμυρίων οκτακοσίων τριάντα έξι χιλιάδων εννιακοσίων σαράντα εννέα (2.836.949) μετοχών της ICI, έναντι τιμήματος εννέα εκατομμυρίων τριακοσίων πενήντα μίας χιλιάδων ογδόντα ενός ευρώ (€9.351.081,00) δια της υπογραφής σχετικής σύμβασης αγοραπωλησίας μετοχών με πωλήτρια την εταιρεία «AJOLICO TRADING LIMITED», σύμφωνα με τους όρους της από 23 Φεβρουαρίου 2023 σύμβασης, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει δυνάμει της από 17 Μαΐου 2024 τροποποιητικής σύμβασης. Σε συνέχεια της ως άνω μεταβίβασης μετοχών, η Εταιρεία απόκτησε το 27,02% του μετοχικού κεφαλαίου της ICI. Η ως άνω απόκτηση των μετοχών είχε ως προαπαιτούμενο την έγκριση της σχέσης ανταλλαγής και αποτελούσε ενδιάμεσο βήμα για την ολοκλήρωση της Συναλλαγής. Οι μετοχές που αποκτήθηκαν από την Εταιρεία ακυρώθηκαν κατά την ανταλλαγή μετοχών της Συγχώνευσης λόγω συγχύσεως, όπως περιγράφεται στο "Ε" κατωτέρω.

Γ. Έγκριση της συγχώνευσης της Εταιρείας με απορρόφηση της ICI από την Γενική Συνέλευση των Μετόχων

Την 15^η Νοεμβρίου 2024 οι Έκτακτες Γενικές Συνελεύσεις των Μετόχων της Εταιρείας και της ICI, ενέκριναν και αποφάσισαν ομόφωνα και παμψηφεί τη συγχώνευση της Εταιρείας με απορρόφηση της ICI σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 6 παρ. 2, 7 έως 21, 30 έως 34 του ν. 4601/2019, των άρθρων 1 έως 5 του ν. 2166/1993 κατ' εφαρμογή του άρθρου 31 παρ. 4 του ν. 2778/1999, του άρθρου 21 παρ. 5 του ν. 2778/1999, του άρθρου 17 του ν. 4548/2018 και τις διατάξεις του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών, όπως ισχύουν, καθώς και της παρ. 8 του άρθρου 16 του ν. 2515/1997, όπως ισχύει, κατ' αναλογική εφαρμογή δυνάμει της παρ. 1 του άρθρου 3 του ν.2166/1993, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.

Ειδικότερα η Έκτακτη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας της 15^{ης} Νοεμβρίου 2024 ενέκρινε:

(i) το από 14.10.2024 σχέδιο σύμβασης συγχώνευσης της Εταιρείας με απορρόφηση της ICI σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 6 παρ. 2, 7 έως 21, 30 έως 34 του ν. 4601/2019, των άρθρων 1 έως 5 του ν. 2166/1993 κατ' εφαρμογή του άρθρου 31 παρ. 4 του ν. 2778/1999, του άρθρου 21 παρ. 5 του ν. 2778/1999, του άρθρου 17 του ν. 4548/2018 και τις διατάξεις του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών, όπως ισχύουν, καθώς και της παρ. 8 του άρθρου 16 του ν. 2515/1997, όπως ισχύει, κατ' αναλογική εφαρμογή δυνάμει της παρ. 1 του άρθρου 3 του ν.2166/1993, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει (εφεξής το «Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης»),

(ii) την από 14.10.2024 λεπτομερή επεξηγηματική έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας σύμφωνα με το άρθρο 9 του ν. 4601/2019,

(iii) την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης (ισολογισμός), με ημερομηνία αναφοράς την 30η Ιουνίου 2024, που περιλαμβάνεται στις Εξαμηνιαίες Οικονομικές Καταστάσεις της ICI για την περίοδο από την 1η Ιανουαρίου 2024 μέχρι την 30η Ιουνίου 2024, οι οποίες συνοδεύονται από έκθεση επισκόπησης Ορκωτού ελεγκτή λογιστή, σύμφωνα με την παρ. 2 περ. α' του άρθρου 11 του ν. 4601/2019 (εφεξής ο «Ισολογισμός Μετασηματισμού»),

(iv) την από 14.10.2024 έκθεση εμπειρογνώμονα που διενήργησαν οι ελεγκτικές εταιρείες TGS Ελλάς Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε. (ΑΜ ΣΟΕΛ 182) και Zephyros Partners ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗ Α.Ε. (ΑΜ ΣΟΕΛ 199) και ειδικότερα οι ορκωτοί ελεγκτές κ.κ. Αριστοτέλης Ανδρουτσόπουλος (ΑΜ ΣΟΕΛ 2327) και Ηλίας Ζαφειρόπουλος (ΑΜ ΣΟΕΛ 1281) σύμφωνα με το άρθρο 10 του ν.4601/2019,

(ν) την από 14.10.2024 έκθεση αποτίμησης των περιουσιακών στοιχείων της ICI, όπως εμφανίζονται στον Ισολογισμό Μετασηματισμού, που διενήργησαν οι ελεγκτικές εταιρείες TGS Ελλάς Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε. (ΑΜ ΣΟΕΛ 182) και Zephyros Partners ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗ Α.Ε. (ΑΜ ΣΟΕΛ 199) και ειδικότερα οι ορκωτοί ελεγκτές κ.κ. Αριστοτέλης Ανδρουτσόπουλος (ΑΜ ΣΟΕΛ 2327) και Ηλίας Ζαφειρόπουλος (ΑΜ ΣΟΕΛ 1281) σύμφωνα με το άρθρο 17 του ν. 4548/2018.

Δ. Σχέση Ανταλλαγής μετοχών

Οι έκτακτες Γενικές Συνέλευσης της 15.11.2024 των προς συγχώνευση Εταιρειών ενέκριναν σχέση ανταλλαγής με αναλογία **1,19444444444444 νέες κοινές ονομαστικές μετοχές της Εταιρείας που θα εκδοθούν για κάθε μία (1) κοινή ονομαστική μετοχή της ICI**, ενώ οι μέτοχοι της Εταιρείας διατήρησαν και μετά τη Συγχώνευση τον ίδιο αριθμό μετοχών που κατείχαν πριν τη Συγχώνευση. Οι Γενικές Συνελεύσεις για την απόφαση τους βασίστηκαν στην από 14 Οκτωβρίου 2024 Έκθεση Δίκαιου και Ευλόγου Σχέσης Ανταλλαγής των ανωτέρω ανεξάρτητων εμπειρογνομόνων του άρθρου 10 του ν.4601/2019, σύμφωνα με την οποία η προτεινόμενη σχέση ανταλλαγής κρίθηκε δίκαιη και εύλογη.

Η Σχέση Ανταλλαγής προσδιορίστηκε, με ημερομηνία αναφοράς την 30η Ιουνίου 2024, με βάση το σύνολο ιδίων κεφαλαίων (NAV) ανά μετοχή εκάστης από τις Συγχωνευόμενες Εταιρείες (εξαιρουμένων των ιδίων μετοχών), όπως προέκυψε από τις Εξαμηνιαίες Οικονομικές Καταστάσεις των Συγχωνευόμενων Εταιρειών για την περίοδο από την 1η Ιανουαρίου 2024 μέχρι την 30η Ιουνίου 2024, στοργγυλοποιημένο στο δεύτερο δεκαδικό ψηφίο, λαμβάνοντας υπόψιν την αποτίμηση της αξίας των συμμετοχών της Απορροφώσας με κρίσιμη ημερομηνία την 30η Ιουνίου 2024 και μετά από προσαρμογή της εύλογης αξίας του προθεσμιακού συμβολαίου της Απορροφώσας για την αγορά των 2.836.949 μετοχών της Απορροφώμενης κατά την ανωτέρω ημερομηνία αναφοράς.

Ε. Έγκριση Συγχώνευσης με Απορρόφηση και διαπραγμάτευση νέων μετοχών στο Χρηματιστήριο Αθηνών

Την 23.12.2024 εγκρίθηκε η Συγχώνευση με Απορρόφηση δυνάμει της υπ' αριθμ. 3507996ΑΠ/23.12.2024 απόφασης του Υπουργείου Ανάπτυξης και καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο την ίδια ημέρα με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 5110800.

Σύμφωνα με την ως άνω απόφαση του Υπουργείου Ανάπτυξης, εγκρίθηκε και η τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρείας. Συνέπεια της Συγχώνευσης και σύμφωνα με την εγκεκριμένη σχέση ανταλλαγής το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των δεκαεννέα εκατομμυρίων εκατόν πενήντα τεσσάρων χιλιάδων τετρακοσίων ογδόντα ευρώ και δέκα λεπτών (€ 19.154.480,10), με την έκδοση εννέα εκατομμυρίων εκατόν είκοσι μίας χιλιάδων εκατόν ογδόντα μίας (9.121.181) νέων άυλων, κοινών, ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών της Απορροφώσας, ονομαστικής αξίας δύο ευρώ και δέκα λεπτών (€2,10) εκάστη. Ακολούθως, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των ενενήντα τεσσάρων εκατομμυρίων διακοσίων εξήντα χιλιάδων εκατόν είκοσι πέντε ευρώ και σαράντα λεπτών (€ 94.260.125,40), διαιρούμενο σε σαράντα τέσσερα εκατομμύρια οκτακόσιες ογδόντα πέντε χιλιάδες επτακόσιες εβδομήντα τέσσερις (44.885.774) κοινές ονομαστικές μετοχές με δικαίωμα ψήφου, ονομαστικής αξίας δύο ευρώ και δέκα λεπτών (€2,10).

Το Χ.Α. ενέκρινε την 23.12.2024 την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση στο Χ.Α. των 9.121.181 νέων κοινών ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών ονομαστικής αξίας €2,10, οι οποίες εκδόθηκαν λόγω της Συγχώνευσης.

Την Παρασκευή 27.12.2024 έπαυσε η διαπραγμάτευση των μετοχών της ICI («Απορροφώμενης») στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Η τιμή εκκίνησης διαπραγμάτευσης των μετοχών της Εταιρείας στο Χ.Α. στις 27.12.2024 διαμορφώθηκε σύμφωνα με τον Κανονισμό του Χ.Α. σε συνδυασμό με την υπ' αριθ. 26 απόφαση του Δ.Σ. του Χ.Α., όπως ισχύει. Δικαιούχοι των Νέων Μετοχών ήταν οι μέτοχοι που θα ήταν εγγεγραμμένοι στα αρχεία του Συστήματος Άυλων Τίτλων (εφεξής το «Σ.Α.Τ.») κατά την Δευτέρα 30.12.2024 ως μέτοχοι της Απορροφώμενης (record date).

Οι Νέες Μετοχές που προέκυψαν από την Συγχώνευση πιστώθηκαν, βάσει της εγκριθείσας σχέσης ανταλλαγής, στις μερίδες και τους λογαριασμούς αξιών των μετόχων στο Σ.Α.Τ. την Πέμπτη 02.01.2025, ήτοι κατά την ημερομηνία της έναρξης διαπραγμάτευσης.

Την Πέμπτη 2 Ιανουαρίου 2025 άρχισε η διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο Αθηνών (εφεξής «Χ.Α.») των 9.121.181 νέων άυλων κοινών, ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών της, ονομαστικής αξίας €2,10 η καθμία (εφεξής «Νέες Μετοχές»), που εκδόθηκαν λόγω της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας για τη συγχώνευση με απορρόφηση της ICI από την Εταιρεία (εφεξής η «Συγχώνευση»).

Σύμφωνα με την σχέση ανταλλαγής για τους μετόχους των συγχωνευόμενων εταιριών:

• Οι μέτοχοι της ICI έλαβαν 1,19444444444444 νέες κοινές ονομαστικές μετοχές της Εταιρείας ονομαστικής αξίας € 2,10, για κάθε μία (1) κοινή ονομαστική μετοχή της ICI που κάτεχαν.

- Οι μέτοχοι της Εταιρείας διατήρησαν και μετά τη Συγχώνευση τον ίδιο αριθμό που κατείχαν πριν τη Συγχώνευση, με ονομαστική αξία € 2,10 ανά μετοχή.

Δυνάμει του άρθρου 18 παρ. 5 του ν. 4601/2019, οι εταιρικές συμμετοχές της ICI που κατέχονταν από την ίδια την ICI και από την Εταιρεία ήτοι οι είκοσι έξι χιλιάδες επτακόσιες δέκα τέσσερις (26.714) ίδιες μετοχές της ICI, καθώς και οι δύο εκατομμύρια οκτακόσιες τριάντα έξι χιλιάδες εννιακόσια σαράντα εννέα (2.836.949) μετοχές της ICI, που είχε αποκτήσει η Εταιρεία δυνάμει της από 10 Οκτωβρίου 2024 σύμβασης αγοραπωλησίας μετοχών, δεν ανταλλάσσονται με εταιρικές συμμετοχές της Εταιρείας αλλά ακυρώθηκαν λόγω συγχύσεως. Κατ' ακολουθίαν, οι υπόλοιπες επτά εκατομμύρια εξακόσιες τριάντα έξι χιλιάδες τριακόσιες τριάντα επτά (7.636.337) κοινές ονομαστικές μετοχές της ICI ανταλλάχθηκαν με εννέα εκατομμύρια εκατόν είκοσι μία χιλιάδες εκατόν ογδόντα μία (9.121.181) κοινές ονομαστικές μετοχές της Εταιρείας, ονομαστικής αξίας δύο ευρώ και δέκα λεπτών (€2,10) εκάστη.

Τα κλασματικά δικαιώματα που προέκυψαν από την ανταλλαγή των μετοχών της ICI με νέες μετοχές της Εταιρείας τακτοποιήθηκαν κατά τα οριζόμενα στο ισχύον νομοθετικό πλαίσιο (άρθρο 7 παρ. 4 Ν. 4569/2018).

Σε συνέχεια της ολοκλήρωσης της Συγχώνευσης η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας της 31.12.2024 είχε ως εξής:

Μέτοχοι	Αριθμός Μετοχών	% Συμμετοχής
Θεόδωρος Φέσσας (άμεσα και έμμεσα)	13.444.093	30,0%
Ajolico Trading Limited	6.491.901	14,5%
Ευτυχία Κουτσουρέλη	6.014.689	13,4%
Σύνολο διασποράς (μέτοχοι <5%)	18.538.962	41,3%
Ίδιες Μετοχές	396.129	0,9%
Σύνολο	44.885.774	100,00%

Το Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης, οι Εκθέσεις των Ανεξάρτητων Εκτιμητών, το Έγγραφο Εξαίρεσης σύμφωνα με τον κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμό (ΕΕ) 2021/528, όπως ισχύει, σχετικά με την Συγχώνευση με Απορρόφηση, καθώς και τα ως άνω σχετικά έγγραφα είναι διαθέσιμα στο επενδυτικό κοινό σε ηλεκτρονική μορφή στην ιστοσελίδα της Εταιρείας: <https://www.briqproperties.gr>.

ΣΤ. Εισφορά 15 ακινήτων - ολοκλήρωση Συγχώνευσης δια απορροφήσεως της ICI

Δυνάμει της υπ' αριθμ. 3507996ΑΠ/23.12.2024 απόφασης του Υπουργείου Ανάπτυξης έγκρισης της συγχώνευσης η οποία καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο την ίδια ημέρα με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 5110800 εισφέρθηκαν την 23.12.2024 στην Εταιρεία λόγω καθολικής διαδοχής της ICI τα 15 κατωτέρω ακίνητα τα οποία εκτιμήθηκαν από τους ανεξάρτητους εκτιμητές της Εταιρείας την 31.12.2024:

A/A	Ακίνητο - Περιγραφή - Διεύθυνση	Επιφάνεια σε τ.μ.	Αξία Αποτίμησης 31.12.2024 (000'ς €)
1	Κτίριο Γραφείων και καταστημάτων, Λεωφόρος Κύμης και Επταλόφου , Περιοχή Ολυμπιακού Χωριού, Δήμος Αχαρνών Νομός, Αττικής, πλήρως μισθωμένο	4.340	3.130
2	Κατάστημα, Λεωφόρος Χατζηκυριάκου 24 , Δήμος Πειραιά Νομός, Αττικής, πλήρως μισθωμένο	577	2.220
3	Εμπορικό κτίριο, Μαιάνδρου & Πετρακογιώργη , Δήμος Ηρακλείου Νομός, Ηρακλείου, πλήρως μισθωμένο	4.219	6.340
4	Οριζόντια Ιδιοκτησία Γραφείων, Λεωφόρος Μεσογείων 2 - 4, Πύργος Αθηνών 12ος όροφος , Δήμος Αθηναίων Νομός, Αττικής, πλήρως μισθωμένο	703	2.050
5	Οριζόντια Ιδιοκτησία Γραφείων, Λεωφόρος Μεσογείων 2 - 4, Πύργος Αθηνών 13ος όροφος , Δήμος Αθηναίων Νομός, Αττικής, πλήρως μισθωμένο	703	2.100
6	Εμπορικό κτίριο, Κορίνθου 52 & Αγίας Κυριακής , Αίγιο, Δήμος Αιγιαλείας Νομός, Αχαΐας, πλήρως μισθωμένο	1.387	840
7	Κατάστημα, Δαβάκη 49 , Δήμος Καλλιθέας Νομός, Αττικής, πλήρως μισθωμένο	567	1.260
8	Κατάστημα, Υμηττού 190 , Δήμος Αθηναίων Νομός, Αττικής, πλήρως μισθωμένο	1.879	1.750

9	Εμπορικό κτίριο, Ελευθερίου Βενιζέλου 18 & Ερμού , Δήμος Βόλου Νομός, Μαγνησίας, πλήρως μισθωμένο	1.011	3.640
10	Κατάστημα, Οδός Σπυριδίου 7 , Δήμος Αθηναίων Νομός, Αττικής, πλήρως μισθωμένο	218	885
11	Εμπορικό κτίριο, Α' Πάροδος Ανθοκήπων, Ν.Ευκαρπία , Δήμος Παύλου Μελά Νομός, Θεσσαλονίκης, πλήρως μισθωμένο	1.693	1.470
12	Εμπορικό κτίριο, Συμβολή των οδών Δελφών 6 & Ορχομενού , Δήμος Λεβαδέων Νομός, Βοιωτίας, πλήρως μισθωμένο	2.404	2.750
13	Κτίριο Γραφείων με Υπόγειες Θέσεις Στάθμευσης, Λεωφόρος Κηφισίας 266 , Δήμος Χαλανδρίου Νομός, Αττικής, μερικώς μισθωμένο	5.260	13.350
14	Εμπορικό κτίριο, Επαρχιακή οδός Ιεράπετρας - Παχιάς Άμμου , Δήμος Ιεράπετρας Νομός, Λασιθίου, πλήρως μισθωμένο	1.716	2.910
15	Κτίριο Γραφείων με Υπόγειες Θέσεις Στάθμευσης, Οδός Νικολάου Ζεκάκου 18 , Δήμος Αμαρουσίου Νομός, Αττικής, πλήρως μισθωμένο	3.577	8.700
	Σύνολο	30.254	53.395

Επενδύσεις σε Ακίνητα

Την 31^η Δεκεμβρίου 2024, το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου περιλάμβανε 57 ακίνητα, εκ των οποίων δύο ανήκουν στις θυγατρικές εταιρείες, συνολικής επιφάνειας 218.045 τ.μ..

Η εύλογη αξία των ακινήτων του Ομίλου, συμπεριλαμβανομένων των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων και των προς πώληση ακινήτων (βλ. Σημείωση 6), όπως αποτιμήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές των εταιρειών «Αθηναϊκή Οικονομική Ε.Π.Ε.», «Cushman & Wakefield Proprius Ε.Π.Ε.» και «Savills Hellas Ι.Κ.Ε.» ανήλθε σε € 284,8 εκ. έναντι 148,9 εκ. την 31.12.2023 ήτοι αύξηση € 135,9 εκ. ή 91,2%

Η αξία του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου είναι διαμοιρασμένη κατά 31% σε ακίνητα αποθηκευτικών χώρων και κέντρων διανομής (logistics), 29% σε ακίνητα γραφείων και κτίρια μικτής χρήσης (γραφεία με ισόγεια καταστήματα), 26% σε καταστήματα, 12% σε ξενοδοχεία, και 2% σε λουπές χρήσεις.

Η αύξηση αυτή ποσού € 135,9 εκ. αναλύεται ως εξής :

- € 61,2 εκ. αφορούν το κόστος απόκτησης (συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης € 0,6 εκ.) των 17 ακινήτων που αποκτήθηκαν από την ΙCI εντός του πρώτου εξαμήνου του 2024.
- € 53,4 εκ. αφορούν την αξία 15 ακινήτων που εισφέρθηκαν στην Εταιρεία στο πλαίσιο της συγχώνευσης μέσω απορρόφησης της ΙCI.
- € 10,7 εκ. αφορούν δαπάνες για απόκτηση, ανακαίνιση και ανάπτυξη υφιστάμενων ακινήτων,
- € 10,5 εκ. αφορά αναπροσαρμογή αξίας του υφισταμένου χαρτοφυλακίου (βλ. κατωτέρω «Κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία»).

Η εύλογη αξία των Επενδύσεων σε Ακίνητα (μη συμπεριλαμβανομένης της αξίας των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων αξίας € 1,5 εκ. την 31.12.2024 και € 1,4 εκ. αντίστοιχα κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2023, και την αξία των διακρατούμενων προς πώληση ακινήτων αξίας € 5,9 εκ. την 31.12.2024, ανερχόταν σε € 277,4 εκ. έναντι αξίας € 147,5 εκ. την 31^η Δεκεμβρίου 2023.

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

Έσοδα

Τα Έσοδα από Μισθώματα του Ομίλου για τη χρήση 2024 ανήλθαν σε € 15,7 εκ. έναντι € 9,1 εκ. για τη χρήση 2023 παρουσιάζοντας αύξηση ποσού € 6,6 εκ. ή 72,3%. (βλ. Σημείωση 17). Η αύξηση αυτή οφείλεται κατά € 5,7 εκ. στην ενσωμάτωση εσόδων προερχόμενων από ακίνητα της ΙCI που αποκτήθηκαν το 1^ο εξάμηνο του 2024, ενώ αύξηση ποσού € 0,9 εκ. οφείλεται στην ετήσια αναπροσαρμογή των μισθωμάτων βάση του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή και στην αναδιαπραγμάτευση των μισθωμάτων.

Κατά την 31.12.2024, το ποσοστό των ετησιοποιημένων εσόδων από μισθώματα που προέρχεται από την Τράπεζα Alpha Bank Α.Ε. (τομέας καταστήματα) ανέρχονται σε 26%, ποσοστό 17% προέρχεται από θυγατρικές και

συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου Quest Συμμετοχών Α.Ε. (τομείς γραφείων και logistics) και 12% προέρχεται από την εταιρεία Sarmed Logistics Α.Ε. (τομέας logistics).

Την 31.12.2024 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 99,0% (2023: 99,2%).

Κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία

Τα κέρδη του Ομίλου από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία για τη χρήση 2024 ανήλθαν σε € 10,5 εκ. έναντι € 8,1 εκ. για τη χρήση 2023. Από αυτά ποσό € 5,3 εκ. αφορά τον κλάδο των αποθηκευτικών χώρων (Logistics), € 3,0 εκ. τον κλάδο των ακινήτων γραφείων, ποσό € 1,4 εκ. τον κλάδο των τουριστικών ακινήτων και € 0,8 εκ. από καταστήματα και ακίνητα ειδικής χρήσης (βλ. Σημείωση 6).

Λειτουργικά Έξοδα

Τα Άμεσα Έξοδα σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα (βλ. Σημείωση 18) για τη χρήση 2024 ανήλθαν σε € 390 χιλ. έναντι € 253 χιλ., αύξηση € 136 χιλ. ή 54%. Για την χρήση 2024 συμπεριλαμβάνεται επιπλέον ποσό € 85 χιλ. (2023: € 10 χιλ.) που αφορά μεσιτικές αμοιβές για την μίσθωση ακινήτων της Εταιρείας, ενώ το υπόλοιπο ποσό της αύξησης αφορά έξοδα που προήλθαν από την αύξηση του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας και περιλαμβάνουν κυρίως έξοδα ασφάλισης και εκτίμησης ακινήτων ποσού € 219 χιλ. (2023 : € 166 χιλ.), επισκευές και έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών κενών χώρων.

Ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων – ΕΝΦΙΑ (βλ. Σημείωση 19) για το έτος 2024 αντιστοιχεί σε ποσό € 672 χιλ. έναντι € 695 χιλ. για το 2023.

Τα Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα (βλ. Σημείωση 21) για τη χρήση 2024 ανήλθαν σε € 731 χιλ. έναντι € 596 χιλ. της περσινής περιόδου ήτοι αύξηση € 135 χιλ. ή 22,7% . Στα λοιπά λειτουργικά έξοδα συμπεριλαμβάνονται έξοδα συμβούλων (2024: € 63 χιλ. και 2023: € 51 χιλ.) για υπηρεσίες που παρασχέθηκαν στα πλαίσια της συμφωνίας συγχώνευσης δια απορρόφησης της ICI.

Χρηματοοικονομικά Έσοδα / Έξοδα

Τα καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα (βλ. Σημείωση 22) ανήλθαν σε € 4,2 εκ. έναντι € 1,4 εκ. για τη χρήση 2023. Στα καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα του 2024 περιλαμβάνεται κέρδος ύψους € 919 χιλ. (2023: € 346 χιλ.) λόγω τροποποίησης των όρων υφιστάμενων δανείων και για το 2023 περιλαμβάνονται συνολικά έσοδα από τόκους € 120 χιλ. (περιλαμβάνουν τόκους €100 χιλ. από το Ελληνικό Δημόσιο, (βλ. Σημείωση 22). Επίσης εντός της χρήσης 2024 κεφαλαιοποιήθηκαν τόκοι ομολογιακού δανείου ποσού € 389 χιλ. (2023: €114 χιλ.) που αφορούν κυρίως την χρηματοδότηση του κέντρου αποθήκευσης και διανομής (ΚΑΔ2) στον Ασπρόπυργο βάση του ΔΛΠ 23.

Λειτουργικά Κέρδη - Αποτελέσματα προ Φόρων

Τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου για τη χρήση 2024 ανήλθαν σε € 23,4 εκ. έναντι € 15,0 εκ. της περσινής χρήσης, ενώ τα λειτουργικά κέρδη μη συμπεριλαμβανομένων των κερδών από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία αυξήθηκαν κατά 86% καθώς ανήλθαν σε € 12,9 εκ. έναντι € 6,9 εκ. της προηγούμενης χρήσης, εμφανίζοντας αύξηση € 6,0 εκ.

Τα αποτελέσματα προ φόρων ανήλθαν σε κέρδη € 30,5 εκ. έναντι € 15,3 εκ. της περσινής χρήσης.

Τα αποτελέσματα προ φόρων μη συμπεριλαμβανομένων των κερδών από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία και το κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία περιουσιακών στοιχείων της ICI ποσού € 11,4 εκ. (Σημείωση 1.2), αυξήθηκαν κατά 57% και ανήλθαν σε € 8,7 εκ. έναντι € 5,5 εκ. της προηγούμενης χρήσης. Για το 2023 δεν συμπεριλαμβάνονται κέρδη από αποτίμηση χρημ/μικρών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων ποσού € 1,7 εκ. (βλ. Σημείωση 23).

Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης (ΕΔΜΑ)

Ο Όμιλος χρησιμοποιεί εναλλακτικούς δείκτες μέτρησης απόδοσης (ΕΔΜΑ) για την καλύτερη αξιολόγηση των οικονομικών του επιδόσεων. Παρουσιάζεται το μέγεθος «Κέρδη προ Τόκων, Φόρων και συνολικών Αποσβέσεων (EBITDA)», το μέγεθος «Προσαρμοσμένα κέρδη προ Τόκων, Φόρων και συνολικών Αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)»

και το μέγεθος «Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations – FFO)» 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 ανήλθαν σε € 13,0 εκ. έναντι € 6,9 εκ. της προηγούμενης χρήσης, εμφανίζοντας αύξηση 89%, όπως φαίνεται στον παρακάτω Πίνακα:

EBITDA και Προσαρμοσμένο EBITDA

(ποσά σε € χιλ.)

	Από 01.01.2024 έως 31.12.2024	Από 01.01.2023 έως 31.12.2023	Μεταβολή %
Κέρδη προ φόρων	30.502	15.339	98,9%
Πλέον: Αποσβέσεις δικαιωμάτων ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	78	69	
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά (έσοδα) /έξοδα (Σημ.22)	4.249	1.424	
Κέρδη προ φόρων, τόκων και συνολικών αποσβέσεων (EBITDA)	34.829	16.832	106,9%
Μείον: Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία (Σημ. 6)	(10.486)	(8.110)	
Μείον: Κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία περιουσιακών στοιχείων της ICI (Σημ. 1.2)	(11.363)	-	
Μείον: Κέρδη από αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων (Σημ. 23)	-	(1.726)	
Μείον: Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	(127)	
Πλέον / (Μείον): Καθαρή ζημιά / (κέρδος) από απομείωση ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	-	(53)	
Πλέον: Μη οργανικά, μη επαναλαμβανόμενα έξοδα συμβούλων (1)	63	51	
Προσαρμοσμένα κέρδη προ Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)	13.043	6.867	89,9%

(1) Αφορά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα και αμοιβές συμβούλων για υπηρεσίες που παρασχέθηκαν στα πλαίσια της συγχώνευσης μέσω απορρόφησης της ICI..

Τα Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (F.F.O) που αντιστοιχούν στους μετόχους της Εταιρείας (μη συμπεριλαμβανομένων μετόχων μειοψηφίας) διαμορφώθηκαν σε € 5,5 εκ. (2023: € 3,9 εκ.) όπως παρουσιάζεται παρακάτω:

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

(ποσά σε € χιλ.)

	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2023- 31.12.2023	Μεταβολή %
Κέρδη περιόδου που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	28.429	14.116	101,4%
Μείον: Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(10.486)	(8.110)	
Μείον: Κέρδη από αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων	-	(1.726)	
Μείον: Κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία περιουσιακών στοιχείων της ICI (Σημ. 1.2)	(11.363)	-	
Μείον: Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	(127)	
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων πάγιων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	78	69	

Πλέον: Μη επαναλαμβανόμενα έξοδα ⁽¹⁾	63	51	
Πλέον / (Μείον): Χρηματοοικονομικό έξοδο / (έσοδο) λόγω αλλαγής όρων χρηματοοικονομικής υποχρέωσης	(918)	(346)	
Μείον: Κεφαλαιοποίηση τόκων ομολογιακού που αφορούν χρηματοδότηση υπό ανάπτυξη ακινήτου	(389)	(114)	
Πλέον / (Μείον): Καθαρή ζημιά / (Κέρδος) από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	-	(53)	
Πλέον / (Μείον): Κέρδος / (Ζημιά) που αναλογεί σε μη ελέγχουσες συμμετοχές αναφορικά με τις ανωτέρω προσαρμογές	80	116	
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες που αντιστοιχούν στους μετόχους της Εταιρείας (F.F.O.)	5.494	3.876	41,7%

1) Αφορά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα και αμοιβές συμβούλων για υπηρεσίες που παρασχέθηκαν στα πλαίσια της συγχώνευσης μέσω απορρόφησης της ICI .

Φόροι

Οι φόροι του Ομίλου για τη χρήση 2024 αυξήθηκαν κατά 76% και ανήλθαν σε € 1.249 χιλ. έναντι € 709 χιλ. της χρήσης 2023 κυρίως λόγω της αύξησης των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας (βλ. Σημείωση 24),

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.

Για την χρήση 2024 ο μεσοσταθμικός συντελεστής φόρου ανήλθε σε 0,51% επί του μέσου όρου των συνολικών επενδύσεων του έτους (2023: 0,48%) (Σημείωση 24), ενώ με βάση την τρέχουσα τιμή του επιτοκίου αναφοράς όπως ισχύει από την 12/03/2025 ο συντελεστής φόρου ανέρχεται σε 0,38%.

Καθαρά Κέρδη

Τα καθαρά κέρδη του Ομίλου για τη χρήση 2024 ανήλθαν σε € 29,3 εκ. έναντι κερδών € 14,6 εκ. της χρήσης 2023.

Τα καθαρά κέρδη μη συμπεριλαμβανομένων α) των κερδών από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, β) του κέρδους από αποτίμηση σε εύλογη αξία περιουσιακών στοιχείων της ICI ποσού € 11,4 εκ. λόγω απορρόφησης της ICI, και γ) τα κέρδη από αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων ποσού € 1,7 εκ. για το 2023 (βλ. Σημείωση 23), ανήλθαν σε ποσό € 7,4 εκ. έναντι ποσού € 4,8 εκ. της χρήσης 2023 εμφανίζοντας αύξηση 54%.

Στοιχεία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης

Το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων (Ν.Α.Υ.) του Ομίλου που αντιστοιχούν σε μετόχους της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2024 ανέρχεται σε € 152,4 εκ. από € 108,3 εκ. την 31^η Δεκεμβρίου 2023. Το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων (Ν.Α.Υ.) ανά μετοχή ανερχόταν σε € 3,42 την 31η Δεκεμβρίου 2024, έναντι € 3,07 την 31^η Δεκεμβρίου 2023 που αντιστοιχεί σε αύξηση 11%. Τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου την 31^η Δεκεμβρίου 2024 ανέρχονταν σε € 7,3 εκ. έναντι € 2,8 εκ. την 31^η Δεκεμβρίου 2023. Την 31^η Δεκεμβρίου 2024 οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου ανέρχονταν σε € 128,8 εκ. έναντι € 37,0 εκ. την 31^η Δεκεμβρίου 2023. Ο δείκτης L.T.V. (Δάνεια / Επενδύσεις σε ακίνητα¹) του Ομίλου την 31^η Δεκεμβρίου 2024 ανερχόταν σε 45,2% και το Net L.T.V. ((Δάνεια – Ταμειακά Διαθέσιμα)/Επενδύσεις σε ακίνητα¹) σε 42,6%, ενώ την 31η Δεκεμβρίου 2023 ανερχόταν σε 24,9% και 23,0% αντίστοιχα.

Βασικοί Δείκτες

(ποσά σε € χιλ.)

	<u>31.12.2024</u>		<u>31.12.2023</u>	
Δείκτης Ρευστότητας				
Κυκλοφορούν ενεργητικό	16.178		5.708	
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	11.890	1,36x	3.685	1,55x
Δείκτες Μόχλευσης				
Δάνεια και υποχρεώσεις από μίσθωση	128.677		37.070	
Σύνολο Ενεργητικού	296.164	43,4%	156.109	23,7%
Δάνεια και υποχρεώσεις από μίσθωση	128.677		37.070	
Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα	(7.346)		(2.786)	
Σύνολο Ενεργητικού	296.164	42,0%	156.109	22,4%
Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα	(7.346)		(2.786)	
L.T.V. (Loan to value)				
Δανειακές υποχρεώσεις	128.673		37.046	
Επενδύσεις σε Ακίνητα	284.784	45,2%	148.919	24,9%
Net L.T.V. (Net Loan to value)				
Δανειακές υποχρεώσεις	128.673		37.046	
Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα	(7.346)		(2.786)	
Επενδύσεις σε Ακίνητα	284.784	42,6%	148.919	23,0%
Καθαρή Θέση				
Σύνολο ίδιων κεφαλαίων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας	152.467		108.610	
Αριθμός μετοχών τέλους χρήσης (σε χιλ.)	44.490	3,43 €	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:

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Επενδύσεις σε ακίνητα	277.400	147.518
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα	1.474	1.401
Διακρατούμενα προς πώληση	5.910	-
Σύνολο	284.784	148.919

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ**A. Ολοκλήρωση Συγχώνευσης Δια Απορροφήσεως Της «Intercontinental International Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Σε Ακίνητη Περιουσία»**

Την 23.12.2024 εγκρίθηκε η Συγχώνευση με Απορρόφηση δυνάμει της υπ' αριθμ. 3507996ΑΠ/23.12.2024 απόφασης του Υπουργείου Ανάπτυξης και καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο την ίδια ημέρα με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 5110800. Σύμφωνα με την ως άνω απόφαση του Υπουργείου Ανάπτυξης, εγκρίθηκε και η τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρίας. Συνέπεια της Συγχώνευσης και σύμφωνα με την εγκεκριμένη σχέση ανταλλαγής το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των € 19.154.480,10, με την έκδοση 9.121.181 νέων άυλων, κοινών, ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών της Απορροφώσας, ονομαστικής αξίας €2,10 εκάστη. Ακολούθως, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των € 94.260.125,40, διαιρούμενο σε 44.885.774 κοινές ονομαστικές μετοχές με δικαίωμα ψήφου, ονομαστικής αξίας €2,10. Το Χ.Α. ενέκρινε την 23.12.2024 την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση στο Χ.Α. των 9.121.181 νέων κοινών ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών ονομαστικής αξίας €2,10, οι οποίες εκδόθηκαν λόγω της Συγχώνευσης.

B. Επενδύσεις σε ακίνητα

Κατά τη χρήση 2024, ο Όμιλος έκανε επενδύσεις σε ακίνητα συνολικού ποσού € 71,9 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 € 61,2 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 προχώρησε σε πράξη συνένωσης 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. Η πράξη συνένωσης έχει κατατεθεί στο αρμόδιο κτηματολογικό γραφείο και η εγγραφή αναμένεται να ολοκληρωθεί στις αρχές του 2025.
4. Εντός του 2024 η Εταιρεία πραγματοποίησε έργα για την κατασκευή νέου Κέντρου Αποθήκευσης και Διαμονής (ΚΑΔ 2) στον Ασπρόπυργο Αττικής ποσού € 6,8 εκ., 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 παραδόθηκε στους μισθωτές τον Νοέμβριο 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 € 1,2 εκ. 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 ποσού € 1,1 εκ. για την κατασκευή νέου κτιρίου γραφείων με πιστοποίηση LEED Gold επί της Ποσειδώνος 42 στην Καλλιθέα Αττικής, το οποίο χρηματοδοτείται από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (RRF), ενώ εκτιμάται πως η κατασκευή θα έχει ολοκληρωθεί στο πρώτο εξάμηνο του 2026.
7. Ο Όμιλος προχώρησε σε λιυτές κεφαλαιουχικές δαπάνες ποσού € 0,7 εκ. επί των λιυτών επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας.

Γ. Ολοκλήρωση κατασκευής και μίσθωση κτιρίου Logistics στον Ασπρόπυργο

Τον Νοέμβριο του 2024, ολοκληρώθηκε η κατασκευή και παραδόθηκε στους μισθωτές το δεύτερο κτίριο αποθήκευσης και διανομής («ΚΑΔ2») επιφάνειας 19.236 τ.μ. του Κέντρου Αποθήκευσης και Διανομής (Logistics Center) της Εταιρείας που βρίσκεται στον Ασπρόπυργο Αττικής. Η συνολική επιφάνεια του Κέντρου Αποθήκευσης και Διανομής (ΚΑΔ1 και ΚΑΔ2) ανέρχεται σε € 44.637 τ.μ. και στεγάζεται σε οικόπεδο επιφάνειας 120 στρεμμάτων. Το

ΚΑΔ2 είναι πλήρως μισθωμένο 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 άνω του 8% επί της συνολικής επένδυσης της Εταιρείας. Πρόκειται για κτήριο υψηλών προδιαγραφών από προκατασκευασμένο οπλισμένο σκυρόδεμα, με υψηλό δείκτη πυραντίστασης, κατηγορίας πυροπροστασίας Z3. Επιπλέον, το δίκτυο πυρόσβεσης έχει εγκατασταθεί βάσει των αμερικανικών προτύπων FM Global ενώ η επιπεδότητα του οπλισμένου βιομηχανικού δαπέδου καλύπτει τις κατά FM2 προδιαγραφές. Διαθέτει 16 υδραυλικές ράμπες και έχει ωφέλιμο ύψος 10μέτρα.

Δ Άλλα Εταιρικά γεγονότα

1. Διανομή Μερισματος

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 18η Ιουνίου 2024.

2. Plaza Hotel Skiathos M.A.E. – Μείωση μετοχικού κεφαλαίου

Την 09.02.2024 η θυγατρική «Plaza Hotel Skiathos M.A.E.» με Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της κατά € 198 χιλ. με κεφαλαιοποίηση αφορολόγητου αποθεματικού ν. 1262/1982 και την έκδοση 147.914 νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 1,34 η κάθε μία.

Ε. Εταιρική Διακυβέρνηση

1. Ανασυγκρότηση Διοικητικού Συμβουλίου και συγκρότηση αυτού σε σώμα

Το Διοικητικό Συμβούλιο κατά τη συνεδρίαση της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2024, έκανε αποδεκτή την παραίτηση λόγω προσωπικού κωλύματος του κ. Ευστράτιου Παπαευστρατίου με ημερομηνία ισχύος από 31.12.2024, από τη θέση του Ανεξάρτητου Μη Εκτελεστικού Μέλους και Αντιπροέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και από την θέση του Μέλους της Επιτροπής Ελέγχου και του Μέλους της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων της Εταιρείας. Κατόπιν της ανωτέρω παραίτησης, στη διάρκεια της ίδιας συνεδρίασης της 31.12.2024 και μετά από την εισήγηση της Επιτροπής Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών, το Διοικητικό Συμβούλιο ομόφωνα και παμψηφεί προέβη σε ανασυγκρότηση του και εξέλεξε ως νέο Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ. τον κ. Στέφανο Καραϊσκάκη του Δημητρίου και ως νέα Αντιπρόεδρο του ΔΣ την κα. Ελένη Λινάρδου, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος του ΔΣ σε αντικατάσταση του παραιτηθέντος κ. Παπαευστρατίου για το υπόλοιπο της θητείας του Διοικητικού Συμβουλίου, ήτοι από την 01.01.2025 μέχρι την 26.04.2027, παρατεινόμενη μέχρι τη λήξη της προθεσμίας εντός της οποίας πρέπει να συνέλθει η αμέσως επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση.

Συνεπώς, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας από την 01.01.2025 έχει ως ακολούθως:

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

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

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

2. Ορισμός μελών και εκλογή προέδρου της Επιτροπής Ελέγχου:

Σε συνέχεια της ανασυγκρότησης του, το Διοικητικό Συμβούλιο κατά τη συνεδρίασή του στις 31 Δεκεμβρίου 2024 όρισε ως μέλη της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρίας τα Ανεξάρτητα Μη Εκτελεστικά μέλη, κ.κ. Στέφανο Καραϊσκάκη του Δημητρίου, Ελένη Λινάρδου του Δημητρίου και το Μάριο Λασσανιάνο του Κωνσταντίνου, αφού διακριβώθηκε ότι πληρούν τα κριτήρια της ανεξαρτησίας του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020 και τις προϋποθέσεις του άρθρου 74 του ν. 4706/2020. Ειδικότερα, τα εκλεγέντα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου στο σύνολό τους διαθέτουν επαρκή γνώση στον τομέα δραστηριοποίησης της Εταιρείας, ενώ τουλάχιστον ένα μέλος, ο κ. Μάριος Λασσανιάνος, διαθέτει την απαιτούμενη επαρκή γνώση στην ελεγκτική ή λογιστική σύμφωνα με την παρ. ζ του άρθρου 44 του Ν. 4449/2017.

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

Κατόπιν των ανωτέρω, η Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρίας ανασυγκροτήθηκε με θητεία από την 1^η Ιανουαρίου 2025 μέχρι την 26η Απριλίου 2027 και αποτελείται από τους εξής:

1. Μάριος Λασσανιάνος, του Κωνσταντίνου, Πρόεδρος
2. Ελένη Λινάρδου του Δημητρίου, Μέλος
3. Στέφανο Καραϊσκάκη του Δημητρίου, Μέλος

3. Ανασυγκρότηση Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων:

Σε συνέχεια των ως άνω, με την από 31.12.2024 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου ανασυγκροτήθηκε η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων της Εταιρείας με θητεία από την 1^η Ιανουαρίου 2025 μέχρι την 26η Απριλίου 2027 ως εξής:

1. Ελένη Λινάρδου, Πρόεδρος
2. Μάριος Λασσανιάνος, Μέλος
3. Στέφανος Καραϊσκάκης, Μέλος

ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Από την 01.01.2025 έως την ημερομηνία έγκρισης της παρούσας χρηματοοικονομικής πληροφόρησης η Εταιρεία έχει αποκτήσει επιπλέον 85.547 ίδιες μετοχές με μέση τιμή κτήσης € 2,3936 / μετοχή. Η Εταιρεία κατέχει σήμερα 481.676 ίδιες μετοχές, που αντιστοιχούν σε ποσοστό 1,07% του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας.

Την 12.03.2025, η Εταιρεία προχώρησε στην πώληση δύο ακινήτων (οριζόντιων ιδιοκτησιών) που βρίσκονται στον Πύργο Αθηνών, Λεωφόρος Μεσογείων 2 – 4 & Σινώπης, στον 12^ο και 13^ο όροφο έναντι τιμήματος € 2,085 εκ. και € 2,145 εκ αντίστοιχα. Το συνολικό αντίτιμο για την πώληση των ως άνω ιδιοκτησιών ανήλθε σε € 4,23 εκ. έναντι της αξίας εκτίμησης των ακινήτων της 31.12.2024 που ανέρχονταν σε € 4,150 εκ..

Την 17.03.2025 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση οικοπέδου επιφάνειας 1.500,38 τ.μ. το οποίο βρίσκεται εντός οικισμού στην Νάουσα Πάρου στη θέση «ΑΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ» και είναι όμορο στην ιδιοκτησία της Εταιρείας επί της οποίας λειτουργεί το ξενοδοχείο «Mr & Mrs White Paros». Το τίμημα για την αγορά του οικοπέδου ανήλθε σε € 1,25 εκ.. Ως αποτέλεσμα διαδοχικών αγορών, σήμερα η Εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της στην Νάουσα Πάρου, εντός οικισμού και σε γεινιάζοντα οικόπεδα, συνολική έκταση 7 στρεμμάτων με υφιστάμενα κτίρια επιφάνειας 3.809,19 τ.μ. ενώ έχει επενδύσει από το 2018 μέχρι σήμερα συνολικά € 7 εκ..

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ 2025

Σε συνέχεια της ολοκλήρωσης της Συγχώνευσης την 23 Δεκεμβρίου 2024, το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας περιλαμβάνει 57 ακίνητα συνολικής αξίας € 285 εκ. ενώ τα έσοδα της Εταιρείας από ενοίκια εκτιμάται ότι θα ανέλθουν συνολικά στα € 21 εκ. για το 2025.

Με το σημαντικά αυξημένο μέγεθος πλέον, η Εταιρεία για τη χρήση 2025 εκτιμά πως θα πετύχει καλύτερα περιθώρια κέρδους και αυξημένες αποδόσεις για τους μετόχους της.

Περαιτέρω αύξηση των εσόδων αναμένεται για το 2025 και από την ολοκλήρωση των ακολούθων επενδύσεων:

α) η ολοκλήρωση της κατασκευής και μίσθωσης του δεύτερου σύγχρονου κτιρίου αποθηκών και διανομής (ΚΑΔ2) συνολικής επιφάνειας 19.236,42 τ.μ., το οποίο παραδόθηκε προς χρήση τον Νοέμβριο του 2024, και

β) την πλήρη λειτουργία της επέκτασης του ξενοδοχειακού συγκροτήματος Mr & Mrs White Paros στην Πάρο σε όμορο οικόπεδο που ολοκληρώθηκε τον Ιούνιο του 2024 με την κατασκευή συγκροτήματος 12 σουιτών και την αύξηση της δυναμικότητας του ξενοδοχείου σε 61 Κλειδιά.

Προτεραιότητα της Εταιρείας για το 2025 παραμένει η ενσωμάτωση των ακινήτων της ICI και η βελτιστοποίηση του χαρτοφυλακίου μέσω νέων αγορών ή/και πωλήσεων ακινήτων που δεν εμπίπτουν στην επενδυτική πολιτική της Εταιρείας. Επιπλέον η Εταιρεία επενδύει στην ενεργειακή αναβάθμιση του χαρτοφυλακίου ακινήτων της και παραμένει προσηλωμένη στην συνετή διαχείριση των διαθεσίμων και δανειακών κεφαλαίων με στόχο την διατήρηση της βέλτιστης μερισματικής απόδοσης στους μετόχους. Τέλος, η σταδιακή μείωση των επιτοκίων που ξεκίνησε το 2024 και αναμένεται να συνεχιστεί και το 2025 θα επιφέρει άμεση βελτίωση των αποτελεσμάτων της Εταιρείας μέσω της μείωσης των υποχρεώσεων τόκων και φόρου της Εταιρείας.

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 χρήση, 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 περιορισμένη 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 είναι παρόλαυτα εκτεθειμένος στην αύξηση των τιμών του κόστους κατασκευής καθώς υπάρχουν έργα που είναι υπό ανάπτυξη. Ο Όμιλος έχει συνάψει ήδη εργολαβικές συμβάσεις και έχει συμπεριλάβει το αυξημένο κατασκευαστικό κόστος στα επιχειρηματικά του μοντέλα.

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 42,6% με 31.12.2024.

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 31.12.2024 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 26%, ποσοστό 17% προέρχεται από θυγατρικές και συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου Quest Συμμετοχών A.E., 12% προέρχεται από την εταιρεία Sarmed Logistics A.E. (μισθωτή του ακινήτου της θυγατρικής SARMED Warehouses 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 ενοικίων από τους μισθωτές και της συνετής διαχείρισης των διαθεσίμων. Η ρευστότητα του Ομίλου και της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα ενώ η Εταιρεία έχει εξασφαλίσει ανοιχτές γραμμές χρηματοδότησης για τις μελλοντικές λειτουργικές της ανάγκες.

Δ) Εξωτερικοί παράγοντες

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

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

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

(α) πολιτικές εξελίξεις διεθνώς, σε συνέχεια 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 προσέλκυση 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.

Ε) Περιβαλλοντικοί παράγοντες

Η Εταιρεία αναγνωρίζει τους κινδύνους που απορρέουν από την κλιματική αλλαγή και από περιβαλλοντικές καταστροφές, αλλά και 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.

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, σύμφωνα με την πολιτική συνδεδεμένων μερών που τηρεί η Εταιρεία

Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το ΔΛΠ 24, περιγράφονται αναλυτικά και στην Σημείωση 29 των Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 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 του 3^{ου} ορόφου στην οποία λειτουργεί τα γραφεία της.

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, αναγνωρίζοντας τη σημασία της συνεργασίας με τα ενδιαφερόμενα μέρη της, ενσωματώνει τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης στη στρατηγική της, λαμβάνοντας υπόψη τις προσδοκίες και τις ανάγκες των μετόχων, των πελατών, των εργαζομένων, των προμηθευτών και της κοινωνίας γενικότερα.

Στο πλαίσιο αυτό, οι πρωτοβουλίες βιώσιμης ανάπτυξης της Εταιρείας επιδιώκουν να δημιουργήσουν μακροπρόθεσμη αξία για όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη, έχοντας 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 του.
- 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. Παράλληλα, η Εταιρεία ενίσχυσε το προφίλ της στον τομέα της Εταιρικής Κοινωνικής Ευθύνης με την απόκτηση Πράσινου Πιστοποιητικού από τον πάροχο ηλεκτρικής ενέργειας, το οποίο βεβαιώνει ότι το 100% της ηλεκτρικής ενέργειας που καταναλώθηκε στα γραφεία της για το έτος 2024 προήλθε αποκλειστικά από Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (ΑΠΕ). Το Πράσινο Πιστοποιητικό αυτό είναι πλήρως ευθυγραμμισμένο με τη στρατηγική της BriQ Properties για τη μείωση του ενεργειακού της αποτυπώματος και την υιοθέτηση βιώσιμων πρακτικών που συμβάλλουν στην προστασία του περιβάλλοντος.

Στην ίδια κατηγορία ανθρακικού αποτυπώματος (Κατηγορία / Score III), εμπíπτουν 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 (κέρυφος) και τεχνικού Η/Μ εξοπλισμού αυτών.

Οι ενέργειες για την υλοποίηση των ανωτέρω περιλαμβάνουν τη συστηματική καταγραφή και παρακολούθηση της καταναλισκόμενης ηλεκτρικής ενέργειας, με στόχο την αναγνώριση ευκαιριών εξοικονόμησης και τη βελτιστοποίηση της ενεργειακής απόδοσης. Παράλληλα, η Εταιρεία επενδύει στη βελτίωση των υποδομών μέσω της ενσωμάτωσης σύγχρονων τεχνολογιών, όπως ενεργειακά αποδοτικών φωτιστικών LED, αυτοματοποιημένων συστημάτων διαχείρισης ενέργειας (BMS) και έξυπνων αισθητήρων, που συμβάλλουν στη μείωση της κατανάλωσης.

Επιπλέον, η Εταιρεία υλοποιεί προγράμματα ανακύκλωσης ενώ έχει θεσπίσει την πολιτική κατάργησης πλαστικών μιας χρήσης στα γραφεία της. Ταυτόχρονα, προωθεί την ενεργό συμμετοχή των εργαζομένων, μέσα από εκπαιδευτικές δράσεις και πρωτοβουλίες ευαισθητοποίησης, ενισχύοντας την περιβαλλοντική συνείδηση και καλλιεργώντας μια κουλτούρα βιώσιμης ανάπτυξης σε όλο το εργασιακό περιβάλλον.

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 του ενεργειακού και ανθρακικού αποτυπώματος και τον εντοπισμό βέλτιστων πρακτικών για τη μείωση των περιβαλλοντικών της επιπτώσεων. Η ανωτέρω εργασία πραγματοποιήθηκε σε συνεργασία με την Εταιρεία Τεχνικών Συμβούλων Envirometrics A.E., μέσω επιτόπιων επαληθεύσεων και ολοκληρώθηκε τον Απρίλιο του 2024. Με βάση τα αποτελέσματα της ανάλυσης, η Εταιρεία προχωρά σε στοχευμένες βελτιώσεις στα ακίνητά της, εστιάζοντας στη μείωση της ενεργειακής κατανάλωσης, την αναβάθμιση ενεργειακά αποδοτικών υποδομών και τη βελτίωση της συνολικής περιβαλλοντικής απόδοσης των ακινήτων της.

Στο πλαίσιο της υλοποίησης του προγράμματος Εταιρικής Κοινωνικής Ευθύνης, που αφορά την προστασία του περιβάλλοντος, τη μείωση του ανθρακικού της αποτυπώματος και την προώθηση των ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, η Εταιρεία προχωράει με ταχείς ρυθμούς στην εγκατάσταση φωτοβολταϊκών σταθμών (Φ/Β) σε ακίνητα του χαρτοφυλακίου της, συμβάλλοντας ενεργά στη μετάβαση προς ένα πιο βιώσιμο ενεργειακό μοντέλο.

Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης

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 τις δεσμεύσεις της προς τους εργαζομένους, τους μετόχους, την αγορά, την κοινωνία και το περιβάλλον σε θέματα βιώσιμης ανάπτυξης. Βασικός στόχος της Πολιτικής αυτής είναι η διασφάλιση των συμφερόντων όλων των ενδιαφερόμενων μερών, μέσω της υιοθέτησης υπεύθυνων επιχειρηματικών πρακτικών και της συνεχούς προσαρμογής στις εξελίξεις της βιώσιμης ανάπτυξης, με τρόπο που να διασφαλίζει τη μακροπρόθεσμη αξία για όλους (Link: <https://www.briqproperties.gr/viosimi-anaptuxi/viosimi-anaptuxi/>).

Τον Οκτώβριο 2024, η Εταιρεία δημοσιοποίησε την τέταρτη Ετήσια Έκθεση Βιώσιμης Ανάπτυξης για την περίοδο 1.1.2023-31.12.2023, που έχει συνταχθεί σύμφωνα με τον επικαιροποιημένο 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 αξιολόγηση της Εταιρείας για το 2023 πραγματοποιήθηκε με βάση τον νέο και εκτενώς αναθεωρημένο Οδηγό ESG 2024 του Χρηματιστηρίου Αθηνών, ο οποίος ενσωματώνει βέλτιστες πρακτικές ευθυγραμμισμένες με την Οδηγία CSRD. Η BriQ Properties

κατάφερε να ανταποκριθεί επιτυχώς στις αυξημένες απαιτήσεις του νέου πλαισίου, επιβεβαιώνοντας τη δέσμευσή της για συνεχή βελτίωση και διαφάνεια στη δημοσιοποίηση στοιχείων ESG. Η Έκθεση επίσης έχει λάβει πιστοποιητικό εξωτερικής επαλήθευσης (external audit) από την TÜV HELLAS (TÜV NORD) ΑΕ σχετικά με την επιβεβαίωση της συμμόρφωσης με τις απαιτήσεις του Οδηγού Δημοσιοποίησης Πληροφοριών ESG 2024 του Χ.Α. και των απαιτήσεων του AA1000AP (2018).

Η BriQ Properties, στο πλαίσιο της στρατηγικής της για τη βιώσιμη ανάπτυξη και τη διαφάνεια, πέτυχε μια σημαντική διάκριση τον Δεκέμβριο του 2021, καθώς αποτέλεσε την πρώτη Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (Α.Ε.Ε.Α.Π.) που εντάχθηκε στον δείκτη «Athex ESG» του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Ο δείκτης «Athex ESG» δημιουργήθηκε με σκοπό να αναδεικνύει τις εισηγμένες εταιρείες που υιοθετούν και εφαρμόζουν βέλτιστες πρακτικές και υψηλές επιδόσεις στους τομείς του περιβάλλοντος (Environmental), της κοινωνικής ευθύνης (Social) και της εταιρικής διακυβέρνησης (Governance). Η επιλογή των εταιρειών βασίζεται στη διαδικασία ESG Scoring, η οποία αξιολογεί τη συμμόρφωση με διεθνή πρότυπα και καλές πρακτικές στους συγκεκριμένους τομείς.

Η BriQ Properties, διατηρώντας τη δέσμευσή της στη βιώσιμη ανάπτυξη και τη διαφάνεια, εξακολούθησε να συμπεριλαμβάνεται στον δείκτη «Athex ESG» και κατά το 2024, επιβεβαιώνοντας την προσήλωσή της στην υιοθέτηση υπεύθυνων επιχειρηματικών πρακτικών, τη μείωση του περιβαλλοντικού της αποτυπώματος, την ενίσχυση της κοινωνικής υπευθυνότητας και τη διαρκή βελτίωση της εταιρικής διακυβέρνησης.

Η αναγνώριση αυτή αποτυπώνεται και στο ESG Transparency Score που έλαβε η Εταιρεία από το Χρηματιστήριο Αθηνών μετά την αξιολόγηση της Έκθεσης Βιώσιμης Ανάπτυξης 2023, το οποίο ανήλθε στο 88%.

Ενδεικτικοί δείκτες για το 2024

ΑΝΘΡΩΠΙΝΟ ΔΥΝΑΜΙΚΟ	2024		2023	
	Αριθμός	Ποσοστό	Αριθμός	Ποσοστό
ΑΝΔΡΕΣ	4	44%	4	44%
ΓΥΝΑΙΚΕΣ	5	56%	5	56%
ΣΥΝΟΛΟ	9	100%	9	100%
Γυναίκες Εργαζόμενες				
BriQ Properties	Γυναίκες Εργαζόμενες*		Γυναίκες Εργαζόμενες σε διευθυντικές θέσεις*	
2024	56%		11%	
2023	56%		11%	
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΩΝ			2024	2023
Σύνολο ανθρωποωρών εκπαίδευσης			252	118
Μ.Ο. ανθρωποωρών εκπαίδευσης ανά εργαζόμενο*			28,0	13,1
Δαπάνη εκπαίδευσης			8.484 €	1.885 €

*Λόγω του μεγέθους της εταιρείας ο δείκτης έχει υπολογιστεί για το σύνολο των εργαζομένων (100%)

Κατανάλωση αγορασμένης ηλεκτρικής ενέργειας	ΜΟΝΑΔΑ ΜΕΤΡΗΣΗΣ kWh (αφορά την ιδιόχρηση)	ΙΣΟΔΥΝΑΜΟ CO2 (Τόνοι)
2024	15.759	0,00*
2023	13.849	6,05

Σημείωση: Για τη μετατροπή σε CO2 χρησιμοποιήθηκε ο συντελεστής μετατροπής που δίδεται από την ΔΑΠΕΕΠ για τον πάροχό μας που είναι η NRG (0,36358 kg CO2 / KW, πηγή [ENERΓΕΙΑΚΟ-ΜΕΓΙΜΑ-2023.pdf](#) (daprep.gr))

* η Εταιρεία απέκτησε Πράσινο Πιστοποιητικό από τον πάροχο ηλεκτρικής ενέργειας, το οποίο βεβαιώνει ότι το 100% της ηλεκτρικής ενέργειας που καταναλώθηκε στα γραφεία της για το έτος 2024 προήλθε αποκλειστικά από Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (ΑΠΕ).

Αναλυτικά στοιχεία σχετικά με την προσέγγιση της Εταιρείας σε θέματα βιώσιμης ανάπτυξης, εταιρικής υπευθυνότητας και ESG, θα παρουσιαστούν στην Έκθεση Βιώσιμης Ανάπτυξης για το 2024. Η έκθεση αυτή θα συνταχθεί σύμφωνα με τον επικαιροποιημένο Οδηγό Δημοσιοποίησης Πληροφοριών ESG 2024 του Χρηματιστηρίου Αθηνών, διασφαλίζοντας τη συμμόρφωση με τις τελευταίες κανονιστικές απαιτήσεις και τις βέλτιστες πρακτικές διαφάνειας.

Η Έκθεση θα περιλαμβάνει στοιχεία και επιδόσεις που αφορούν τις περιβαλλοντικές, κοινωνικές και διακυβερνητικές δράσεις της Εταιρείας, καθώς και τους στρατηγικούς της στόχους για τη μείωση του περιβαλλοντικού αποτυπώματος, την ενίσχυση της κοινωνικής υπευθυνότητας και τη διαρκή βελτίωση της εταιρικής διακυβέρνησης. Επιπλέον, θα παρουσιάζει πρωτοβουλίες, προγράμματα και επενδύσεις που υλοποιεί η Εταιρεία στο πλαίσιο της δέσμευσής της για βιώσιμη ανάπτυξη, λαμβάνοντας υπόψη τις προσδοκίες των ενδιαφερόμενων μερών της και σύμφωνα με τις προβλέψεις της Ευρωπαϊκής οδηγίας CSRD (N. 5164 /2024)

ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΚΑΙ ΛΟΙΠΑ ΘΕΜΑΤΑ

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2024 ανέρχεται σε εννέα (9) άτομα εκ των οποίων 5 γυναίκες και 4 άνδρες όπως και την 31^η Δεκεμβρίου 2023. Οι θυγατρικές εταιρείες, Plaza Hotel Skiathos M.A.E. και Sarmed Warehouses A.E. δεν απασχολούσαν προσωπικό κατά το έτος 2024.

Η Εταιρεία βρίσκεται σε πλήρη συμμόρφωση με την ισχύουσα εργατική νομοθεσία και δεν έχει δεχθεί κανένα πρόστιμο για παράβασή της από τις αρμόδιες αρχές.

Προσέλκυση και Εξέλιξη Προσωπικού

Η BriQ Properties, μέσω της εφαρμογής των εσωτερικών πολιτικών και διαδικασιών της, έχει θεσπίσει ένα συνεκτικό πλαίσιο διαχείρισης ανθρώπινου δυναμικού που στοχεύει στην προαγωγή της αξιοκρατίας, της διαφάνειας και της ίσης μεταχείρισης. Σέβεται πλήρως τα δικαιώματα των εργαζομένων και των υποψηφίων, διασφαλίζοντας ίσες ευκαιρίες πρόσβασης στην απασχόληση, την εξέλιξη και την επαγγελματική ανάπτυξη.

Η Εταιρεία προωθεί τις ίσες ευκαιρίες και εφαρμόζει μια μη-διακριτική πολιτική σε όλα τα στάδια της επαγγελματικής πορείας των εργαζομένων, συμπεριλαμβανομένης της πρόσληψης, της επιλογής, του καθορισμού των αποδοχών, των προαγωγών, της εκπαίδευσης και κάθε άλλης εργασιακής δραστηριότητας. Παράλληλα, υιοθετεί βέλτιστες πρακτικές ενσωμάτωσης και ενδυνάμωσης του προσωπικού, ενισχύοντας ένα συμπεριληπτικό εργασιακό περιβάλλον που προάγει τη συνεργασία, τη δημιουργικότητα και τη δέσμευση.

Υγεία και Ασφάλεια

Η υγεία και η ασφάλεια των εργαζομένων αποτελούν προτεραιότητα για την Εταιρεία, η οποία διασφαλίζει τη συμμόρφωση με την ελληνική νομοθεσία και τα διεθνή πρότυπα ασφάλειας στην εργασία. Για τον σκοπό αυτό, υλοποιούνται συστηματικές δράσεις πρόληψης, οι οποίες περιλαμβάνουν:

- Τακτική επιθεώρηση και συντήρηση των εγκαταστάσεων ώστε να τηρούνται υψηλά πρότυπα ασφάλειας.
- Αναβάθμιση υποδομών και διαχείριση κινδύνων για τη δημιουργία ενός ασφαλούς εργασιακού περιβάλλοντος.
- Προγράμματα εκπαίδευσης και ευαισθητοποίησης του προσωπικού, που καλύπτουν τόσο τη γενική πολιτική ασφάλειας όσο και εξειδικευμένα θέματα πρόληψης επαγγελματικών κινδύνων.

Η Εταιρεία εφαρμόζει διαδικασίες έκτακτης ανάγκης, ώστε να είναι σε θέση να ανταποκριθεί αποτελεσματικά σε οποιοδήποτε περιστατικό μπορεί να επηρεάσει την ασφάλεια των εργαζομένων της.

Προστασία Προσωπικών Δεδομένων

Η Εταιρεία έχει θεσπίσει ένα ολοκληρωμένο πρόγραμμα συμμόρφωσης με τον Γενικό Κανονισμό Προστασίας Προσωπικών Δεδομένων (GDPR) και την ισχύουσα εθνική νομοθεσία, με στόχο τη διασφάλιση της ιδιωτικότητας και της ασφάλειας των δεδομένων των εργαζομένων, των πελατών και των συνεργατών της.

Το πρόγραμμα αυτό υποστηρίζεται από εσωτερικά εκπαιδευτικά προγράμματα, μέσω των οποίων το προσωπικό ενημερώνεται για τις υποχρεώσεις και τις βέλτιστες πρακτικές προστασίας προσωπικών δεδομένων. Επιπλέον, εφαρμόζονται αυστηρές πολιτικές και τεχνολογικά μέτρα προστασίας, όπως κρυπτογράφηση δεδομένων, ελεγχόμενη πρόσβαση και διαδικασίες ασφαλούς διαχείρισης πληροφοριών.

Σημειώνεται ότι κατά το 2024, δεν καταγράφηκε καμία περίπτωση παραβίασης του ρυθμιστικού πλαισίου για την προστασία των προσωπικών δεδομένων, επιβεβαιώνοντας τη δέσμευση της Εταιρείας στη διασφάλιση της εμπιστευτικότητας και της ακεραιότητας των πληροφοριών.

ΔΗΛΩΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ

Η παρούσα Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης συμπεριλαμβάνεται στην Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου ως ειδικό τμήμα αυτής, συντάχθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 152 του Ν.4548/2018, τα άρθρα 1-24 του Νόμου 4706/2020, καθώς και τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης 2021 και περιλαμβάνει τις παρακάτω ενότητες:

Α. Δήλωση Συμμόρφωσης με Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης

Β. Αποκλίσεις από τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης και αιτιολογήσεις

Γ. Περιγραφή των κύριων χαρακτηριστικών των συστημάτων εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας σε σχέση με τη διαδικασία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Δ. Σύνοψη και τρόπος λειτουργίας των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων και των επιτροπών τους

- Δ.1. Βασικά πληροφοριακά στοιχεία για τον τρόπο λειτουργίας της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων, τις βασικές εξουσίες τους και την περιγραφή των δικαιωμάτων τους και του τρόπου άσκησης τους.
- Δ.2. Πληροφοριακά στοιχεία για τη σύνοψη και τον τρόπο λειτουργίας του Δ.Σ. και άλλων επιτροπών ή οργάνων
 - Δ.2.1. Πολιτική Καταλληλότητας που έχει υιοθετήσει η Εταιρεία, σύμφωνα με το άρθρο 3 του 4706/2020
 - Δ.2.2. Αρμοδιότητες και Λειτουργία και του Διοικητικού Συμβουλίου
 - Δ.2.3. Σύνοψη Διοικητικού Συμβουλίου
 - Δ.2.4. Βιογραφικά σημειώματα Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθυντικών Στελεχών της Εταιρείας
 - Δ.2.5. Πληροφορίες σχετικά με τη συμμετοχή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου στις συνεδριάσεις του.
 - Δ.2.6. Πληροφορίες για τον αριθμό μετοχών που κατέχει κάθε μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου και κάθε κύριο διευθυντικό στέλεχος.
 - Δ.2.7. Σύγκρουση Συμφερόντων – Λοιπές επαγγελματικές δεσμεύσεις
 - Δ.2.8. Επιτροπές του Διοικητικού Συμβουλίου

Α. Δήλωση Συμμόρφωσης με Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (έκδοση Ιουνίου 2021) του Ελληνικού Συμβουλίου Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΣΕΔ) για τις Εισηγμένες Εταιρείες (καλούμενος εφεξής «Κώδικας») όπως αυτός έχει αντικαταστήσει τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης για Εισηγμένες Εταιρείες που είχε εκδοθεί το 2013. Ο Κώδικας αυτός είναι δημοσιευμένος στην ιστοσελίδα του ΕΣΕΔ <https://www.esed.org.gr/web/guest/code-listed> και στην ιστοσελίδα της Εταιρείας [BriQ | Εταιρική Διακυβέρνηση \(briqproperties.gr\)](https://www.briqproperties.gr).

Η Εταιρεία, κατά τη διάρκεια του 2024 επικαιροποίησε τον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας βάσει του Ν.4706/2020, και συμμορφώθηκε με τις διατάξεις του ανωτέρω Κώδικα, ενώ παράλληλα κατά το 2023 διευθέτησε κατάλληλες πολιτικές και προτάσεις προκειμένου να ελαχιστοποιήσει τις υπάρχουσες αποκλίσεις σε σχέση με τις ειδικές πρακτικές του Κώδικα. Η Εταιρεία, επιπροσθέτως των διατάξεων του Κώδικα, συμμορφώθηκε κατά τη διάρκεια του 2024 με όλες τις σχετικές διατάξεις της Ελληνικής νομοθεσίας.

Β. Αποκλίσεις από τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης και αιτιολογήσεις

Στη συνέχεια παρατίθενται οι περιπτώσεις απόκλισης της Εταιρείας από τις ειδικές πρακτικές του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης και η αιτιολόγησή τους:

Ελληνικός Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης	Επεξήγηση/Αιτιολόγηση απόκλισης από τις ειδικές πρακτικές του Ελληνικού Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ	
Ρόλος και Αρμοδιότητες ΔΣ	
Αποδοχές Μελών ΔΣ	
2.4.14. Οι συμβάσεις των εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου προβλέπουν ότι το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να απαιτήσει την επιστροφή όλου ή μέρους του bonus που έχει απονεμηθεί, λόγω παράβασης συμβατικών όρων ή ανακριβών οικονομικών καταστάσεων προηγούμενων χρήσεων ή γενικής βάσει εσφαλμένων χρηματοοικονομικών	Η εν λόγω απόκλιση αφορά μόνο την μη ύπαρξη συμβάσεων των Μελών ΔΣ, καθώς κρίνεται πως δεν είναι απαραίτητη η υπογραφή τους. Τα Μέλη ΔΣ ορίζονται από την ΓΣ και η πρόβλεψη για την επιστροφή όλου ή μέρους του Bonus περιλαμβάνεται στην Πολιτική Αποδοχών των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου η οποία έχει εγκριθεί από τα ίδια τα μέλη του Δ.Σ..

στοιχείων, που χρησιμοποιήθηκαν για τον υπολογισμό του bonus αυτού.

Γ. Περιγραφή των κύριων χαρακτηριστικών του συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου και Διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας σε σχέση με την διαδικασία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων – Σύστημα Εταιρικής Διακυβέρνησης

Η Εταιρεία υιοθετεί και εφαρμόζει σύστημα εταιρικής διακυβέρνησης, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, λαμβάνοντας υπόψη το μέγεθος, τη φύση, το εύρος και την πολυπλοκότητα των δραστηριοτήτων της. Μεταξύ των λοιπών στοιχείων που περιλαμβάνει το σύστημα εταιρικής διακυβέρνησης είναι ένα επαρκές και αποτελεσματικό Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου.

Ως «Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου» ορίζεται «το σύνολο των εσωτερικών ελεγκτικών μηχανισμών και διαδικασιών, συμπεριλαμβανομένης της διαχείρισης κινδύνων, του εσωτερικού ελέγχου και της κανονιστικής συμμόρφωσης, που καλύπτει σε συνεχή βάση κάθε δραστηριότητα της Εταιρείας και συντελεί στην ασφάλη και αποτελεσματική λειτουργία της». Η Εταιρεία εφαρμόζει Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου που καλύπτει τις δραστηριότητες της και συντελεί στην ασφάλη και αποτελεσματική λειτουργία της. Το σύστημα αυτό στηρίζεται στο διεθνώς αναγνωρισμένο πρότυπο COSO (Committee of Sponsoring Organizations της Επιτροπής Treadway).

Η Επιτροπή Ελέγχου παρακολουθεί, εξετάζει και αξιολογεί την επάρκεια και αποτελεσματικότητα του συνόλου των πολιτικών, διαδικασιών και δικλίδων ασφάλειας της Εταιρείας αναφορικά αφενός με το σύστημα του εσωτερικού ελέγχου και αφετέρου με την εκτίμηση και τη διαχείριση κινδύνων, σε σχέση με τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση. Ως προς τη λειτουργία του εσωτερικού ελέγχου, η Επιτροπή Ελέγχου παρακολουθεί και επιθεωρεί την ορθή λειτουργία της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου σύμφωνα με τα επαγγελματικά πρότυπα, καθώς και το ισχύον νομικό και κανονιστικό πλαίσιο και αξιολογεί το έργο, την επάρκεια και την αποτελεσματικότητά της, χωρίς ωστόσο να επηρεάζει την ανεξαρτησία της.

Η επάρκεια του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου παρακολουθείται σε συστηματική βάση από την Επιτροπή Ελέγχου μέσω αναφορών που υποβάλλονται σε αυτήν από την Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου, ενώ αξιολογείται και σε ετήσια βάση από το Διοικητικό Συμβούλιο. Οι αναφορές περιέχουν τις παρατηρήσεις και τα ευρήματα των ελέγχων, τη σημαντικότητά τους, τις προτάσεις για βελτίωση των αδυναμιών, τις αποκρίσεις των υπευθύνων στελεχών για την αντιμετώπιση των θεμάτων με το αντίστοιχο χρονοδιάγραμμα επίλυσης.

Επίσης, η Επιτροπή Ελέγχου παρακολουθεί τη διαδικασία και τη διενέργεια του υποχρεωτικού ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας. Στο πλαίσιο αυτό ενημερώνει το Διοικητικό Συμβούλιο για τα θέματα που προέκυψαν από τη διενέργεια του υποχρεωτικού ελέγχου επεξηγώντας αναλυτικά:

i) Τη συμβολή του υποχρεωτικού ελέγχου στην ποιότητα και ακεραιότητα της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, δηλαδή στην ακρίβεια, πληρότητα και ορθότητα της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών γνωστοποιήσεων, που εγκρίνει το Διοικητικό Συμβούλιο και δημοσιοποιείται.

ii) Το ρόλο της Επιτροπής Ελέγχου στην υπό i) ανωτέρω διαδικασία, δηλαδή καταγραφή των ενεργειών που προέβη η Επιτροπή Ελέγχου κατά τη διαδικασία διεξαγωγής του υποχρεωτικού ελέγχου.

Στο πλαίσιο της ανωτέρω ενημέρωσης του Διοικητικού Συμβουλίου η Επιτροπή Ελέγχου λαμβάνει υπόψη της το περιεχόμενο της συμπληρωματικής έκθεσης, την οποία ο ορκωτός ελεγκτής λογιστής της υποβάλει και η οποία περιέχει τα αποτελέσματα του υποχρεωτικού ελέγχου που διενεργήθηκε και πληροί τουλάχιστον τις συγκεκριμένες απαιτήσεις σύμφωνα με το άρθρο 11 του Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 537/2014 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 16ης Απριλίου 2014. Η Επιτροπή Ελέγχου παρακολουθεί, εξετάζει και αξιολογεί τη διαδικασία σύνταξης της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, δηλαδή τους μηχανισμούς και τα συστήματα παραγωγής, τη ροή και τη διάχυση των χρηματοοικονομικών πληροφοριών που παράγουν οι εμπλεκόμενες οργανωτικές μονάδες της Εταιρείας.

Στις παραπάνω ενέργειες της Επιτροπής Ελέγχου περιλαμβάνεται και η λουπή δημοσιοποιηθείσα πληροφόρηση με οποιονδήποτε τρόπο (π.χ. χρηματιστηριακές ανακοινώσεις, δελτία τύπου) σε σχέση με τις χρηματοοικονομικές πληροφορίες. Στο πλαίσιο αυτό, η Επιτροπή Ελέγχου ενημερώνει το Διοικητικό Συμβούλιο με τις διαπιστώσεις της και υποβάλλει προτάσεις βελτίωσης της διαδικασίας, εφόσον κριθεί σκόπιμο.

Ειδικότερα, η Επιτροπή Ελέγχου ενημερώνεται για τη διαδικασία και το χρονοδιάγραμμα σύνταξης της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης από τη Διοίκηση.

Η Επιτροπή Ελέγχου ενημερώνεται επίσης από τον ορκωτό ελεγκτή λογιστή επί του ετήσιου προγράμματος υποχρεωτικού ελέγχου πριν από την εφαρμογή του, προβαίνει σε αξιολόγησή του και βεβαιώνεται ότι το ετήσιο πρόγραμμα υποχρεωτικού ελέγχου θα καλύψει τα σημαντικότερα πεδία ελέγχου, λαμβάνοντας υπόψη τους κύριους

τομείς επιχειρηματικού και χρηματοοικονομικού κινδύνου της Εταιρείας. Περαιτέρω, η Επιτροπή Ελέγχου υποβάλλει προτάσεις και λουπά σημαντικά θέματα όταν το κρίνει σκόπιμο.

Για την υλοποίηση των παραπάνω, η Επιτροπή Ελέγχου δύναται να πραγματοποιεί συναντήσεις με τη Διοίκηση/αρμόδια διευθυντικά στελέχη κατά τη διάρκεια της προετοιμασίας των οικονομικών εκθέσεων, καθώς επίσης και με τον ορκωτό ελεγκτή λογιστή κατά το στάδιο προγραμματισμού του ελέγχου, κατά τη διάρκεια εκτέλεσής του και κατά το στάδιο προετοιμασίας των εκθέσεων ελέγχου.

Στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων της, η Επιτροπή Ελέγχου πρέπει να λάβει υπόψη της και να εξετάσει τα πιο σημαντικά ζητήματα και τους κινδύνους που ενδέχεται να έχουν επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας καθώς και στις σημαντικές κρίσεις και εκτιμήσεις της Διοίκησης κατά τη σύνταξή τους.

Η λειτουργία της Επιτροπής Ελέγχου ρυθμίζεται αναλυτικά από Κανονισμό της εγκεκριμένο από το Διοικητικό Συμβούλιο.

Γ.1. Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου

Από την αρχή της λειτουργίας της Εταιρείας συστάθηκε ανεξάρτητη Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου, η οποία ενημερώνει εγγράφως το Διοικητικό Συμβούλιο ή/και την Επιτροπή Ελέγχου σχετικά με τα αποτελέσματα των εργασιών της υποβάλλοντας σχετική έκθεση προς το Διοικητικό Συμβούλιο ή/και την Επιτροπή Ελέγχου με αναφορά στον εντοπισμό και αντιμετώπιση των σημαντικότερων κινδύνων και στην αποτελεσματικότητα του συστήματος του εσωτερικού ελέγχου. Ο Υπεύθυνος Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου ορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας κατόπιν εισήγησης της Επιτροπής Ελέγχου και είναι πλήρους και αποκλειστικής απασχόλησης, υπάγεται ιεραρχικά απευθείας στο Διοικητικό Συμβούλιο και εποπτεύεται μέσω της Επιτροπής Ελέγχου.

Κατά την άσκηση των καθηκόντων του, ο Υπεύθυνος Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου δικαιούται να λαμβάνει γνώση οποιοδήποτε βιβλίου, αρχείου ή εγγράφου της Εταιρείας και να έχει πλήρη και απρόσκοπτη πρόσβαση σε οποιαδήποτε Διεύθυνση-Υπηρεσία της Εταιρείας. Επιπλέον, δρα σε εναρμόνιση με τα Διεθνή Πρότυπα Επαγγελματικής Πρακτικής του Εσωτερικού Ελέγχου (International Standards for the Professional Practice of Internal Auditing). Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, τα στελέχη και οι εργαζόμενοι της Εταιρείας οφείλουν να συνεργάζονται και να παρέχουν πληροφορίες στον Υπεύθυνο Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου και γενικά να διευκολύνουν με κάθε τρόπο το έργο του.

Η Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου (ΥΕΕ) έχει ενδεικτικά τις ακόλουθες αρμοδιότητες:

- Εκπονεί και, εφόσον απαιτείται επικαιροποιεί και υλοποιεί, το ετήσιο πρόγραμμα Ελέγχων, που περιλαμβάνει τους απαιτούμενους πόρους και τις επιπτώσεις περιορισμού τους ή του ελεγκτικού έργου της ΥΕΕ εν γένει. Το πρόγραμμα καταρτίζεται βάσει εκτίμησης κινδύνων της Εταιρείας και υποβάλλεται στην Επιτροπή Ελέγχου προς έγκριση
- Παρακολουθεί, ελέγχει και αξιολογεί:
 - την εφαρμογή του Κανονισμού Λειτουργίας και του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας
 - την εφαρμογή του συστήματος εσωτερικού ελέγχου, ιδίως ως προς την επάρκεια και την ορθότητα της παρεχόμενης χρηματοοικονομικής και μη πληροφόρησης, της διαχείρισης κινδύνων και της κανονιστικής συμμόρφωσης
 - τους μηχανισμούς διασφάλισης ποιότητας
 - τους μηχανισμούς Εταιρικής Διακυβέρνησης
 - την τήρηση των δεσμεύσεων των ενημερωτικών δελτίων και των επιχειρηματικών σχεδίων της Εταιρείας σχετικά με τη χρήση κεφαλαίων που αντλήθηκαν από τη ρυθμιζόμενη αγορά
- Εκπονεί εκθέσεις προς τις ελεγχόμενες Μονάδες, βάσει των προβλεπομένων στο άρθρο 16 του Ν. 4706/20 και τις υποβάλλει ανά τρίμηνο στην Επιτροπή Ελέγχου.
- Εκπονεί και υποβάλλει στην Επιτροπή Ελέγχου, τουλάχιστον ανά τρίμηνο, αναφορές που περιλαμβάνουν τα σημαντικότερα θέματα και τις προτάσεις της, όπως αυτές προκύπτουν από τις εκθέσεις της προς τις ελεγχόμενες Μονάδες και την εκτέλεση των λουπών καθηκόντων της, βάσει του άρθρου 16 του Ν. 4706/20.
- Παρακολουθεί την πορεία της εκτέλεσης των εγκεκριμένων από το Δ.Σ. διορθωτικών ενεργειών και αναφέρει τα αποτελέσματα στην Επιτροπή Ελέγχου.

Γ.2. Υπηρεσία Κανονιστικής Συμμόρφωσης

Η Υπηρεσία Κανονιστικής Συμμόρφωσης (εξωτερικός σύμβουλος) αποτελεί μέρος του ΣΕΕ και εποπτεύεται διοικητικά από τη Διευθύνουσα Σύμβουλο και αναφέρεται λειτουργικά στο Διοικητικό Συμβούλιο μέσω της Επιτροπής Ελέγχου. Ο Υπεύθυνος Κανονιστικής Συμμόρφωσης με τις αναφορές της προς την Επιτροπή Ελέγχου, συμβάλλει στη βελτίωση και επάρκεια του ΣΕΕ καθώς ο σκοπός της είναι η διασφάλιση της θέσπισης και εφαρμογής κατάλληλων και επικαιροποιημένων πολιτικών και διαδικασιών, κατά τρόπο που να επιτυγχάνεται έγκαιρα η πλήρης και διαρκής συμμόρφωση της Εταιρείας προς το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο. Η Εταιρεία μέσω των επιτροπών της και άλλων διοικητικών οργάνων της επιβλέπει και αξιολογεί την Υπηρεσία και τις κύριες αρμοδιότητες της.

Στις κύριες αρμοδιότητες της Υπηρεσίας Κανονιστικής Συμμόρφωσης εντάσσονται:

- Η θέσπιση και εφαρμογή κατάλληλων διαδικασιών με στόχο την έγκαιρη και διαρκή συμμόρφωση της Εταιρείας προς το εκάστοτε ισχύον θεσμικό και εποπτικό πλαίσιο.
- Η παρακολούθηση και έλεγχος της συμμόρφωσης της Εταιρείας με τις κανονιστικές και νομοθετικές απαιτήσεις.
- Η ενημέρωση του Διοικητικού Συμβουλίου μέσω της Επιτροπής Ελέγχου για θέματα κανονιστικής συμμόρφωσης.
- Η διασφάλιση της διαρκούς ενημέρωσης και εκπαίδευσης των υπαλλήλων για τις εξελίξεις στο σχετικό με τις αρμοδιότητες τους θεσμικό και εποπτικό πλαίσιο.

Γ.3. Διαχείριση Κινδύνων

Η Εταιρεία το Μάρτιο του 2024 υιοθέτησε εξειδικευμένη ψηφιακή εφαρμογή διαχείρισης κινδύνων, η οποία παρέχει τη δυνατότητα καταγραφής των στόχων και επιδιώξεων της Εταιρείας και αναγνώρισης, ανάλυσης και αποτίμησης κάθε κινδύνου. Επίσης, αποτυπώνονται όλες οι ενέργειες περιορισμού των κινδύνων, καθώς και το πραγματικό αποτέλεσμά τους. Ταυτόχρονα για κάθε κίνδυνο επισημαίνονται οι διαθέσιμες δικλείδες ασφαλείας.

Η Εταιρεία έχει θεσπίσει τις κατάλληλες πολιτικές και διαδικασίες με στόχο να διαχειριστεί τους κινδύνους που σχετίζονται με τη διαδικασία σύνταξης των Εταιρικών και Ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει την επιχειρησιακή στρατηγική στο πλαίσιο της έγκρισης του ετήσιου προϋπολογισμού με μεσοπρόθεσμες εκτιμήσεις, για το επόμενο οικονομικό έτος. Βασικό σημείο της άσκησης αυτής είναι η επισκόπηση των επιχειρησιακών κινδύνων και ευκαιριών και τα μέτρα που λαμβάνονται για τη διαχείρισή τους. Η Εταιρεία σε συνεργασία με εξωτερικό σύμβουλο εφαρμόζει συστήματα διαχείρισης κινδύνων για την αναγνώριση, μέτρηση, διαχείριση και παρακολούθηση όλων των σχετικών κινδύνων ως προς την επενδυτική στρατηγική που έχει αποφασίσει να ακολουθήσει ο Όμιλος. Τα συστήματα διαχείρισης κινδύνων επανεξετάζονται τακτικά και αναπροσαρμόζονται όποτε αυτό κρίνεται αναγκαίο. Η Επιτροπή Ελέγχου επισκοπεί τη διαχείριση των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων της Εταιρείας και την περιοδική αναθεώρησή τους. Στο πλαίσιο αυτό, αξιολογεί τις μεθόδους που χρησιμοποιεί η Εταιρεία για τον εντοπισμό και την παρακολούθηση των κινδύνων, την αντιμετώπιση των κυριότερων από αυτούς μέσω του Συστήματος Διαχείρισης Κινδύνων καθώς και τη γνωστοποίησή τους στις δημοσιοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες οι οποίες ελέγχονται από διεθνώς αναγνωρισμένη ελεγκτική εταιρεία στα πλαίσια του ετήσιου ελέγχου.

Στις βασικές αρμοδιότητες και καθήκοντα της Υπηρεσίας Διαχείρισης Κινδύνων της Εταιρείας εντάσσονται:

- Η διαχείριση κινδύνων, στους οποίους η Εταιρεία, είτε εκτίθεται είτε αναλαμβάνει.
- Ο καθορισμός αποδεκτών όρων ανάληψης κινδύνων, που δύναται να αναλάβει η Εταιρεία, σύμφωνα με τους στρατηγικούς της στόχους, σε άμεση και συνεχή συνεργασία με τη Διοίκηση και τους αρμόδιους λειτουργούς, ανάλογα με την κατηγορία και τη διαβάθμιση του κινδύνου.
- Ο καθορισμός κριτήριων έγκαιρου εντοπισμού κινδύνων και ο προσδιορισμός των περιοχών στις οποίες συνίσταται αυξημένη παρακολούθηση, λόγω μεγάλης πιθανότητας εμφάνισης κινδύνων.
- Η αξιολόγηση της επάρκειας των μεθόδων και των συστημάτων αναγνώρισης, μέτρησης και παρακολούθησης των κινδύνων και εφόσον κριθεί σκόπιμο η εισήγηση για τις απαιτούμενες διορθωτικές ενέργειες.
- Η κατάρτιση αναφορών για τη Διαχείριση Κινδύνων, σε τακτική βάση, για την επαρκή πληροφόρηση του Διοικητικού Συμβουλίου σε θέματα της αρμοδιότητάς του.
- Η επαναξιολόγηση όλων των κινδύνων που δύναται να αναλάβει η Εταιρεία και ο επαναπροσδιορισμός των περιοχών υψηλού κινδύνου.

Γ.4. Συστήματα Πληροφορικής

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί τις υπηρεσίες πληροφορικής και τα συστήματα μηχανοργάνωσης της συνδεδεμένης εταιρείας Info Quest Technologies A.E.B.E.

Από τον πάροχο των υπηρεσιών πληροφορικής, συνδεδεμένη εταιρεία Info Quest Technologies A.E.B.E., χρησιμοποιούνται εξειδικευμένα για τις δραστηριότητες της Εταιρείας συστήματα, όπως είναι το SAP RE (Real Estate), καθώς και το SAP για την λογιστική παρακολούθηση του Ομίλου και εφαρμόζονται πολιτικές και διαδικασίες που καλύπτουν τις παρεχόμενες υπηρεσίες στην Εταιρεία. Ανάμεσα στις σημαντικότερες διαδικασίες που εφαρμόζονται από τη συνδεδεμένη εταιρεία Info Quest Technologies A.E.B.E. είναι οι διαδικασίες ασφαλείας και ειδικότερα: δημιουργία αντιγράφων ασφαλείας (καθημερινά, μηνιαία και ετήσια), διαδικασία επαναφοράς, disaster recovery plan, ασφάλεια αίθουσας κεντρικών υπολογιστών και αρχείο καταγραφής περιστατικών, καθώς επίσης και οι διαδικασίες προστασίας και ειδικότερα λογισμικό αντιιών (antivirus security), προστασία ηλεκτρονικού ταχυδρομείου (e-mail security) και τείχος προστασίας (firewall).

Γ.5 Αξιολόγηση της εταιρικής στρατηγικής, των κύριων επιχειρηματικών κινδύνων, του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΣΕΔ) και του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου

Γ.5.1. Σύστημα Εταιρικής Διακυβέρνησης και Αξιολόγησή του

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας έχει την ευθύνη για τη διαμόρφωση, εφαρμογή και επίβλεψη του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 1 έως 24 του Ν. 4706/2020. Στο πλαίσιο αυτό, η Εταιρεία έχει υιοθετήσει διαδικασίες και μηχανισμούς που διασφαλίζουν την αποτελεσματική λειτουργία της εταιρικής διακυβέρνησης και την προστασία των συμφερόντων των μετόχων.

Το Σύστημα Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων:

- Ένα ολοκληρωμένο και αποδοτικό σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου, το οποίο καλύπτει τη διαχείριση κινδύνων, τη ρυθμιστική συμμόρφωση και την αποτελεσματική λειτουργία των εσωτερικών διαδικασιών.
- Διαδικασίες πρόληψης και ανίχνευσης συγκρούσεων συμφερόντων, οι οποίες εφαρμόζονται με σαφή και τεκμηριωμένο τρόπο.
- Μηχανισμούς επικοινωνίας με τους μετόχους, προκειμένου να ενισχύεται η διαφάνεια, η ενημέρωση και ο ενεργός διάλογος (shareholder engagement).
- Στρατηγική πολιτικής αποδοχών και κινήτρων, που αποσκοπούν στην εναρμόνιση των στόχων της διοίκησης με τα μακροπρόθεσμα συμφέροντα της Εταιρείας.

Στο πλαίσιο της συμμόρφωσης με το άρθρο 4, παρ. 1 του Ν. 4706/2020, το Διοικητικό Συμβούλιο προβαίνει σε τακτική αξιολόγηση της εφαρμογής και αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης. Η διαδικασία αυτή πραγματοποιείται τουλάχιστον κάθε τρία (3) χρόνια, με ευθύνη του Διοικητικού Συμβουλίου και με τη συνδρομή των αρμόδιων Επιτροπών του.

Το Διοικητικό Συμβούλιο στο πλαίσιο των υποχρεώσεών του που απορρέουν από την παρ. 1 του άρθρου 4 του Ν. 4706/2020 αξιολόγησε την εφαρμογή και την αποτελεσματικότητα του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας με ημερομηνία αναφοράς 31 Δεκεμβρίου 2024 και από την αξιολόγηση αυτή δεν προέκυψαν ουσιώδεις αδυναμίες.

Στο πλαίσιο της ως άνω αξιολόγησης το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, ανέθεσε μεταξύ των άλλων και στην Grant Thornton Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Συμβούλων Επιχειρήσεων την αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας. Η εν λόγω αξιολόγηση πραγματοποιήθηκε με βάση το πρόγραμμα διαδικασιών διασφάλισης που περιλαμβάνεται στην απόφαση Ι'73/08β/14.02.2024 του Εποπτικού Συμβουλίου του Σώματος Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης 3000 (Αναθεωρημένο), «Έργα Διασφάλισης Πέραν Ελέγχου ή Επισκόπησης Ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης». Από την ως άνω εργασία των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών δεν προέκυψαν ουσιώδεις αδυναμίες στο Σύστημα Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας.

Γ.5.2. Αξιολόγηση Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου

Στο πλαίσιο της συνολικής αξιολόγησης του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης, η Εταιρεία παρακολουθεί και αξιολογεί την επάρκεια και αποτελεσματικότητα του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων των διαδικασιών διαχείρισης κινδύνων και κανονιστικής συμμόρφωσης, μέσω της Επιτροπής Ελέγχου.

Η αξιολόγηση πραγματοποιείται:

Σε τακτική βάση, με περιοδική επισκόπηση από ανεξάρτητο εξωτερικό αξιολογητή, σύμφωνα με το εσωτερικό πλαίσιο της Εταιρείας και σε συμμόρφωση με τις διατάξεις του **άρθρου 14 του Ν. 4706/2020** και την απόφαση **1/891/30.09.2020** της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύει.

Η τελευταία αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας και της σημαντικής θυγατρικής της, Sarmed Warehouses A.E., διενεργήθηκε με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2022 από τον ανεξάρτητο εξωτερικό αξιολογητή κ. Σταράκη Γεώργιο, Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή με ΑΜ ΕΛΤΕ 20291 και Partner της PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε. και ολοκληρώθηκε με επιτυχία τον Μάρτιο 2023 χωρίς να προκύψουν ουσιώδεις αδυναμίες σε κανένα από τα επιμέρους αντικείμενα αυτής, ήτοι, το Περιβάλλον Ελέγχου, τη Διαχείριση Κινδύνων, τους Ελεγκτικούς Μηχανισμούς και Δικλείδες Ασφαλείας, το Σύστημα Πληροφόρησης και Επικοινωνίας καθώς και την Παρακολούθηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας. Το ως άνω συμπέρασμα αποτελεί επιπλέον επιβεβαίωση ότι η Εταιρεία συμμορφώνεται με το ισχύον νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο που διέπει το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου, και ότι έχει υιοθετήσει και εφαρμόζει βέλτιστες διεθνείς πρακτικές, με σκοπό τη σύννομη και εύρυθμη λειτουργία προς επίτευξη της βιώσιμης στρατηγικής ανάπτυξής της.

Σε ετήσια βάση, η αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου πραγματοποιείται από το Διοικητικό Συμβούλιο, με τη συνδρομή της Επιτροπής Ελέγχου και της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, σύμφωνα με τις βέλτιστες πρακτικές και τα Διεθνή Πρότυπα Εσωτερικού Ελέγχου.

Για την περίοδο από 01.01.2024 έως 31.12.2024, λαμβάνοντας υπόψη τη γνώμη της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου σύμφωνα με την Ετήσια Έκθεση της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου για το 2024, η οποία υποβλήθηκε στις 26.02.2025, δεν διαπιστώθηκαν ευρήματα που να συνιστούν ουσιώδεις αδυναμίες στις βασικές συνιστώσες του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου. Περαιτέρω, από την ετήσια αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου που διενεργήθηκε για το έτος 2024 από την Επιτροπή Ελέγχου στη συνεδρίασή της, την 12.03.2025, και συνακόλουθα από το Διοικητικό Συμβούλιο στη συνεδρίασή του, την 21.03.2025, δεν διαπιστώθηκε οτιδήποτε θα μπορούσε να θεωρηθεί ως ουσιώδης αδυναμία οποιασδήποτε συνιστώσας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας ως προς την επάρκεια και την αποτελεσματικότητά του.

Δ. Σύθεση και τρόπος λειτουργίας των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων και των επιτροπών τους

Δ.1. Βασικά πληροφοριακά στοιχεία για τον τρόπο λειτουργίας της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων, τις βασικές εξουσίες τους και την περιγραφή των δικαιωμάτων τους και του τρόπου άσκησης τους

Σύμφωνα με το καταστατικό της Εταιρείας η Γενική Συνέλευση είναι το ανώτατο όργανο της Εταιρείας, συγκαλούμενο από το Διοικητικό Συμβούλιο και δικαιούμενο να αποφασίζει για κάθε υπόθεση που αφορά την Εταιρεία, στο οποίο δικαιούνται να συμμετέχουν οι μέτοχοι, είτε αυτοπροσώπως είτε δια νομίμως εξουσιοδοτημένου αντιπροσώπου, σύμφωνα με την εκάστοτε προβλεπόμενη νόμιμη διαδικασία. Κατόπιν σχετικής προς τούτο απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου και σύμφωνα με τους ορισμούς του νόμου: (α) οι εργασίες της Γενικής Συνέλευσης δύνανται να διεξαχθούν από απόσταση με οπτικοακουστικά ή άλλα ηλεκτρονικά μέσα, (β) οι μέτοχοι δύνανται να συμμετάσχουν εξ αποστάσεως στις εργασίες και στην ψηφοφορία της Γενικής Συνέλευσης και (γ) ο διορισμός και η ανάκληση αντιπροσώπου και η κοινοποίησή τους στην Εταιρεία μπορούν να γίνονται και με ηλεκτρονικά μέσα, και συγκεκριμένα με αποστολή των αναγκαίων για το διορισμό ή την ανάκληση εγγράφων στην ηλεκτρονική διεύθυνση που θα προσδιορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο στην πρόσκληση σε Γενική Συνέλευση.

Στη Γενική Συνέλευση προεδρεύει προσωρινά ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου, ή όταν κωλύεται αυτός, ο νόμιμος αναπληρωτής του. Χρέη Γραμματέα εκτελεί προσωρινά αυτός που ορίζεται από τον Πρόεδρο. Αφού εγκριθεί ο κατάλογος των μετόχων που έχουν δικαίωμα ψήφου, η Συνέλευση προχωρεί στην εκλογή του Προέδρου της και ενός Γραμματέα που εκτελεί και χρέη ψηφοδέκτη.

Τα πρακτικά των συνεδριάσεων της Γενικής Συνέλευσης υπογράφονται από τον Πρόεδρο και τον Γραμματέα της Συνέλευσης. Αντίγραφα ή αποσπάσματα των πρακτικών αυτών εκδίδονται από τα πρόσωπα που δικαιούνται να εκδίδουν αντίγραφα και αποσπάσματα Πρακτικών του Διοικητικού Συμβουλίου.

Η Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση διεξάγεται μια φορά το χρόνο σύμφωνα με τα οριζόμενα στην κείμενη νομοθεσία και το Καταστατικό της Εταιρείας, προκειμένου, μεταξύ άλλων, να εγκρίνει τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, να αποφασίσει περί της διανομής ή μη των κερδών και απαλλαγής των μελών του Δ.Σ. και των Ελεγκτών από κάθε ευθύνη.

Η Εταιρεία κοινοποιεί όλες τις πληροφορίες που σχετίζονται με τη Γενική Συνέλευση των μετόχων κατά τρόπο που να εξασφαλίζει σε όλους τους μετόχους εύκολη και ισότιμη πρόσβαση. Όλες οι δημοσιοποιήσεις και τα συναφή

έγγραφα κοινοποιούνται στην ιστοσελίδα της Εταιρείας στην ελληνική και αγγλική γλώσσα. Η Εταιρεία δημοσιοποιεί και αναρτά στην ιστοσελίδα της τις συγκεκριμένες πληροφορίες που ορίζει ο ν. 3884/2010, όπως ισχύει, σχετικά με την προετοιμασία της Γενικής Συνέλευσης, αλλά και πληροφορίες σχετικά με τα πεπραγμένα των Γενικών Συνελεύσεων, ώστε να διευκολύνεται η αποτελεσματική άσκηση των δικαιωμάτων των μετόχων. Τουλάχιστον ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου ή ο Διευθύνων Σύμβουλος παρίστανται στη Γενική Συνέλευση και είναι διαθέσιμοι προκειμένου να παρέχουν ενημέρωση και πληροφορίες επί των θεμάτων που τίθενται από τους μετόχους προς συζήτηση.

Στη Γενική Συνέλευση δικαιούται να συμμετέχει και να ψηφίζει κάθε μέτοχος που έχει τη μετοχική ιδιότητα κατά την Ημερομηνία Καταγραφής, όπως αυτή ορίζεται κατωτέρω. Κάθε μετοχή της Εταιρείας παρέχει δικαίωμα μίας (1) ψήφου. Στη Γενική Συνέλευση δικαιούται να συμμετέχει όποιος εμφανίζεται ως μέτοχος στα αρχεία του φορέα «Ελληνικό Κεντρικό Αποθετήριο Τίτλων Α.Ε.» (ΕΛΚΑΤ), όπου τηρούνται οι κινήτες αξίες (μετοχές) της Εταιρείας. Η ιδιότητα του μετόχου πρέπει να υφίσταται κατά την έναρξη της πέμπτης (5ης) ημέρας πριν από την ημέρα συνεδρίασης της Γενικής Συνέλευσης. Τα δικαιώματα των μετόχων της Εταιρείας καθορίζονται στο Καταστατικό και στον ν. 4548/2018, όπως ισχύει.

Η ενημέρωση των μετόχων διασφαλίζεται μέσω της λειτουργίας του Τμήματος Επενδυτικών Σχέσεων της Εταιρείας, το οποίο εφαρμόζει την πολιτική επικοινωνίας με τους μετόχους της Εταιρείας. Η Υπηρεσία Εξυπηρέτησης Μετόχων και Εταιρικών Ανακοινώσεων έχει την ευθύνη αφενός της πληροφόρησης και υποστήριξης των μετόχων για την άσκηση των δικαιωμάτων τους και αφετέρου προβαίνει στις απαραίτητες ανακοινώσεις προς το επενδυτικό κοινό.

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει ορίσει επικεφαλής της Υπηρεσίας Εξυπηρέτησης Μετόχων και Εταιρικών Ανακοινώσεων με κύρια καθήκοντα την άμεση, ακριβή και ισότιμη πληροφόρηση των μετόχων της Εταιρείας καθώς και την υποστήριξη τους σχετικά με την άσκηση των δικαιωμάτων τους, βάσει της ισχύουσας νομοθεσίας και του καταστατικού της Εταιρείας.

Επιπλέον, σχετικά με τις εταιρικές ανακοινώσεις έχει την ευθύνη της διασφάλισης της συμμόρφωσης της Εταιρείας με το ισχύον κάθε φορά θεσμικό πλαίσιο και την επικοινωνία της Εταιρείας με τις αρμόδιες αρχές, ήτοι την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, το Χρηματιστήριο, και τους άλλους αρμόδιους φορείς. Ο επικεφαλής της Υπηρεσίας Εξυπηρέτησης Μετόχων παρέχει απαντήσεις σε ερωτήματα του επενδυτικού κοινού και τον μετόχων της Εταιρείας.

Επίσης η Εταιρεία διατηρεί ενεργό ιστοσελίδα όπου αναρτώνται χρήσιμες πληροφορίες τόσο για τους μετόχους όσο και για τους επενδυτές με ευθύνη του επικεφαλής της Υπηρεσίας Εξυπηρέτησης Μετόχων και Εταιρικών Ανακοινώσεων.

Δ.2. Πληροφοριακά στοιχεία για τη σύνθεση και τον τρόπο λειτουργίας του Δ.Σ. και άλλων επιτροπών ή οργάνων

Δ.2.1. Πολιτική Καταλληλότητας που έχει υιοθετήσει η Εταιρεία, σύμφωνα με το άρθρο 3 του 4706/2020

Η Εταιρεία έχει θεσπίσει πολιτική καταλληλότητας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου (η «Πολιτική Καταλληλότητας») η οποία αποσκοπεί στη διασφάλιση της ποιοτικής στελέχωσης, αποτελεσματικής λειτουργίας και εκπλήρωσης του ρόλου του Διοικητικού Συμβουλίου, με βάση τη γενικότερη στρατηγική και τις μεσομακροπρόθεσμες επιχειρηματικές επιδιώξεις της Εταιρείας με στόχο την προαγωγή του εταιρικού συμφέροντος.

Περιλαμβάνει τις αρχές που αφορούν στην επιλογή ή την αντικατάσταση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και την ανανέωση της θητείας των υφιστάμενων μελών, τα κριτήρια για την αξιολόγηση της συλλογικής και ατομικής καταλληλότητας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, την πρόβλεψη κριτηρίων πολυμορφίας.

Η Πολιτική Καταλληλότητας εγκρίθηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση της 7^{ης} Ιουλίου 2021, κατόπιν έγκρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, αφού έλαβε υπόψη του την εισήγηση της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων, τις διατάξεις του άρθρου 3 του Ν. 4706/2020, την Εγκύκλιο 60/2020 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, τον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας, τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης και διεθνείς βέλτιστες πρακτικές.

Η Πολιτική Καταλληλότητας είναι αναρτημένη στον ιστότοπο της Εταιρείας:

<https://www.briqproperties.gr/i-etairaia-mas/etairiki-diakubernisi/politikes/>

Αξιολόγηση καταλληλότητας Διοικητικού Συμβουλίου και μελών του

Σύμφωνα με το άρθρο 3 του Νόμου 4706/2020 και την Εγκύκλιο 60/2020 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και του Ελληνικού Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΚΕΔ), το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αξιολογείται ετησίως ως προς την καταλληλότητα από την Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων.

Η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων, που αποτελείται από τα ανεξάρτητα μέλη του Δ.Σ. αξιολογεί τη συλλογική καταλληλότητα του Δ.Σ. ως όργανο καθώς και την ατομική καταλληλότητα των μελών του σύμφωνα με

όσα ορίζονται στην Πολιτική Καταλληλότητας των μελών του Δ.Σ. και στη Διαδικασία αξιολόγησης της Καταλληλότητας του Δ.Σ. και των μελών του.

Για το έτος 2024 η αξιολόγηση της ατομικής καταλληλότητας των μελών Δ.Σ. πραγματοποιήθηκε από την Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων αφού εξετάστηκαν τα κάτωθι:

- Ερωτηματολόγια αξιολόγησης (βιογραφικά σημειώματα, ερωτηματολόγια κλπ).
- Δήλωση ανεξάρτητου μέλους για τα ανεξάρτητα μέλη.
- Δήλωση μη σύγκρουσης συμφερόντων.
- Υπεύθυνη Δήλωση που να δηλώνει ότι δεν έχει εκδοθεί εντός ενός (1) έτους, πριν ή από την εκλογή του αντίστοιχα, τελεσίδικη δικαστική απόφαση που να αναγνωρίζει την υπαιτιότητά του για ζημιογόνες συναλλαγές Εταιρείας ή μη εισηγμένης εταιρείας του ν. 4548/2018, με συνδεδεμένα μέρη.

Συγκεκριμένα στο πλαίσιο αξιολόγησης της ατομικής καταλληλότητας, η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων προέβη σε διαπίστωση πλήρωσης των παρακάτω κριτηρίων σύμφωνα με την Πολιτική Καταλληλότητας της Εταιρείας:

- Επάρκεια γνώσεων και δεξιοτήτων
- Εχέγγυα Ήθους και Φήμη
- Σύγκρουση συμφερόντων
- Ανεξαρτησία Κρίσης
- Διάθεση επαρκούς χρόνου

Στο πλαίσιο αξιολόγησης της συλλογικής καταλληλότητας του Δ.Σ για το 2024, η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων λαμβάνοντας υπόψην της τα στοιχεία που έλαβε κατά την ατομική αξιολόγηση των Μελών, προέβη σε διαπίστωση πλήρωσης των παρακάτω κριτηρίων, σύμφωνα με την Πολιτική Καταλληλότητας της Εταιρείας:

- Δομή και Σύνθεση του Δ.Σ.
- Επίπεδο γνώσεων του Δ.Σ., σε συλλογικό επίπεδο

Εντός του Α' τριμήνου του 2024 ολοκληρώθηκε η αξιολόγηση της καταλληλότητας του Δ.Σ. και των μελών του για το 2023 και εντός του Φεβρουαρίου του 2025 ολοκληρώθηκε η αντίστοιχη διαδικασία για το έτος 2024.

Η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων αφού εξέτασε τις ανωτέρω προϋποθέσεις ατομικής και συλλογικής καταλληλότητας, διαπίστωσε την πλήρωσή τους και υπέβαλε τα αποτελέσματα της αξιολόγησης στο Δ.Σ.

Αξιολόγηση της απόδοσης του Διοικητικού Συμβουλίου συλλογικά, του Προέδρου, της Διευθύνουσας Συμβούλου, του Εταιρικού Γραμματέα και των λοιπών μελών του Δ.Σ.

Εντός του πρώτου τριμήνου του 2025 ολοκληρώθηκε η διαδικασία αξιολόγησης για το 2024, η οποία αφορούσε τόσο τη συλλογική αξιολόγηση της απόδοσης του Διοικητικού Συμβουλίου όσο και την επιμέρους αξιολόγηση του Προέδρου, των μελών του, καθώς και των Επιτροπών του και των επικεφαλής τους. Η αξιολόγηση εστίασε στην αποδοτικότητα και την αποτελεσματικότητα εκπλήρωσης των καθηκόντων τους και διενεργήθηκε με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου με την υποστήριξη από εξωτερικό σύμβουλο σε συνεργασία με την Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων, σε εναρμόνιση με τις προβλέψεις του Ελληνικού Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης που εφαρμόζει η Εταιρεία.

Σύμφωνα με τη σχετική έκθεση του εξωτερικού συμβούλου Forvis Mazars, η συλλογική αξιολόγηση του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών του βασίστηκε σε συγκεκριμένους άξονες, όπως η συνολική αποτελεσματικότητα και καταλληλότητά τους, η εποπτεία του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας, η στρατηγική και η διαδικασία λήψης αποφάσεων, καθώς και η ατομική απόδοση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου. Τα αποτελέσματα της αξιολόγησης ανέδειξαν την αποδοτικότητα του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών του σε άρτιο επίπεδο, καθώς και τη συμμόρφωσή τους με τις διατάξεις του Νόμου 4706/2020 για την Εταιρική Διακυβέρνηση και την πλειοψηφία από τις βέλτιστες πρακτικές του Ελληνικού Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (Ιούνιος 2021).

Παράλληλα, κατά την ατομική αξιολόγηση των Προέδρων του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών, επιβεβαιώθηκε η καταλληλότητά τους βάσει της Πολιτικής Καταλληλότητας της Εταιρείας και της υπ' αριθμ. 60 Εγκυκλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Τα αποτελέσματα της διαδικασίας επιβεβαίωσαν την υψηλή αποτελεσματικότητά τους στην άσκηση των καθηκόντων τους. Επιπρόσθετα, ολοκληρώθηκε η αξιολόγηση της απόδοσης της Διευθύνουσας Συμβούλου και του Εταιρικού Γραμματέα για το 2024. Η αποτίμηση της απόδοσής τους κατέδειξε ότι ανταποκρίθηκαν με επιτυχία στις απαιτήσεις του ρόλου τους.

Δ.2.2. Αρμοδιότητες και Λειτουργία και του Διοικητικού Συμβουλίου

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι αρμόδιο να αποφασίζει κάθε πράξη που αφορά τη διοίκηση της Εταιρείας, τη διαχείριση της περιουσίας της και γενικά την επιδίωξη του σκοπού της, χωρίς κανέναν περιορισμό (με εξαίρεση τα θέματα που υπάγονται στην αποκλειστική αρμοδιότητα της Γενικής Συνέλευσης) και να εκπροσωπεί την Εταιρεία επί δικαστηρίου και εξωδίκως.

Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να αναθέτει την άσκηση του συνόλου ή μέρους των εξουσιών του διαχείρισης και εκπροσώπησης σε ένα ή περισσότερα πρόσωπα, μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή μη, υπαλλήλους της Εταιρείας ή τρίτους, καθορίζοντας και την έκταση των ανατιθέμενων εξουσιών. Τα πρόσωπα, στα οποία ανατίθενται οι ανωτέρω εξουσίες δεσμεύουν την Εταιρεία, ως όργανα αυτής, σε όλη την έκταση των εξουσιών που τους ανατέθηκαν. Επιπλέον των αρμοδιοτήτων που προβλέπει ο νόμος, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι αρμόδιο για την έκδοση πάσης φύσεως ομολογιακών δανείων πλην αυτών που κατά νόμο υπάγονται στην αποκλειστική αρμοδιότητα της Γενικής Συνέλευσης.

Οι εξουσίες και αρμοδιότητες του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας είναι αυτές που περιγράφονται στο Καταστατικό της και στον επικαιροποιημένο Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας, στον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης, στον ν. 4548/2018 και λοιπή κείμενη νομοθεσία.

Η Εταιρεία διοικείται από Διοικητικό Συμβούλιο, το οποίο εκλέγεται από τη Γενική Συνέλευση σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρείας και το Νόμο 4706/2020, με γνώμονα το όφελος της Εταιρείας και των μετόχων. Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι το ανώτατο διοικητικό όργανο της Εταιρείας που κατά κύριο λόγο διαμορφώνει τη στρατηγική και πολιτική ανάπτυξης αυτής, ενώ εποπτεύει και ελέγχει τη διαχείριση της περιουσίας της.

Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου είναι μη εκτελεστικό μέλος. Σε περίπτωση που το Διοικητικό Συμβούλιο διορίσει ως Πρόεδρο ένα εκ των εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, διορίζει υποχρεωτικά αντιπρόεδρο εκ των μη εκτελεστικών μελών.

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου της καθορίζει τα θέματα της ημερήσιας διάταξης, συγκαλεί σε συνεδρίαση τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και διευθύνει τις Συνεδριάσεις του, είναι επιφορτισμένος με την προαγωγή όλων των εταιρικών ζητημάτων και εκπροσωπεί την Εταιρεία ενώπιον πάσης αρχής.

Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου αναπληρώνει τον Πρόεδρο στα καθήκοντά του, όπου προβλέπεται από το καταστατικό, το νόμο και την πολιτική της Εταιρείας και προϊσταται της διαδικασίας αξιολόγησης του Διοικητικού Συμβουλίου, συντονίζει την αποτελεσματική επικοινωνία μεταξύ των εκτελεστικών και μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και προϊσταται στην αξιολόγηση του Προέδρου από το Διοικητικό Συμβούλιο, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης.

Διευθύνουσα Σύμβουλος

Η Διευθύνουσα Σύμβουλος είναι μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και αναφέρεται στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας. Η Διευθύνουσα Σύμβουλος προϊσταται όλων των υπηρεσιών της Εταιρείας, διευθύνει το έργο τους, λαμβάνει τις αναγκαίες αποφάσεις μέσα στα πλαίσια των διατάξεων που διέπουν τη λειτουργία της Εταιρείας, των εγκεκριμένων προγραμμάτων και προϋπολογισμών, των αποφάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου, των επιχειρησιακών σχεδίων, των στρατηγικών στόχων και του προγράμματος δράσης της Εταιρείας. Σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρείας, η Διευθύνουσα Σύμβουλος ασκεί όλες τις ουσιαστικές διοικητικές αρμοδιότητες και όσες άλλες αρμοδιότητες της εκχωρεί το Διοικητικό Συμβούλιο.

Εκτελεστικά Μέλη

Τα εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι υπεύθυνα, ιδίως για την εφαρμογή της στρατηγικής που καθορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο και διαβουλεύονται ανά τακτά χρονικά διαστήματα με τα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου σχετικά με την καταλληλότητα της εφαρμοζόμενης στρατηγικής.

Σε υφιστάμενες καταστάσεις κρίσεων ή κινδύνων, καθώς και όταν επιβάλλεται από τις συνθήκες να ληφθούν μέτρα τα οποία αναμένεται ευλόγως να επηρεάσουν σημαντικά την Εταιρεία, όπως όταν πρόκειται να ληφθούν αποφάσεις σχετικά με την εξέλιξη της επιχειρηματικής δραστηριότητας και τους κινδύνους που αναλαμβάνονται, οι οποίες αναμένεται να επηρεάσουν τη χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας, τα εκτελεστικά μέλη ενημερώνουν αμελλητί εγγράφως το Διοικητικό Συμβούλιο, είτε από κοινού είτε χωριστά, υποβάλλοντας σχετική έκθεση με τις εκτιμήσεις και τις προτάσεις τους.

Μη Εκτελεστικά Μέλη

Τα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, συμπεριλαμβανομένων των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών, είναι υπεύθυνα, ιδίως για να παρακολουθούν και εξετάζουν τη στρατηγική της Εταιρείας και την υλοποίησή της, καθώς και την επίτευξη των στόχων της, διασφαλίζουν την αποτελεσματική εποπτεία των εκτελεστικών μελών συμπεριλαμβανομένης της παρακολούθησης και του ελέγχου των επιδόσεων τους, εξετάζουν και εκφράζουν απόψεις σχετικά με τις προτάσεις που υποβάλλουν τα εκτελεστικά μέλη, βάσει υφιστάμενων πληροφοριών.

Τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη υποβάλλουν, από κοινού ή το καθένα χωριστά, υποβάλλουν αναφορές και εκθέσεις προς την τακτική ή έκτακτη γενική συνέλευση της Εταιρείας, ανεξάρτητα από τις εκθέσεις που υποβάλλει το Διοικητικό Συμβούλιο.

Δ.2.3. Σύμβαση Διοικητικού Συμβουλίου

Σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρείας το Διοικητικό Συμβούλιο αποτελείται από πέντε (5) έως εννέα (9) μέλη, τα οποία διακρίνονται σε εκτελεστικά, μη εκτελεστικά και ανεξάρτητα μη εκτελεστικά, σύμφωνα με τις διατάξεις του ισχύοντος νομοθετικού πλαισίου. Τα εκτελεστικά μέλη απασχολούνται στην Εταιρεία με τα καθημερινά θέματα διοίκησης της Εταιρείας. Τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου (όχι λιγότερα από το 1/3 του συνολικού αριθμού των μελών) δεν ασκούν διαχειριστικά καθήκοντα στην Εταιρεία, αλλά μπορούν να διατυπώνουν ανεξάρτητες εκτιμήσεις, ιδίως σχετικά με τη στρατηγική της Εταιρείας, την απόδοσή της και το ενεργητικό της.

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

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΙΔΙΟΤΗΤΑ	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΝΑΛΗΨΗΣ ΚΑΘΗΚΟΝΤΩΝ	ΛΗΞΗ ΘΗΤΕΙΑΣ
Θεόδωρος Φέσσας	Πρόεδρος – Μη Εκτελεστικό Μέλος	7.10.2016 (Σύσταση Εταιρείας) 27.04.2023 (Επανεκλογή)	26.04.2027 ή επόμενη ΤΓΣ
Άννα Αποστολίδου	Διευθύνουσα Σύμβουλος – Εκτελεστικό Μέλος	7.10.2016 (Σύσταση Εταιρείας) 27.04.2023 (Επανεκλογή)	26.04.2027 ή επόμενη ΤΓΣ
Απόστολος Γεωργαντζής	Εκτελεστικό Μέλος	7.10.2016 (Σύσταση Εταιρείας) 27.04.2023 (Επανεκλογή)	26.04.2027 ή επόμενη ΤΓΣ
Ευτυχία Κουτσουρέλη	Μη Εκτελεστικό Μέλος	7.10.2016 (Σύσταση Εταιρείας) 27.04.2023 (Επανεκλογή)	26.04.2027 ή επόμενη ΤΓΣ
Παναγιώτης-Αριστείδης Χαλικιάς	Μη Εκτελεστικό Μέλος	13.03.2023 (Ανάληψη) 27.04.2023 (Εκλογή)	26.04.2027 ή επόμενη ΤΓΣ
Ευστράτιος Παπαευστρατίου	Αντιπρόεδρος – Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	30.3.2020 (Ανάληψη) 27.04.2023 (Επανεκλογή)	26.04.2027 ή επόμενη ΤΓΣ
Ελένη Λινάρδου	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	30.3.2020 (Ανάληψη) 27.04.2023 (Επανεκλογή)	26.04.2027 ή επόμενη ΤΓΣ
Μάριος Λασσανιάνος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	19.04.2022 (Ανάληψη) 27.04.2023 (Επανεκλογή)	26.04.2027 ή επόμενη ΤΓΣ

Το Διοικητικό Συμβούλιο κατά τη συνεδρίαση της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2024, έκανε αποδεκτή την παραίτηση λόγω προσωπικού κωλύματος του κ. Ευστράτιου Παπαευστρατίου με ημερομηνία ισχύος από 31.12.2024, από τη θέση του Ανεξάρτητου Μη Εκτελεστικού Μέλους και Αντιπροέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και από την θέση του Μέλους της Επιτροπής Ελέγχου και του Μέλους της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων της Εταιρείας. Κατόπιν της ανωτέρω παραίτησης, στη διάρκεια της ίδιας συνεδρίασης της 31.12.2024 και μετά από την εισήγηση της Επιτροπής Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών, το Διοικητικό Συμβούλιο ομόφωνα και παμψηφεί προέβη σε

ανασυγκρότηση του και εξέλεξε ως νέο Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ. τον κ. Στέφανο Καραϊσκάκη του Δημητρίου και ως νέο Αντιπρόεδρο του ΔΣ την κα. Ελένη Λινάρδου, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος του ΔΣ σε αντικατάσταση του παραιτηθέντος κ. Παπαευστρατίου για το υπόλοιπο της θητείας του Διοικητικού Συμβουλίου, ήτοι από την 01.01.2025 μέχρι την 26.04.2027, παρατεινόμενη μέχρι τη λήξη της προθεσμίας εντός της οποίας πρέπει να συνέλθει η αμέσως επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση.

Συνεπώς, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας από την 01.01.2025 έχει ως ακολούθως:

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

Τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου πληρούν τα κριτήρια καταλληλότητας που ορίζονται στο άρ. 3 του ν. 4706/2020 και στην υπ' αρ. 60/2020 Εγκύκλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και στην Πολιτική Καταλληλότητας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Έκαστο εκ των ανεξαρτήτων μελών του Διοικητικού Συμβουλίου πληροί τις προϋποθέσεις ανεξαρτησίας του άρθρου 9 του ν. 4706/2020 όπως αποτυπώνεται στο Υπ' Αριθμό 03/ 28.03.2022 πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου.

Δ.2.4. Βιογραφικά σημειώματα Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθυντικών Στελεχών της Εταιρείας

Συνοπτικά βιογραφικά σημειώματα όσων διετέλεσαν κατά την εταιρική χρήση 2024 μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου παρατίθενται κατωτέρω. Επιπρόσθετα, τα βιογραφικά σημειώματα των εν ενεργεία μελών του Διοικητικού Συμβουλίου παρατίθενται και στην ιστοσελίδα της Εταιρείας: <https://www.briqproperties.gr/i-etairaia-mas/etairiki-diakubernisi/dioikitiko-sumvoulio/>

Θεόδωρος Φέσσας – Πρόεδρος, Μη Εκτελεστικό Μέλος

Ο κ. Φέσσας είναι ιδρυτής και βασικός μέτοχος της εταιρείας Quest Συμμετοχών. Η Quest Συμμετοχών, ιδρύθηκε το 1981 (ως Info-Quest), είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών (1998) και δραστηριοποιείται μέσω των θυγατρικών της, στον τομέα της πληροφορικής (Info Quest Technologies, iSquare, iStorm, Uni Systems, FoQus), στο ηλεκτρονικό εμπόριο (www.you.gr), στις ταχυμεταφορές (ACS Courier Services), στις ανανεώσιμες πηγές ενέργειας (Quest Energy) και στα προϊόντα και υπηρεσίες κλιματισμού (Clima Quest).

Διετέλεσε Πρόεδρος του Δ.Σ. του ΣΕΒ - Σύνδεσμος Επιχειρήσεων και Βιομηχανιών (2014-2020), είναι επίτιμος Πρόεδρος του Συνδέσμου Επιχειρήσεων Πληροφορικής και Επικοινωνιών Ελλάδας (ΣΕΠΕ) και μέλος ΔΣ του Ιδρύματος Οικονομικών και Βιομηχανικών Ερευνών (ΙΟΒΕ).

Σπούδασε Μηχανολόγος-Ηλεκτρολόγος στο Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο και είναι κάτοχος Master στη Θερμοδυναμική από το Πανεπιστήμιο του Birmingham της Μεγάλης Βρετανίας.

Άννα Αποστολίδου- Διευθύνουσα Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος

Η κα Αποστολίδου είναι Διευθύνουσα Σύμβουλος της BriQ Properties ΑΕΕΑΠ από την ίδρυση της Εταιρείας το 2016. Διετέλεσε Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εθνική Παναγία ΑΕΕΑΠ από την 1.7.2015 έως την 6.6.2016. Την περίοδο από τον Μάιο του 2003 έως τον Ιανουάριο του 2015 εργάστηκε ως ανώτερο στέλεχος στον Όμιλο της εισηγμένης εταιρείας ανάπτυξης ακινήτων Lamda Development Α.Ε όπου ήταν Διευθύνουσα Σύμβουλος της Lamda Property Management για την περίοδο 2003-2005 και Εμπορική Διευθύντρια της Lamda Development Α.Ε. από το 2006 έως το 2015.

Την περίοδο 1997-2003 εργάστηκε στην Νέα Υόρκη αρχικά ως τραπεζίτης επενδύσεων (Investment Banker) στην εταιρεία συμβούλων Lazard LLC (1997-2000). Κατόπιν ίδρυσε την εταιρεία ShipVertical (2000-2001), ενώ την περίοδο 2001-2003 εργάστηκε στην εισηγμένη εταιρεία Seacor Holdings στην Νέα Υόρκη ως Διευθύντρια Στρατηγικής και Ανάπτυξης. Τον Μάιο του 2003 επέστρεψε στην Ελλάδα για να εργαστεί στην Lamda Development Α.Ε. Από το 1993 έως το 1997 εργάστηκε στην Barclays Bank στην Αθήνα και στο Λονδίνο σε διάφορες επιτελικές θέσεις. Είναι απόφοιτος του Τμήματος Φυσικής του Εθνικού και Καποδιστριακού Πανεπιστημίου Αθηνών (1990) και κατέχει μεταπτυχιακό τίτλο σπουδών (MSc) στα χρηματοοικονομικά από το City University Business School του Λονδίνου (1992).

Απόστολος Γεωργαντζής, Εκτελεστικό Μέλος

Ο κ. Γεωργαντζής κατέχει τη θέση του Διευθύνοντος Σύμβουλου της εταιρείας Quest Συμμετοχών Α.Ε. από τα τέλη του 2015 και τη θέση του Διευθύνοντος Σύμβουλου της εταιρείας ACS Α.Ε.Ε. από τα τέλη του 2003. Έχει σπουδάσει Μηχανολόγος Μηχανικός στο Imperial College of Science Technology and Medicine (Μεγ.Βρετανία) όπου και έκανε μεταπτυχιακές σπουδές και από το οποίο κατέχει ΒEng και MSc. Έχει εργαστεί και διατελέσει ως στέλεχος, ελεύθερος επαγγελματίας και επιχειρηματίας σε διάφορες θέσεις στους τομείς των κατασκευών, επενδύσεων και της πληροφορικής. Ο Α. Γεωργαντζής γεννήθηκε στον Πειραιά το 1968, μιλάει Αγγλικά, Γαλλικά.

Έφη Κουτσουρέλη, Μη Εκτελεστικό Μέλος

Η κα Κουτσουρέλη σπούδασε Διοίκηση Επιχειρήσεων και Οικονομικά στο Deree College. Ανέπτυξε δική της επιχειρηματική δραστηριότητα στον τομέα του εμπορίου και συνεργάστηκε με την Info-Quest από το ξεκίνημά της με μετοχική σχέση μέχρι το 1984 που ιδρύθηκε η ΑΕ, οπότε διετέλεσε και ιδρυτικό μέλος της εταιρείας. Ασχολήθηκε με διάφορους διοικητικούς τομείς της εταιρείας συμβάλλοντας στην ανάπτυξη και στο μετασχηματισμό της σε Όμιλο εταιρειών με δραστηριότητες στους τομείς της Πληροφορικής και της Ψηφιακής Τεχνολογίας, στις Ταχυδρομικές Υπηρεσίες και στις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας.

Επί σειρά ετών διηύθυνε τον τομέα Marketing Επικοινωνίας των δραστηριοτήτων του τομέα της Πληροφορικής και των Επικοινωνιών, ενώ σήμερα διατηρεί τη θέση της Υπεύθυνης Εταιρικών Υποθέσεων και Επικοινωνίας των εταιρειών του Ομίλου. Το 2013 ανέλαβε ως Πρόεδρος της Επιτροπής Δ.Σ. για την ανάπτυξη του θεσμού ΕΚΕ και της Βιώσιμης Ανάπτυξης στις εταιρείες του Όμιλου.

Από το 2015 είναι Αντιπρόεδρος Δ.Σ. της Quest Συμμετοχών και Μέλος Δ.Σ. των εταιρειών του Ομίλου, ενώ την περίοδο 2007-2010 διετέλεσε μέλος στο Δ.Σ. του Συνδέσμου Επιχειρήσεων Πληροφορικής και Τηλεπικοινωνιών Ελλάδος (ΣΕΠΕ). Επίσης είναι μέλος Δ.Σ. σε διάφορους Οργανισμούς και Φιλανθρωπικά Ιδρύματα.

Παναγιώτης – Αριστείδης Χαλικιάς, Μη Εκτελεστικό Μέλος

Ο κ. Χαλικιάς ήταν Πρόεδρος της Intercontinental International (ICI) καθώς και Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος της Intercontinental Real Estate and Development (ICRED) από το 1994 μέχρι το τέλος του 2024. Παράλληλα είναι μη εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της BriQ Properties ΑΕΕΑΠ. Το 2000 ανέρχεται επίσης στη θέση του Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου της τράπεζας Republic Bank of Chicago (RBC), μιας διακεκριμένης τράπεζας στην ευρύτερη περιοχή του Chicago, USA. Η RBC ειδικεύεται στην χρηματοδότηση ακινήτων και παροχή χρηματοοικονομικών υπηρεσιών. Ο κ. Χαλικιάς έχει αφιερώσει την καριέρα του στην εξειδίκευση στον τομέα του real estate και της ανάπτυξης ακινήτων, καθώς διαθέτει πάνω από 30 χρόνια εκτενούς εμπειρίας στον τραπεζικό κλάδο και στον κλάδο επενδύσεων ακίνητης περιουσίας και κατέχει πτυχίο στην Διοίκηση Επιχειρήσεων και Marketing, από το DePaul University. Έχει υπηρετήσει τιμητικά ως Αντιπρόεδρος και εν συνεχεία ως Γενικός Σύμβουλος της Ισλανδίας στο Σικάγο. Μέσα από τη ενασχόλησή του με το National Hellenic Museum, ο κ. Χαλικιάς έχει συμμετάσχει σε πληθώρα κοινωνικών και πολιτιστικών ενεργειών, ενώ ανακηρύχθηκε Ιππότης στο Τάγμα του Ναού των Ιπποτών.

Ευστράτιος Παπαευστρατίου Αντιπρόεδρος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Ο κ. Παπαευστρατίου σπούδασε στο Yale University (B.A. Economics, 1970) και στο Columbia University (MBA, 1972). Εργάστηκε στην American Express International Banking Corp. (1971) και στην Morgan Guaranty Trust Co. of New York (1972 – 1979).

Την περίοδο 1979-1984 εργάστηκε ως Σύμβουλος στην Διοίκηση της Τράπεζας της Ελλάδος και ως Υποδιοικητής στην Ελληνική Τράπεζα Βιομηχανικής Ανάπτυξης. Διατέλεσε Οικονομικός Διευθυντής, Διευθυντής Εταιρικών σχέσεων και Διευθυντής Ακίνητης Περιουσίας στην εταιρεία S&B Βιομηχανικά Ορυκτά Α.Ε.Ε, ενώ είναι και μέλος του Δ.Σ στην εταιρεία ΟΡΥΜΗΛ Α.Ε.

Ελένη Λινάρδου, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Η κα Λινάρδου είναι οικονομολόγος και διαθέτει πολυετή εμπειρία στον τομέα των Επενδύσεων και στην Διαχείριση Χαρτοφυλακίου. Είναι απόφοιτος του Οικονομικού Τμήματος της Νομικής Σχολής του Πανεπιστημίου Αθηνών και κάτοχος MSc. στην Στατιστική από το Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών (ΑΣΟΕΕ).

Ξεκίνησε την επαγγελματική της καριέρα από τον Όμιλο της Εθνικής Τράπεζας μέσα από το Δίκτυο της Τράπεζας και το Dealing Room, με κύρια ευθύνη το ομολογιακό χαρτ/κιο της Τράπεζας (1981-2000). Στην συνέχεια εργάστηκε στον όμιλο της Allianz αναλαμβάνοντας τις πωλήσεις στο Asset Management, ως μέλος του Pan- European Sales Team της Allianz Global Investors (2001-2006). Την περίοδο 2007-2010 ανέλαβε την εποπτεία των επενδύσεων και του χρηματοοικονομικού & λογιστικού ελέγχου του συνόλου των Ασφαλιστικών Επιχειρήσεων, στην νεοσύστατη τότε Εποπτική Αρχή των Ασφαλιστικών Επιχειρήσεων (ΕΠ.Ε.Ι.Α). Την περίοδο 2011-2023 επανήλθε στον Όμιλο της Εθνικής

Τράπεζας ως Διευθύντρια Επενδύσεων της Εθνικής Ασφαλιστικής. Είναι Πρόεδρος της Επενδυτικής Επιτροπής του TEAYET και διετέλεσε μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής του TEA ΕΑΠΑΕ.

Μάριος Λασσανιάνος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Ο κ. Λασσανιάνος είναι Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής μέλος του Σώματος Ορκωτών Λογιστών, Fellow ACCA (μέλος του Association of Certified Chartered Accountants) και πιστοποιημένος ελεγκτής κατά της απάτης (CFE - μέλος του Association of Certified Fraud Examiners και του Ελληνικού Ινστιτούτου κατά της Απάτης). Στο διάστημα 1998 - 2018 εργάστηκε ως ορκωτός ελεγκτής και σύμβουλος επιχειρήσεων στην Grant Thornton Ελλάδος όπου και ηγήθηκε πολυάριθμων έργων σε υπηρεσίες διασφάλισης (εσωτερικοί εξωτερικοί έλεγχοι), υπηρεσίες συνδιαλλαγής (Transactional Advisory) και υπηρεσίες Forensics σε εισηγμένες, ιδιωτικές και πολυεθνικές οντότητες. Παράλληλα εκπροσώπησε την Grant Thornton Ελλάδος σε διεθνείς επιτροπές του δικτύου της Grant Thornton International με σκοπό την ενίσχυση της ποιότητας του ελέγχου διεθνώς στις κατά τόπου φίρμες.

Για το διάστημα 2018 - 2021 εργάστηκε ως Διευθυντής Οικονομικών Υπηρεσιών σε μεγάλες εταιρείες λιανικού και χονδρικού εμπορίου (Mart Cash and Carry, Shop and Trade ΑΕΒΕ). Από τον Οκτώβριο 2022 έχει αναλάβει Διευθυντής των Υπηρεσιών Συνδιαλλαγής (Transaction Advisory Services) στην Baker Tilly Business Consulting ΑΕ μέλος του διεθνούς δικτύου της Baker Tilly International. Τέλος είναι Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ και μέλος της ελεγκτικής επιτροπής στην εταιρεία Jumbo Α.Ε.

Από αυτά προκύπτει ότι η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου αντικατοπτρίζει τις γνώσεις, τις δεξιότητες και την πείρα που απαιτούνται για την άσκηση των αρμοδιοτήτων του, σύμφωνα με την πολιτική καταλληλότητας και το επιχειρηματικό μοντέλο και τη στρατηγική της Εταιρείας.

Στέφανος Καραϊσκάκης, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος (έναρξη θητείας 01/01/2025)

Ο κ. Καραϊσκάκης, Δικηγόρος Αθηνών στον Άρειο Πάγο, είναι σύμβουλος σε ένα ευρύ φάσμα ζητημάτων που αφορούν τις ξένες επενδύσεις, τα ακίνητα, τις μισθώσεις, το εταιρικό δίκαιο, τις συγχωνεύσεις και εξαγορές, το φορολογικό δίκαιο, τα εμπορικά συμβόλαια, τις συμβάσεις franchising κλπ. Είναι ένας από τους ιδρυτικούς εταίρους της εταιρείας ΚΑΡΑΪΣΚΑΚΗΣ – ΑΝΑΣΤΑΣΙΑΔΙΣ & PARTNERS LAW FIRM. Πριν από την ίδρυση της εταιρείας, ήταν ανώτερος εταίρος στη V&P Law από το 1990. Πριν το 1990, εργάστηκε σε εξέχοντα δικηγορικά γραφεία της Ελλάδας, καθώς και ως νομικός σύμβουλος στο νομικό τμήμα της "Shell Company Hellas Ltd." για αρκετά χρόνια. Επίσης ο κ. Καραϊσκάκης αποτελεί Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό μέλος στο Διοικητικό Συμβούλιο της Alpha Trust Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία.

Ο κ. Καραϊσκάκης είναι συντελεστής στο Κεφάλαιο για την Ελλάδα του «A Practitioner's Guide to the Acquisition of Private Companies in the European Union, City and Financial Publishing and the Chapter on Greece in Property in Europe-Law and Practice», Butterworths. Είναι μέλος του Δικηγορικού Συλλόγου Αθηνών από το 1984. Έχει λάβει το πτυχίο νομικής από τη Νομική Σχολή του Πανεπιστημίου Αθηνών και μεταπτυχιακό τίτλο Master of Philosophy στην Εγκληματολογία από το Darwin College, University of Cambridge. Μιλά άπταιστα Ελληνικά, Αγγλικά και Γαλλικά, ενώ έχει καλή γνώση Ιταλικών και Ρωσικών.

Τα σύντομα βιογραφικά σημειώματα των διευθυντικών στελεχών της Εταιρείας είναι τα κατωτέρω:

Εμμανουήλ Ανδρικήκης, Διευθυντής Οικονομικής Υπηρεσίας του Ομίλου και Υπεύθυνος Εξυπηρέτησης Μετόχων και Εταιρικών Ανακοινώσεων, Εταιρικός Γραμματέας του Δ.Σ.

Ο Εμμανουήλ Ανδρικήκης είναι ο Διευθυντής Οικονομικής Υπηρεσίας και Υπεύθυνος Εξυπηρέτησης Μετόχων της Εταιρείας, ενώ από την ίδρυση της Εταιρείας έως τον Ιούλιο του 2021 διατελούσε καθήκοντα Εσωτερικού Ελεγκτή της Εταιρείας. Από τον Ιούλιο του 2014 έως τον Οκτώβριο του 2016 εργαζόταν σαν Οικονομικός Αναλυτής στην Quest Holdings, και πριν από την Quest Holdings εργαζόταν από τον Σεπτέμβριο του 2012 στις οικονομικές υπηρεσίες της Info Quest Technologies Α.Ε.Β.Ε.

Είναι απόφοιτος Διοίκησης Επιχειρήσεων και Οικονομικών και κάτοχος Μεταπτυχιακού διπλώματος (MSc) στην Οικονομική των Επιχειρήσεων, Χρηματοοικονομική και Τραπεζική από το Πανεπιστήμιο του Πόρτσμουθ στην Μεγάλη Βρετανία.

Επίσης είναι μέλος του Ινστιτούτου Εσωτερικών Ελεγκτών Ελλάδας, του Οικονομικού Επιμελητηρίου Ελλάδος και κάτοχος επαγγελματικής ταυτότητα Λογιστή Φοροτεχνικού Α' τάξης.

Αντώνιος Σιούτης, Επικεφαλής Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου

Ο κος Αντώνης Σιούτης είναι Επικεφαλής της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας. Ο κ. Σιούτης είναι απόφοιτος Οικονομικών σπουδών του Παντείου Πανεπιστημίου, έχει λάβει μεταπτυχιακό τίτλο σπουδών στην

Φορολογία και Ελεγκτική (Msc in Taxation and Auditing) από το ίδιο Πανεπιστήμιο και έχει 5ετή εμπειρία σε τμήμα Ελέγχου στην εταιρεία ορκωτών ελεγκτών λογιστών Grant Thornton.

Είναι μέλος στο μητρώο Εσωτερικών Ελεγκτών του Οικονομικού Επιμελητηρίου Ελλάδος και στο Ινστιτούτο Εσωτερικών Ελεγκτών. Επίσης είναι μέλος στο Σώμα Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών (Association of Chartered Certified Accountants) καθώς και στο Οικονομικό Επιμελητήριο Αθηνών.

Δ.2.5. Πληροφορίες σχετικά με τη συμμετοχή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου στις συνεδριάσεις του.

Το Διοικητικό Συμβούλιο συνεδριάζει είτε στην έδρα της Εταιρείας είτε και με τηλεδιάσκεψη σύμφωνα με το Καταστατικό, κάθε φορά που ο Νόμος ή οι ανάγκες το απαιτούν. Το Διοικητικό Συμβούλιο συνεδρίασε είκοσι εννέα (29) φορές κατά τη χρήση 2024 (ήτοι από 01.01.2024-31.12.2024). Οι παρουσίες κάθε μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου κατά τη χρήση 2024 εμφανίζονται στον παρακάτω πίνακα:

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Συμμετοχή σε σύνολο συνεδριάσεων	Σχόλια
Θεόδωρος Φέσσας	Πρόεδρος – Μη Εκτελεστικό Μέλος	29/29	
Ευστράτιος Παπαευστρατίου	Αντιπρόεδρος – Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	28/29	Μη συμμετοχή λόγω προσωπικού κωλύματος
Άννα Αποστολίδου	Διευθύνουσα Σύμβουλος – Εκτελεστικό Μέλος	29/29	
Απόστολος Γεωργαντζής	Εκτελεστικό Μέλος	29/29	
Ευτυχία Κουτσουρέλη	Μη Εκτελεστικό Μέλος	29/29	
Αριστείδης Παναγιώτης Χαλικιάς	Μη Εκτελεστικό Μέλος	27/29	Μη συμμετοχή λόγω σύγκρουσης συμφερόντων
Ελένη Λινάρδου	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	29/29	
Μάριος Λασσανιάνος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	29/29	

Δ.2.6. Πληροφορίες για τον αριθμό μετοχών που κατέχει κάθε μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου και κάθε κύριο διευθυντικό στέλεχος.

Σύμφωνα με το άρθρο 18, παρ. 3 του Ν. 4706/2020, παρακάτω παρατίθεται πίνακας με τον αριθμό μετοχών που κατέχει κάθε μέλος Διοικητικού Συμβουλίου και κάθε κύριο διευθυντικό στέλεχος στην Εταιρεία κατά την 31.12.2024.

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Αριθμός Μετοχών της Εταιρείας	% επί του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας
Θεόδωρος Φέσσας	Πρόεδρος – Μη Εκτελεστικό Μέλος	13.444.093	29,95%
Ευστράτιος Παπαευστρατίου	Αντιπρόεδρος – Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	0	0,00%
Άννα Αποστολίδου	Διευθύνουσα Σύμβουλος – Εκτελεστικό Μέλος	40.000	0,09%
Απόστολος Γεωργαντζής	Εκτελεστικό Μέλος	19.791	0,04%
Ευτυχία Κουτσουρέλη	Μη Εκτελεστικό Μέλος	6.014.689	13,40%
Αριστείδης Παναγιώτης Χαλικιάς*	Μη Εκτελεστικό Μέλος	0	0,00%
Ελένη Λινάρδου	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	0	0,00%
Μάριος Λασσανιάνος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	0	0,00%
Εμμανουήλ Ανδρικήκης	Διευθυντής Οικονομικής Υπηρεσίας, Υπεύθυνος Εξυπηρέτησης Μετόχων και Εταιρικών Ανακοινώσεων, Εταιρικός Γραμματέας του Δ.Σ.	18.300	0,04%

* ο κ. Χαλικιάς είναι μέτοχος στην AJOLICO TRADING LIMITED με ποσοστό 33,3% η οποία κατέχει 6.491.901 μετοχές της Εταιρείας (% 14,46). Σύμφωνα με δήλωσή του, δεν κατέχει έμμεσα δικαιώματα ψήφου στην Εταιρεία (κατά την έννοια του άρθρου 10 του ν. 3556/2007), η δε Ajolico Trading Limited δεν ελέγχεται (κατά την έννοια του Ν.3556/2007) από κάποιο φυσικό πρόσωπο και δεν υφίσταται συμφωνία μεταξύ των μετόχων της για την συντονισμένη άσκηση των δικαιωμάτων ψήφου που κατέχουν.

Δ.2.7. Σύγκρουση Συμφερόντων – Λοιπές επαγγελματικές δεσμεύσεις

Κάθε μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου έχει υποχρέωση πίστης στην Εταιρεία. Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ενεργούν με ακεραιότητα και προς το συμφέρον της Εταιρείας και διαφυλάσσουν την εμπιστευτικότητα των μη δημοσίως διαθέσιμων πληροφοριών. Δεν πρέπει να έχουν σχέση ανταγωνισμού με την Εταιρεία και πρέπει να αποφεύγουν κάθε θέση ή δραστηριότητα που δημιουργεί ή φαίνεται να δημιουργεί σύγκρουση ανάμεσα στα προσωπικά τους συμφέροντα και εκείνα της Εταιρείας.

- Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και κάθε τρίτο πρόσωπο, στο οποίο έχουν ανατεθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο αρμοδιότητές του, οφείλουν να απέχουν από την επιδίωξη ιδίων συμφερόντων που αντιβαίνουν στα συμφέροντα της Εταιρείας και να μην έχουν σχέση ανταγωνισμού με την Εταιρεία.
- Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και κάθε τρίτο πρόσωπο, στο οποίο έχουν ανατεθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο αρμοδιότητές του, οφείλουν να αναφέρουν στο Διοικητικό Συμβούλιο οποιαδήποτε σύγκρουση ή σχέση ιδίων συμφερόντων με αυτά της Εταιρείας ή συνδεδεμένων με αυτή επιχειρήσεων που ανακύπτει κατά την άσκηση των καθηκόντων τους.
- Για την έγκυρη εκπροσώπηση, διαχείριση των εταιρικών υποθέσεων και ανάληψη κάθε υποχρέωσης εκ μέρους της Εταιρείας απαιτούνται δύο υπογραφές κάτω από την εταιρική επωνυμία, εκτός αν ορίζεται άλλως με σχετική απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου.
- Η Εταιρεία έχει αναλάβει, έναντι των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των Διευθυντικών Στελεχών της στα οποία με απόφασή του έχει ανατεθεί η διοίκηση της Εταιρείας και/ή η εκπλήρωση ορισμένων υποχρεώσεων και/ή η άσκηση μέρους των εξουσιών και των αρμοδιοτήτων του, την υποχρέωση να τους αποζημιώνει πλήρως κατά την άσκηση των καθηκόντων τους.
- Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει μια ξεχωριστή πολιτική για την Πρόληψη και Αντιμετώπιση Σύγκρουσης Συμφερόντων, εξειδικεύοντας περαιτέρω, η οποία εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας με την από 14/07/2021 απόφασή του.

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου έχουν γνωστοποιήσει στην Εταιρεία τις εξής λοιπές επαγγελματικές δεσμεύσεις τους (συμπεριλαμβανομένων σημαντικών μη εκτελεστικών δεσμεύσεων σε εταιρείες και μη κερδοσκοπικά ιδρύματα), οι οποίες στις 31.12.2024 έχουν ως ακολούθως:

ΟΝΟΜ/ΜΟ	A/A	ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΔΕΣΜΕΥΣΗ
Θεόδωρος Φέσσας	1	THEOLINA ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ Μ. ΙΚΕ	ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗΣ
	2	THEOSISTER ESTATE Μ. ΙΚΕ	
	3	THEOHOLD Μ. ΙΚΕ	ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗΣ
	4	THEOSEA Μ. ΙΚΕ	
	5	THEOWIND ESTATE Μ.ΙΚΕ (πρώην THEOLINA ESTATE Μ.ΙΚΕ)	
	6	IVYDALE TRADING LIMITED	ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗΣ
	7	TEDINVEST LIMITED	ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗΣ
	8	OCEANBLESS LIMITED	ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗΣ
	9	QUEST ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΕ	ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ
	10	UNI SYSTEMS Μ.Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	11	ACS Μ.Α.Ε.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	12	QUEST ON LINE Μ.Α.Ε	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	13	ISQUARE Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	14	FOQUS Μ.Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	15	CLIMA QUEST Μ.Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ

16	QUEST ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.Β.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
17	INFO QUEST TECHNOLOGIES Μ.Α.Ε.Β.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
18	RETAILCO HELLENIC ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
19	ΜΥΛΟΠΟΤΑΜΟΣ ΦΩΣ 2 Μ.ΑΕ.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
20	ΑΙΟΛΙΚΟ ΠΑΡΚΟ ΒΟΙΩΤΙΑΣ ΑΜΑΛΙΑ Μ.Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
21	ΑΙΟΛΙΚΟ ΠΑΡΚΟ ΒΟΙΩΤΙΑΣ ΜΕΓΑΛΟ ΠΛΑΙ Μ.Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
22	ΞΥΛΑΔΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
23	ΚΥΝΗΓΟΣ Μ.Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
24	WIND SIEBEN ΒΟΙΩΤΙΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Μ.Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
25	ΙΟΒΕ - ΙΔΡΥΜΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΕΡΕΥΝΩΝ	ΜΕΛΟΣ ΔΣ

ΟΝΟΜ/ΜΟ	Α/Α	ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΔΕΣΜΕΥΣΗ
Απόστολος Γεωργαντζής	1	QUEST ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΕ	Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ - ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	2	INFO QUEST TECHNOLOGIES Μ.Α.Ε.Β.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	3	QUEST ON LINE Μ.Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	4	ACS Α.Ε.Ε.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ – ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	5	QUEST ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.Β.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	6	UNI SYSTEMS Μ.Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	7	ISQUARE Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	8	ISTORM Μ.Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	9	ΞΥΛΑΔΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	10	WIND ZIEBEN ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Μ.Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	11	ΜΥΛΟΠΟΤΑΜΟΣ ΦΩΣ 2 Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	12	ΚΥΝΗΓΟΣ Μ.Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	13	PLAZA HOTEL SKIATHOS Μ.Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	14	SARMED WAREHOUSES Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	15	CLIMA QUEST Μ.Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	16	FOQUS Μ.Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	17	SUNMED LAND INVEST INC (DELAWARE USA)	ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ (DIRECTOR)
	18	VAMCO BUILDING & NAVAL ENTER.INC. (DELAWARE USA)	
	19	RETAILCO HELLENIC ΜΑΕ	ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ - ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	20	Γ.Ε. ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	ΜΕΛΟΣ ΔΣ

	21	ΠΛΕΙΑΔΕΣ ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΟΣ ΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΣ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ ΚΑΙ ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑΣ	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
--	----	---	----------

ΟΝΟΜ/ΜΟ	Α/Α	ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΔΕΣΜΕΥΣΗ
Άννα Αποστολίδου	1	SPRING STREET Μ.Ι.ΚΕ	ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΡΙΑ & ΜΟΝΑΔΙΚΗ ΜΕΤΟΧΟΣ
	2	PLAZA HOTEL SKIATHOS Μ.Α.Ε.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ & ΔΙΕΥΘΥΝΟΥΣΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
	3	SARMED WAREHOUSES Α.Ε.	ΔΙΕΥΘΥΝΟΥΣΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
	4	INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL Α.Ε.Ε.Α.Π	ΜΕΛΟΣ ΔΣ

ΟΝΟΜ/ΜΟ	Α/Α	ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΔΕΣΜΕΥΣΗ
Ευτυχία Κουτσουρέλη	1	QUEST PARTICIPATIONS S.A.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	2	ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΚΤΗ Α.Ε.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ & Δ/ΣΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	3	ACS Μ.Α.Ε.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	4	UNI SYSTEMS Μ.Α.Ε.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	5	QUEST ON LINE Μ.Α.Ε	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	6	ISQUARE Μ.Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	7	ISTORM Μ.Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	8	RETAILCO HELLENIC ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	9	ΜΥΛΟΡΟΤΑΜΟΣ LIGHT 2 Μ.Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	10	QUEST ENERGY REAL ESTATE Μ.Α.Ε.Β.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	11	INFO QUEST TECHNOLOGIES Μ.Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	12	FOQUS Μ.Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	13	ΚΥΝΗΓΟΣ Μ.Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	14	CLIMA QUEST Μ.Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	15	SARMED WAREHOUSES S.A.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	16	WIND ZIEBEN RENEWABLE ENERGY S.A.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	17	ΞΥΛΑΔΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ

ΟΝΟΜ/ΜΟ	Α/Α	ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΔΕΣΜΕΥΣΗ
Αριστείδης Χαλικιάς	1	INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL ΔΕΕΑΠ	ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ & ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ
	2	REPUBLIC BANK OF CHICAGO	ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ & ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ
	3	INTER CONTINENTAL REAL ESTATE & DEVELOPMENT CORPORATION	ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ & ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ

ΟΝΟΜ/ΜΟ	Α/Α	ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΔΕΣΜΕΥΣΗ
Ελένη Λινάρδου	1	Τ.Ε.Α.Υ.Ε.Τ. Ν.Π.Ι.Δ.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ

	2	ALPHA TRUST ΑΝΔΡΟΜΕΔΑ ΑΕΕΕΧ	ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟ ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ ΔΣ
--	---	--------------------------------	------------------------------------

ΟΝΟΜ/ΜΟ	A/A	ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΔΕΣΜΕΥΣΗ
Μάριος Λασσανιάνος	1	BAKER TILLY BUSINESS CONSULTING SERVICES SA	ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ (DIRECTOR) TRANSACTION ADVISORY SERVICES
	2	JUMBO SA	ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟ ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ ΔΣ

ΟΝΟΜ/ΜΟ	A/A	ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΔΕΣΜΕΥΣΗ
Ευστράτιος Παπαευστρατίου	1	BLUE CREST HOLDING S.A.	ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ (DIRECTOR)
	2	BLUE WATER HOLDING S.A.	ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ (DIRECTOR)
	3	KKFMS BV	ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ (DIRECTOR)
	4	YELLOW CREST S.a r.l.	ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ (DIRECTOR)

ΟΝΟΜ/ΜΟ	A/A	ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΔΕΣΜΕΥΣΗ
Στέφανος Καραϊσκάκης	1	ALPHA TRUST HOLDINGS S.A.	ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟ ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	2	ΚΑΡΑΪΣΚΑΚΗΣ – ΑΝΑΣΤΑΣΙΑΔΗΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	ΕΤΑΙΡΟΣ ΙΔΡΥΤΗΣ

Κανένα από τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας (εκτελεστικά, μη εκτελεστικά και ανεξάρτητα μη εκτελεστικά) δεν κατείχε κατά τη χρήση 2024 θέση σε Διοικητικά Συμβούλια περισσότερων των πέντε (5) συνολικά εισηγμένων εταιρειών και μη συνδεδεμένων με την Εταιρεία εταιρειών.

Δ.2.8. Επιτροπές του Διοικητικού Συμβουλίου

Επιτροπή Ελέγχου

Η Επιτροπή Ελέγχου, σύμφωνα με το άρθρο 44 του Νόμου 4449/2017, αποτελεί επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου, αποτελούμενη μόνο από μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, η δε θητεία των μελών της είναι ίδια με τη θητεία τους ως μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου. Η Επιτροπή Ελέγχου είναι 3μελής, αποτελούμενη στο σύνολό της από μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου. Τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου διαθέτουν στο σύνολό τους αποδεδειγμένα, επαρκή γνώση στον τομέα στον οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία, ενώ ένα τουλάχιστον μέλος, που διαθέτει επίσης επαρκή γνώση και εμπειρία στη λογιστική / ελεγκτική, παρίσταται πάντοτε στις συνεδριάσεις της Επιτροπής που αφορούν στην έγκριση των οικονομικών καταστάσεων.

Τα κυριότερα καθήκοντα της Επιτροπής Ελέγχου μεταξύ άλλων περιλαμβάνουν την παρακολούθηση της διαδικασίας και της διενέργειας του υποχρεωτικού ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας, παρακολουθεί, εξετάζει και αξιολογεί τη διαδικασία σύνταξης της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και παρακολουθεί την αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, Διαχείρισης Κινδύνων, Εσωτερικού Ελέγχου και Κανονιστικής Συμμόρφωσης της Εταιρείας.

Οι αρχές λειτουργίας και τα καθήκοντα της Επιτροπής περιγράφονται λεπτομερώς στον κανονισμό της ο οποίος είναι διαθέσιμος στον ιστότοπο της Εταιρείας:

<https://www.briqproperties.gr/i-etairaia-mas/etairiki-diakubernisi/epitropi-eleghou/>

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

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

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

- Μάριος Λασσανιάνος, του Κωνσταντίνου, Πρόεδρος, Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.
- Ευστράτιο Παπαευστρατίου του Δημητρίου, Μέλος, Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.
- Ελένη Λινάρδου του Δημητρίου, Μέλος, Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.

Κατά το 2024, η Επιτροπή Ελέγχου συνεδρίασε σε τακτική βάση (14 φορές συνολικά) με την παρουσία όλων των μελών όπως εμφανίζονται στον παρακάτω πίνακα και όλες οι αποφάσεις της Επιτροπής ελήφθησαν με ομοφωνία.

Συνεδριάσεις της Επιτροπής Ελέγχου και παρουσίες κατά το 2024

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Συμμετοχή σε σύνολο συνεδριάσεων	Σχόλια
Μάριος Λασσανιάνος	Πρόεδρος	14/14	
Ελένη Λινάρδου	Μέλος	14/14	
Ευστράτιος Παπαευστρατίου	Μέλος	13/14	λήξη θητείας 31/12/2024

Η Επιτροπή Ελέγχου συναντήθηκε πέντε (5) φορές με τους Ορκωτούς ελεγκτές της εταιρείας, παρουσία και του επικεφαλής της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου, στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων της σχετικά με τη διαδικασία παρακολούθησης των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, ενώ δεν αναφέρθηκαν στην Επιτροπή περιπτώσεις ουσιωδών παραβιάσεων ή παρατυπιών. Επιπλέον, στις συνεδριάσεις της Επιτροπής που αφορούν στην έγκριση των οικονομικών καταστάσεων και της κατάστασης επενδύσεων παρίσταντο έπειτα από πρόσκληση της Επιτροπής και ο Υπεύθυνος Χρηματοοικονομικού Ελέγχου της Εταιρείας.

Πεπραγμένα της Επιτροπής Ελέγχου

Τα κυριότερα τα οποία χειρίστηκε η Επιτροπή Ελέγχου κατά το έτος 2024 κατηγοριοποιούνται ως εξής:

Σε σχέση με τη διαδικασία Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

1. Επισκόπησε τις Καταστάσεις Επενδύσεων και τις Οικονομικές Εκθέσεις για τη χρήση 2023 και για τις ενδιάμεσες καταστάσεις της χρήσης 2024 πριν την έγκρισή τους από το Διοικητικό Συμβούλιο, και αξιολόγησε την πληρότητα και τη συνέπεια αυτών σε σχέση με την πληροφόρηση που έχει τεθεί υπόψη της καθώς και με τις λογιστικές αρχές που εφαρμόζει η εταιρεία και ενημέρωσε σχετικά το Διοικητικό Συμβούλιο.
2. Ενημερώθηκε μέσω συναντήσεων από τα αρμόδια όργανα της Εταιρείας και τους ορκωτούς ελεγκτές λογιστές για το χρονοδιάγραμμα και τα σημαντικά θέματα ελέγχου, τις σημαντικές κρίσεις, παραδοχές και εκτιμήσεις κατά τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.
3. Αξιολόγησε και γνωμοδότησε προς το Διοικητικό Συμβούλιο σχετικά με τη διαδικασία συγχώνευσης δια απορρόφησης της INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π., εξετάζοντας τον ορισμό της ημερομηνίας ισολογισμού μετασηματισμού και την επιλογή των ορκωτών ελεγκτών. Στο πλαίσιο αυτό, η Επιτροπή Ελέγχου αξιολόγησε το διορισμό ορκωτών ελεγκτών για την επισκόπηση των όρων του σχεδίου σύμβασης συγχώνευσης, καθώς και την ανάθεση σε ορκωτούς ελεγκτές της σύνταξης της έκθεσης αποτίμησης των περιουσιακών στοιχείων της Intercontinental International, όπως αυτά εμφανίζονται στον ισολογισμό μετασηματισμού της 30.06.2024. Επιπλέον, εξέτασε και ενέκρινε τον διορισμό ορκωτών ελεγκτών για τον έλεγχο των pro forma οικονομικών καταστάσεων, όπως αυτές περιλαμβάνονται στο έγγραφο εξαίρεσης. Η Επιτροπή Ελέγχου, στο πλαίσιο του εποπτικού της ρόλου, διασφάλισε ότι η διαδικασία ακολουθείται σύμφωνα με το κανονιστικό πλαίσιο και τις βέλτιστες πρακτικές διακυβέρνησης.

Σε σχέση με τους εξωτερικούς ελεγκτές (Ορκωτοί ελεγκτές λογιστές)

1. Σύμφωνα με τις ρυθμίσεις του ν. 4449/2017 για την επιλογή ορκωτών ελεγκτών η Επιτροπή Ελέγχου εισηγήθηκε προς το Διοικητικό Συμβούλιο την εκλογή της «ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.» ως ελεγκτική εταιρεία που θα διενεργήσει τον υποχρεωτικό έλεγχο των ετήσιων και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων για τη χρήση 2024.
2. Οι ορκωτοί ελεγκτές υπέβαλαν στην Επιτροπή τη δήλωση ανεξαρτησίας από την Εταιρεία σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ) και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων. Η Επιτροπή διασφάλισε την ανεξαρτησία και αντικειμενικότητα των ορκωτών ελεγκτών (ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ).
3. Ενέκρινε οποιασδήποτε πρόσθετη υπηρεσία, εκτός του υποχρεωτικού ελέγχου των Ορκωτών Ελεγκτών στην Εταιρεία και τις θυγατρικές της, ώστε να διασφαλιστεί ότι οι υπηρεσίες αυτές και οι σχετικές αμοιβές επιτρέπονται από την ισχύουσα Ευρωπαϊκή και Ελληνική νομοθεσία και δεν επηρεάζουν την ανεξαρτησία των Ορκωτών Ελεγκτών.

Σε σχέση με τον Εσωτερικό Έλεγχο, την Διαχείριση Κινδύνων και την Κανονιστική Συμμόρφωση

1. Ενημερώθηκε και ενέκρινε τον ετήσιο προγραμματισμό δραστηριοτήτων της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου για το 2024, και αξιολόγησε την αναγνώριση και αξιολόγηση κινδύνων της Εταιρείας στην οποία στηρίχθηκε ο προγραμματισμός αυτός.
2. Παρακολούθησε το έργο της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου μέσω των τριμηνιαίων εκθέσεων της. Το ελεγκτικό έργο του Εσωτερικού Ελέγχου για τη χρήση 2024 επικεντρώθηκε σε:
 - Έλεγχος συμφωνίας Ταμειακών Διαθεσίμων 31.12.2023 & 30.6.2024
 - Έλεγχος διαδικασίας λογιστικής απεικόνισης
 - Έλεγχος εκτιμήσεων αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα 31.12.2023 & 30.6.2024
 - Έλεγχος εσόδων μισθωμάτων και τιμολογήσεων βάσει συμβάσεων
 - Αξιολόγηση Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης (ανάθεση σε εξωτερικό σύμβουλο)
 - Διενέργεια ελέγχου αναφορικά με τη διαδικασία της συγχώνευσης δια απορρόφησης της Intercontinental International A.E.E.A.Π.
 - Έλεγχος Λειτουργιών β' γραμμής (Κανονιστική Συμμόρφωση & Διαχείριση Κινδύνων)
 - Έλεγχος παρεχόμενων Υπηρεσιών-Συντήρηση Συστήματος βάσει της σύμβασης με την Info Quest Technologies M.A.E.B.E.
 - Έλεγχος Μισθοδοσίας Προσωπικού- Σύμβαση παροχής υπηρεσιών Διαχείρισης Ανθρώπινων Πόρων UniSystems
 - Έλεγχος νομιμότητας αμοιβών και παροχών προς τα μέλη της διοικήσεως αναφορικά με τις αποφάσεις των αρμοδίων οργάνων της Εταιρείας (πίνακας αποδοχών)

Επιπλέον, η Επιτροπή έλαβε γνώση και αξιολόγησε τον Ετήσιο Απολογισμό της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου για το 2024, αποτιμώντας την αποδοτικότητα των ελεγκτικών διαδικασιών και την πρόοδο της Εταιρείας σε θέματα συμμόρφωσης, διαφάνειας και εσωτερικού ελέγχου. Σε αυτό το πλαίσιο, ενημερώθηκε για την πορεία εφαρμογής των συστάσεων που προέκυψαν από τα ελεγκτικά πορίσματα και παρακολούθησε την πρόοδο του follow-up των ευρημάτων, διασφαλίζοντας ότι τα απαιτούμενα διορθωτικά μέτρα εφαρμόζονται έγκαιρα και με συνέπεια.

3. Αξιολόγησε και ενέκρινε τις τριμηνιαίες αναφορές και την ετήσια αναφορά της Υπηρεσίας Κανονιστικής Συμμόρφωσης (εξωτερικός σύμβουλος-Mazars) και ενέκρινε το πρόγραμμα εργασιών της για τη χρήση 2024.
4. Αξιολόγησε τις τριμηνιαίες εκθέσεις προόδου της Υπηρεσίας Διαχείρισης Κινδύνων (εξωτερικός σύμβουλος-κ.Κωνσταντίνος Λουρόπουλος), το μητρώο κινδύνων της Εταιρείας καθώς και την περιοδική αναθεώρησή του μέσω της πλατφόρμας διαχείρισης κινδύνων που έχει υιοθετήσει η Εταιρεία.
5. Αξιολόγησε και ενέκρινε τον πάροχο για την αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας, σύμφωνα με όσα ορίζονται στις παραγράφους 4.1 & 13.1 του Ν. 4706 /2020.

Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων

Σκοπός της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων είναι να συνδράμει το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας κατά την εκπλήρωση των καθηκόντων του σχετικά με τον καθορισμό και την παρακολούθηση της εφαρμογής της πολιτικής αμοιβών του προσωπικού της Εταιρείας, καθώς και την προσέλκυση εξειδικευμένων στελεχών και τη διατήρηση, αξιοποίηση και εξέλιξη τους. Περαιτέρω, ο σκοπός, η σύνθεση και αρμοδιότητες της Επιτροπής Ανθρώπινου Δυναμικού & Αποδοχών, περιέχονται στον Κανονισμό Λειτουργίας της ο οποίος αναθεωρήθηκε στο πλαίσιο εναρμόνισης με τον ν. 4706/2020 με την από 14.07.2021 απόφαση ΔΣ. Οι αρχές λειτουργίας και τα καθήκοντα της Επιτροπής περιγράφονται λεπτομερώς στον κανονισμό της ο οποίος είναι διαθέσιμος στον ιστότοπο της Εταιρείας:

<https://www.briqproperties.gr/i-etairaia-mas/etairiki-diakubernisi/epitropi-apodohon-kai-upopsifiotiton/>

Σύμφωνα με τον κανονισμό λειτουργίας της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων, η Επιτροπή είναι τριμελής και αποτελείται από μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου. Δύο (2) τουλάχιστον μέλη είναι ανεξάρτητα μη εκτελεστικά συμπεριλαμβανομένου και του Προέδρου.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της 27^{ης} Απριλίου 2023 ομόφωνα αποφάσισε και όρισε σύμφωνα με τα άρθρα 10-12 του Ν. 4706/2020 και τον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας τα ακόλουθα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ως μέλη της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων. Περαιτέρω, το Διοικητικό Συμβούλιο της 27.04.2023 ομόφωνα αποφάσισε η διάρκεια της θητείας της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων να ανέρχεται σε τρία (3) έτη και ειδικότερα μέχρι την 26η Απριλίου 2026, ενώ δύναται να ανανεωθεί ή να ανακληθεί με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου. Η σύσταση της Επιτροπής Αποδοχών & Υποψηφιοτήτων ως εξής:

- Ελένη Λινάρδου του Δημητρίου, Πρόεδρος της Επιτροπής Αποδοχών & Υποψηφιοτήτων,
- Ευστράτιο Παπαευστρατίου του Δημητρίου, Μέλος της Επιτροπής Αποδοχών & Υποψηφιοτήτων,
- Μάριος Λασσανιάνος, του Κωνσταντίνου, Μέλος της Επιτροπής Αποδοχών & Υποψηφιοτήτων.

Σύμφωνα με την απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της 27^{ης} Απριλίου 2023 έναστο εκ των ανωτέρων ανεξαρτήτων μελών πληροί τις προϋποθέσεις ανεξαρτησίας του άρθρου 9 του ν. 4706/2020.

Κατά το 2024, η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων συνεδρίασε πέντε (5) φορές με την παρουσία όλων των μελών όπως εμφανίζονται στον παρακάτω πίνακα και όλες οι αποφάσεις της Επιτροπής ελήφθησαν με ομοφωνία.

Συνεδριάσεις της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων και παρουσίες κατά το 2024:

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Συμμετοχή σε σύνολο συνεδριάσεων	Σχόλια
Ελένη Λινάρδου	Πρόεδρος	5/5	
Μάριος Λασσανιάνος	Μέλος	5/5	
Ευστράτιος Παπαευστρατίου	Μέλος	5/5	

Πεπραγμένα της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων

Η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων κατά το έτος 2024 συνεδρίασε πέντε (5) φορές με την παρουσία όλων των μελών της.

Τα κυριότερα θέματα τα οποία χειρίστηκε η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων κατά τα έτος 2024 συνοψίζονται ως εξής:

1. Επισκόπηση της Έκθεσης Αποδοχών του Διοικητικού Συμβουλίου για το έτος 2023 και πρόταση προς το Δ.Σ.
2. Πρόταση προς το Διοικητικό Συμβούλιο για το ύψος αμοιβών και αποζημιώσεων των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση 2023 και για τη χρήση 2024.
3. Πρόταση διανομής κερδών στο προσωπικό και ΔΣ από τα κέρδη χρήσης 2023
4. Παροχή δωρεάν μετοχών και λοιπών παροχών στην CEO και στο προσωπικό
5. Πρόταση για δωρεάν διάθεση ιδίων μετοχών σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας
6. Αξιολόγηση καταλληλότητας ΔΣ και των μελών του
7. Αξιολόγηση της απόδοσης του Διοικητικού Συμβουλίου συλλογικά, του Προέδρου, του Διευθύνοντος Συμβούλου, του Εταιρικού Γραμματέα και των λοιπών μελών του ΔΣ.
8. Αξιολόγηση υποψήφιου ανεξάρτητου μέλους ΔΣ
9. Εισήγηση για ανασυγκρότηση Διοικητικού Συμβουλίου

Πολιτική Αποδοχών

Η Εταιρεία έχει θεσπίσει Πολιτική Αποδοχών, κατ' εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 109 επ. ν. 4548/2018, και ειδικότερα σε συμμόρφωση προς τις διατάξεις των άρθρων 110, 111 και 112 ν.4548/2018, όπως εγκρίνεται ή/και τροποποιείται από τη Γ.Σ. της Εταιρείας. Η στρατηγική για τις αμοιβές στηρίζεται σε παράγοντες που επιδιώκουν την ορθολογική, αποδοτική, και κανονιστικά συμμορφούμενη λειτουργία της εταιρείας. Οι παράμετροι αυτοί είναι επιλεγμένοι με γνώμονα την εσωτερική δομή, τα συμφέροντα των μετόχων και την ποικιλομορφία των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, ενώ εξασφαλίζεται η διατήρηση της ανταγωνιστικότητας στις αμοιβές. Σύμφωνα με τις προβλέψεις του νόμου, καταρτίζεται ετησίως και εγκρίνεται από το Δ.Σ. έκθεση αποδοχών, η οποία περιέχει ολοκληρωμένη επισκόπηση του συνόλου των αποδοχών που ρυθμίζονται στην Πολιτική Αποδοχών για το τελευταίο οικονομικό έτος και υποβάλλεται προς συζήτηση στην Τακτική Γ.Σ.. Στην Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων κατά το έτος 2025, η οποία θα λάβει χώρα στις 29.04.2025 θα υποβληθεί η Έκθεση Αποδοχών των μελών του Δ.Σ. για τις καταβληθείσες εντός της χρήσης του 2024 αποδοχές σύμφωνα με το άρθρο 112 του ν.4548/2018 και την Πολιτική Αποδοχών. Η Πολιτική Αποδοχών είναι διαθέσιμη σύμφωνα με τον νόμο στον [ιστότοπο](#) της Εταιρείας,

Λοιπές Επιτροπές του Διοικητικού Συμβουλίου

Α. Επενδυτική Επιτροπή

Η Επενδυτική Επιτροπή αποτελεί συλλογικό όργανο, το οποίο συστάθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας. Αποτελείται από τρία (3) έως επτά (7) κατά μέγιστον, εκ των οποίων ένα είναι ο Πρόεδρος της Επενδυτικής Επιτροπής ενώ Μέλη της Επιτροπής δύναται να είναι και εξωτερικοί σύμβουλοι. Τα Μέλη διορίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο, βάσει σημαντικής σχετικής επαγγελματικής εμπειρίας και αναγνώρισης.

Η Επενδυτική Επιτροπή είναι αρμόδια να εισηγείται προς το Διοικητικό Συμβούλιο για τη διαμόρφωση και υλοποίηση της επενδυτικής στρατηγικής της Εταιρείας, την πραγματοποίηση νέων επενδύσεων, τη ρευστοποίηση υπάρχουσών, καθώς και τη διαχείριση του χαρτοφυλακίου της με βάση τις εκάστοτε συνθήκες και ευκαιρίες της αγοράς. Επίσης η Επενδυτική Επιτροπή σύμφωνα με τον εγκεκριμένο πίνακα εγκρίσεων της Εταιρείας μπορεί να εγκρίνει κεφαλαιουχικές δαπάνες (capex) και λοιπές επιτρεπόμενες επενδύσεις επί των ακινήτων ποσού από €400 χιλ. έως € 1εκ.

Σε συνέχεια της από 27.04.2023 ανασυγκρότησης του Διοικητικού Συμβουλίου, η σύνθεση της Επενδυτικής Επιτροπής είναι η ακόλουθη:

- Άννα Αποστολίδου, Πρόεδρος
- Θεόδωρος Φέσσας, Μέλος
- Ευτυχία Κουτσοурέλη, Μέλος
- Απόστολο Γεωργαντζή, Μέλος

Η θητεία της Επενδυτικής Επιτροπής σύμφωνα με τον Κανονισμό της Επιτροπής είναι τετραετής και λήγει την 26^η Απριλίου 2027, ενώ δύναται να ανανεωθεί ή να ανακληθεί με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου.

Κατά το 2024, η Επενδυτική Επιτροπή συνεδρίασε εννέα (9) φορές με την παρουσία όλων των μελών όπως εμφανίζονται στον παρακάτω πίνακα και όλες οι αποφάσεις της Επιτροπής ελήφθησαν με ομοφωνία.

Τα κυριότερα ζητήματα τα οποία χειρίστηκε η Επενδυτική Επιτροπή κατά το έτος 2024 σχετίζονται με τις αποφάσεις επενδύσεων στις οποίες πρόεβη η Εταιρεία κατά το έτος αναφοράς και την εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο για την λήψη σχετικών αποφάσεων. Η Επιτροπή ασχολήθηκε επίσης με θέματα στρατηγικού και επενδυτικού χαρακτήρα, όπως ενεργειακές αναβαθμίσεις του χαρτοφυλακίου ακινήτων, νέες μισθώσεις, τροποποίηση του κανονισμού λειτουργίας της Επιτροπής καθώς και με τον καθορισμό των επενδυτικών στόχων και της στρατηγικής της Εταιρείας για το διάστημα 2024-2025.

Συνεδριάσεις της Επενδυτικής Επιτροπής και παρουσίες κατά το 2024

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Συμμετοχή σε σύνολο συνεδριάσεων	Σχόλια
Άννα Αποστολίδου	Πρόεδρος	9/9	
Θεόδωρος Φέσσας	Μέλος	9/9	
Απόστολος Γεωργαντζής	Μέλος	9/9	
Ευτυχία Κουτσοурέλη	Μέλος	9/9	

Β. Επιτροπή Βιώσιμης Ανάπτυξης

Με την από 27.04.2023 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας ανασυγκροτήθηκε η Επιτροπή Βιώσιμης Ανάπτυξης η οποία ασχολείται με τα θέματα Βιώσιμης Ανάπτυξης της Εταιρείας.

Κύρια αποστολή της Επιτροπής είναι η θέσπιση της πολιτικής βιώσιμης ανάπτυξης η οποία εγκρίθηκε από το ΔΣ της 18.05.2022 και η παροχή υποστήριξης και συνδρομής στο ΔΣ για τον καθορισμό της στρατηγικής, των στόχων και των προτεραιοτήτων επί θεμάτων βιώσιμης ανάπτυξης, η συνεργασία με την εκτελεστική διοίκηση της Εταιρείας σε θέματα βιώσιμης ανάπτυξης, η παρακολούθηση για λογαριασμό του ΔΣ της εφαρμογής της στρατηγικής της Εταιρείας σε θέματα βιώσιμης ανάπτυξης, καθώς και της υλοποίησης των δραστηριοτήτων και της επίτευξης των στόχων της Εταιρείας στα θέματα αυτά, η αναφορά προς το ΔΣ επί θεμάτων βιώσιμης ανάπτυξης και η υποστήριξη του ΔΣ στην εποπτεία της στρατηγικής βιώσιμης ανάπτυξης στην Εταιρεία. Η Επιτροπή Βιώσιμης Ανάπτυξης αποτελείται από τρία (3) τουλάχιστον μέλη του ΔΣ, στην πλειονότητά τους μη εκτελεστικά, τα οποία ορίζονται από το ΔΣ της Εταιρείας. Η σύνθεση της Επιτροπής Βιώσιμης Ανάπτυξης όπως ανασυγκροτήθηκε από την από 27.04.2023 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου είναι η ακόλουθη:

- Ευτυχία Κουτσουρέλη, Πρόεδρος
- Άννα Αποστολίδου, Μέλος
- Ελένη Λινάρδου, Μέλος

Η διάρκεια της θητείας της Επιτροπής Βιώσιμης Ανάπτυξης σύμφωνα με τον Κανονισμό της Επιτροπής είναι τετραετής και λήγει την 26^η Απριλίου 2027, ενώ δύναται να ανανεωθεί ή να ανακληθεί με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου. Κατά το 2024, η Επιτροπή Βιώσιμης Ανάπτυξης συνεδρίασε τρεις (3) φορές με την παρουσία όλων των μελών όπως εμφανίζονται στον παρακάτω πίνακα και όλες οι αποφάσεις της Επιτροπής ελήφθησαν με ομοφωνία.

Συνεδριάσεις της Επιτροπής Βιώσιμης Ανάπτυξης και παρουσίες κατά το 2024

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Συμμετοχή σε σύνολο συνεδριάσεων	Σχόλια
Ευτυχία Κουτσουρέλη	Πρόεδρος	3/3	
Άννα Αποστολίδου	Μέλος	3/3	
Ελένη Λινάρδου	Μέλος	3/3	

Στο πλαίσιο της ενίσχυσης της διαφάνειας και της λογοδοσίας, η Επιτροπή Βιώσιμης Ανάπτυξης διαδραματίζει κεντρικό ρόλο στη σύνδεση των ενδιαφερομένων μερών με τη στρατηγική και τις αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου. Κατά το 2024, η Επιτροπή Βιώσιμης Ανάπτυξης εστίασε στη διαμόρφωση και παρακολούθηση της ενεργειακής στρατηγικής της Εταιρείας, στη συμμόρφωση με το κανονιστικό πλαίσιο ESG και στη διαφάνεια όσον αφορά τα ζητήματα βιώσιμης ανάπτυξης. Συγκεκριμένα, ενημερώθηκε για το ενεργειακό αποτύπωμα της Εταιρείας μέσω της ολοκλήρωσης του Gap Analysis του χαρτοφυλακίου ακινήτων, ενημερώθηκε για την εγκατάσταση φωτοβολταϊκών σταθμών Net-Metering σε ακίνητα της Εταιρείας και τη συνολική ενεργειακή στρατηγική. Παράλληλα, ανέλυσε τις απαιτήσεις της ευρωπαϊκής οδηγίας CSRD και του νέου Νόμου 5164/2024, ενώ ενέκρινε τη δημοσίευση της Έκθεσης Βιώσιμης Ανάπτυξης για το 2023, αξιολογώντας και το ESG Transparency Score της Εταιρείας.

ΛΟΙΠΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΙΣ ΠΑΡ. 7 ΚΑΙ 8 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 4 ΤΟΥ Ν. 3556/2007, ΟΠΩΣ ΙΣΧΥΕΙ

1. Διάρθρωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας

Όλες οι μετοχές της Εταιρείας είναι κοινές, ονομαστικές, με δικαίωμα ψήφου, έχουν εισαχθεί προς διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο Αθηνών και έχουν όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που απορρέουν από το Καταστατικό της Εταιρείας και καθορίζονται από το Νόμο.

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σήμερα σε €94.260 χιλ. και διαιρείται σε 44.885.774 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €2,10 η κάθε μία. Όλες οι μετοχές της Εταιρείας είναι κοινές, ονομαστικές, με δικαίωμα ψήφου, έχουν εισαχθεί προς διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο Αθηνών και έχουν όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που απορρέουν από το Καταστατικό της Εταιρείας και καθορίζονται από το Νόμο.

2. Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της Εταιρείας

Η μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρείας γίνεται όπως ορίζει ο Νόμος και δεν υφίστανται εκ του καταστατικού της περιορισμοί στη μεταβίβαση τους.

3. Σημαντικές άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές

Κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2024 τα πρόσωπα που διατηρούν σημαντική άμεση ή έμμεση συμμετοχή κατά την έννοια των άρθρων 9 έως 11 του ν. 3556/2007 είναι:

Μέτοχοι	Αριθμός Μετοχών	% Συμμετοχής
Θεόδωρος Φέσσας (άμεσα και έμμεσα)	13.444.093	30,0%
Ajolico Trading Limited	6.491.901	14,5%
Ευτυχία Κουτσουρέλη	6.014.689	13,4%

4. Μετοχές που παρέχουν ειδικά δικαιώματα

Δεν υφίστανται μετοχές της Εταιρείας οι οποίες παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου στους κατόχους τους.

5. Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου

Δεν προβλέπονται από το Καταστατικό της Εταιρείας περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου.

6. Συμφωνίες μεταξύ μετόχων της Εταιρείας

Δεν υφίστανται συμφωνίες μετόχων, οι οποίες συνεπάγονται περιορισμούς στη μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρείας ή στην άσκηση των δικαιωμάτων ψήφου που απορρέουν από τις μετοχές της.

7. Κανόνες για το διορισμό και την αντικατάσταση μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και για την τροποποίηση του Καταστατικού που διαφοροποιούνται από τα προβλεπόμενα στον ν. 4548/2018

Οι κανόνες που προβλέπει το Καταστατικό της Εταιρείας για το διορισμό και την αντικατάσταση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της και την τροποποίηση των διατάξεών του, δεν διαφοροποιούνται από τις προβλέψεις των διατάξεων του ν. 4548/2018.

8. Αρμοδιότητα του Διοικητικού Συμβουλίου ή ορισμένων μελών, για την έκδοση νέων μετοχών ή την αγορά ιδίων μετοχών σύμφωνα με το άρθρο 49 του Ν. 4548/2018.

Σύμφωνα με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της 27.04.2023, η Εταιρεία μπορούσε να προβεί στην αγορά ιδίων μετοχών, βάσει των διατάξεων του άρθρου 49 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, μέχρι ποσοστού 10% του εκάστοτε καταβλημένου Μετοχικού Κεφαλαίου, εντός της προβλεπόμενης από το νόμο 24μηνιας προθεσμίας, με κατώτατη τιμή αγοράς € 0,10 ανά μετοχή και ανώτατη τιμή αγοράς € 5,00 ανά μετοχή, με σκοπό τη μείωση του Κεφαλαίου, τη διανομή στο προσωπικό ή οτιδήποτε άλλο ορίζει ο Νόμος. Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει εξουσιοδοτηθεί για την εφαρμογή της απόφασης.

Η Εταιρεία την 31.12.2024 είχε στην κατοχή της συνολικά 396.129 ίδιες μετοχές συνολικής ονομαστικής αξίας € 832 χιλ. και κτήσης € 703 χιλ.. Οι κατεχόμενες ίδιες μετοχές την 31.12.2024 αντιστοιχούν στο 0,88% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

9. Σημαντικές συμφωνίες που έχει συνάψει η Εταιρεία και οι οποίες τίθεται σε ισχύ, τροποποιούνται ή λήγουν σε περίπτωση αλλαγής στον έλεγχο της Εταιρείας κατόπιν δημόσιας πρότασης.

Δεν υφίστανται συμφωνίες οι οποίες έχουν τεθεί σε ισχύ, τροποποιούνται ή λήγουν σε περίπτωση αλλαγής του ελέγχου της Εταιρείας κατόπιν δημόσιας πρότασης.

10. Σημαντικές συμφωνίες που έχει συνάψει η Εταιρεία με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή με το προσωπικό της.

Δεν υπάρχουν ειδικές συμφωνίες της Εταιρείας με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της ή με το προσωπικό της, οι οποίες να προβλέπουν την καταβολή αποζημίωσης ειδικά σε περίπτωση παραίτησης ή απόλυσης χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμού της θητείας ή της απασχόλησης τους εξαιτίας δημόσιας πρότασης.

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Καλλιθέα, 1^η Απριλίου 2025

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος
Θεόδωρος Φέσσας
Α.Δ.Τ. Α01029252

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



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

Τηλ.: 210 2886 000
ey.com

**Shape the future
with confidence**

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της εταιρείας BriQ Properties A.E.E.A.Π

Έκθεση Ελέγχου επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας BriQ Properties A.E.E.A.Π (η «Εταιρεία»), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2024, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ρών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένης της πληροφόρησης σχετικά με τις ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας BriQ Properties A.E.E.A.Π και των θυγατρικών αυτής (ο «Όμιλος») κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2024, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου («ΔΠΕ») όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας “Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων”. Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία και τις ενοποιούμενες θυγατρικές της, καθ’ όλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Σημαντικότερα θέματα ελέγχου

Τα σημαντικότερα θέματα ελέγχου είναι εκείνα τα θέματα που, κατά την επαγγελματική μας κρίση, ήταν εξέχουσας σημασίας στον έλεγχό μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της ελεγχόμενης χρήσεως. Τα θέματα αυτά και οι σχετιζόμενοι κίνδυνοι ουσιώδους ανακρίβειας αντιμετωπίστηκαν στο πλαίσιο του ελέγχου των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων ως σύνολο, για τη διαμόρφωση της γνώμης μας επί αυτών και δεν εκφέρουμε ξεχωριστή γνώμη για τα θέματα αυτά.

Σε αυτό το πλαίσιο περιγράφουμε ακολούθως πως ο έλεγχός μας αντιμετώπισε το κάθε θέμα.

Έχουμε εκπληρώσει τα καθήκοντα που περιγράφονται στην ενότητα “Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων” της έκθεσής μας, περιλαμβανομένων αυτών που σχετίζονται με τα σημαντικότερα θέματα ελέγχου. Ως εκ τούτου, ο έλεγχός μας περιέλαβε τη διενέργεια διαδικασιών που σχεδιάστηκαν ώστε ν’ ανταποκρίνονται στους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Τα αποτελέσματα των ελεγκτικών μας διαδικασιών, περιλαμβανομένων των διαδικασιών που διενεργήθηκαν επί των κατωτέρω θεμάτων, παρέχουν τη βάση για τη γνώμη μας επί των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.



Shape the future
with confidence

Σημαντικότερα θέματα ελέγχου	Πώς αντιμετωπίστηκαν κατά τον έλεγχό μας τα σημαντικότερα θέματα ελέγχου
Αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία (σε εταιρική και ενοποιημένη βάση)	
<p>Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτελούν περίπου το 83% του συνόλου του ενεργητικού της Εταιρείας και το 94% του συνόλου του ενεργητικού του Ομίλου και αποτιμώνται σε εύλογη αξία η οποία κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2024 ανέρχεται σε € 233 εκ. σε εταιρικό επίπεδο και σε € 277 εκ. σε ενοποιημένο. Το χαρτοφυλάκιο των επενδύσεων σε ακίνητα αποτελείται κυρίως από γραφεία, αποθηκευτικούς χώρους, ξενοδοχεία και ακίνητα ειδικής χρήσης.</p> <p>Η αποτίμηση σε εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας και του Ομίλου απαιτεί τη χρήση σημαντικών κρίσεων, εκτιμήσεων και υποθέσεων από τη διοίκηση, καθώς και σημαντικό βαθμό υποκειμενικότητας, ως προς την επιλογή της κατάλληλης μεθόδου αποτίμησης και των σχετικών παραδοχών που χρησιμοποιήθηκαν, δεδομένου του σημαντικού αριθμού ακινήτων διαφορετικής κατηγορίας και τοποθεσίας, με διαφορετικές συμφωνίες μίσθωσης. Ως εκ τούτου, η αξιολόγηση των ανωτέρω εκτιμήσεων και παραδοχών απαιτούσαν σημαντική ελεγκτική προσπάθεια.</p> <p>Οι συγκεκριμένες εκτιμήσεις και παραδοχές που απαιτούσαν την προσοχή και την υποστήριξη του ελεγκτή από εξειδικευμένο σε θέματα αποτίμησης προσωπικό του γραφείου μας, περιλάμβαναν τα ακόλουθα:</p> <ul style="list-style-type: none">• παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις• εκτιμήσεις συντήρησης• εκτιμήσεις για τα κόστη κατασκευής• εκτιμήσεις για το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών• εκτιμήσεις για τον συντελεστή απόδοσης στη λήξη• εκτιμήσεις για την εφαρμογή της μεθόδου προεξόφλησης ταμειακών ροών και της συγκριτικής μεθόδου• παραδοχές σχετικά με τον συντελεστή βαρύτητας στην αποτίμηση μεταξύ των μεθόδων προεξόφλησης των μελλοντικών ταμειακών ροών και της συγκριτικής μεθόδου <p>Έχουμε αναγνωρίσει την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, ως ένα από τα σημαντικότερα θέματα ελέγχου λόγω της σημαντικότητας του υπολοίπου τους στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης της Εταιρείας και του Ομίλου, την</p>	<p>Οι ελεγκτικές διαδικασίες που πραγματοποιήσαμε, μεταξύ άλλων, έχουν ως εξής:</p> <ul style="list-style-type: none">• Αποκτήσαμε κατανόηση των διαδικασιών και των μεθόδων αποτίμησης των επενδύσεων σε ακίνητα που ακολουθεί η Εταιρεία και ο Όμιλος.• Αξιολογήσαμε την επαγγελματική επάρκεια, την ανεξαρτησία, την αντικειμενικότητα και την εμπειρία των εξωτερικών ανεξάρτητων εκτιμητών που χρησιμοποίησε η διοίκηση. Επιπλέον, αξιολογήσαμε την ικανότητα και την εμπειρία του προσωπικού της Εταιρείας και του Ομίλου σε θέματα αποτίμησης.• Εκτιμήσαμε κατά πόσο οι τεχνικές και οι μέθοδοι αποτίμησης που εφαρμόζονται από τη διοίκηση και τους εξωτερικούς ανεξάρτητους εκτιμητές είναι συνεπείς με τις γενικά αποδεκτές τεχνικές αποτίμησης ακινήτων στην αγορά. Με τη συμμετοχή ειδικών σε θέματα αποτίμησης του γραφείου μας, αξιολογήσαμε τις εκτιμήσεις και τις παραδοχές που εφαρμόστηκαν για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα από τη διοίκηση και τους εξωτερικούς ανεξάρτητους εκτιμητές.• Εξετάσαμε σε δειγματοληπτική βάση κατά πόσο τα στοιχεία των επενδύσεων σε ακίνητα (περιοχή/διεύθυνση ακινήτου, χρήση ακινήτου, κατάσταση μίσθωσης) που περιλαμβάνονται στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις συμφωνούν με τα αντίστοιχα στοιχεία που εμφανίζονται στα λογιστικά βιβλία της Εταιρείας και των θυγατρικών της ή/και με τα αντίστοιχα συμβόλαια μίσθωσης.• Εξετάσαμε σε δειγματοληπτική βάση κατά πόσο οι εύλογες αξίες των ακινήτων όπως παρουσιάζονται στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις προκύπτουν από τις εκθέσεις αποτίμησης εύλογης αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 31^η Δεκεμβρίου 2024.• Εξετάσαμε δειγματοληπτικά κατά πόσο τα σημαντικότερα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν για τις αποτιμήσεις από τους ανεξάρτητους εκτιμητές (συγκεκριμένα τα μισθώματα και το εμβαδό των μισθωμένων ακινήτων) συμφωνούν με τις σχετικές συμβάσεις μίσθωσης.• Συγκρίναμε τις εύλογες αξίες κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2024 με την αξία κτήσης για ακίνητα που αποκτήθηκαν μέσα στο 2024, και για τις σημαντικότερες μεταβολές,



**Shape the future
with confidence**

31^η Δεκεμβρίου 2024, καθώς και των δεδομένων που χρησιμοποιούνται στις μεθόδους αποτίμησης τα οποία είναι εγγενώς σημαντικά και υποκειμενικά.

Οι γνωστοποιήσεις που σχετίζονται με την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία παρατίθενται στις σημειώσεις «2.3.3 Επενδύσεις σε Ακίνητα», «4. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης» και «6. Επενδύσεις σε Ακίνητα» των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

αξιολογήσαμε ότι αυτές συνάδουν με τις τάσεις της αγοράς και με τα στοιχεία των ακινήτων.

- Αξιολογήσαμε για δείγμα ακινήτων, τις εκτιμήσεις και παραδοχές σε ότι αφορά τα στοιχεία αγοράς που χρησιμοποιήθηκαν από τους ανεξάρτητους εκτιμητές (περιλαμβανομένου του προεξοφλητικού επιτοκίου, του συντελεστή απόδοσης στη λήξη, συντελεστή άμεσης κεφαλαιοποίησης, των συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων και ενοικίασης).
- Επαληθεύσαμε, για δείγμα ακινήτων, την ακρίβεια συγκεκριμένων υπολογισμών που διενεργήθηκαν από τους ανεξάρτητους εκτιμητές στο πλαίσιο υπολογισμού της εύλογης αξίας.

Τέλος αξιολογήσαμε την επάρκεια των γνωστοποιήσεων στις σημειώσεις «2.3.3 Επενδύσεις σε Ακίνητα», «4. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης» και «6. Επενδύσεις σε Ακίνητα» των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.



Shape the future
with confidence

Σημαντικότερα θέματα ελέγχου	Πώς αντιμετωπίστηκαν κατά τον έλεγχό μας τα σημαντικότερα θέματα ελέγχου
Λογιστικός χειρισμός συγχώνευσης με απορρόφηση εταιρείας (σε εταιρική και ενοποιημένη βάση)	
<p>Όπως αναφέρεται στη σημείωση 1.2. Συγχώνευση με Απορρόφηση της «Intercontinental International Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» («ICI»), των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, στις 23 Δεκεμβρίου 2024 εγκρίθηκε, από το Υπουργείο Ανάπτυξης, η συγχώνευση με Απορρόφηση της ICI από την Εταιρεία. Η απορρόφηση αυτή είχε ως αποτελέσματα μεταξύ άλλων την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, σύμφωνα με την εγκεκριμένη σχέση ανταλλαγής, κατά το ποσό των € 19 εκ. και την επίδραση στα αποτελέσματα της Εταιρείας και του Ομίλου για τη χρήση κατά το ποσό των €11.4 εκ. που αφορά το κέρδος από την αποτίμηση των ακινήτων της ICI σε εύλογη αξία.</p> <p>Η συγχώνευση της ICI λογιστικοποιήθηκε ως απόκτηση περιουσιακών στοιχείων, σύμφωνα με τη παρ.2 (β) του ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων» που έχει εφαρμογή σε περιπτώσεις απόκτησης εταιρειών, οι οποίες δεν εμπίπτουν στον ορισμό της επιχειρηματικής συνένωσης αλλά αποτελούν απόκτηση περιουσιακού στοιχείων ή ομάδας περιουσιακών στοιχείων που δεν αποτελούν επιχείρηση.</p> <p>Έχουμε αναγνωρίσει το λογιστικό χειρισμό συγχώνευσης μέσω απορρόφησης της ICI, ως ένα από τα σημαντικότερα θέματα ελέγχου κυρίως λόγω της επίδρασης της συναλλαγής στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2024 (26% του συνόλου του ενεργητικού της Εταιρείας και 24% του συνόλου του ενεργητικού του Ομίλου), και της άσκησης σημαντικής κρίσης από την διοίκηση της Εταιρείας για τον προσδιορισμό εάν η ως άνω συναλλαγή αποτελεί συνένωση επιχείρησης ή απόκτηση περιουσιακού στοιχείου, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων» .</p> <p>Οι γνωστοποιήσεις που σχετίζονται με την Απόκτηση Περιουσιακών Στοιχείων παρατίθενται στην σημείωση 1.2. Συγχώνευση με Απορρόφηση της «Intercontinental International Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» («ICI») των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.</p>	<p>Οι ελεγκτικές διαδικασίες που πραγματοποιήσαμε, μεταξύ άλλων, έχουν ως εξής:</p> <ul style="list-style-type: none">• Επισκοπήσαμε τη συμβολαιογραφική πράξη συγχώνευσης, την απόφαση έγκρισής της από το Υπουργείο Ανάπτυξης και τις εγκρίσεις από τις γενικές συνελεύσεις των προς συγχώνευση εταιρειών, για να αναγνωρίσουμε τους βασικούς όρους ολοκλήρωσης της συναλλαγής.• Εξετάσαμε σε δειγματοληπτική βάση, τα περιουσιακά στοιχεία της ICI που ενσωματώθηκαν στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, με τα αντίστοιχα υποστηρικτικά έγγραφα (συμβόλαια, παραστατικά, επιβεβαιωτικές επιστολές κλπ.).• Ελέγξαμε την αξιολόγηση και κρίση της διοίκησης για τη λογιστικοποίηση της συναλλαγής, ως απόκτηση περιουσιακών στοιχείων και όχι ως επιχειρηματική συνένωση σύμφωνα με τη παρ.2 (β) του ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων».• Ελέγξαμε την κατανομή του κόστους αγοράς στα επιμέρους αναγνωρίσιμα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που προέκυψαν από την απορρόφηση της ICI, με βάση τις σχετικές εύλογες αξίες τους κατά την ημερομηνία αγοράς, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ.2 (β) του ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων», ως απόκτηση περιουσιακών στοιχείων.• Ελέγξαμε την αποτίμηση των ακινήτων της ICI σε εύλογη αξία και την αναγνώριση του κέρδους στα αποτελέσματα χρήσης της Εταιρείας και του Ομίλου. <p>Τέλος αξιολογήσαμε την επάρκεια των γνωστοποιήσεων στις σημειώσεις 1.2. Συγχώνευση με Απορρόφηση της «Intercontinental International Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» («ICI») των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.</p>



**Shape the future
with confidence**

Άλλο Θέμα

Οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «BriQ Properties A.E.E.A.Π.» για τη χρήση που έληξε την 31^η 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.

Άλλες πληροφορίες

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, για την οποία γίνεται σχετική αναφορά στην “Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων”, στις Δηλώσεις των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και σε οποιεσδήποτε άλλες πληροφορίες οι οποίες είτε απαιτούνται από ειδικές διατάξεις του νόμου είτε η Εταιρεία ενσωμάτωσε προαιρετικά στην προβλεπόμενη από το Ν. 3556/2007 Ετήσια Οικονομική Έκθεση, αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

Η γνώμη μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις άλλες πληροφορίες και δεν εκφράζουμε με τη γνώμη αυτή οποιασδήποτε μορφής συμπέρασμα διασφάλισης επί αυτών.

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις άλλες πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν οι άλλες πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις εργασίες που έχουμε εκτελέσει, καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε τίποτα να αναφέρουμε σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες της διοίκησης και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας και του Ομίλου να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν η διοίκηση είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία και τον Όμιλο ή να διακόψει τη δραστηριότητά τους ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προβεί σε αυτές τις ενέργειες.

Η Επιτροπή Ελέγχου (άρθ. 44 Ν. 4449/2017) της Εταιρείας έχει την ευθύνη εποπτείας της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς της Εταιρείας και του Ομίλου.



**Shape the future
with confidence**

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στο σύνολό τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα ΔΠΕ, όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Ως καθήκον του ελέγχου, σύμφωνα με τα ΔΠΕ όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, ασκούμε επαγγελματική κρίση και διατηρούμε επαγγελματικό σκεπτικισμό καθ' όλη τη διάρκεια του ελέγχου. Επίσης:

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας και του Ομίλου.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας και του Ομίλου να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία και ο Όμιλος να παύσουν να λειτουργούν ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.
- Σχεδιάζουμε και διενεργούμε τον έλεγχο του Ομίλου με σκοπό να αποκτήσουμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση των οντοτήτων ή των επιχειρηματικών μονάδων εντός του Ομίλου ως βάση για τη διαμόρφωση γνώμης επί των ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, την επίβλεψη και την επισκόπηση της διενεργούμενης ελεγκτικής εργασίας για σκοπούς ελέγχου του Ομίλου. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.



**Shape the future
with confidence**

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, το σχεδιαζόμενο εύρος και το χρονοδιάγραμμα του ελέγχου, καθώς και σημαντικά ευρήματα του ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων όποιων σημαντικών ελλείψεων στις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου εντοπίζουμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.

Επιπλέον, δηλώνουμε προς τους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση ότι έχουμε συμμορφωθεί με τις σχετικές απαιτήσεις δεοντολογίας περί ανεξαρτησίας και γνωστοποιούμε προς αυτούς όλες τις σχέσεις και άλλα θέματα που μπορεί εύλογα να θεωρηθεί ότι επηρεάζουν την ανεξαρτησία μας και τα σχετικά μέτρα προστασίας, όπου συντρέχει περίπτωση.

Από τα θέματα που γνωστοποιήθηκαν στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, καθορίζουμε τα θέματα εκείνα που ήταν εξέχουσας σημασίας για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της ελεγχόμενης χρήσεως και ως εκ τούτου αποτελούν τα σημαντικότερα θέματα ελέγχου.

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

1. Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και της Δήλωσης Εταιρικής Διακυβέρνησης που περιλαμβάνεται στην έκθεση αυτή, κατ' εφαρμογή των απαιτήσεων της παραγράφου 1, περιπτώσεις αα', αβ' και β', του άρθρου 154Γ του Ν.4548/2018, σημειώνουμε ότι:

- α) Στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης, η οποία παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που ορίζονται στο άρθρο 152 του Ν. 4548/2018.
- β) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 150 και 153 του Ν.4548/2018, και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί (ή δεν αντιστοιχεί) με τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2024.
- γ) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία BriQ Properties A.E.E.A.Π και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

2. Συμπληρωματική Έκθεση προς την Επιτροπή Ελέγχου

Η γνώμη μας επί των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι συνεπής με τη Συμπληρωματική Έκθεσή μας προς την Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας, που προβλέπεται από το άρθρο 11 του κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014.



**Shape the future
with confidence**

3. Παροχή μη ελεγκτικών υπηρεσιών

Δεν παρείχαμε στην Εταιρεία και τις θυγατρικές της μη ελεγκτικές υπηρεσίες που απαγορεύονται σύμφωνα με το άρθρο 5 του κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014.

Οι επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες που έχουμε παράσχει στην Εταιρεία και στις θυγατρικές της, κατά τη διάρκεια της χρήσεως που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2024 γνωστοποιούνται στη Σημείωση 21 των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

4. Διορισμός Ελεγκτή

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας με την από 30η Απριλίου 2024 απόφαση της ετήσιας τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων.

5. Κανονισμός Λειτουργίας

Η Εταιρεία διαθέτει Κανονισμό Λειτουργίας σύμφωνα με το περιεχόμενο που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 14 του Ν. 4706/2020.

6. Έκθεση Διασφάλισης επί του Ευρωπαϊκού Ενιαίου Ηλεκτρονικού Μορφότυπου Αναφοράς

Υποκείμενο Θέμα

Αναλάβαμε την ανάθεση εύλογης διασφάλισης με σκοπό να εξετάσουμε τα ψηφιακά αρχεία της εταιρείας BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π (εφεξής Εταιρεία ή/και Όμιλος), τα οποία καταρτίστηκαν σύμφωνα με το Ευρωπαϊκό Ενιαίο Ηλεκτρονικό Μορφότυπο (ESEF), και τα οποία περιλαμβάνουν τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2024, σε μορφή ΧΗΤΜΛ, καθώς και το προβλεπόμενο αρχείο XBRL “213800TBZBVWRUAOPV78-2024-12-31-el .zip” με την κατάλληλη σήμανση, επί των προαναφερόμενων ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων και των λοιπών επεξηγηματικών πληροφοριών (Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων), (εφεξής «Υποκείμενο Θέμα»), προκειμένου να διαπιστώσουμε ότι καταρτίστηκε σύμφωνα με τις απαιτήσεις που ορίζονται στην ενότητα Εφαρμοστέα Κριτήρια.

Εφαρμοστέα Κριτήρια

Τα Εφαρμοστέα Κριτήρια για το Ευρωπαϊκό Ενιαίο Ηλεκτρονικό Μορφότυπο (ESEF) ορίζονται από τον κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμό της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (ΕΕ) 2019/815, όπως τροποποιήθηκε με τον Κανονισμό (ΕΕ) 2020/1989 (εφεξής «Κανονισμός ESEF») και την 2020/C 379/01 Ερμηνευτική Ανακοίνωση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής της 10^{ης} Νοεμβρίου 2020, όπως προβλέπεται από το Ν. 3556/2007 και τις σχετικές ανακοινώσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Συνοπτικά τα κριτήρια αυτά προβλέπουν, μεταξύ άλλων, ότι:

- Όλες οι ετήσιες οικονομικές εκθέσεις θα πρέπει να συντάσσονται σε μορφότυπο ΧΗΤΜΛ.
- Όσον αφορά τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, η χρηματοοικονομική πληροφόρηση, που περιλαμβάνεται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος, στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης, στην Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών, καθώς επίσης και η χρηματοοικονομική πληροφόρηση που περιλαμβάνεται στις λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες, θα πρέπει να επισημαίνεται με ετικέτες XBRL (XBRL ‘tags’ και “‘block tag’”), σύμφωνα με την Ταξινόμια του ESEF (ESEF Taxonomy), όπως ισχύει. Οι τεχνικές προδιαγραφές για το ESEF, συμπεριλαμβανομένης και της σχετικής ταξινόμιας, παρατίθενται στα Ρυθμιστικά Τεχνικά Πρότυπα (Regulatory Technical Standards) του ESEF.



**Shape the future
with confidence**

Ευθύνες της διοίκησης και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και υποβολή των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και του Ομίλου, για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2024, σύμφωνα με τα Εφαρμοστέα Κριτήρια, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των ψηφιακών αρχείων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Ευθύνες του Ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη είναι η έκδοση της παρούσας έκθεσης αναφορικά με την αξιολόγηση του Υποκείμενου Θέματος, με βάση τη διενεργηθείσα εργασία μας, η οποία περιγράφεται παρακάτω στην ενότητα «Εύρος Διενεργηθείσας Εργασίας».

Η εργασία μας διενεργήθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης 3000 (Αναθεωρημένο) “Έργα Διασφάλισης Πέραν Ελέγχου ή Επισκόπησης Ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης” (εφεξής «ΔΠΑΔ 3000»).

Το ΔΠΑΔ 3000 απαιτεί να σχεδιάζουμε και να διενεργούμε την εργασία μας έτσι ώστε να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για την αξιολόγηση του Υποκείμενου Θέματος σύμφωνα με τα Εφαρμοστέα Κριτήρια. Στο πλαίσιο των διενεργούμενων διαδικασιών εκτιμούμε τον κίνδυνο ουσιώδους σφάλματος των πληροφοριών που σχετίζονται με το Υποκείμενο Θέμα.

Θεωρούμε ότι τα στοιχεία που έχουμε συγκεντρώσει είναι επαρκή και κατάλληλα και υποστηρίζουν το συμπέρασμα που διατυπώνεται στην παρούσα έκθεση διασφάλισης.

Επαγγελματική δεοντολογία και διαχείριση ποιότητας

Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία και τις ενοποιούμενες θυγατρικές της, καθ’ όλη τη διάρκεια της παρούσας ανάθεσης και έχουμε συμμορφωθεί με τις απαιτήσεις του Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ), τις απαιτήσεις δεοντολογίας και ανεξαρτησίας του Ν. 4449/2017 καθώς και του Κανονισμού (ΕΕ) 537/2014.

Η ελεγκτική μας εταιρεία εφαρμόζει το Διεθνές Πρότυπο για τη Διαχείριση Ποιότητας (ISQM) 1 «Διαχείριση Ποιότητας για εταιρείες που διενεργούν ελέγχους ή επισκοπήσεις οικονομικών καταστάσεων ή λοιπές αναθέσεις διασφάλισης ή συναφών υπηρεσιών» και κατά συνέπεια διατηρεί ένα ολοκληρωμένο σύστημα διαχείρισης ποιότητας που περιλαμβάνει τεκμηριωμένες πολιτικές και διαδικασίες σχετικά με τη συμμόρφωση με απαιτήσεις δεοντολογίας, επαγγελματικά πρότυπα και ισχύουσες νομικές και κανονιστικές απαιτήσεις.

Εύρος διενεργηθείσας εργασίας

Η εργασία διασφάλισης που διενεργήσαμε καλύπτει περιοριστικά τα αντικείμενα που περιλαμβάνονται στην υπ’ αρ. 214/4/11-02-2022 Απόφαση του Δ.Σ. της Επιτροπής Λογιστικής Τυποποίησης και Ελέγχων (ΕΛΤΕ) και στις κατευθυντήριες οδηγίες σε σχέση με την εργασία και την έκθεση διασφάλισης των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών επί του Ευρωπαϊκού Ενιαίου Ηλεκτρονικού Μορφότυπου Αναφοράς (ESEF) των εκδοτών με κινητές αξίες εισηγμένες σε ρυθμιζόμενη αγορά στην Ελλάδα», όπως εκδόθηκαν από το Σώμα Ορκωτών Ελεγκτών την 14^η Φεβρουαρίου 2022, έτσι ώστε να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση ότι οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου που καταρτίστηκαν από τη διοίκηση συμμορφώνονται από κάθε ουσιώδη άποψη με τα Εφαρμοστέα Κριτήρια.



**Shape the future
with confidence**

Εγγενείς περιορισμοί

Η εργασία μας κάλυψε τα αντικείμενα που αναφέρονται στην ενότητα «Εύρος διενεργηθείσας εργασίας» για την απόκτηση εύλογης διασφάλισης με βάση τις διαδικασίες που περιγράφονται. Στο πλαίσιο αυτό, η εργασία που διενεργήσαμε δεν θα μπορούσε να διασφαλίσει απόλυτα ότι θα αποκαλυφθούν όλα τα θέματα που θα μπορούσαν να θεωρηθούν ως ουσιώδεις αδυναμίες.

Συμπέρασμα

Με βάση τη διενεργηθείσα εργασία και τα τεκμήρια που αποκτήθηκαν, διατυπώνουμε το συμπέρασμα ότι οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου, για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2024, σε μορφή αρχείου ΧΗΤΜΛ, καθώς και το προβλεπόμενο αρχείο ΧΒRΛ “213800TBZBVWRUAOPV78-2024-12-31-el .zip” με την κατάλληλη σήμανση, επί των προαναφερόμενων ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων και των λοιπών επεξηγηματικών πληροφοριών, έχουν καταρτιστεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με τα οριζόμενα στα Εφαρμοστέα Κριτήρια.

Αθήνα, 2 Απριλίου 2025

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Βασίλειος Τζίφας
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 30011
ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.
Χειμάρρας 8B, Μαρούσι
151 25, Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 107



BriQ Properties A.E.E.A.Π.

**Ετήσιες Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
για τη χρήση από 01 Ιανουαρίου 2024 έως 31 Δεκεμβρίου 2024**

Με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
		31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	277.400	147.518	233.390	105.799
Συμμετοχή σε θυγατρικές	7	-	-	30.855	31.356
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	8	1.491	1.547	1.379	1.421
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	9	3	23	3	23
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		9	1	9	1
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	10	1.052	1.311	301	615
		279.955	150.400	265.937	139.216
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	10	2.953	1.196	2.869	782
Παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα	23	-	1.726	-	1.726
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11	7.346	2.786	6.654	2.202
		10.299	5.708	9.523	4.710
Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού		5.910	-	5.910	-
Σύνολο ενεργητικού		296.164	156.108	281.370	143.926
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Ίδια κεφάλαια					
Μετοχικό κεφάλαιο	12	94.260	75.106	94.260	75.106
Ίδιες μετοχές	12	(703)	(730)	(703)	(730)
Αποθεματικά	13	3.225	2.976	2.609	2.384
Αποτελέσματα εις νέον		55.685	31.258	48.939	26.696
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας		152.467	108.610	145.105	103.456
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		7.237	6.829	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		159.704	115.439	145.105	103.456
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δάνεια	15	122.297	35.212	122.297	35.212
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	14	18	14	18	14
Επιχορηγήσεις		196	1	195	1
Υποχρέωση από μίσθωση		-	10	-	10
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	16	2.058	1.747	2.058	1.747
		124.569	36.984	124.568	36.984
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	16	4.939	1.438	4.853	1.353
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		768	399	660	285
Υποχρέωση από μίσθωση		4	14	4	14
Δάνεια	15	6.180	1.834	6.180	1.834
		11.891	3.685	11.697	3.486
Σύνολο υποχρεώσεων		136.460	40.669	136.265	40.470
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		296.164	156.108	281.370	143.926

Οι σημειώσεις στις σελίδες 66 έως 114 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων

Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία		
	01.01.2024 έως 31.12.2024	01.01.2023 έως 31.12.2023	01.01.2024 έως 31.12.2024	01.01.2023 έως 31.12.2023	
	Έσοδα από μισθώματα	17	15.684	9.104	12.670
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	6	10.486	8.110	8.280	7.565
Κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία περιουσιακών στοιχείων της ICI	1.2	11.363	-	11.363	-
Κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων	6	-	127	-	127
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	18	(390)	(253)	(324)	(186)
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	19	(672)	(695)	(443)	(461)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	20	(923)	(704)	(923)	(704)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	21	(731)	(596)	(698)	(567)
Καθαρά κέρδη από αναστροφή απομείωσης ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	8	-	53	-	53
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων, άυλων περιουσιακών στοιχείων και δικαιωμάτων	8,9	(78)	(69)	(65)	(55)
Έσοδα από μερίσματα	25	-	-	1.662	1.489
Λοιπά έσοδα/ (έξοδα)		12	(39)	(29)	(33)
Λειτουργικά Κέρδη		34.751	15.038	31.493	13.502
Κέρδη/ (Ζημιές) από αποτίμηση χρημ/μικτών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων	23	-	1.726	-	1.726
Χρηματοοικονομικά έσοδα	22	939	466	928	452
Χρηματοοικονομικά έξοδα	22	(5.188)	(1.891)	(5.187)	(1.891)
Κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων		30.502	15.339	27.234	13.789
Φόροι	24	(1.249)	(709)	(1.013)	(493)
Καθαρά κέρδη χρήσης		29.253	14.630	26.221	13.296
Αναλογούντα σε:					
Μετόχους της Εταιρείας		28.429	14.116	26.221	13.296
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών		824	514	-	-
		29.253	14.630	26.221	13.296
Λοιπά συνολικά εισοδήματα:					
Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα δεν μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα					
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές)	14	-	(1)	-	(1)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης, μετά φόρων		-	(1)	-	(1)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		29.253	14.629	26.221	13.295
Αναλογούντα σε:					
Μετόχους της Εταιρείας		28.429	14.115	26.221	13.295
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών		824	514	-	-
		29.253	14.629	26.221	13.295
Κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)					
Βασικά και προσαρμοσμένα	26	0,799	0,399	0,737	0,376

Οι σημειώσεις στις σελίδες 66 έως 114 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Ίδιες μετοχές	Αποθεματικά	Όμιλος		Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
				Αποτελέσματα εις νέον	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	
Υπόλοιπο την 1^η Ιανουαρίου 2023	75.106	(701)	2.387	21.433	6.927	105.152
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης	-	-	-	14.116	514	14.630
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	(1)	-	(1)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	14.115	514	14.629
Συναλλαγές με μετόχους:						
Αγορά Ιδίων μετοχών	12	-	(29)	-	-	(29)
Μέρισμα χρήσης 2022 εγκεκριμένο από τους μετόχους	25	-	-	(3.701)	-	(3.701)
Προσωρινό μέρισμα χρήσης 2023 από θυγατρική εταιρεία του Ομίλου		-	-	-	(267)	(267)
Μέρισμα χρήσης 2022 από θυγατρική εταιρεία του Ομίλου εγκεκριμένο από τους μετόχους		-	-	-	(105)	(105)
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου από θυγατρική εταιρεία του Ομίλου		-	-	-	(240)	(240)
Είσπραξη επιχορήγησης επενδυτικών παγίων θυγατρικής		-	-	298	(298)	-
Τακτικό αποθεματικό		-	-	291	(291)	-
Συγκεντρωτικές συναλλαγές με μετόχους χρήσης	-	(29)	589	(4.290)	(612)	(4.342)
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) χρήσης	-	-	-	28.429	824	29.253
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	-	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	28.429	824	29.253
Συναλλαγές με μετόχους:						
Αγορά Ιδίων μετοχών	12	-	27	-	-	27
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου		19.154	-	-	-	19.154
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		-	-	(57)	-	(57)
Μέρισμα χρήσης 2023 εγκεκριμένο από τους μετόχους	25	-	-	(3.696)	-	(3.696)
Προσωρινό μέρισμα χρήσης 2024 από θυγατρική εταιρεία του Ομίλου		-	-	-	(305)	(305)
Μέρισμα χρήσης 2023 από θυγατρική εταιρεία του Ομίλου εγκεκριμένο από τους μετόχους		-	-	-	(111)	(111)
Τακτικό αποθεματικό		-	-	306	(306)	-
Συγκεντρωτικές συναλλαγές με μετόχους χρήσης	19.154	27	249	(4.002)	(416)	15.012
Υπόλοιπο την 31^η Δεκεμβρίου 2024	94.260	(703)	3.225	55.685	7.237	159.704

Οι σημειώσεις στις σελίδες 66 έως 114 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Εταιρική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Σημ.	Εταιρεία				
	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	-	-	-	13.296	13.296
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	(1)	(1)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	13.295	13.295
Συναλλαγές με μετόχους:					
Αγορά Ιδίων μετοχών	12	-	(29)	-	(29)
Μέρισμα χρήσης 2022 εγκεκριμένο από τους μετόχους	25	-	-	(3.701)	(3.701)
Τακτικό αποθεματικό		-	-	183	(183)
Συγκεντρωτικές συναλλαγές με μετόχους χρήσης	-	(29)	183	(3.884)	(3.730)
Υπόλοιπο την 31η 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) χρήσης	-	-	-	26.221	26.221
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	26.221	26.221
Συναλλαγές με μετόχους:					
Αγορά Ιδίων μετοχών	12	-	27	-	27
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου		19.154	-	-	19.154
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		-	-	(57)	(57)
Μέρισμα χρήσης 2023 εγκεκριμένο από τους μετόχους	25	-	-	(3.696)	(3.696)
Τακτικό αποθεματικό		-	-	283	(283)
Συγκεντρωτικές συναλλαγές με μετόχους χρήσης	19.154	27	226	(3.979)	15.428
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2024	94.260	(703)	2.610	48.939	145.105

Οι σημειώσεις στις σελίδες 66 έως 114 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	Σημ.	Όμιλος	
		Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 31.12.2024	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 31.12.2023
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Καθαρά κέρδη προ φόρων		30.502	15.339
Αναπροσαρμογές για:			
Αποσβέσεις		78	69
Προβλέψεις		300	200
(Αύξηση)/μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	6	(10.486)	(8.110)
(Κέρδη) / ζημιές από πώληση επενδυτικών ακινήτων		-	(127)
(Κέρδη) / ζημιές από απομείωση ενσώματων περιουσιακών στοιχείων	8	-	(53)
(Κέρδη) / Ζημιές από αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων σε εύλογη αξία		-	(1.726)
Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού - έξοδο/(έσοδο)		4	3
Κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία περιουσιακών στοιχείων της ICI	1.2	(11.363)	-
Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/ έξοδα - καθαρά		4.249	1.425
Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης			
(Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων		(869)	(214)
Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων		2.933	735
Καταβληθέντες τόκοι		(4.937)	(1.720)
Καταβληθείς φόρος		(929)	(521)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		9.482	5.300
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων		(10)	(35)
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	6	(62.120)	-
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	6	(8.736)	(701)
Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με υπό εκτέλεση ακίνητα	6	(1.056)	(4.891)
Απορρόφηση ICI		(5.761)	-
Εισπράξεις από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	6	-	1.012
Είσπραξη επιχορηγήσεων επενδυτικών περιουσιακών στοιχείων	6	-	300
Επιστροφή τιμήματος από απόκτηση θυγατρικής	7	-	75
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(77.683)	(4.240)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αγορά ιδίων μετοχών	12	27	(29)
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		(57)	-
Πληρωμές σε μετόχους της μειοψηφίας λόγω μείωσης μετοχικού κεφαλαίου		-	(240)
Αποπληρωμές δανείων	15	(9.032)	(15.517)
Εισπράξεις από αλληλόχρεο δανεισμό	15	5.700	2.500
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακού δανείου	15	80.251	15.768
Αποπληρωμή κεφαλαίου μισθώσεων	15	(20)	(7)
Μερίσματα πληρωθέντα σε μετόχους της Εταιρείας	25	(3.693)	(3.700)
Μερίσματα πληρωθέντα σε μετόχους μειοψηφίας	25	(415)	(372)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		72.761	(1.597)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		4.560	(537)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης		2.786	3.324
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	11	7.346	2.786

Οι σημειώσεις στις σελίδες 66 έως 114 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Εταιρική Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	Σημ.	Εταιρεία	
		Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 31.12.2024	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 31.12.2023
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Καθαρά κέρδη προ φόρων		27.234	13.789
Αναπροσαρμογές για:			
Αποσβέσεις		65	55
Προβλέψεις		300	200
(Αύξηση)/μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα (Κέρδη) / ζημίες από πώληση επενδυτικών ακινήτων	6	(8.280)	(7.565)
(Κέρδη) / ζημίες από απομείωση ενσώματων περιουσιακών στοιχείων (Κέρδη)/ Ζημίες από αποτίμηση χρημ/μικρών εργαλείων σε εύλογη αξία	7	-	(127)
Έσοδα από μερίσματα		-	(53)
Έσοδα από μερίσματα		(1.662)	(1.489)
Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού - έξοδο/(έσοδο) χρήσης		4	3
Κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία περιουσιακών στοιχείων της ICI	1.2	(11.363)	-
Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/ έξοδα - καθαρά		4.259	1.439
Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης			
(Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων		(1.142)	278
Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων		2.938	734
Καταβληθέντες τόκοι		(4.948)	(1.720)
Καταβληθείς φόρος		(693)	(301)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		6.712	3.517
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Επιστροφή/ (Συμμετοχή) από μείωση / (σε αύξηση) κεφαλαίου θυγατρικών		501	960
Επιστροφή τιμήματος από απόκτηση θυγατρικής		-	75
Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	7,8	(10)	(29)
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	6	(62.120)	-
Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με υπό εκτέλεση ακίνητα	6	(1.056)	(4.891)
Απορρόφηση ICI		(5.761)	-
Εισπράξεις από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	6	-	1.012
Μερίσματα που εισπράχθηκαν από θυγατρικές επιχειρήσεις	25	1.662	1.489
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	6	(8.651)	(199)
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(75.436)	(1.583)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αγορά ιδίων μετοχών		27	(29)
Πληρωμές δανείων	15	(9.032)	(15.517)
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		(57)	-
Εισπράξεις από αλληλόχρεο δανεισμό	15	5.700	2.500
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων	15	80.251	15.768
Αποπληρωμή κεφαλαίου μισθώσεων	9	(20)	(7)
Μερίσματα διανεμηθέντα σε μετόχους της Εταιρείας	25	(3.693)	(3.700)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		73.176	(985)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		4.452	949
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης		2.202	1.253
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	11	6.654	2.202

Οι σημειώσεις στις σελίδες 66 έως 113 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες

1.1. Γενικές Πληροφορίες Εταιρείας

Οι παρούσες Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης από την 01 Ιανουαρίου 2024 έως 31 Δεκεμβρίου 2024 περιλαμβάνουν τις εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της «BriQ Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» (η «Εταιρεία») και τις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της «Plaza Hotel Skiathos M.A.E» και «Sarmed Warehouses A.E.», (μαζί «ο Όμιλος»).

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

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

Το Διοικητικό Συμβούλιο κατά τη συνεδρίαση της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2024, έκανε αποδεκτή την παραίτηση λόγω προσωπικού κωλύματος του κ. Ευστράτιου Παπαευστρατίου με ημερομηνία ισχύος από 31.12.2024, από τη θέση του Ανεξάρτητου Μη Εκτελεστικού Μέλους και Αντιπροέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και από την θέση του Μέλους της Επιτροπής Ελέγχου και του Μέλους της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων της Εταιρείας. Κατόπιν της ανωτέρω παραίτησης, στη διάρκεια της ίδιας συνεδρίασης της 31.12.2024 και μετά από την εισήγηση της Επιτροπής Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών, το Διοικητικό Συμβούλιο ομόφωνα και παμψηφεί προέβη σε ανασυγκρότηση του και εξέλεξε ως νέο Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ. τον κ. Στέφανο Καραϊσκάκη του Δημητρίου και ως νέο Αντιπρόεδρο του ΔΣ την κα. Ελένη Λινάρδου, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος του ΔΣ σε αντικατάσταση του παραιτηθέντος κ. Παπαευστρατίου για το υπόλοιπο της θητείας του Διοικητικού Συμβουλίου, ήτοι από την 01.01.2025 μέχρι την 26.04.2027, παρατεινόμενη μέχρι τη λήξη της προθεσμίας εντός της οποίας πρέπει να συνέλθει η αμέσως επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση.

Συνεπώς, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας από την 01.01.2025 έχει ως ακολούθως:

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

Τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου πληρούν τα κριτήρια καταλληλότητας που ορίζονται στο άρ. 3 του ν. 4706/2020 και στην υπ' αρ. 60/2020 Εγκύκλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και στην Πολιτική Καταλληλότητας των μελών του

Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, έκαστο εκ των ανεξαρτήτων μελών του Διοικητικού Συμβουλίου πληροί τις προϋποθέσεις ανεξαρτησίας του άρθρου 9 του ν. 4706/2020.

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

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

Την 31.12.2024 η Εταιρεία απασχολούσε 9 υπαλλήλους (31.12.2023: 9).

Οι Εταιρικές και Ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024 συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ») όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στην από 01.04.2025 συνεδρίασή του και θα τεθούν προς έγκριση στη Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

1.2. Συγχώνευση με Απορρόφηση της «Intercontinental International Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» («ICI»)

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 απορροφήσεως 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 απορροφήσεως της ICI από την BriQ, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4601/2019, του ν. 4548/2018 και του άρθρου 54 του ν.4172/2013, του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών και της νομοθεσίας της Κεφαλαιαγοράς, με σχέση ανταλλαγής που έχει καταρχήν 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. Οι σημαντικότερες αλλαγές αφορούσαν μεταξύ άλλων την τροποποίηση του Σταδίου Β ως εξής : *“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)”*. Τα μέρη επίσης συμφωνήσαν ότι 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 30η Ιουνίου 2024.

Στο πλαίσιο των ανωτέρω στις 23.12.2024 εγκρίθηκε η Συγχώνευση με Απορρόφηση (Στάδιο Γ) της «Intercontinental International Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» («ICI») από την Εταιρεία δυνάμει της υπ' αριθμ. 3507996ΑΠ/23.12.2024 απόφασης του Υπουργείου Ανάπτυξης και καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο την ίδια ημέρα με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 5110800. Σύμφωνα με την ως άνω απόφαση του Υπουργείου Ανάπτυξης, εγκρίθηκε και η τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρείας. Συνέπεια της Συγχώνευσης και σύμφωνα με την εγκεκριμένη σχέση ανταλλαγής (αναλογία 1,1944444444444 νέες κοινές ονομαστικές μετοχές της Εταιρείας για κάθε μία (1) κοινή ονομαστική μετοχή της ICI) το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό € 19.154.480,10.

Διευκρινίζεται ότι η προτεινόμενη Σχέση Ανταλλαγής προσδιορίστηκε με ημερομηνία αναφοράς την 30η Ιουνίου 2024, με βάση το σύνολο ιδίων κεφαλαίων (NAV) ανά μετοχή εκάστης από τις συγχωνευόμενες εταιρείες (εξαρουμένων των ιδίων μετοχών), όπως προέκυψε από τις εξαμηνιαίες οικονομικές καταστάσεις των συγχωνευόμενων εταιρειών για την περίοδο από την 1η Ιανουαρίου 2024 μέχρι την 30η Ιουνίου 2024, οι οποίες συνοδεύονται από έκθεση επισκόπησης ορκωτού ελεγκτή λογιστή, στρογγυλοποιημένο στο δεύτερο δεκαδικό ψηφίο, λαμβάνοντας υπόψιν την αποτίμηση της αξίας των συμμετοχών της Εταιρείας με κρίσιμη ημερομηνία την 30η Ιουνίου 2024 και μετά από προσαρμογή της αποτίμησης της εύλογης αξίας του προθεσμιακού συμβολαίου της Εταιρείας για την αγορά 2.836.949 μετοχών της ICI κατά την ανωτέρω ημερομηνία αναφοράς. Δυνάμει του άρθρου 18 παρ. 5 του ν. 4601/2019, οι εταιρικές συμμετοχές της ICI που κατέχονταν από την ίδια την ICI και από την Εταιρεία ήτοι 26.714 ίδιες μετοχές της ICI, καθώς και οι 2.836.949 μετοχές της ICI, που είχε αποκτήσει η Εταιρεία δυνάμει της από 10 Οκτωβρίου 2024 σύμβασης αγοραπωλησίας μετοχών, δεν ανταλλάσσονται με εταιρικές συμμετοχές της Απορροφώσας αλλά ακυρώθηκαν λόγω συγχύσεως. Κατ' ακολουθίαν, οι υπόλοιπες 7.636.337 κοινές ονομαστικές μετοχές της ICI ανταλλάχθηκαν με 9.121.181 κοινές ονομαστικές μετοχές της Εταιρείας, ονομαστικής αξίας €2,10 εκάστη. Ακολούθως, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σήμερα στο ποσό των € 94.260.125,40, διαιρούμενο σε 44.885.774 κοινές ονομαστικές μετοχές με δικαίωμα ψήφου, ονομαστικής αξίας €2,10.

Οι Έκτακτες Γενικές Συνελεύσεις των προς συγχώνευση εταιρειών ενέκριναν την συγχώνευση της ICI στις 15/11/2024 και στις 06/12/2024, υπογράφηκε η συμβολαιογραφική πράξη συγχώνευσης με απορρόφηση της «ICI» από την Εταιρεία. Εν συνεχεία το Χ.Α. ενέκρινε την 23.12.2024 την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση στο Χ.Α. των 9.121.181 νέων κοινών ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών ονομαστικής αξίας €2,10, οι οποίες εκδόθηκαν λόγω της Συγχώνευσης.

Την Πέμπτη 2 Ιανουαρίου 2025 άρχισε η διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο Αθηνών (εφεξής «Χ.Α.») των 9.121.181 νέων άυλων κοινών, ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών της, ονομαστικής αξίας €2,10 η καθεμία (εφεξής «Νέες Μετοχές»), που εκδόθηκαν λόγω της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας για τη συγχώνευση με απορρόφηση της ICI από την Εταιρεία.

Σε συνέχεια της ολοκλήρωσης της Συγχώνευσης η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας την 31.12.2024 είχε ως εξής:

Μέτοχοι	Αριθμός Μετοχών	% Συμμετοχής
Θεόδωρος Φέσσας (άμεσα και έμμεσα)	13.444.093	30,0%
Ajolico Trading Limited	6.491.901	14,5%
Ευτυχία Κουτσουρέλη	6.014.689	13,4%
Σύνολο διασποράς (μέτοχοι <5%)	18.538.962	41,3%
Ίδιες Μετοχές	396.129	0,9%
Σύνολο	44.885.774	100,00%

Η απορρόφηση της ICI λογιστικοποιήθηκε ως απόκτηση περιουσιακών στοιχείων σύμφωνα με τη παρ.2 (β) του ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων», σε περιπτώσεις απόκτησης εταιρειών, οι οποίες δεν εμπίπτουν στον ορισμό της επιχειρηματικής συνένωσης αλλά αποτελούν απόκτηση περιουσιακού στοιχείων ή ομάδας περιουσιακών στοιχείων που δεν αποτελούν επιχείρηση, ο αποκτών αναγνωρίζει τα επιμέρους αναγνωρίσιμα αποκτηθέντα περιουσιακά στοιχεία και τις αναληφθείσες υποχρεώσεις στο κόστος αγοράς, το οποίο επιμερίζεται στα επιμέρους αναγνωρίσιμα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις με βάση τις σχετικές τους εύλογες αξίες κατά την ημερομηνία αγοράς. Επιπλέον, τέτοιου είδους συναλλαγές δεν καταλήγουν σε υπεραξία. Στο πλαίσιο των ως άνω η Εταιρεία αρχικά αναγνώρισε τα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις της ICI, κατά την ημερομηνία της έγκρισης της συναλλαγής από το Υπουργείο Ανάπτυξης στο κόστος αγοράς €30.133 χιλ.. Στη συνέχεια τα περιουσιακά στοιχεία (επενδύσεις σε ακίνητα) που προέκυψαν από τη συγχώνευση αναγνωρίστηκαν στις σχετικές εύλογες αξίες τους, σύμφωνα με τη λογιστική πολιτική που ακολουθεί η Εταιρεία με αποτέλεσμα να προκύψει κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία συνολικής αξίας €11.363 χιλ. Παρατίθεται στον ακόλουθο πίνακα οι σχετικοί υπολογισμοί:

Αξία μετοχικών τίτλων που εκδόθηκαν	19.154
Συνολικό τίμημα εξαγοράς 27,02% (Σημ. 23)	10.978
Άθροισμα κόστους εξαγοράς (α)	30.133

	ICI
	23.12.2024
Περιουσιακά Στοιχεία	
Επενδύσεις σε ακίνητα	53.395
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	15
Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	615
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	3.683
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	57.708
Υποχρεώσεις	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	15.510
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	702
Σύνολο υποχρεώσεων	16.212
Καθαρή αξία περιουσιακών στοιχείων (β)	41.496

Κέρδος από αποτίμηση εύλογης αξία περιουσιακών στοιχείων της ICI (α) – (β)	11.363
---	---------------

(1) Οι μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αφορούν κυρίως το ομολογιακό δάνειο Eurobank, ποσού έως €15,1 εκ (Σημ. 15).

2. Αρχές σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι παρούσες ετήσιες Εταιρικές και Ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τα χρηματοοικονομικά στοιχεία της Εταιρείας και του Ομίλου.

Οι παρούσες Εταιρικές και Ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και τις Διεργημένες της Επιτροπής Διεργημένων των ΔΠΧΑ.

Οι βασικές λογιστικές πολιτικές που εφαρμόστηκαν για την κατάρτιση αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων παρουσιάζονται παρακάτω.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας του Ομίλου και της Εταιρείας, εφαρμόζοντας την αρχή του ιστορικού κόστους, όπως αυτή έχει τροποποιηθεί έτσι ώστε να περιλαμβάνει την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα και παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα σε εύλογη αξία.

Ο Όμιλος, 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.

Ο Όμιλος στα πλαίσια της λειτουργίας της έχει θέσει τους κατωτέρω στόχους:

- Παρακολούθηση των φυσικών τοποθεσιών και περιβαλλοντικών επιδόσεων των επενδυτικών ακινήτων και συνεχής αναβάθμισή 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.

Ο Όμιλος, λόγω της φύσης των δραστηριοτήτων του, δεν δημιουργεί ιδιαίτερα απορρίμματα και συνεπώς δεν επιβαρύνει σημαντικά το περιβάλλον. Το περιβαλλοντικό του αποτύπωμα σχετίζεται κυρίως με την κατανάλωση ενέργειας και τα αναλώσιμα που χρησιμοποιεί όπου μέσω των πρακτικών που έχει υιοθετήσει φροντίζει για την ελαχιστοποίηση των επιπτώσεών τους στο περιβάλλον.

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.

Η κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών. Οι περιοχές που αφορούν περίπλοκες συναλλαγές και εμπεριέχουν μεγάλο βαθμό υποκειμενικότητας ή οι υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αναφέρονται στη Σημείωση 4.

Συνεχιζόμενη δραστηριότητα

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern), η οποία κρίθηκε ως κατάλληλη από το Διοικητικό Συμβούλιο, αξιολογώντας τα ακόλουθα.

Το 2024 η παγκόσμια και η ευρωπαϊκή οικονομία έδειξαν σημάδια ανάκαμψης μέσω αποκλιμακούμενων, πληθωριστικών πιέσεων, μεταβλητότητας στις χρηματοπιστωτικές αγορές και γεωπολιτικής αβεβαιότητας.

Στο εν λόγω περιβάλλον έντονων προκλήσεων, η ελληνική οικονομία επέδειξε ανθεκτικότητα και αυτό αντικατοπτρίστηκε με την ανάκτηση της επενδυτικής βαθμίδας από τρεις εκ των πλέον αναγνωρισμένων οίκων αξιολόγησης –τον DBRS Morningstar, τον Fitch και τον Standard & Poor's (S&P)– γεγονός που ανέδειξε εμπράκτως τη διαρκή βελτίωση της οικονομικής κατάστασης της χώρας και την ενισχυμένη εμπιστοσύνη στις μελλοντικές της προοπτικές. Κινητήριος μοχλός αυτών των αναβαθμίσεων ήταν η σταθερή μείωση του δημοσίου χρέους, η ενισχυμένη ανθεκτικότητα του τραπεζικού συστήματος, καθώς και οι ολοένα και ισχυρότερες αναπτυξιακές προοπτικές της οικονομίας. Στο πεδίο της νομισματικής πολιτικής η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ) έχει προχωρήσει σε έξι μειώσεις επιτοκίων το 2025 και το 2024, με πιο πρόσφατη αυτή την 12/03/2025, μειώνοντας τα τρία βασικά επιτόκια της ΕΚΤ κατά 185 μονάδες βάσης συνολικά σε σχέση με το 2023.

Με την μείωση από την ΕΚΤ των επιτοκίων μειώνεται το κόστος δανεισμού της Εταιρείας και στη μείωση του συντελεστή υπολογισμού του φόρου σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2023.

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

Σε αυτό το πλαίσιο (α) ο Όμιλος δεν έχει έκθεση σε ρωσικά ή ουκρανικά περιουσιακά στοιχεία και παρακολουθεί συνεχώς τις εξελίξεις στο μακροοικονομικό και γεωπολιτικό πεδίο καθώς και την πορεία των βασικών δεικτών αξιολόγησης της ποιότητας των επενδύσεων σε ακίνητα, (β) Η έκθεση του Ομίλου στις πληθωριστικές πιέσεις είναι σχετικά περιορισμένη καθώς τα μισθώματα σε όλες τις μισθώσεις αναπροσαρμόζονται με βάση τον πληθωρισμό.

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

Ως εκ τούτου ο Όμιλος συνεχίζει να εφαρμόζει την «αρχή της επιχειρηματικής συνέχειας των δραστηριοτήτων» κατά τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024.

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 παρουσίας τους, για τα οποία οι πάροχοι χρηματοδότησης έχουν ήδη διακανονίσει 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 κατατάσει όλα τα έσοδα και έξοδα της κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης σε μία από τις πέντε κατηγορίες: λειτουργικά, επενδυτικά, χρηματοδότησης, φόροι εισοδήματος και διακοπτόμενες 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.

2.3 Περιλήψη Ουσιωδών Λογιστικών Πολιτικών

2.3.1 Πληροφόρηση κατά τομέα

Οι τομείς παρουσιάζονται με τρόπο που να είναι σύμφωνος με την εσωτερική πληροφόρηση που παρέχεται στον επικεφαλής της λήψης των επιχειρηματικών αποφάσεων. Ο επικεφαλής της λήψης των επιχειρηματικών αποφάσεων, που είναι υπεύθυνος για την κατανομή των πόρων και την αξιολόγηση της αποδοτικότητας των τομέων, είναι η Διοίκηση, η οποία λαμβάνει τις στρατηγικές αποφάσεις της Εταιρείας.

2.3.2 Συναλλαγματικές μετατροπές

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Τα στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων επιμετρώνται χρησιμοποιώντας το νόμισμα του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο κάθε εταιρεία λειτουργεί («λειτουργικό νόμισμα»). Οι χρηματοοικονομικές

καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα αποτίμησης και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρείας.

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα βάσει των ισοτιμιών που ισχύουν κατά την ημερομηνία της κάθε συναλλαγής ή της αποτίμησης όταν τα στοιχεία επανεκτιμώνται. Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από την τακτοποίηση τέτοιων συναλλαγών και από την μετατροπή των νομισματικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα με τις ισχύουσες ισοτιμίες κατά την ημερομηνία αναφοράς, καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, εκτός από τις περιπτώσεις που μεταφέρονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα αφού έχουν ορισθεί ως μέσα αντιστάθμισης των ταμειακών ροών και αντιστάθμισης καθαρών επενδύσεων. Τα κέρδη ή ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές που σχετίζονται με τα χρηματικά στοιχεία του ενεργητικού και των υποχρεώσεων όπως τα ταμειακά διαθέσιμα ή δανειακές υποχρεώσεις παρουσιάζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, στα «Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα)-καθαρά».

Τα μη χρηματικά στοιχεία του ενεργητικού και των υποχρεώσεων μετατρέπονται με βάση την τιμή συναλλάγματος που ίσχυε κατά την ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισης, εκτός από τα μη χρηματικά στοιχεία σε ξένο νόμισμα που αποτιμώνται σε εύλογη αξία και τα οποία μετατρέπονται με βάση την τιμή συναλλάγματος που ίσχυε κατά την ημερομηνία που προσδιορίστηκε η εύλογη αξία. Στην περίπτωση αυτή οι συναλλαγματικές διαφορές αποτελούν μέρος του κέρδους ή της ζημιάς από τη μεταβολή της εύλογης αξίας και αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων ή απευθείας σε αποθεματικό στα ίδια κεφάλαια, βάσει της κατηγοριοποίησης του μη χρηματικού στοιχείου.

2.3.3 Επενδύσεις σε Ακίνητα

Ακίνητα τα οποία διακρατούνται για μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή για ανατίμηση κεφαλαίου ή και τα δύο, και δεν ιδιοχρησιμοποιούνται από την Εταιρεία, κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν κυρίως γραφεία, αποθηκευτικούς χώρους-logistics facilities, ξενοδοχεία και ακίνητα ειδικής χρήσης.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος τους, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης. Στη συνέχεια οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται σε εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης, όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις επανεξετάζονται κατά την 30η Ιουνίου και 31η Δεκεμβρίου κάθε χρήσης από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές, με γνώση της κτηματαγοράς, αποδεδειγμένη επαγγελματική εμπειρία και εγγεγραμμένους στο οικείο μητρώο Εκτιμητών Ακινήτων του ΥΠΟΙΚ, σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων μισθώσεων και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, υπό το φως των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά. Η εύλογη αξία επίσης αντικατοπτρίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή που θα ήταν αναμενόμενη, για κάθε ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, ενώ άλλες εκροές, , δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανό ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επισκευών και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πουληθούν ή όταν παύει οριστικά η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου και δεν αναμένεται οικονομικό όφελος από την πώληση του.

Εάν μια επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε αναταξινομείται στα ενσώματα πάγια και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του, για λογιστικούς σκοπούς. Δεν έχει παρουσιαστεί τέτοια περίπτωση κατά τη χρήση 2024 και την προηγούμενη χρήση.

Εάν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από τα ενσώματα πάγια σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στη χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της «εύλογης αξίας» κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και παρουσιάζεται στα Ίδια Κεφάλαια ως

αναπροσαρμογή της αξίας ενσώματων παγίων στα «Λοιπά Αποθεματικά», βάσει του Δ.Λ.Π. 16. Ωστόσο, εάν το κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία αντιστρέφει προγενέστερες ζημιές απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης στο βαθμό που αντιλογίζει μια προγενέστερη ζημία απομείωσης. Τυχόν υπόλοιπο κέρδους αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα αυξάνοντας το αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων στα Ίδια Κεφάλαια. Δεν έχει παρουσιαστεί τέτοια περίπτωση κατά τη χρήση 2024 και την προηγούμενη χρήση

Επενδυτικά ακίνητα που διακρατούνται για πώληση χωρίς επαναξιοποίηση και πληρούν τα κριτήρια ταξινόμησης του ΔΠΧΑ 5, ταξινομούνται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία ως διαθέσιμα προς πώληση. Το κόστος του ακινήτου για τον μετέπειτα λογιστικό χειρισμό είναι η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της μεταφοράς.

Οι πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων αναγνωρίζονται με την ολοκλήρωση της συναλλαγής. Τα κέρδη και οι ζημιές που προκύπτουν αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της χρήσης και προσδιορίζονται ως η διαφορά μεταξύ των καθαρών εσόδων από τις πωλήσεις και της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου κατά την τελευταία επιμέτρηση της εύλογης αξίας πλέον των κεφαλαιουχικών δαπανών της περιόδου αυτής.

2.3.4 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζονται στο κόστος κτήσης μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν ζημία απομείωσης. Το κόστος κτήσης περιλαμβάνει και τις δαπάνες που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση των παγίων στοιχείων.

Μεταγενέστερες δαπάνες είτε περιλαμβάνονται στη λογιστική αξία των ενσώματων παγίων ή όταν κριθεί πιο κατάλληλο αναγνωρίζονται ως ξεχωριστό πάγιο, μόνο όταν θεωρείται πιθανόν πως θα προκύψουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη στην Εταιρεία μεγαλύτερα από αυτά που αρχικά αναμενόταν σύμφωνα με την αρχική απόδοση του παγίου στοιχείου και υπό την προϋπόθεση ότι το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Η λογιστική αξία του αντικατασταθέντος παγίου διαγράφεται.

Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στα αποτελέσματα χρήσης που πραγματοποιείται.

Τα γήπεδα-οικόπεδα δεν αποσβένονται. Οι αποσβέσεις των άλλων στοιχείων των ενσώματων παγίων υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο με ισόποσες ετήσιες επιβαρύνσεις στο διάστημα της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής του στοιχείου, έτσι ώστε να διαγραφεί το κόστος στην υπολειμματική του αξία.

Η εκτιμώμενη διάρκεια ωφέλιμης ζωής των στοιχείων του παγίου ενεργητικού, από το έτος κατασκευής για τα κτίρια και το έτος κτήσης για τα έπιπλα και εξοπλισμό, έχει ως ακολούθως:

Κτίρια	50	Έτη
Έπιπλα και εξοπλισμός	4-7	Έτη

Το φωτοβολταϊκό πάρκο της θυγατρικής «Sarmed Warehouses A.E.» έχει εγγυημένη 20 έτη σύμβαση με το ΔΕΣΜΗΕ, αρχόμενη από την ημερομηνία έκδοσης της άδειας λειτουργίας του παραγωγού και μπορεί να παρατείνεται σύμφωνα με τους όρους της σχετικής άδειας παραγωγής.

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσώματων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση και προσαρμόζονται ανάλογα, τουλάχιστον στο τέλος κάθε χρήσης. Η λογιστική αξία ενός ενσώματου παγίου περιουσιακού στοιχείου απομειώνεται στην ανακτήσιμη αξία του, όταν η λογιστική του αξία υπερβαίνει την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία του.

Τα κέρδη ή οι ζημιές κατά την πώληση προκύπτουν από τη διαφορά μεταξύ των εσόδων από την πώληση και της λογιστικής αξίας και αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της χρήσης στο κονδύλι «Λοιπά έσοδα/(έξοδα)».

2.3.5 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα άυλα και πάγια περιουσιακά στοιχεία τα οποία αποσβένονται ελέγχονται για σκοπούς απομείωσης όταν γεγονότα ή αλλαγές στις συνθήκες υποδηλώνουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Όταν η λογιστική αξία κάποιου περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό του, η αντίστοιχη ζημία απομείωσης του καταχωρείται στα αποτελέσματα. Η ανακτήσιμη αξία προσδιορίζεται ως η μεγαλύτερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας μείον έξοδα πώλησης και της αξίας χρήσεως. Για τους σκοπούς προσδιορισμού της απομείωσης, τα περιουσιακά στοιχεία ομαδοποιούνται στο χαμηλότερο επίπεδο για το οποίο οι ταμειακές ροές δύναται να προσδιοριστούν ξεχωριστά (μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών). Οι απομειώσεις που έχουν αναγνωριστεί σε προηγούμενες περιόδους σε μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (εκτός της υπεραξίας) εξετάζονται σε κάθε ημερομηνία αναφοράς για τυχόν αναστροφή.

2.3.6 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Ο Όμιλος ταξινομεί τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στις ακόλουθες κατηγορίες για σκοπούς επιμέτρησης:

- χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που μεταγενέστερα αποτιμώνται σε εύλογη αξία (είτε μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων, είτε μέσω αποτελεσμάτων), και
- χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αναπόσβεστο κόστος.

Η ταξινόμηση εξαρτάται από το επιχειρηματικό μοντέλο που εφαρμόζει ο Όμιλος για τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων του και τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.

Κατά την κλειόμενη χρήση, ο Όμιλος δεν κατέχει συμμετοχικούς ή χρεωστικούς τίτλους σε εύλογη αξία, ενώ τα μοναδικά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται αφορούν:

- Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (σημείωση 2.3.8)
- Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις (σημείωση 2.3.7)

Ο Όμιλος προχωράει σε αποαγνώριση ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου όταν, και μόνο όταν τα συμβατικά δικαιώματα στις ταμειακές ροές από το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο λήξουν, μεταβιβάσει ή διατηρήσει αυτά τα συμβατικά δικαιώματα αλλά δεν διατηρήσει τον έλεγχο του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.

2.3.7 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Οι απαιτήσεις από πελάτες είναι ποσά απαιτητά για παροχή υπηρεσιών κατά τη συνήθη λειτουργία της επιχείρησης. Αναγνωρίζονται αρχικά στο ποσό του τιμήματος που δεν υπόκειται σε όρους, εκτός εάν περιέχουν σημαντικό σκέλος χρηματοδότησης στην οποία περίπτωση αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Ο Όμιλος διατηρεί τις απαιτήσεις από πελάτες με στόχο την είσπραξη των συμβατικών ταμειακών ροών, ως εκ τούτου, τις αναγνωρίζει μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, αφαιρουμένων τυχόν ζημιών απομείωσης.

Ο Όμιλος εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Η πρόβλεψη ζημιάς επιμετρείται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής της απαίτησης. Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, ο Όμιλος χρησιμοποιεί πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων των απαιτήσεων. Οι προβλέψεις πιστωτικών ζημιών βασίζονται σε ιστορικά στοιχεία λαμβάνοντας υπόψη μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους οφειλότες και το οικονομικό περιβάλλον.

2.3.8 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Στην κατάσταση ταμειακών ροών, τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως, βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού ρίσκου.

2.3.9 Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αποτελείται από κοινές ονομαστικές μετοχές.

Άμεσα έξοδα για την έκδοση μετοχών εμφανίζονται σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης.

Το κόστος κτήσης ιδίων μετοχών εμφανίζεται αφαιρετικά από τα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας, μέχρι οι ίδιες μετοχές πωληθούν, ακυρωθούν ή επανεκδοθούν. Κάθε κέρδος ή ζημιά από πώληση ιδίων μετοχών καθαρό από άμεσα για την συναλλαγή λοιπά έξοδα και φόρους, εμφανίζεται ως αποθεματικό στα ίδια κεφάλαια.

2.3.10 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι εμπορικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις υποχρεώσεις πληρωμής για προϊόντα και υπηρεσίες που αποκτήθηκαν κατά τις συνήθεις δραστηριότητες της Εταιρείας από τους προμηθευτές. Οι εμπορικές υποχρεώσεις καταχωρούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις όταν η πληρωμή τους πρέπει να πραγματοποιηθεί μέσα στο επόμενο έτος. Αν η πληρωμή τους μπορεί να γίνει και πέραν του έτους, τότε καταχωρούνται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Οι εμπορικές υποχρεώσεις αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία και αποτιμώνται μεταγενέστερα σύμφωνα με τη μέθοδο του αναπόσβεστου κόστους με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου.

2.3.12 Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις

Σύμφωνα με το άρθρο 31 του Ν. 2778/1999, οι εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία υποχρεούνται σε καταβολή φόρου ο συντελεστής του οποίου ορίζεται σε δέκα τοις εκατό (10%) επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξανόμενου κατά μία (1) ποσοστιαία μονάδα. Ο φόρος αυτός υπολογίζεται επί του μέσου όρου των επενδύσεων, πλέον των διαθεσίμων, σε τρέχουσες τιμές, όπως απεικονίζονται στην εξαμηνιαία κατάσταση επενδύσεων, που προβλέπεται από την παράγραφο 1 του άρθρου 25 του Ν. 2778/1999. Σε περίπτωση μεταβολής του Επιτοκίου Αναφοράς, η προκύπτουσα νέα βάση υπολογισμού του φόρου ισχύει από την πρώτη ημέρα του επόμενου της μεταβολής μήνα. Ο φόρος αποδίδεται στην αρμόδια φορολογική αρχή μέσα στο πρώτο δεκαπενθήμερο του μήνα που ακολουθεί το χρονικό διάστημα που αφορούν οι εξαμηνιαίοι πίνακες επενδύσεων. Σε περίπτωση παρακράτησης φόρου επί κτηθέντων μερισμάτων, ο φόρος αυτός συμψηφίζεται με το φόρο που προκύπτει από τη δήλωση που υποβάλλεται από την εταιρεία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία εντός του μηνός Ιουλίου. Τυχόν πιστωτικό υπόλοιπο μεταφέρεται για συμψηφισμό με επόμενες δηλώσεις. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρείας και των μετόχων της. Κατά τον υπολογισμό του παραπάνω φόρου δε λαμβάνονται υπόψη τα ακίνητα που κατέχουν άμεσα ή έμμεσα θυγατρικές των ΑΕΕΑΠ, εφόσον αυτά αναγράφονται διακεκριμένα στις καταστάσεις επενδύσεων τους.

Καθώς η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας υπολογίζεται βάσει των επενδύσεών της, πλέον των διαθεσίμων της, και όχι βάσει των κερδών της, δεν προκύπτουν προσωρινές διαφορές και επομένως δεν δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις ή/και απαιτήσεις.

Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τον ανωτέρω πληρωτέο φόρο. Η Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα αξιολογεί τη θέση της σε θέματα που σχετίζονται με τις φορολογικές αρχές και λογίζει προβλέψεις όπου είναι αναγκαίο για τα ποσά που αναμένονται να καταβληθούν στις φορολογικές αρχές.

2.3.13 Παροχές στο προσωπικό

Οι παροχές στο προσωπικό μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνουν τόσο προγράμματα καθορισμένων παροχών όσο και προγράμματα καθορισμένων εισφορών και προγράμματα ιατροφαρμακευτικής περίθαλψης μετά την έξοδο από την υπηρεσία.

(α) Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία

Πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών είναι ένα συνταξιοδοτικό πρόγραμμα, στο οποίο η Εταιρεία πληρώνει πάγιες εισφορές σε μία ξεχωριστή οντότητα. Η Εταιρεία δεν έχει καμία νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση να καταβάλλει επιπλέον εισφορές, αν τα επενδυμένα περιουσιακά στοιχεία είναι ανεπαρκή για να αντιμετωπίσουν τις αναμενόμενες παροχές για την υπηρεσία των εργαζομένων που αφορά στην τρέχουσα περίοδο καθώς και προγενέστερες περιόδους.

Πρόγραμμα καθορισμένων παροχών είναι ένα συνταξιοδοτικό πρόγραμμα που δεν είναι πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών. Συνήθως, τα προγράμματα καθορισμένων παροχών καθορίζουν το ποσό της συνταξιοδοτικής παροχής που θα λάβει ένας εργαζόμενος κατά τη συνταξιοδότησή του, η οποία εξαρτάται συνήθως από έναν ή περισσότερους παράγοντες όπως η ηλικία, τα χρόνια προϋπηρεσίας και η αποζημίωση.

Η υποχρέωση που καταχωρείται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης για τα προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή κατά την ημερομηνία αναφοράς. Η δέσμευση της καθορισμένης παροχής υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβεβλημένης πιστωτικής μονάδας. Η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή υπολογίζεται με την προεξόφληση των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών εκροών χρησιμοποιώντας επιτόκια υψηλής ποιότητας εταιρικών ομολόγων που εκφράζονται στο νόμισμα στο οποίο η παροχή θα πληρωθεί και που έχουν διάρκεια που προσεγγίζει τη διάρκεια της σχετικής συνταξιοδοτικής υποχρέωσης.

Το κόστος τρέχουσας απασχόλησης του προγράμματος καθορισμένων παροχών αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, εκτός από την περίπτωση που συμπεριλαμβάνεται στο κόστος ενός περιουσιακού στοιχείου. Το κόστος τρέχουσας απασχόλησης αντανακλά την αύξηση της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών που προέρχεται από την απασχόληση των εργαζομένων μέσα στη χρήση, καθώς και μεταβολές λόγω περικοπών ή διακανονισμών.

Το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται άμεσα στα αποτελέσματα.

Το καθαρό κόστος τόκων υπολογίζεται ως το καθαρό ποσό της υποχρέωσης για το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών. Το κόστος αυτό συμπεριλαμβάνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στις παροχές σε εργαζομένους.

Τα αναλογιστικά κέρδη και ζημιές που προκύπτουν από εμπειρικές προσαρμογές και από αλλαγές σε αναλογιστικές υποθέσεις αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα στη χρήση που έχουν προκύψει.

Για τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών, η Εταιρεία πληρώνει εισφορές σε δημόσια ή ιδιωτικά ασφαλιστικά ταμεία είτε υποχρεωτικά είτε συμβατικά είτε εθελοντικά. Μετά την πληρωμή των εισφορών δεν υφίσταται περαιτέρω δέσμευση για την Εταιρεία. Οι εισφορές αναγνωρίζονται σαν κόστος παροχών σε εργαζομένους όταν αυτές καθίστανται πληρωτέες. Οι προπληρωμένες εισφορές αναγνωρίζονται σαν περιουσιακό στοιχείο κατά την έκταση που η προπληρωμή θα οδηγήσει σε μείωση μελλοντικών πληρωμών ή επιστροφή χρημάτων.

(β) Παροχές τερματισμού της απασχόλησης

Οι παροχές τερματισμού της απασχόλησης καθίστανται πληρωτέες όταν η Εταιρεία τερματίζει την απασχόληση πριν την κανονική ημερομηνία συνταξιοδότησης ή όταν ο εργαζόμενος δέχεται την εθελούσια αποχώρηση με αντάλλαγμα αυτές τις παροχές. Η Εταιρεία καταχωρεί αυτές τις παροχές το νωρίτερο από τις ακόλουθες ημερομηνίες: α) όταν η Εταιρεία δεν μπορεί πλέον να αποσύρει την προσφορά για αυτές τις παροχές και β) όταν η Εταιρεία αναγνωρίζει έξοδα από αναδιοργάνωση που είναι στο πλαίσιο εφαρμογής του ΔΛΠ 37, στα οποία περιλαμβάνεται η πληρωμή παροχών τερματισμού της απασχόλησης. Στην περίπτωση που γίνεται προσφορά για εθελούσια αποχώρηση, οι παροχές τερματισμού της αποχώρησης υπολογίζονται με βάση τον αριθμό των εργαζομένων που αναμένεται να αποδεχθούν την προσφορά. Παροχές τερματισμού της απασχόλησης που οφείλονται 12 μήνες μετά την ημερομηνία αναφοράς προεξοφλούνται.

2.3.14 Προβλέψεις

Η Εταιρεία σχηματίζει προβλέψεις για ενδεχόμενες υποχρεώσεις και κινδύνους όταν υπάρχει παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση, ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, μεγάλη πιθανότητα εκροής πόρων που εμπιρεύουν οικονομικά οφέλη για το διακανονισμό της υποχρέωσης και είναι εφικτό να εκτιμηθεί το ποσό της σχετικής υποχρέωσης.

Οι προβλέψεις υπολογίζονται στην παρούσα αξία των εξόδων, τα οποία βάσει της βέλτιστης εκτίμησης της διοίκησης, απαιτούνται για να καλύψουν την παρούσα υποχρέωση κατά την ημερομηνία του ισολογισμού. Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται για τον προσδιορισμό της παρούσας αξίας αντικατοπτρίζει τις τρέχουσες αγοραίες εκτιμήσεις για την χρονική αξία του χρήματος και τους κινδύνους που αφορούν τη συγκεκριμένη υποχρέωση.

2.3.15 Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με βάση τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Τα μεταβλητά (ενδεχόμενα) μισθώματα, όπως ενοίκια βάση του κύκλου εργασιών, καταχωρούνται ως έσοδα στις περιόδους κατά τις οποίες έχουν πραγματοποιηθεί. Όταν ο Όμιλος παρέχει κίνητρα στους πελάτες του, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, με τη σταθερή μέθοδο, μειωτικά των εσόδων από λειτουργικές μισθώσεις.

Τα λοιπά έσοδα αναγνωρίζονται, σύμφωνα με το ΔΧΠΑ 15, στο ποσό, το οποίο ο Όμιλος αναμένει να δικαιούται ως αντάλλαγμα για τη μεταβίβαση των αγαθών ή των υπηρεσιών σε έναν πελάτη όταν ο πελάτης απόκτη τον έλεγχο των αγαθών ή υπηρεσιών, προσδιορίζοντας τον χρόνο της μεταβίβασης του ελέγχου - είτε σε δεδομένη χρονική στιγμή είτε σε βάθος χρόνου.

Τα έσοδα από την πώληση αγαθών (ανανεώσιμες πηγές ενέργειας) αναγνωρίζονται όταν ο έλεγχος του αγαθού μεταφέρεται στον πελάτη, συνήθως με την παράδοσή του, και δεν υπάρχει καμία ανεκπλήρωτη υποχρέωση που θα μπορούσε να επηρεάσει την αποδοχή του αγαθού από τον πελάτη.

2.3.16 Έσοδα και έξοδα από τόκους

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου. Όταν υπάρχει απομείωση των δανείων ή απαιτήσεων, η λογιστική αξία αυτών μειώνεται στο ανακτήσιμο ποσό τους το οποίο είναι η παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών προεξοφλουμένων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο. Στη συνέχεια λογίζονται έσοδα από τόκους με το ίδιο επιτόκιο (αρχικό πραγματικό επιτόκιο) επί της απομειωμένης (νέας λογιστικής) αξίας. Τα έξοδα από τόκους δανεισμού αναγνωρίζονται στα «Χρηματοοικονομικά έξοδα» της κατάστασης αποτελεσμάτων με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, με εξαίρεση των δαπανών δανεισμού που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή παγίων στοιχείων για τα οποία απαιτείται σημαντικό χρονικό διάστημα κατασκευαστικής περιόδου και οι οποίες προσαυξάνουν το κόστος των παγίων, μέχρι αυτά να καταστούν

ουσιαστικά έτοιμα προς χρήση ή πώληση. Αμοιβές και άμεσα έξοδα που αφορούν στην έκδοση δανείου ή στην αγορά χρεογράφων, χρηματοδότηση ή τροποποίηση και σε δεσμεύσεις για δάνεια αναγνωρίζονται σταδιακά στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά τη διάρκεια του στοιχείου με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Η μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου είναι μία μέθοδος υπολογισμού του αποσβεσμένου κόστους ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ή μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και επιμερισμού των εσόδων ή εξόδων από τόκους κατά τη διάρκεια της σχετικής περιόδου. Το πραγματικό επιτόκιο είναι εκείνο το επιτόκιο που προεξοφλεί με ακρίβεια μελλοντικές καταβολές τις μετρητοές ή εισπράξεις για τη διάρκεια της αναμενόμενης ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου ή, όταν απαιτείται, για συντομότερο διάστημα, στην καθαρή λογιστική αξία του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή τις υποχρέωσης. Κατά τον υπολογισμό του πραγματικού επιτοκίου, ο Όμιλος υπολογίζει τις ταμειακές ροές λαμβάνοντας υπόψιν όλους τους συμβατικούς όρους που διέπουν το χρηματοοικονομικό μέσο (για παράδειγμα, προπληρωμές) αλλά δεν θα λαμβάνει υπόψιν μελλοντικές πιστωτικές ζημιές. Στον υπολογισμό περιλαμβάνονται όλες οι αμοιβές και οι μονάδες που καταβλήθηκαν ή ελήφθησαν μεταξύ των συμβαλλόμενων που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου, τα κόστη συναλλαγής και κάθε επαύξηση ή έκπτωση.

2.3.17 Μισθώσεις

Περιπτώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι εκμισθωτής:

(i) Λειτουργική μίσθωση - Η Εταιρεία εκμισθώνει όλα τα ιδιόκτητα ακίνητα της με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Όταν ακίνητα έχουν μισθωθεί με λειτουργική μίσθωση, ταξινομούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης (Σημείωση 6). Τα έσοδα από μισθώματα (μείον την αξία τυχόν κινήτρων που παρέχονται από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται με τη μέθοδο του σταθερού ποσού κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

(ii) Χρηματοδοτική μίσθωση - Η Εταιρεία προς το παρόν δεν έχει συνάψει χρηματοδοτική μίσθωση ως εκμισθωτής.

Περιπτώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι μισθωτής:

Οι περιπτώσεις αυτές δεν έχουν ουσιαστική επίδραση στον Όμιλο.

2.3.18 Δανειακές Υποχρεώσεις

Οι υποχρεώσεις από δάνεια αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μείον τα έξοδα συναλλαγής. Μεταγενέστερα οι υποχρεώσεις από δάνεια αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος. Οι υποχρεώσεις από δάνεια καταχωρούνται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρεία και ο Όμιλος έχει το δικαίωμα να αναβάλει την τακτοποίηση της υποχρέωσης για 12 μήνες μετά την ημερομηνία του ισολογισμού.

Ο Όμιλος έχει πραγματοποιήσει επιλογή λογιστικής πολιτικής για την κεφαλαιοποίηση των τόκων δανεισμού, αναφορικά με τα επενδυτικά ακίνητα που αποτιμώνται σε εύλογη αξία. Το κόστος δανεισμού που σχετίζεται άμεσα με την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή παγίων στοιχείων για τα οποία απαιτείται σημαντικό χρονικό διάστημα κατασκευαστικής περιόδου μέχρι αυτά να καταστούν ουσιαστικά έτοιμα προς χρήση (qualifying assets), προσαυξάνει το κόστος των περιουσιακών στοιχείων. Το κόστος δανεισμού είναι εκείνο που θα μπορούσε να είχε αποφευχθεί αν δεν είχε γίνει η δαπάνη για το περιουσιακό στοιχείο που πληροί τις προϋποθέσεις για κεφαλαιοποίηση.

Στο βαθμό που ο Όμιλος δανείζεται κεφάλαια ειδικά για το σκοπό της απόκτησης και κατασκευής ενός περιουσιακού στοιχείου που πληροί τις προϋποθέσεις, το ποσό του κόστους δανεισμού που είναι κατάλληλο για κεφαλαιοποίηση προσδιορίζεται ως το πραγματικό κόστος που πραγματοποιήθηκε στην περίοδο για το δανεισμό αυτό, μειωμένο με το τυχόν έσοδο από την προσωρινή τοποθέτηση αυτών των δανείων.

Ο Όμιλος αρχίζει την κεφαλαιοποίηση του κόστους δανεισμού ως τμήμα του κόστους του στοιχείου που πληροί τις προϋποθέσεις από την ημερομηνία έναρξης. Η ημερομηνία έναρξης για την κεφαλαιοποίηση είναι η ημερομηνία που η οικονομική οντότητα πληροί όλες τις ακόλουθες προϋποθέσεις για πρώτη φορά:

(α) πραγματοποιεί επενδυτικές δαπάνες για το περιουσιακό στοιχείο,

(β) επιβαρύνεται με κόστος δανεισμού και

(γ) αναλαμβάνει δραστηριότητες που είναι αναγκαίες για να ετοιμαστεί το περιουσιακό στοιχείο για την προοριζόμενη χρήση ή πώλησή του.

Ο Όμιλος παύει την κεφαλαιοποίηση του κόστους δανεισμού όταν ουσιαστικά όλες οι αναγκαίες δραστηριότητες προετοιμασίας του περιουσιακού στοιχείου που πληροί τις προϋποθέσεις για την προοριζόμενη χρήση ή πώλησή του, έχουν περατωθεί. Ο Όμιλος αναγνωρίζει τα λοιπά είδη κόστους δανεισμού ως έξοδα της περιόδου κατά την οποία πραγματοποιήθηκαν.

Ο Όμιλος προχωράει σε αποαναγνώριση των δανειακών υποχρεώσεων ή μέρος αυτών από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της όταν, και μόνο όταν, αυτή αποσβεστεί— δηλαδή όταν η δέσμευση που καθορίζεται στη σύμβαση εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει.

2.3.19 Διανομή Μερισμάτων και Έσοδα από Μερισμάτα

Η διανομή μερισμάτων αναγνωρίζεται αφαιρετικά στα ίδια κεφάλαια του Ομίλου και καταχωρείται ως υποχρέωση όταν εγκριθεί από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων. Τυχόν προμερίσματα αναγνωρίζονται αφαιρετικά στα ίδια κεφάλαια του Ομίλου όταν εγκριθούν από το Διοικητικό Συμβούλιο. Τα μερίσματα αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, όταν το δικαίωμα είσπραξης μερίσματος εγκριθεί από τους μετόχους. Αντίστοιχα, τα προμερίσματα από θυγατρικές αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων όταν εγκριθούν από το Διοικητικό Συμβούλιο.

2.3.20 Κέρδη Ανά Μετοχή

Τα βασικά κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη που αναλογούν στους μετόχους με το μέσο σταθμισμένο αριθμό κοινών μετοχών που είναι σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια κάθε έτους, εξαιρώντας τον μέσο όρο των κοινών μετοχών που αποκτήθηκαν ως ίδιες μετοχές. Τα προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη που αναλογούν στους μετόχους με το μέσο σταθμισμένο αριθμό κοινών μετοχών που είναι σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια κάθε έτους (προσαρμοσμένος με την επίδραση των δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών).

2.3.22 Παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα

Τα παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα αφορούν προθεσμιακές συμβάσεις αγοράς μετοχών και αναγνωρίζονται αρχικά στον ισολογισμό στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία σύναψης των συμβολαίων, και ακολούθως επαναμετρώνται στην εύλογη αξία τους. Η μέθοδος αναγνώρισης του κέρδους ή της ζημιάς που απορρέει από την παραπάνω αποτίμηση εξαρτάται από το κατά πόσον αυτά τα παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα έχουν προσδιοριστεί ως εργαλεία αντιστάθμισης κινδύνου, καθώς και τη φύση του στοιχείου αντιστάθμισης. Τα παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα που δεν προσδιορίζονται ως εργαλεία αντιστάθμισης κινδύνου και δεν πληρούν τις προϋποθέσεις λογιστικής αντιστάθμισης κινδύνου, ταξινομούνται ως παράγωγα και επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω της Κατάστασης Αποτελεσμάτων. Η εύλογη αξία των παραγώγων χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορίζεται με βάση τις χρηματιστηριακές τιμές, λαμβάνοντας υπόψη πρόσφατες συναλλαγές στην αγορά, ή χρησιμοποιώντας κατάλληλες άλλες τεχνικές επιμέτρησης.

2.4. Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

2.4.1 Αρχές ενοποίησης

Οι ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις περιλαμβάνουν τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της, οι οποίες ελέγχονται από την Εταιρεία. Ο έλεγχος υφίσταται όταν και μόνο όταν η Εταιρεία α) ασκεί εξουσία επί των θυγατρικών της, β) διαθέτει τοποθετήσεις ή δικαιώματα με μεταβλητές αποδόσεις από τη συμμετοχή της στις θυγατρικές και γ) έχει τη δυνατότητα να χρησιμοποιεί την εξουσία επί των θυγατρικών για να επηρεάσει το ύψος των αποδόσεών της.

Οι θυγατρικές εταιρίες ενοποιούνται πλήρως (ολική ενοποίηση) από την ημερομηνία κατά την οποία αποκτάται ο έλεγχος επ' αυτών και παύουν να ενοποιούνται από την ημερομηνία που τέτοιος έλεγχος δεν υφίσταται.

Οι εξαγορές θυγατρικών εταιρειών λογίζονται βάσει της μεθόδου εξαγοράς. Το κόστος κτήσης μιας θυγατρικής υπολογίζεται στην εύλογη αξία των στοιχείων ενεργητικού που μεταφέρονται, των μετοχών που εκδόθηκαν και των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν κατά την ημερομηνία της εξαγοράς, πλέον τυχόν κόστος που συνδέεται άμεσα με την εξαγορά. Τα αναγνωρίσιμα περιουσιακά στοιχεία, υποχρεώσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις που αποκτώνται σε μία επιχειρηματική συνένωση επιμετρούνται κατά την εξαγορά στις εύλογες αξίες τους, ανεξαρτήτως του ποσοστού συμμετοχής.

Συναλλαγές, υπόλοιπα και μη πραγματοποιημένα κέρδη που προκύπτουν μεταξύ των εταιρειών του Ομίλου απαλείφονται κατά την ενοποίηση. Οι μη πραγματοποιημένες ζημιές, επίσης απαλείφονται, εκτός εάν η συναλλαγή παρουσιάζει ενδείξεις απομείωσης, του μεταβιβασθέντος περιουσιακού στοιχείου. Οι λογιστικές αρχές των θυγατρικών εταιρειών έχουν αναπροσαρμοσθεί ώστε να είναι ομοιόμορφες με αυτές που έχουν υιοθετηθεί από τον Όμιλο.

Η Εταιρεία καταχωρεί τις επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες στις εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις στο κόστος κτήσης μείον τυχόν απομείωση.

Οι θυγατρικές εταιρείες που ενοποιούνται στον Όμιλο είναι η «**Plaza Hotel Skiathos M.A.E.**» και η «**Sarmed Warehouses A.E.**».

2.5. Αναταξινόμηση συγκριτικών στοιχείων

Στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023 δεν έχουν γίνει αναταξινόμησης.

2.6. Συνενώσεις επιχειρήσεων

Ο Όμιλος αξιολογεί τις εξαγορές επιχειρήσεων εάν πληρούν τα κριτήρια του ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων» και αποτελούν συνένωση επιχειρήσεων ή αποτελούν απόκτηση περιουσιακού στοιχείου ή ομάδας περιουσιακών στοιχείων που δεν αποτελούν επιχείρηση και συνεπώς οι αποκτήσεις αυτές είναι εκτός πεδίου εφαρμογής του ΔΠΧΑ 3. Η διαδικασία περιλαμβάνει την αξιολόγηση του κατά πόσο ο Όμιλος αποκτά ένα ολοκληρωμένο σύνολο δραστηριοτήτων (δηλαδή εισροές, διαδικασίες και εκροές), όπου από τη διαχείρισή τους είναι ικανές να παράξουν μελλοντικό οικονομικό όφελος.

Απόκτηση περιουσιακών στοιχείων

Για απόκτηση θυγατρικών, οι οποίες δεν εμπίπτουν στον ορισμό της επιχειρηματικής συνένωσης, ο Όμιλος προσδιορίζει και αναγνωρίζει τα επιμέρους αναγνωρίσιμα περιουσιακά στοιχεία και τις επιμέρους αναγνωρίσιμες υποχρεώσεις της εξαγοραζόμενης, με βάση το τίμημα που καταβάλλεται για την απόκτηση, το οποίο και κατανέμεται στα εν λόγω περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις με βάση τις σχετικές εύλογες αξίες τους κατά την ημερομηνία της απόκτησης. Στο πλαίσιο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 3 ο Όμιλος έχει επιλέξει να καταχωρεί όποια διαφορά προκύπτει μεταξύ του ποσού που έχουν αναγνωριστεί αρχικά τα περιουσιακά στοιχεία και της συναλλακτικής αξίας τους βάση του σχετικού προτύπου που διέπει κάθε φόρα τα εξαγοραζόμενα περιουσιακά στοιχεία. Από τέτοιου είδους συναλλαγές δεν προκύπτει υπεραξία. Σε περίπτωση μεταβλητού τιμήματος, ο Όμιλος αναγνωρίζει το μεταβλητό μέρος ως υποχρέωση ή απαίτηση όταν αυτό καταστεί οριστικό.

3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

3.1. Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

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

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

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

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

(α) Κίνδυνος αγοράς**(i) Συναλλαγματικός κίνδυνος**

Ο Όμιλος δραστηριοποιείται στην Ελλάδα, 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 συναψη μακροχρόνιων συμβάσεων λειτουργικών μισθώσεων, στις οποίες να προβλέπονται ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων που συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή ενώ σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα. Τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις, πλην κάποιων μεμονωμένων μισθώσεων όπου υπάρχει ποσοστό επί του τζίρου επιπλέον από το μηνιαίο μίσθωμα το οποίο υπολογίζεται στις αρχές κάθε έτους και αφορά το προηγούμενο ημερολογιακό έτος.

Επιπλέον η Εταιρεία διέπεται από θεσμικό πλαίσιο των Α.Ε.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 11) που έχει στο ενεργητικό του καθώς και από τραπεζικά δάνεια με κυμαινόμενο επιτόκιο (βλ. Σημείωση 15) 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 ίσο με 42,6% την 31.12.2024.

Εάν το επιτόκιο αναφοράς είχε μεταβληθεί κατά +/-1% η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν κατ' εκτίμηση μειωμένα κατά € 636 χιλ. και αυξημένα κατά 636 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 πελατών, οι πελάτες ομαδοποιούνται ανάλογα με τα πιστωτικά χαρακτηριστικά τους, τα χαρακτηριστικά ενηλικίωσης των απαιτήσεων τους και τα τυχόν προηγούμενα προβλήματα εισπραξιμότητας που έχουν επιδείξει. Ο Όμιλος για την εξασφάλιση των απαιτήσεών του ζητά την καταβολή εγγύηση για τις μισθώσεις ή εγγυητικές επιστολές. Ο Όμιλος χρησιμοποιεί πίνακα με τον οποίο υπολογίζει τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής των απαιτήσεών του. Ο πίνακας αυτός βασίζεται στην εμπειρία του παρελθόντος αλλά προσαρμόζεται με τρόπο τέτοιο ώστε να αντανάκλα 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 ζημίες, καθώς οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες - μισθωτές που διαθέτουν επαρκή πιστοληπτική ικανότητα και ρευστότητα. Η έκθεση του Ομίλου σε πιστωτικό κίνδυνο προέρχεται και από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, καθώς μέρος του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου είναι μισθωμένο σε εταιρείες του Ομίλου Quest. Το ποσοστό των ετησιοποιημένων εσόδων από μισθώματα που προέρχεται από θυγατρικές και συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου Quest Συμμετοχών Α.Ε. κατά την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2024 ανέρχεται σε 19,75% από 20% κατά την αντίστοιχη περσινή περίοδο, των συνολικών ετησιοποιημένων εσόδων από μισθώματα. Σημειώνεται επίσης ότι το αντίστοιχο ποσοστό των ετησιοποιημένων εσόδων από μισθώματα που προέρχεται από την εταιρεία Sarmed Logistics AE (μισθωτή του ακινήτου της θυγατρικής SARMED Warehouses A.E.) ανέρχεται σήμερα σε 16,5% έναντι 17% την αντίστοιχη περσινή περίοδο ενώ ο μεγαλύτερος μισθωτής της Εταιρείας είναι η Alpha Bank με 31,80 % έναντι 34% των ετησιοποιημένων εσόδων (βλ. Σημ. 17 και 29).

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ανά βαθμίδα πιστωτικής αξιολόγησης (Moody's) στις 31 Δεκεμβρίου 2024 και 31 Δεκεμβρίου 2023.

31.12.2024	Όμιλος			Εταιρεία		
	Ταμειακά Διαθέσιμα	Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	Παράγωγα χρημ/μικά μέσα	Ταμειακά Διαθέσιμα	Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	Παράγωγα χρημ/μικά μέσα
Ba1	59	-	-	59	-	-
Ba2	414	-	-	158	-	-
Baa2	2.870	-	-	2.857	-	-
Baa3	4.002	-	-	3.580	-	-
Αντισυμβαλλόμενοι χωρίς αξιολόγηση πιστοληπτικής ποιότητας	-	4.005	-	-	3.170	-
31.12.2023	Όμιλος			Εταιρεία		
Αξιολόγηση	Ταμειακά Διαθέσιμα	Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	Παράγωγα χρημ/μικά μέσα	Ταμειακά Διαθέσιμα	Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	Παράγωγα χρημ/μικά μέσα
Ba1	2.016	-	-	1.435	-	-
Baa3	770	-	-	768	-	-
Αντισυμβαλλόμενοι χωρίς αξιολόγηση πιστοληπτικής ποιότητας	-	2.507	1.726	-	1.397	1.726

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

31.12.2024	Όμιλος					Σύνολο
	Έως 1 μήνα	Από 1 μήνα έως 3 μήνες	Από 3 μήνες έως 12 μήνες	Άνω των 12 μηνών		
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	3.133	9	104	1.052	4.298	
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-	-	-	(293)	(293)	
Σύνολο	3.133	9	104	758	4.005	
31.12.2023	Όμιλος					Σύνολο
	Έως 1 μήνα	Από 1 μήνα έως 3 μήνες	Από 3 μήνες έως 12 μήνες	Άνω των 12 μηνών		
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	1.496	9	2	1.000	2.507	
Παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα	-	-	1.726	-	1.726	
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-	-	-	-	-	

Σύνολο	1.496	9	1.728	1.000	4.233
---------------	--------------	----------	--------------	--------------	--------------

Εταιρεία

31.12.2024	Έως 1 μήνα	Από 1 μήνα έως 3 μήνες	Από 3 μήνες έως 12 μήνες	Άνω των 12 μηνών	Σύνολο
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	3.049	9	104	301	3.463
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-	-	-	(293)	(293)
Σύνολο	3.049	9	104	8	3.170

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	1.132	9	2	254	1.397
Παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα	-	-	1.726	-	1.726
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-	-	-	-	-
Σύνολο	1.132	9	1.728	254	3.123

(γ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

Η ρευστότητα του Ομίλου και της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα ενώ η Εταιρεία έχει εξασφαλίσει ανοιχτές γραμμές χρηματοδότησης για τις μελλοντικές λειτουργικές της ανάγκες. Παρακάτω παρουσιάζεται η ανάλυση με τις λήξεις των χρηματοοικονομικών στοιχείων και υποχρεώσεων (οι πίνακες περιλαμβάνουν μη προεξοφλημένες ροές):

31.12.2024 Όμιλος	Μέχρι 1 έτος	1 έως 2 έτη	3 έως 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	2.606	460	209	1.238	4.513
Δάνεια και υποχρεώσεις μίσθωσης	11.495	39.927	97.457	681	149.559
	14.101	40.387	97.666	1.919	154.072

31.12.2024 Εταιρεία	Μέχρι 1 έτος	1 έως 2 έτη	3 έως 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	2.592	460	209	1.238	4.499
Δάνεια και υποχρεώσεις μίσθωσης	11.495	39.927	97.457	681	149.559
	14.087	40.387	97.666	1.919	154.059

31.12.2023 Όμιλος	Μέχρι 1 έτος	1 έως 2 έτη	3 έως 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	827	757	42	362	1.988
Δάνεια και υποχρεώσεις μίσθωσης	3.916	6.672	29.052	6.629	46.270
	4.743	7.430	29.094	6.991	48.258

31.12.2023 Εταιρεία	Μέχρι 1 έτος	1 έως 2 έτη	3 έως 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	795	757	42	362	1.956
Δάνεια και υποχρεώσεις μίσθωσης	3.916	6.672	29.052	6.629	46.270
	4.711	7.430	29.094	6.991	48.226

Στις λοιπές υποχρεώσεις της χρήσης 2024 περιλαμβάνονται οι ληφθείσες εγγυήσεις μισθώσεων και εγγυήσεις καλής εκτέλεσης έργου συνολικού ποσού € 3.213 χιλ. για τον Όμιλο και την Εταιρεία και είναι επιστρεπτές ανάλογα με την αναμενόμενη περίοδο λήξης των υφιστάμενων μισθωτικών συμβάσεων και ολοκλήρωσης των έργων.

Συγκεκριμένα ποσό € 1.270 χιλ. μέχρι ένα έτος για τον Όμιλο και την Εταιρεία, και ποσά € 464 χιλ. από 1 έως 2 έτη, € 209 χιλ. από 3 έως 5 έτη και € 1.270 χιλ. πάνω από 5 έτη για τον Όμιλο και την Εταιρεία.

Για τη χρήση του 2023 οι ληφθείσες εγγυήσεις και εγγυήσεις καλής εκτέλεσης συνολικού ποσού € 1.192 χιλ. για τον Όμιλο και την Εταιρεία είναι επιστρεπτές ως εξής: ποσό € 30 χιλ. μέχρι ένα έτος για τον Όμιλο και την Εταιρεία, και ποσά € 757 χιλ. από 1 έως 2 έτη, € 42 χιλ. από 3 έως 5 έτη και € 362 χιλ. πάνω από 5 έτη για τον Όμιλο και την Εταιρεία.

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 (μακροπρόθεσμο και βραχυπρόθεσμο) συν υποχρεώσεις από μίσθωση μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.

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

Παρακάτω παρουσιάζονται οι δείκτες μόχλευσης στο σύνολο του ενεργητικού κατά την 31.12.2024 σε σύγκριση με την 31.12.2023.

	Όμιλος 31.12.2024	Εταιρεία 31.12.2024	Όμιλος 31.12.2023	Εταιρεία 31.12.2023
Δάνεια και υποχρεώσεις από μίσθωση	128.481	128.481	37.070	37.070
Σύνολο στοιχείων ενεργητικού	296.163	281.370	156.109	143.926
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	7.346	6.654	2.786	2.202
Debt Ratio	43,38%	45,66%	23,75%	25,76%
Net Debt Ratio	42,01%	44,61%	44,42%	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 23) και επενδυτικά ακίνητα (σημείωση 6) που επιμετρώνται σε εύλογη αξία.

Κατά την 31^η Δεκεμβρίου 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

Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της Διοίκησης επανεξετάζονται διαρκώς και βασίζονται σε ιστορικά δεδομένα και προσδοκίες για μελλοντικά γεγονότα, που κρίνονται εύλογες σύμφωνα με τα ισχύοντα.

Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές, που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στους επόμενους 12 μήνες, αφορούν κυρίως την εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα.

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της εύλογης αξίας είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η αξία προσδιορίζεται μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των εύλογων αξιών. Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Ε.Α.Π., οι εκτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα πρέπει να υποστηρίζονται από εκτιμήσεις οι οποίες πραγματοποιούνται από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές, ενταγμένους στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών για την 30^η Ιουνίου και 31^η Δεκεμβρίου κάθε έτους.

Οι εκτιμήσεις βασίζονται κυρίως σε προβλέψεις προεξοφλημένων ταμειακών ροών λόγω της φύσης των επενδυτικών ακινήτων. Ο ανεξάρτητος εκτιμητής λαμβάνει υπόψη του δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

(i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές.

(ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες, που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που πραγματοποιήθηκαν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές.

(iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς, αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και τη χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

Αναφορικά με το σημείο (iii) ανωτέρω, για την εφαρμογή τεχνικών αποτίμησης προεξόφλησης ταμειακών ροών, χρησιμοποιούνται παραδοχές, οι οποίες κατά κύριο λόγο βασίζονται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν, κατά την ημερομηνία κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας είναι αυτές που σχετίζονται με: την είσπραξη συμβατικών ενοικίων, προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα στην αγορά, κενές περιόδους, κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια, λαμβάνοντας υπόψη τις συνθήκες της αγοράς (κόστος δανεισμού, πληθωρισμός, risk premium), τους συντελεστές απόδοσης, τις τελικές αξίες (terminal value), καθώς επίσης και το επίπεδο των μελλοντικών εξόδων συντήρησης και λοιπών λειτουργικών εξόδων. Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά, με πραγματοποιούμενες συναλλαγές της Εταιρείας και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά. Τα προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα προσδιορίζονται βάσει των τρεχόντων ενοικίων, όπως ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση. Περαιτέρω πληροφορίες αναφορικά με τις κύριες παραδοχές περιλαμβάνονται στη Σημείωση 6.

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 31.12.2024 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), εμπορικές αποθήκες, ξενοδοχεία, καταστήματα και ακίνητα ειδικής χρήσης. Τα οικόπεδα της Εταιρείας περιλαμβάνονται στους τομείς των logistics και ξενοδοχείων καθώς μισθώνονται στους μισθωτές των όμορων ακινήτων logistics και ξενοδοχείων αντίστοιχα και εξυπηρετούν την λειτουργία τους. Τα ακίνητα ειδικής χρήσης περιλαμβάνουν ένα ακίνητο φροντίδας και φιλοξενίας ηλικιωμένων και ένα εκπαιδευτικό ίδρυμα.

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 της χρήσης 2024 ανά λειτουργικό τομέα είναι η ακόλουθη:

	01.01.2024 – 31.12.2024					
	Γραφεία & Μικτής Χρήσης	Αποθήκες	Ξενοδοχεία	Καταστήματα	Ειδικής Χρήσης	Σύνολο
ΠΩΛΗΣΕΙΣ						
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	2.869	5.123	2.016	4.964	712	15.684
Σύνολο	2.869	5.123	2.016	4.964	712	15.684
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ						
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	3.049	5.292	1.409	771	(35)	10.486
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(137)	(152)	(58)	(37)	(6)	(390)
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	(232)	(300)	(105)	(16)	(19)	(672)
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	5.549	9.963	3.262	5.682	652	25.108
Συμφωνία καθαρών κερδών/ (ζημιών) χρήσης:						
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα						25.108
Λοιπά έξοδα						(1.720)
Κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία περιουσιακών στοιχείων της ICI						11.363
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά						(4.249)
Φόροι						(1.249)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης						29.253

Η κατανομή των αποτελεσμάτων του Ομίλου της χρήσης 2023 ανά λειτουργικό τομέα ήταν η ακόλουθη :

	01.01.2023 – 31.12.2023					
	Γραφεία & Μικτής Χρήσης	Αποθήκες	Ξενοδοχεία	Καταστήματα	Ειδικής Χρήσης	Σύνολο
ΠΩΛΗΣΕΙΣ						
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	2.358	4.791	1.708	160	87	9.104
Σύνολο	2.358	4.791	1.708	160	87	9.104
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ						
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	1.170	4.658	2.171	88	23	8.110
Κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	7	-	120	-	127
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(87)	(78)	(61)	(24)	(3)	(253)
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	(235)	(312)	(106)	(22)	(20)	(695)
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	3.206	9.066	3.712	322	87	16.393
Συμφωνία καθαρών κερδών/ (ζημιών) χρήσης:						
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα						16.393
Λοιπά έξοδα						(1.355)
Κέρδη/ (Ζημιές) από αποτίμηση χρημ/μικρών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων						1.726
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά Φόροι						(1.425)
						(709)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης						14.630

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 Χρήσης	Οικόπεδα	
Προσδιορισμός εύλογης αξίας	3	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία έναρξης χρήσης 1 Ιανουαρίου 2023	36.146	66.434	27.070	3.086	1.433	830	134.999
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	-	-	-	-	-	-	-
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	-	(5)	-	(880)	-	-	(885)
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	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 περιόδου 1 Ιανουαρίου 2024	37.572	75.971	30.211	2.308	1.456	-	147.518
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	-	948	-	-	-	-	948
Άμεση απόκτηση επενδύσεων ακινήτων της ICI	8.790	-	-	47.153	5.229	-	61.172
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	1.569	6.952	1.271	-	-	-	9.792
Επίδραση από Συγχώνευση	29.330	-	-	24.065	-	-	53.395
Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	(4.150)	-	-	(1.760)	-	-	(5.910)
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	3.048	5.292	1.409	771	(34)	-	10.486
Εύλογη αξία λήξης περιόδου 31 Δεκεμβρίου 2024	76.159	89.163	32.890	72.537	6.651	0	277.400

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

Χώρα	Χρήση	Εταιρεία Ελλάδα						Σύνολο
		Γραφεία & Μικτής Χρήσης	Αποθήκες	Ξενοδοχεία	Καταστήματα	Ειδικής Χρήση	Οικόπεδα	
	Προσδιορισμός εύλογης αξίας	3	3	3	3	3	3	
	Εύλογη αξία έναρξης χρήσης 1 Ιανουαρίου 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 Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-	(5)	-	(880)	-	-	(885)
		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 χρήσης 1 Ιανουαρίου 2024	37.572	42.452	22.011	2.308	1.456	-	105.799
	Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	-	948	-	-	-	-	948
	Άμεση απόκτηση επενδύσεων ακινήτων της ICI	8.790	-	-	47.153	5.229	-	61.172
	Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	1.569	6.890	1.247	-	-	-	9.706
	Επίδραση από Συγχώνευση	29.330	-	-	24.065	-	-	53.395
	Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(4.150)	-	-	(1.760)	-	-	(5.910)
		3.049	3.302	1.193	771	(35)	-	8.280
	Εύλογη αξία λήξης χρήσης 31 Δεκεμβρίου 2024	76.160	53.592	24.451	72.537	6.650	0	233.390

Σε συνέχεια της ολοκλήρωσης της Συγχώνευσης δια απορροφήσεως της «Intercontinental International Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» («ICI»), την 31η Δεκεμβρίου 2024 το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου περιλάμβανε 57 ακίνητα, εύλογης αξίας € 284,8 εκ. έναντι 148,9 εκ. την 31.12.2023 ήτοι αύξηση € 135,9 εκ. ή 91,2%. Η αξία του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου την 31.12.2024 ήταν διαμοιρασμένη κατά 31% σε ακίνητα αποθηκευτικών χώρων και κέντρων διανομής (logistics), 29% σε ακίνητα γραφείων και κτίρια μικτής χρήσης (γραφεία με ισόγεια καταστήματα), 26% σε καταστήματα, 12% σε ξενοδοχεία, και 2% σε ακίνητα ειδικής χρήσης. Η αύξηση αυτή ποσού € 135,9 εκ. αναλύεται ως εξής :

1. € 61,2 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 κατά το Α΄ Στάδιο της Συναλλαγής.
2. € 53,4 εκ. αφορούν την αξία 15 ακινήτων που εισφέρθηκαν στην Εταιρεία στο πλαίσιο της συγχώνευσης μέσω απορρόφησης της ICI.
3. € 10,8 εκ. αφορούν δαπάνες για απόκτηση, ανακαίνιση και ανάπτυξη υφιστάμενων ακινήτων,
4. € 10,5 εκ. αφορά αναπροσαρμογή αξίας του υφισταμένου χαρτοφυλακίου (βλ. κατωτέρω «Κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία»).

Αναλυτικά:

1. Απόκτηση 17 ακινήτων - ολοκλήρωση του πρώτου σταδίου της συναλλαγής για την Συγχώνευση δια απορροφήσεως της ICI

Το πρώτο εξάμηνο του 2024 ολοκληρώθηκε το πρώτο στάδιο της συναλλαγής (εφεξής «Στάδιο Α») με την 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.. Συμπεριλαμβανομένων των εξόδων απόκτησης, το συνολικό κόστος κτήσης ανήλθε σε € 61,2 εκ..

Τα ακίνητα που μεταβιβάστηκαν είναι τα παρακάτω:

A/A	Ακίνητο - Περιγραφή - Διεύθυνση	Επιφάνεια σε τ.μ.	Αξία Κτήσης 31.12.2024 (000'ς €)	Αξία Αποτίμησης 31.12.2024 (000'ς €)
1	Εμπορικό κτίριο, 25ης Αυγούστου 64 , Δήμος Ηρακλείου, Νομός Ηρακλείου, πλήρως μισθωμένο	3.557	13.250	13.180
2	Ισόγειο Κατάστημα με υπόγειο και πατάρι/ ημιόροφο, Ακτή Μουτσοπούλου 18-18α , Δήμος Πειραιά, Νομός Αττικής, πλήρως μισθωμένο	751	2.124	2.210
3	Διατηρητέο επαγγελματικό κτίριο, Ίωνος Δραγούμη 21 , Δήμος Θεσσαλονίκης, Νομός Θεσσαλονίκης, πλήρως μισθωμένο	1.995	5.229	5.100
4	Κατάστημα, Αχιλλέως 2-4, Πλατεία Καραϊσκάκη , Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής, πλήρως μισθωμένο	1.130	1.750	1.760
5	Κτίριο Γραφείων με ισόγειο κατάστημα, Π.Κωνσταντά 12 & Γ.Λύχνου , Δήμος Κερκυραίων, Νομός Κέρκυρας, μερικώς μισθωμένο	651	1.862	1.990
6	Κτίριο Γραφείων με ισόγειο κατάστημα, Λεωφόρος Δεκελείας 104 και Αγ.Τριάδος , Δήμος Ν. Φιλαδέλφειας, Νομός Αττικής, μερικώς μισθωμένο	878	1.616	1.640
7	Οριζόντιες ιδιοκτησίες γραφειακών χώρων με ισόγειο κατάστημα, Λεωφόρος Συγγρού 2 και Διονυσίου Αρεοπαγίτου 1 , Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής, πλήρως μισθωμένο	655	2.473	2.830
8	Εμπορικό κτίριο, Ιάσωνος 47 & Ηπείρου , Δήμος Βόλου, Νομός Μαγνησίας, πλήρως μισθωμένο	1.299	3.072	3.160
9	Κατάστημα με Υπόγειες Θέσεις Στάθμευσης, Λεωφόρος Ελευθερίου Βενιζέλου 155-157 , Δήμος Καλλιθέας, Νομός Αττικής, πλήρως μισθωμένο	1.088	3.939	4.110
10	Κατάστημα, Ελευθερίου Βενιζέλου 2 , Δήμος Ζακυνθίων, Νομός Ζακύνθου, πλήρως μισθωμένο	287	2.025	2.300

11	Κατάστημα, Λεωφόρος Ποσειδώνος 32 και Αγ.Αλεξάνδρου 2 , Δήμος Παλαιού Φαλήρου, Νομός Αττικής, πλήρως μισθωμένο	700	2.730	2.780
12	Κατάστημα, Μακρυγιάννη 106 , Δήμος Σταυρουπόλεως, Νομός Θεσσαλονίκης, πλήρως μισθωμένο	745	1.720	1.570
13	Εμπορικό ακίνητο με γραφεία, Ανδρέα Κάλβου 23 , Δήμος Νέας Ιωνίας, Νομός Αττικής, πλήρως μισθωμένο	893	1.727	1.610
14	Κατάστημα, Λεωφόρος Κηφισίας 107 και Πανόρμου , Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής, πλήρως μισθωμένο	848	2.502	2.450
15	Κτίριο Γραφείων, Χάρητος 3 & Σπυσιόπου 6 , Δήμος Αθηναίων, Νομός Αττικής, πλήρως μισθωμένο	852	2.868	3.170
16	Εμπορικό κτίριο, Λεωφόρος Μαραθώνος 4 & Αφών Ξυνταρά 1 , Δήμος Πικέρμι, Νομός Αττικής, πλήρως μισθωμένο	4.429	8.226	8.270
17	Κτίριο Γραφείων, Λεωφόρος Βουλιαγμένης 152 & Στράβωνος , Δήμος Γλυφάδας, Νομός Αττικής, πλήρως μισθωμένο	2.823	4.060	4.720
	Σύνολο	23.581	61.172	62.850

2. Εισφορά 15 ακινήτων - ολοκλήρωση Συγχώνευσης δια απορροφήσεως της ICI

Δυνάμει της υπ' αριθμ. 3507996ΑΠ/23.12.2024 απόφασης του Υπουργείου Ανάπτυξης έγκρισης της συγχώνευσης η οποία καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο την ίδια ημέρα με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 5110800 εισφέρθηκαν την 23.12.2024 στην Εταιρεία λόγω καθολικής διαδοχής της ICI τα 15 κατωτέρω ακίνητα τα οποία εκτιμήθηκαν από τους ανεξάρτητους εκτιμητές της Εταιρείας την 31.12.2024 ως εξής:

A/A	Ακίνητο - Περιγραφή - Διεύθυνση	Επιφάνεια σε τ.μ.	Αξία Αποτίμησης 31.12.2024 (000'ς €)
1	Κτίριο Γραφείων και καταστημάτων, Λεωφόρος Κύμης και Επταλόφου , Περιοχή Ολυμπιακού Χωριού, Δήμος Αχαρνών Νομός, Αττικής, πλήρως μισθωμένο	4.340	3.130
2	Κατάστημα, Λεωφόρος Χατζηκυριάκου 24 , Δήμος Πειραιά Νομός, Αττικής, πλήρως μισθωμένο	577	2.220
3	Εμπορικό κτίριο, Μαιάνδρου & Πετρακογιώργη , Δήμος Ηρακλείου Νομός, Ηρακλείου, πλήρως μισθωμένο	4.219	6.340
4	Οριζόντια Ιδιοκτησία Γραφείων, Λεωφόρος Μεσογείων 2 - 4, Πύργος Αθηνών 12ος όροφος , Δήμος Αθηναίων Νομός, Αττικής, πλήρως μισθωμένο	703	2.050
5	Οριζόντια Ιδιοκτησία Γραφείων, Λεωφόρος Μεσογείων 2 - 4, Πύργος Αθηνών 13ος όροφος , Δήμος Αθηναίων Νομός, Αττικής, πλήρως μισθωμένο	703	2.100
6	Εμπορικό κτίριο, Κορίνθου 52 & Αγίας Κυριακής , Αίγιο, Δήμος Αιγιαλείας Νομός, Αχαΐας, πλήρως μισθωμένο	1.387	840
7	Κατάστημα, Δαβάκη 49 , Δήμος Καλλιθέας Νομός, Αττικής, πλήρως μισθωμένο	567	1.260
8	Κατάστημα, Υμηττού 190 , Δήμος Αθηναίων Νομός, Αττικής, πλήρως μισθωμένο	1.879	1.750
9	Εμπορικό κτίριο, Ελευθερίου Βενιζέλου 18 & Ερμού , Δήμος Βόλου Νομός, Μαγνησίας, πλήρως μισθωμένο	1.011	3.640
10	Κατάστημα, Οδός Σπυσιόπου 7 , Δήμος Αθηναίων Νομός, Αττικής, πλήρως μισθωμένο	218	885
11	Εμπορικό κτίριο, Α' Πάροδος Ανθοκήπων, Ν.Ευκαρπία , Δήμος Παύλου Μελά Νομός, Θεσσαλονίκης, πλήρως μισθωμένο	1.693	1.470
12	Εμπορικό κτίριο, Συμβολή των οδών Δελφών 6 & Ορχομενού , Δήμος Λεβαδέων Νομός, Βοιωτίας, πλήρως μισθωμένο	2.404	2.750
13	Κτίριο Γραφείων με Υπόγειες Θέσεις Στάθμευσης, Λεωφόρος Κηφισίας 266 , Δήμος Χαλανδρίου Νομός, Αττικής, μερικώς μισθωμένο	5.260	13.350

14	Εμπορικό κτίριο, Επαρχιακή οδός Ιεράπετρας - Παχιάς Άμμου , Δήμος Ιεράπετρας Νομός, Λασιθίου, πλήρως μισθωμένο	1.716	2.910
15	Κτίριο Γραφείων με Υπόγειες Θέσεις Στάθμευσης, Οδός Νικολάου Ζεκάκου 18 , Δήμος Αμαρουσίου Νομός, Αττικής, πλήρως μισθωμένο	3.577	8.700
	Σύνολο	30.254	53.395

3. Κατά τη χρήση 2024, ο Όμιλος έκανε λοιπές επενδύσεις σε ακίνητα συνολικού ποσού € 10,8 εκ.

Συγκεκριμένα :

- 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 προχώρησε σε πράξη συνένωσης στις 08.03.2024.
- 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. Η πράξη συνένωσης έχει κατατεθεί στο αρμόδιο κτηματολογικό γραφείο και η εγγραφή αναμένεται να ολοκληρωθεί στις αρχές του 2025.
- Εντός του 2024 η Εταιρεία πραγματοποίησε έργα για την κατασκευή νέου Κέντρου Αποθήκευσης και Διαμονής (ΚΑΔ 2) στον Ασπρόπυργο Αττικής ποσού € 6,8 εκ., 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 επιφανείας 19.217,36 τ.μ. και προδιαγραφών πυροπροστασίας κατηγορίας Ζ3. Η Εταιρεία υπέγραψε εντός του Ιουνίου 2024 μισθώσεις με δύο μισθωτές για την πλήρη μίσθωση του ακινήτου, το οποίο παραδόθηκε στους μισθωτές τον Νοέμβριο 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 € 1,2 εκ. 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.
- Κατά την διάρκεια του α' εξαμήνου 2024 η Εταιρεία πραγματοποίησε έργα ποσού € 1,1 εκ. για την κατασκευή νέου κτιρίου γραφείων με πιστοποίηση LEED Gold επί της Ποσειδώνος 42 στην Καλλιθέα Αττικής, το οποίο χρηματοδοτείται από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (RRF), ενώ εκτιμάται πως η κατασκευή θα έχει ολοκληρωθεί στο πρώτο εξάμηνο του 2026.
- Λοιπές κεφαλαιουχικές δαπάνες ποσού € 0,7 εκ. επί των λοιπών επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας.

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 31.12.2024 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 31.12.2024:

Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Γραφεία & μικτής χρήσης (1)	82.240	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	508	7,8%-10,5%	6,0%-8,5%
Αποθήκες (2)	89.163	80%-10% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20%-90% συγκριτική μέθοδος	556	9,19%-9,95% 6,23%-6,39% (1)	7,15%-8,25% 4,25%-4,50% (1)
Ξενοδοχεία (3)	32.890	80% -90% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% -10% συγκριτική μέθοδος και 100% υπολειμματική μέθοδος	η/α	9,50% -10,00% 6,50%(2)	6,75%-8,00%
Καταστήματα (4)	66.457	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	359	7,75%-10,50%	5,75%-8,50%
Ειδικής Χρήσης	6.650	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	35	9,50%-10,10%	7,50%-8,00%
	277.400				

(1) Στα γραφεία & μικτής χρήσης δεν συμπεριλαμβάνονται 2 προς πώληση ακίνητα που (οριζόντιες ιδιοκτησίες) που βρίσκονται στον Πύργο Αθηνών, Λεωφόρος Μεσογείων 2 – 4 & Σινώπης, στον 12ο και 13ο όροφο τα οποία οποία κατά την 31.12.2024 έχουν ταξινομηθεί στο κονδύλι «Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού». Τα εν λόγω ακίνητα πωλήθηκαν την 12.03.2025 έναντι τιμήματος € 2.085.000 και € 2.145.000 αντίστοιχα. Το συνολικό αντίτιμο για την πώληση των ως άνω ιδιοκτησιών ανήλθε σε € 4.230.000 έναντι της αξίας εκτίμησης των ακινήτων της 31.12.2024 που ανέρχονταν σε € 4.150.000.

(2) Στις αποθήκες συμπεριλαμβάνονται τα ακίνητα Λ. Κηφισού 117 & Λ. Κηφισού 123, τα οποία λειτουργούν σαν χώροι στάθμευσης για την εξυπηρέτηση των όμορων των οικοπέδων ακινήτων της Εταιρείας.

(3) Στα ξενοδοχεία συμπεριλαμβάνεται οικόπεδο το οποίο λειτουργεί σαν χώρος στάθμευσης για την εξυπηρέτηση του όμορου ξενοδοχείου της Εταιρείας στην Νάουσα, Πάρου.

(4) στα καταστήματα δεν συμπεριλαμβάνεται προς πώληση ακίνητο της Εταιρείας αξίας εκτίμησης € 1.760.000 που βρίσκεται στην Αχιλλέως 2-4, Πλατεία Καραϊσκάκη για το οποίο έχει υπογραφεί προσύμφωνο πώλησης.

Τα επενδυτικά ακίνητα που αναφέρονται ανωτέρω στις υποσημειώσεις (1) και (2), απεικονίζονται ως «Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού» στην Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2024.

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 μίσθωμα	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	30.211	80% -90% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% -10% συγκριτική 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.

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.

Επιπλέον, ο εκτιμητής και η εταιρεία κατανοούν τις τάσεις και τα αναπτυσσόμενα ζητήματα και ενσωματώνουν, όπου αυτό είναι δυνατό με βάση τα διαθέσιμα στοιχεία, τα κριτήρια του ESG στη διαδικασία αποτίμησης. Στο πλαίσιο αυτό, ο αντίκτυπος του ESG λαμβάνεται υπόψη και μετράται από την αγορά για να αντικατοπτρίζει τις ενέργειες των συμμετεχόντων, των αγοραστών, των πωλητών, των νοίκιαστών και των ιδιοκτητών.

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.

Η κύρια μέθοδος που χρησιμοποιείται για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας του χαρτοφυλακίου των επενδύσεων

σε ακίνητα του Ομίλου την 31 Δεκεμβρίου 2024, είναι η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών με κυρίως μακροχρόνιες συμβάσεις μίσθωσης.

Το συνολικό κέρδος από αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία των ακινήτων του Ομίλου για το 2024 ανήλθε σε ποσό € 10,5 εκ, ή 3,7% επί της αξίας των ακινήτων της 31.12.2024.

Οι μεγαλύτερες ποσοστιαίες αυξήσεις από την αναπροσαρμογή της αξίας επενδύσεων σε εύλογη αξία ποσοστού 5,9% (€ 5,3 εκ.) επί της αξίας τους την 31.12.2024 παρουσιάζονται στον κλάδο των αποθηκών και ειδικότερα στο Logistics Park του Ασπροπύργου κυρίως λόγω της ανάπτυξης που πραγματοποίησε η Εταιρεία και ολοκληρώθηκε εντός του 2024 καθώς και λόγω της συνεχιζόμενης αύξησης ζήτησης των ενοικίων σε συνδυασμό με την αύξηση των αποδόσεων με μικρότερη όμως ταχύτητα.

Αυξήσεις από την αναπροσαρμογή της αξίας επενδύσεων σε εύλογη αξία παρουσιάζονται και στον τομέα των ξενοδοχείων του Ομίλου με κέρδη από αναπροσαρμογή αξίας ακινήτων ποσοστού 4,3% (€ 1,4 εκ.) έναντι της αξίας τους την 31.12.2024. Για την αύξηση αυτή συνεκτιμήθηκε από τον εκτιμητή η ολοκλήρωση της κατασκευής της επέκτασης του Mr&Mrs White Paros, η δυναμικότητα των τοποθεσιών που βρίσκονται τα ξενοδοχεία τα οποία συνεχίζουν την ανοδική πορεία τους σε σχέση με πέρσι, τα αυξημένα ποσοστά πληρότητας τους καθώς και οι αυξημένοι τζίροι που πέτυχαν το 2024.

Αύξηση 3,7% ή € 3,1 εκ. παρατηρήθηκε και στον κλάδο των ακινήτων γραφείων κυρίως από τα ακίνητα Αλαμάνας 1, το οποίο ανακαινίστηκε και μισθώθηκε εντός του 2024, και τα ακίνητα Ελ. Βενιζέλου 280 στην, Γούναρη 3 στον Πειραιά και Λ. Βουλιαγμένης 152 στη Γλυφάδα για τα οποία υπογράφηκαν νέες συμβάσεις μίσθωσης εντός του 2024.

Τα σημαντικότερα μη παρατηρήσιμα δεδομένα που χρησιμοποιούνται στην επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα είναι το μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα, το προεξοφλητικό επιτόκιο, ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης, η μέση ημερήσια τιμή ενοικίασης δωματίου (ADR) που χρησιμοποιείται στην εκτίμηση των ξενοδοχείων και ο χρονισμός της κατασκευαστικής περιόδου.

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 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, € 7.856 χιλ. χαμηλότερη ή € 8.187 χιλ. υψηλότερη, έναντι € 3.975 χιλ. χαμηλότερη ή € 4.153 χιλ. υψηλότερη για τις αντίστοιχες εκτιμήσεις της 31.12.2023.

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 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, € 6.852 χιλ. χαμηλότερη ή 7.464 χιλ. υψηλότερη, έναντι € 3.048 χιλ. χαμηλότερη ή € 3.368 χιλ. υψηλότερη για τις αντίστοιχες εκτιμήσεις της 31.12.2023.

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 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, € 6.696 χιλ. υψηλότερη ή € 6.557 χιλ. χαμηλότερη, έναντι € 3.263 χιλ. υψηλότερη ή € 3.265 χιλ. χαμηλότερη για τις αντίστοιχες εκτιμήσεις της 31.12.2023.

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2024, η κατασκευαστική περίοδος, στο υπό - κατασκευή επενδυτικό ακίνητο γραφείων παραταθεί κατά έξι μήνες τότε η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν € 94 χιλ. χαμηλότερη για τα γραφεία, έναντι € 81 χιλ. χαμηλότερης για τις αντίστοιχες εκτιμήσεις της 31.12.2023.

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2024 η μέση ημερήσια τιμή ενοικίασης δωματίου (ADR) που χρησιμοποιείται στην εκτίμηση των ξενοδοχείων διέφερε κατά +/-5% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση, € 957 χιλ. υψηλότερη ή € 1.438 χιλ. χαμηλότερη, έναντι , € 1.080 χιλ. υψηλότερης ή € 1.039 χιλ. χαμηλότερης της 31.12.2023.

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.». Η αξία της συμμετοχής της Εταιρείας στις θυγατρικές της είναι η ακόλουθη:

	31.12.2024	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 στου μετόχου της ποσού € 501 χιλ., με την ακύρωση 374 χιλ. ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 1,34 η κάθε μία.

8. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος			Εταιρεία		
	Οικόπεδα & Κτίρια	Έπιπλα & Λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο	Οικόπεδα & Κτίρια	Έπιπλα & Λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Κόστος κτήσεως						
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2023	1.566	91	1657	1.407	91	1.498
Προσθήκες	8	19	27	2	19	21
Πωλήσεις	-	(1)	(1)	-	(1)	(1)
Αντιστροφή Απομείωσης	53	-	53	53	-	53
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	1.627	109	1.736	1.462	109	1.571
Συσσωρευμένες αποσβέσεις						
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2023	108	28	136	81	28	110
Αποσβέσεις	41	13	54	28	13	41
Πωλήσεις	-	(1)	(1)	-	(1)	(1)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	149	40	189	109	40	150
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2023	1.478	69	1.547	1.353	69	1.421
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2024	1.627	109	1.736	1.462	109	1.571
Προσθήκες	-	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	1.627	109	1.736	1.462	109	1.571
Συσσωρευμένες αποσβέσεις						
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2024	149	40	189	109	40	150
Αποσβέσεις	42	14	56	29	14	43
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	191	54	245	138	54	193
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2024	1.436	55	1.491	1.324	55	1.379

9. Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων

Τα δικαιώματα χρήσης του Ομίλου και της Εταιρείας αφορούν μισθώσεις αυτοκινήτου και οικοπέδου και αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος			Εταιρεία		
	Οικόπεδα & Κτίρια	Μεταφορικά μέσα	Σύνολο	Οικόπεδα & Κτίρια	Μεταφορικά μέσα	Σύνολο
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2023	14	16	30	14	16	30
Προσθήκες	6	-	6	6	-	6
Αποσβέσεις	(6)	(7)	(13)	(6)	(7)	(13)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	14	9	23	14	9	23
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2024	14	9	23	14	9	23
Προσθήκες	-	-	-	-	-	-
Αποσβέσεις	(13)	(7)	(20)	(13)	(7)	(20)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	1	2	3	1	2	3

Η Εταιρεία στις 14.01.2022 σύναψε σύμβαση μίσθωσης οικοπέδου για χρήση χώρου στάθμευσης και εξυπηρέτησης εργοταξίου η οποία τροποποιήθηκε στις 15.12.2023, το οποίο είναι απέναντι από το ακίνητο επί της οδού Λεωφόρος Ποσειδώνος 42 στην Καλλιθέα.

10. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Εμπορικές απαιτήσεις	836	29	773	29
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(293)	-	(293)	-
Τελικές εμπορικές απαιτήσεις	543	29	480	29
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (σημ. 29)	101	422	101	180
Έξοδα επομένων χρήσεων και προκαταβολές	1.401	342	1.393	267
Λοιπές απαιτήσεις και εγγυήσεις	1.845	1.652	1.126	906
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	115	62	70	15
Σύνολο Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	4.005	2.507	3.170	1.397
Μακροπρόθεσμες	1.052	1.311	301	615
Βραχυπρόθεσμες	2.953	1.196	2.869	782
Σύνολο	4.005	2.507	3.170	1.397

Οι λοιπές απαιτήσεις και εγγυήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας την 31^η Δεκεμβρίου 2024 περιλαμβάνουν ποσό ύψους € 305 χιλ. που αφορά κίνητρα μίσθωσης βάσει μισθωτικής σύμβασης. Ο λογιστικός χειρισμός των εν λόγω κινήτρων, σύμφωνα με το λογιστικό πρότυπο ΔΠΧΑ 16, προβλέπει την τμηματική απόσβεσή τους κατά τη διάρκεια της κάθε μίσθωσης. Οι λογιστικές αξίες των ανωτέρω απαιτήσεων αντιπροσωπεύουν την εύλογη αξία τους.

Ο Όμιλος ιστορικά δεν έχει υποστεί σημαντική ζημιά από την αρχική αναγνώριση των απαιτήσεων και δεν αναμένονται σημαντικές ζημίες, 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					
31.12.2024	Έως 1 μήνα	Από 1 μήνα έως 3 μήνες	Από 3 μήνες έως 12 μήνες	Άνω των 12 μηνών	Σύνολο
Εμπορικές και λουπές απαιτήσεις	3.133	9	104	1.052	4.298
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-	-	-	(293)	(293)
Σύνολο	3.133	9	104	759	4.005

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 λουπές απαιτήσεις	1.185	9	2	1.311	2.507
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-	-	-	-	-
Σύνολο	1185	9	2	1.311	2.507

Εταιρεία					
31.12.2024	Έως 1 μήνα	Από 1 μήνα έως 3 μήνες	Από 3 μήνες έως 12 μήνες	Άνω των 12 μηνών	Σύνολο
Εμπορικές και λουπές απαιτήσεις	3.049	9	104	301	3.463
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-	-	-	(293)	(293)
Σύνολο	3049	9	104	8	3.170

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 λουπές απαιτήσεις	771	9	2	615	1.397
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-	-	-	-	-
Σύνολο	771	9	2	615	1.397

11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Διαθέσιμα στο ταμείο	-	1	-	-
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις	7.346	2.785	6.654	2.202
Σύνολο	7.346	2.786	6.654	2.202

Οι βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις αποτελούνται από καταθέσεις όψεως ή προθεσμίας στην Ελλάδα. Τα πραγματικά επιτόκια καθορίζονται σύμφωνα με τα ισχύοντα κυμαινόμενα επιτόκια και διαπραγματεύονται κατά περίπτωση.

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρείας και του Ομίλου αναλύονται στα εξής νομίσματα:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Euro	7.341	2.786	6.649	2.202
US Dollar	5	-	5	-
Σύνολο	7.346	2.786	6.654	2.202

12. Μετοχικό κεφάλαιο και αγορά ιδίων μετοχών

Το Μετοχικό Κεφάλαιο αναλύεται ως ακολούθως:

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό Κεφάλαιο
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	35.764.593	75.106
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	35.764.593	75.106
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	35.764.593	75.106
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	9.121.181	19.154
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	44.885.774	94.260

Την 23.12.2024 εγκρίθηκε η Συγχώνευση με Απορρόφηση της «Intercontinental International Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» («ICI») από την Εταιρεία δυνάμει της υπ' αριθμ. 3507996ΑΠ/23.12.2024 απόφασης του Υπουργείου Ανάπτυξης και καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο την ίδια ημέρα με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 5110800. Σύμφωνα με την ως άνω απόφαση του Υπουργείου Ανάπτυξης, εγκρίθηκε και η τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρείας. Συνέπεια της Συγχώνευσης και σύμφωνα με την εγκεκριμένη σχέση ανταλλαγής το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό € 19.154.480,10. Δυνάμει του άρθρου 18 παρ. 5 του ν. 4601/2019, οι εταιρικές συμμετοχές της ICI που κατέχονταν από την ίδια την ICI και από την Εταιρεία ήτοι 26.714 ίδιες μετοχές της ICI, καθώς και οι 2.836.949 μετοχές της ICI, που είχε αποκτήσει η Εταιρεία δυνάμει της από 10 Οκτωβρίου 2024 σύμβασης αγοραπωλησίας μετοχών, δεν ανταλλάσσονται με εταιρικές συμμετοχές της Απορροφώσας αλλά ακυρώθηκαν λόγω συγχύσεως. Κατ' ακολουθίαν, οι υπόλοιπες 7.636.337 κοινές ονομαστικές μετοχές της ICI ανταλλάχθηκαν με 9.121.181 κοινές ονομαστικές μετοχές της Εταιρείας, ονομαστικής αξίας €2,10 εκάστη. Ακολούθως, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σήμερα στο ποσό των € 94.260.125,40, διαιρούμενο σε 44.885.774 κοινές ονομαστικές μετοχές με δικαίωμα ψήφου, ονομαστικής αξίας €2,10.

Το Χ.Α. ενέκρινε την 23.12.2024 την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση στο Χ.Α. των 9.121.181 νέων κοινών ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών ονομαστικής αξίας €2,10, οι οποίες εκδόθηκαν λόγω της Συγχώνευσης.

Την Πέμπτη 2 Ιανουαρίου 2025 άρχισε η διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο Αθηνών (εφεξής «Χ.Α.») των 9.121.181 νέων άυλων κοινών, ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών της, ονομαστικής αξίας €2,10 η καθεμία (εφεξής «Νέες Μετοχές»), που εκδόθηκαν λόγω της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας για τη συγχώνευση με απορρόφηση της ICI από την Εταιρεία.

Σε συνέχεια της ολοκλήρωσης της Συγχώνευσης η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας την 31.12.2024 είχε ως εξής:

Μέτοχοι	Αριθμός Μετοχών	% Συμμετοχής
Θεόδωρος Φέσσας (άμεσα και έμμεσα)	13.444.093	30,0%
Ajolic Trading Limited	6.491.901	14,5%
Ευτυχία Κουτσουρέλη	6.014.689	13,4%
Σύνολο διασποράς (μέτοχοι <5%)	18.538.962	41,3%
Ίδιες Μετοχές	396.129	0,9%
Σύνολο	44.885.774	100,00%

Η Εταιρεία την 31.12.2024 είχε στην κατοχή της συνολικά 396.129 ίδιες μετοχές συνολικής ονομαστικής αξίας € 832 χιλ. και αξίας κτήσης € 703 χιλ.. Οι κατεχόμενες ίδιες μετοχές την 31.12.2024 αντιστοιχούσαν στο 0,88% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας. Η Εταιρεία την 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 31.12.2023 αντιστοιχούσαν στο 1,15% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Η Εταιρεία κατέχει σήμερα 481.676 ίδιες μετοχές, ποσοστό 1,07% του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας.

13. Αποθεματικά

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Τακτικό αποθεματικό	1.274	968	957	674
Ειδικό αποθεματικό	2.742	2.742	2.742	2.742
Λοιπά αποθεματικά	(791)	(734)	(1.090)	(1.032)
Σύνολο	3.225	2.976	2.609	2.384

Σύμφωνα με το άρθρο 158 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη να παρακρατεί από τα καθαρά λογιστικά της κέρδη ποσό 5% ετησίως ως τακτικό αποθεματικό, έως ότου το σύνολο του τακτικού αποθεματικού ανέλθει στο 1/3 του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό δεν μπορεί να διανεμηθεί καθ' όλη τη διάρκεια της ζωής της Εταιρείας.

Σύμφωνα με την από 06.09.2019 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων ενέκρινε την ονομαστική μείωση του κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των € 2.742 χιλ., με μείωση της ονομαστικής αξίας εκάστης κοινής ονομαστικής μετά ψήφου μετοχής της Εταιρείας από €2,33 σε €2,10, σύμφωνα με το άρθρο 31 του Ν. 4548/2018, για το σχηματισμό ισόποσου ειδικού αποθεματικού. Η Εταιρεία θα αποφασίσει σε μεταγενέστερο χρόνο τον τρόπο χρησιμοποίησης του ως άνω ειδικού αποθεματικού το οποίο δεν μπορεί να διανεμηθεί, είτε προς το σκοπό εκ νέου κεφαλαιοποίησης του είτε συμψηφισμού προς απόσβεση ζημιών της Εταιρείας, σύμφωνα με τον Ν. 4548/2018, ως ισχύει.

Τα λοιπά αποθεματικά αφορούν τα έξοδα της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, συνολικής αξίας € 50.071 χιλ. που ολοκληρώθηκε την 20η Δεκεμβρίου 2019 και της της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, συνολικής αξίας € 19.154 χιλ. που ολοκληρώθηκε την 23η Δεκεμβρίου 2024 .

14. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

Σύμφωνα με τη νομοθεσία οι εργαζόμενοι δικαιούνται αποζημίωση στη περίπτωση απόλυσης ή συνταξιοδότησής τους, το ύψος της οποίας ποικίλει ανάλογα με το μισθό, τα έτη υπηρεσίας και τον τρόπο της αποχώρησης.

Τα ποσά που έχουν καταχωρηθεί στην Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης έχουν προσδιορισθεί ως εξής:

Όμιλος και Εταιρεία	31.12.2024	31.12.2023
Παρούσα αξία μη χρηματοδοτούμενων υποχρεώσεων	18	14
Υποχρέωση στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	18	14

Τα ποσά που έχουν καταχωρηθεί στην κατάσταση αποτελεσμάτων έχουν ως εξής:

	31.12.2024	31.12.2023
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	4	4
Σύνολο περιλαμβανόμενο στις παροχές σε εργαζομένους (Σημ. 20)	4	4

Η μεταβολή της υποχρέωσης που έχει καταχωρηθεί στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης έχει ως εξής:

	31.12.2024	31.12.2023
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	14	10
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	4	4
Αναλογιστικά Κέρδη/ (Ζημίες) από μεταβολή χρηματοοικονομικών παραδοχών	-	-
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	18	14

Οι κύριες αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν έχουν ως εξής:

	31.12.2024	31.12.2023
Προεξοφλητικό επιτόκιο	2,79%	3,04%
Πληθωρισμός	2,20%	2,70%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	5,50%	2,70%

Σύμφωνα με την νομοθεσία οι εργαζόμενοι δικαιούνται αποζημίωση στη περίπτωση συνταξιοδότησής τους, το ύψος της οποίας ποικίλει ανάλογα με τον μισθό, τα έτη υπηρεσίας και τον τρόπο της αποχώρησης. Η πρόβλεψη για αποζημίωση λόγω εξόδου από την υπηρεσία απεικονίζεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με το ΔΛΠ 19 «Παροχές σε Εργαζόμενους» και βασίζεται σε ανεξάρτητη αναλογιστική μελέτη.

15. Δανειακές Υποχρεώσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Αλληλόχρεος δανεισμός	-	11	-	11
Ομολογιακά δάνεια	128.477	37.035	128.477	37.035
Επιχορήγηση	196	-	195	-
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	128.673	37.046	128.672	37.046
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Μακροπρόθεσμος δανεισμός				
Ομολογιακά δάνεια	122.297	35.212	122.297	35.212
Επιχορήγηση	196	-	195	-
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	122.493	35.212	122.492	35.212
Βραχυπρόθεσμα δάνεια				
Αλληλόχρεος δανεισμός	-	11	-	11
Ομολογιακά δάνεια	6.180	1.823	6.180	1.823
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	6.180	1.834	6.180	1.834
Σύνολο δανείων	128.673	37.046	128.672	37.046

Η λήξη των δανειακών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Έως 1 έτος	6.180	1.834	6.180	1.834
Από 1 έως 5 έτη	121.943	28.968	121.943	28.968
Πάνω από 5 έτη	550	6.244	550	6.244
	128.673	37.046	128.672	37.046

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

	Λήξη	Όμιλος		Εταιρεία	
		31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Ομολογιακό Alpha Bank 05.03.2021 έως € 10 εκ.	27.05.2028	8.625	9.125	8.625	9.125
Ομολογιακό Δάνειο Eurobank 09.11.2023 έως € 14,5 εκ.	14.06.2028	13.920	10.668	13.920	10.668
Ομολογιακό Δάνειο Eurobank 23.04.2021 έως € 15,1 εκ.	23.04.2026	14.920	-	14.920	-
Ομολογιακό Alpha Bank 20.10.21 έως € 20 εκ.	08.12.2028	-	17.668	-	17.668
	09.05.2030				
Ομολογιακό Alpha Bank 22.08.2025 έως € 23,4 εκ.	31.12.2029	22.589	-	22.589	-
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	196	-	195	-
Ομολογιακό Alpha Bank 30.01.2024 € 21 εκ.	20.7.2027	19.614	-	19.614	-
Ομολογιακό Alpha Bank 30.01.2024 έως €49 εκατ. Σειρά Α1	31.01.2026	15.000	-	15.000	-
Ομολογιακό Alpha Bank 30.01.2024 έως €49 εκατ. Σειρές Α2, Α3	31.01.2027	24.397	-	24.397	-
Ομολογιακό Alpha Bank 30.01.2024 έως €49 εκατ. Σειρά Β	31.01.2027	9.234	-	9.234	-
Αλληλόχρεος Alpha Bank	-	-	1	-	1
Εθνική Αλληλόχρεος	-	-	10	-	10
Αναπόσβεστο υπόλοιπο κεφαλαιοποιημένων κερδών από τροποποιήσεις δανειακών συμβάσεων και Αναπόσβεστο υπόλοιπο κεφαλαιοποιημένων εξόδων δανείων	-	(1.524)	(526)	(1.524)	(526)
Δεδουλευμένοι τόκοι δανείων	-	896	101	896	101
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων		128.672	37.046	128.672	37.046
Μείον: Βραχυπρόθεσμο μέρος		(6.180)	(1.834)	(6.180)	(1.834)
Μακροπρόθεσμο μέρος		122.493	35.212	122.492	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 € 244,5 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 31^η Δεκεμβρίου 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 Χρηματορικών 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 5,21% για το 2024, έναντι 5,16% για το 2023, ενώ το τρέχον ανέρχεται σε 4,0%.

Εάν το επιτόκιο αναφοράς είχε μεταβληθεί κατά +/-1% η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν κατ' εκτίμηση μειωμένα κατά € 636 χιλ. και αυξημένα κατά 636 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 31.12.2024 εκδόθηκαν επιπλέον ομολογίες ποσού € 3.723 χιλ. Την 31.12.2024 το υπόλοιπο των ανεξόφλητων ομολογιών ανερχόταν σε € 13.920 χιλ..

Την 5^η Μαρτίου 2021 η Εταιρεία προχώρησε σε έκδοση κοινού ομολογιακού δανείου με την Τράπεζα Alpha Bank A.E. ποσού έως € 10.000 χιλ.. Την 31.12.2024 το υπόλοιπο των ανεξόφλητων ομολογιών ανέρχεται σε € 8.625 χιλ.

Την 20^η Οκτωβρίου 2021 η Εταιρεία προχώρησε σε έκδοση κοινού ομολογιακού δανείου με την Τράπεζα Alpha Bank A.E. ποσού έως € 20.000 χιλ. το οποίο ανά χρηματοδοτήθηκε από το νέο ομολογιακό δάνειο με την ίδια Τράπεζα ποσού έως € 23.340 χιλ. με ημερομηνία αρχικής έκδοσης την 22.08.2024. Η Εταιρεία προχώρησε στην πλήρη αποπληρωμή του κεφαλαίου υπό την αρχική σύμβαση, άρα και στην αποαναγνώρισή της και στην αναγνώριση της νέας σύμβασης ως νέα υποχρέωση. Την 31.12.2024 το υπόλοιπο των ανεξόφλητων ομολογιών του δανείου ανερχόταν σε € 22.589 χιλ., ενώ την 05.03.2025 εκδόθηκαν επιπλέον ομολογίες € 0,5 εκ.

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 1.2). Την 31.12.2024 το υπόλοιπο των ανεξόφλητων ομολογιών του δανείου ανερχόταν σε € 19.614 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 10.10.2024 εκδόθηκαν επιπλέον ομολογίες ποσού € 9.351 χιλ. για την χρηματοδότηση της αγοράς 2.836.949 μετοχών της ICI, ήτοι το 27,02% του μετοχικού κεφαλαίου της ICI. Την 31.12.2024 το υπόλοιπο των ανεξόφλητων ομολογιών του δανείου ανερχόταν σε € 48.631 χιλ..

Σε συνέχεια της ολοκλήρωσης της συγχώνευσης μέσω απορρόφησης της ICI η οποία ολοκληρώθηκε την 23.12.2024, η Εταιρεία υπεισήλθε, ως καθολική διάδοχος στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της ICI ως Εκδότρια Εταιρεία στο από 23.04.2021 Πρόγραμμα Κοινού Ομολογιακού Δανείου που αρχικού ανώτατου ποσού έως € 40 εκ. που είχε εκδώσει η ICI με την Τράπεζα Eurobank A.E.. Την 31.12.2024 το υπόλοιπο των ανεξόφλητων ομολογιών του δανείου ανέρχεται σε € 14.920 χιλ.

Εντός του 2024, η Εταιρεία προχώρησε σε τροποποίηση των όρων των από 30.01.2024 και 22.08.2024 υφιστάμενων δανείων με την Alpha Bank για την μείωση του περιθωρίου επιτοκίου. Ως συνέπεια τροποποίησης των όρων υφιστάμενων δανείων που δεν οδήγησε σε διακοπή αναγνώρισης, περιλαμβάνεται στα έσοδα τόκων ποσό ύψους € 919 χιλ. (Σημείωση 22).

Οι υποχρεώσεις από τα ανωτέρω ομολογιακά δάνεια είναι εξασφαλισμένες με εμπράγματα εξασφαλίσεις επί των επενδυτικών ακινήτων (βλ. Σημείωση 28). Σύμφωνα με τους όρους των περισσότερων δανειακών συμβάσεων ο Όμιλος και η Εταιρεία απαιτείται να συμμορφώνονται με συγκεκριμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες. Καθ' όλη την διάρκεια του υφιστάμενου δανεισμού ο Όμιλος και η Εταιρεία κάλυπτε τις υποχρεώσεις συμμόρφωσης με τους εν λόγω δείκτες.

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.

Η μεταβολή του συνολικού δανεισμού για τη χρήση 2024 του Ομίλου παρουσιάζεται παρακάτω:

	Δάνεια	Υποχρεώσεις μισθώσεων	Σύνολο
Υπόλοιπο 31.12.2023	37.046	24	37.070
Ταμειακές ροές (καθαρές)	76.919	-	76.919
Επίδραση από Συγχώνευση	14.920	-	14.920
Επιχορήγηση	(196)	-	(196)
Απόσβεση παρούσας αξίας τροπ. δανείων	(998)	-	(998)
Δεδουλευμένοι τόκοι & Τόκοι αλληλόχρεου	784	-	784
Απόκτηση παγίων με μίσθωση / τροπ. συμβολαίων	-	(20)	(20)
Υπόλοιπο 31.12.2024	128.477	4	128.481

Η μεταβολή του συνολικού δανεισμού για τη χρήση 2023 του Ομίλου παρουσιάζεται παρακάτω:

	Δάνεια	Υποχρεώσεις μισθώσεων	Σύνολο
Υπόλοιπο 31.12.2022	34.577	31	34.608
Ταμειακές ροές	2.751	-	2.751
Δεδουλευμένοι τόκοι	6	-	6
Έξοδα έκδοσης δανείου	58	-	58
Απόσβεση παρούσας αξίας τροπ. Δανείων	(346)	-	(346)
Απόκτηση παγίων με μίσθωση / τροπ. Συμβολαίων	-	(7)	(7)
Λοιπές μη ταμειακές ροές	-	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2023	37.046	24	37.070

16. Προμηθευτές και λουπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λουπών υποχρεώσεων έχει ως εξής :

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Προμηθευτές	1.178	623	1.164	614
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 29)	5	11	5	9
Δεδουλευμένα έξοδα	1.340	374	1.323	364
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λουπές εισφορές	431	200	377	147
Προκαταβολές πελατών	38	1	38	1
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	111	-	111	-
Έσοδα επομένων χρήσεων	601	633	601	633
Λουπές υποχρεώσεις	1.234	601	1.234	590
Ληφθείσες εγγυήσεις ενοικίων	2.058	742	2.058	742
Σύνολο	6.996	3.185	6.911	3.100

Ανάλυση υποχρεώσεων:	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Μακροπρόθεσμες	2.058	1.747	2.058	1.747
Βραχυπρόθεσμες	4.938	1.438	4.853	1.353
Σύνολο	6.996	3.185	6.911	3.100

Η αύξηση στους προμηθευτές και λουπές υποχρεώσεις οφείλεται στα κονδύλια που ήρθαν από την απορροφούμενη εταιρεία, 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 ΙCI. Στις λουπές υποχρεώσεις περιλαμβάνεται ποσό € 1.155 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.

17. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Έσοδα ενοικίων από επενδυτικά ακίνητα	15.654	8.997	12.651	6.255
Λοιπά έσοδα	30	107	19	19
Σύνολο	15.684	9.104	12.670	6.274

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 των μισθώσεων κυρίως των τουριστικών ακινήτων 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 περιλαμβάνονται € 30 χιλ. για το 2024 και € 30 χιλ. για το 2023 που αφορούν έσοδα από την πώληση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας του φωτοβολταϊκού σταθμού που είναι εγκατεστημένος στην στέγη ενός από τα κτίρια της θυγατρικής εταιρείας SARMED Warehouses. Επιπλέον, στα λοιπά έσοδα για το 2023 περιλαμβάνεται έσοδο € 77 χιλ., που αφορά τη θυγατρικής Εταιρείας Plaza Hotel Skiathos από ασφαλιστική

αποζημίωση απώλειας ενοικίου λόγω της κακοκαιρίας DANIEL.

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 σε επίπεδο Ομίλου, μη συμπεριλαμβανομένων μελλοντικών αναπροσαρμογών, έχουν ως εξής:

	31.12.2024	31.12.2023
1 ^ο έτος	21.383	9.232
2 ^ο έτος	20.551	8.998
3 ^ο έτος	17.930	8.675
4 ^ο έτος	12.835	7.601
5 ^ο έτος	12.177	7.204
Πάνω από 5 έτη	45.985	20.675
Σύνολο	130.861	62.384

18. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Έξοδα εκτιμήσεων	(65)	(38)	(60)	(34)
Έξοδα δικηγόρων, συμβολαιογράφων,	(1)	(1)	(1)	(2)
Έξοδα ασφάλισης	(154)	(128)	(98)	(80)
Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών κενών χώρων	(56)	(58)	(56)	(58)
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	(14)	(17)	(11)	(2)
Μεσιτικά έξοδα	(85)	(10)	(85)	(10)
Λοιπά έξοδα	(15)	(1)	(13)	-
Σύνολο	(390)	(253)	(324)	(186)

Τα άμεσα λειτουργικά έξοδα που πραγματοποιήθηκαν σε μισθωμένα και μη μισθωμένα ακίνητα, εξαιρουμένων των υπό κατασκευή ακινήτων, ήταν τα εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Μισθωμένα ακίνητα	(390)	(211)	(324)	(144)
Μη μισθωμένα ακίνητα	-	(42)	-	(42)
Σύνολο	(390)	(253)	(324)	(186)

19. Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	(672)	(695)	(443)	(461)
Σύνολο	(672)	(695)	(443)	(461)

Σημειώνεται ότι στα παραπάνω ποσά δεν περιλαμβάνεται ΕΝΦΙΑ για τα ακίνητα της ICI που αποκτήθηκαν εντός της χρήσης 2024, καθώς ο ΕΝΦΙΑ υπολογίζεται με βάση τα ακίνητα που έχει στην κατοχή του ο υπόχρεος την 1^η Ιανουαρίου του εκάστοτε έτους.

20. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

Όμιλος και Εταιρεία	1.1.2024 - 31.12.2024	1.1.2023 - 31.12.2023
	Μισθοί	(456)
Εργοδοτικές εισφορές	(89)	(81)
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία (σημείωση 14)	(4)	(4)
Διανεμόμενα κέρδη στο προσωπικό και στο ΔΣ	(300)	(200)
Λοιπά έξοδα	(74)	(55)
Σύνολο	(923)	(704)

Τα διανεμόμενα κέρδη στο προσωπικό και στο Δ.Σ. της χρήσης αφορούν πρόβλεψη ποσού € 300 χιλ. για διανεμόμενα κέρδη της χρήσης 2024 τα οποία θα καταβληθούν εντός του 2025 μαζί με το μέρος της χρήσης 2024 ενώ το αντίστοιχο ποσό για την χρήση 2023 αφορά ποσό € 200 χιλ. που διανεμήθηκε στο προσωπικό το 2024 από τα κέρδη χρήσης 2023 μαζί με το μέρος της χρήσης 2023. Η διανομή από τα κέρδη χρήσης του 2024 τελεί υπό την έγκριση της ερχομένης Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας.

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού της Εταιρείας κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2024 και την 31^η Δεκεμβρίου 2023 ήταν 9 άτομα. Οι θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου, δεν απασχολούν προσωπικό.

21. Λοιπά λειτουργικά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Αμοιβές μελών Δ.Σ	(91)	(88)	(90)	(87)
Αμοιβές τρίτων	(169)	(132)	(169)	(132)
Έξοδα διοικητικής υποστήριξης	(298)	(231)	(273)	(207)
Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών (ιδιοχρησιμοποιούμενου)	(30)	(24)	(30)	(24)
Έξοδα ασφάλισης (D&O)	(18)	(11)	(18)	(11)
Λοιπά έξοδα	(125)	(110)	(118)	(106)
Σύνολο	(731)	(596)	(698)	(567)

Στα έξοδα διοικητικής υποστήριξης του Ομίλου ποσού € 298 χιλ. (2023: € 231 χιλ.) περιλαμβάνονται € 54 χιλ. (2023: € 53 χιλ.) που αφορούν έξοδα υπηρεσιών λειτουργικής / διοικητικής υποστήριξης από συνδεδεμένες εταιρείες (βλ. Σημείωση 29).

Στις αμοιβές τρίτων, στα έξοδα διοικητικής υποστήριξης και στα λοιπά έξοδα της χρήσης για το 2024, περιλαμβάνονται μη επαναλαμβανόμενα έξοδα συμβούλων ποσού € 63 χιλ., έναντι € 51 χιλ. της χρήσης του 2023 για υπηρεσίες που παρασχέθηκαν στα πλαίσια της συγχώνευσης μέσω απορρόφησης της Intercontinental International ΑΕΕΑΠ.

Οι παρακάτω αμοιβές αφορούν τις αμοιβές της εταιρείας ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε. για τη χρήση του 2024 και της εταιρείας ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ για τη χρήση του 2023 με έδρα την Ελλάδα για τις υπηρεσίες που παρείχε στον Όμιλο και περιλαμβάνονται στα έξοδα διοικητικής υποστήριξης:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Αμοιβές Τακτικού Ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και των θυγατρικών	71	51	61	37
Έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης	32	14	26	8
Λοιπές ελεγκτικές εργασίες	16	18	16	18
Λοιπές αμοιβές	-	-	-	-
Διενέργεια Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της «Κατάστασης Επενδύσεων της Εταιρείας»	Η αμοιβή περιλαμβάνεται σε αυτή του τακτικού ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων			
Σύνολο Αμοιβών	119	83	103	63

22. Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα)

Τα καθαρά χρηματοοικονομικά έσοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Έσοδα τόκων Ομολογιακών δανείων	(5.108)	(1.847)	(5.107)	(1.847)
Έσοδα τόκων αλληλόχρεου δανεισμού	(78)	(39)	(78)	(39)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(3)	(5)	(3)	(5)
Απόσβεση παρούσας αξίας δανείου	919	346	919	346
Έσοδα τόκων Ελληνικού Δημοσίου	-	100	-	100
Άλλα έσοδα τόκων	21	20	10	6
Σύνολο	(4.249)	(1.425)	(4.259)	(1.439)

Το ποσό των χρηματοοικονομικών εξόδων του 2024 είναι αυξημένο κυρίως λόγω της αύξησης του δανεισμού της Εταιρείας και των επιτοκίων. Εντός της χρήσης 2024 κεφαλαιοποιήθηκαν τόκοι ομολογιακού δανείου ποσού € 389 χιλ. που αφορούν την χρηματοδότηση του υπό ανάπτυξη κέντρου αποθήκευσης και διανομής στον Ασπρόπυργο βάση του ΔΛΠ 23. Στην απόσβεση παρούσας αξίας δανείου το ποσό είναι αυξημένο ως συνέπεια τροποποίησης των όρων υφιστάμενων δανείων που δεν οδήγησε σε διακοπή αναγνώρισης.

23. Παράγωγα Χρηματοπιστωτικά Μέσα

Όμιλος		Εταιρεία	
01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023

Κέρδη/ (Ζημιές) από αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων	-	1.726	-	1.726
Σύνολο	-	1.726	-	1.726

Στο πλαίσιο της Συμφωνίας (Σημ 1.2) σύμφωνα με την οποία η Εταιρεία προέβη σε συγχώνευση δια απορροφήσεως της ICI από την BriQ, προέβλεπε μεταξύ άλλων ότι με την ολοκλήρωση του Σταδίου Α (μεταβίβαση 17 ακίνητων στην Εταιρεία) η εταιρεία Ajolico θα μεταβίβαζε λόγω πώλησης στην BriQ, δύο εκατομμύρια οκτακόσιες τριάντα έξι χιλιάδες εννιακόσια σαράντα εννέα (2.836.949) μετοχές έκδοσης της ICI, οι οποίες αντιστοιχούσαν σε ποσοστό περίπου 27,02% του μετοχικού κεφαλαίου της ICI, έναντι ποσού € 9.351 χιλ..

Ως εκ τούτου, το προθεσμιακό συμβόλαιο αγοράς μετοχών έμπιπτε 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. Η αξία του παραγωγού την ημερομηνία αγοράς του 27,02% της ICI ήταν €1.627 χιλ. συνεισφέρει η συνολική εύλογη αξία της απόκτησης του 27,02% της ICI ανήλθε σε € 10.978 χιλ. Με την ολοκλήρωση της συγχώνευσης στις 23.12.2024 έγινε απαλοιφή του παράγωγου (Σημ 1.2.).

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.

24. Φόροι

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	(1.249)	(709)	(1.013)	(493)
Σύνολο	(1.249)	(709)	(1.013)	(493)

Οι φόροι του Ομίλου για τη χρήση 2024 ανήλθαν σε € 1.249 χιλ. έναντι € 709 χιλ. της χρήσης 2023, παρουσιάζοντας αύξηση, λόγω της αύξησης της αξίας των επενδύσεων των εταιρειών του Ομίλου και της αύξησης του επιτοκίου αναφοράς που πραγματοποιήθηκε από την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (Ε.Κ.Τ.).

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

Για την χρήση 2024 ο μέσος σταθμικός συντελεστής φόρου ανήλθε σε 0,51% επί του μέσου όρου των συνολικών επενδύσεων του έτους (2023: 0,48%), ενώ με βάση την τρέχουσα τιμή του επιτοκίου αναφοράς ο συντελεστής φόρου ανέρχεται σε 0,39%.

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

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.

25. Μερίσματα

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..

Η θυγατρική «SARMED WAREHOUSES A.E» την 10^η Οκτωβρίου 2024, με απόφαση του Δ.Σ. αποφάσισε τη διανομή προσωρινού μερίσματος συνολικού ποσού € 1.522 χιλ. ήτοι € 0,25370 ανά μετοχή (καθαρό), από τα κέρδη της χρήσης 2024, εκ των οποίων ποσό € 1.218 χιλ. έλαβε η Εταιρεία εντός της χρήσης 2024, ενώ το υπολειπόμενο ποσό αφορά μετόχους μειοψηφίας. Δικαιούχος του μερίσματος της «SARMED WAREHOUSES A.E» κατά 80% είναι η Εταιρεία.

26. 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 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Κέρδη μετά από φόρους	29.253	14.630	26.221	13.296
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας	28.429	14.116	26.221	13.296
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους μειοψηφίας	824	514	-	-
Σταθμισμένος μέσος όρος του αριθμού μετοχών	35.976.656	35.764.593	35.976.656	35.764.593
Ίδιες μετοχές	396.129	411.129	396.129	411.129
Σταθμισμένος μέσος όρος του αριθμού μετοχών σε κυκλοφορία	35.580.527	35.353.464	35.580.527	35.353.464
Βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή (€ ανά μετοχή)	0,799	0,399	0,737	0,376

27. Ανεπιλημμένες υποχρεώσεις

Κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις

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 συνολικής επιφανείας 2.423,92 τ.μ., το οποίο χρηματοδοτήθηκε από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, ενώ εκτιμάται πως η κατασκευή θα έχει ολοκληρωθεί εντός του πρώτου εξαμήνου του 2026.

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.

28. Υφιστάμενα εμπράγματα βάρη

Στο πλαίσιο της έκδοσης του κοινού ομολογιακού δανείου με την Eurobank Ergasias A.E στις 09.11.2023. ποσού έως € 14.500 χιλ. (βλ. Σημείωση 11) έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της δανειστριάς «Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E.» ύψους € 18.850 χιλ. έकाστη 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.

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

Στο πλαίσιο της έκδοσης του από 22.08.2024 κοινού ομολογιακού δανείου με την Alpha Bank A.E. ποσού έως € 23.340 χιλ. έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της δανειστριάς «Alpha Bank A.E.», ύψους € 28.000 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 31.12.2024 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 31.12.2024 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.

Επί των ακινήτων με α/α 24 έως και 55 που περιήλθαν στην κατοχή της Εταιρείας ως καθολικής διάδοχος της ICI, όπως αυτά παρουσιάζονται στην κατάσταση επενδύσεων της Εταιρείας με 31.12.2024, υφίσταται εγγραφή υποθήκης ύψους € 52.000.000 υπέρ της τράπεζας Eurobank A.E. στο πλαίσιο του από 23.04.2021 προγράμματος κοινού

ομολογιακού δανείου ανώτατου ύψους € 15.109.000 που είχε συναφθεί μεταξύ της ICI και της τράπεζας Eurobank A.E..

29. 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>).

Οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
i) Έσοδα από Μισθώματα επενδυτικών ακινήτων				
Θυγατρικές εταιρείες	-	-	21	21
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	88	105	88	105
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη - όμιλος Quest	3.011	2.921	3.011	2.921
Sarmed Logistics Α.Ε.	2.482	2.491	-	-
	5.581	5.517	3.120	3.047
ii) Λοιπα έσοδα				
Θυγατρικές εταιρείες	-	-	19	19
	-	-	19	19
iii) Αγορές παγίων				
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	-	-	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη - όμιλος Quest	13	8	13	6
	13	8	13	6
iv) Έξοδα που αφορούν παροχή υπηρεσιών				
Λήψη υπηρεσιών λειτουργικής / διοικητικής υποστήριξης				
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	2	2	2	2
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη - όμιλος Quest	52	51	49	48
	54	53	51	50
v) Παροχές προς τη Διοίκηση				
Αμοιβές και παροχές μελών Δ.Σ και επιτροπών του	90	85	90	85
Αμοιβές και παροχές ανώτατων στελεχών	404	362	404	362
	494	447	494	447

νι) Υπόλοιπα τέλους χρήσης που προέρχονται από μισθώματα-αγορές αγαθών/ λήψη υπηρεσιών

Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη:

Quest Συμμετοχών Α.Ε.	2	8	2	8
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη - όμιλος Quest	99	172	99	172
Sarmed Logistics Α.Ε.	-	242	-	-
	101	422	101	180

Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη:

Quest Συμμετοχών Α.Ε.	-	-	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη - όμιλος Quest	6	11	6	9
	6	11	6	9

Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις:

Quest Συμμετοχών Α.Ε.	8	18	8	18
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη - όμιλος Quest	734	593	734	593
	742	611	742	611

Τα έξοδα υπηρεσιών του Ομίλου συνολικού ποσού € 54 χιλ. (2023: € 53 χιλ.) αφορούν σε υπηρεσίες που προσφέρθηκαν από τα συνδεδεμένα μέρη για διαχείριση μισθοδοσίας και για υπηρεσίες πληροφορικής και μηχανοργάνωσης. Οι παροχές προς τη Διοίκηση τόσο το 2024 όσο και το 2023 αφορούν κυρίως σε βραχυπρόθεσμες παροχές σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και επιτροπών του και σε ανώτατα στελέχη.

30. Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Όπως προβλέπεται από το αρ. 65Α του ν.4174/ 2013, οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρείες και οι Εταιρείες Περιορισμένης Ευθύνης, των οποίων οι ετήσιες χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά από Νόμιμους Ελεγκτές, εγγεγραμμένους στο δημόσιο Μητρώο του Ν. 4449/2017, έχουν τη δυνατότητα να λαμβάνουν από τους ελεγκτές τους «Ετήσιο Πιστοποιητικό». Το πιστοποιητικό εκδίδεται μετά από φορολογικό έλεγχο που διενεργείται από τον ίδιο Νόμιμο Ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Κατόπιν της ολοκλήρωσης του φορολογικού ελέγχου, ο Νόμιμος Ελεγκτής ή ελεγκτικό γραφείο εκδίδει για την εταιρεία «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης», που συνοδεύεται από το Προσάρτημα Αναλυτικών Πληροφοριακών Στοιχείων. Η προαναφερθείσα Έκθεση και το οικείο Προσάρτημα υποβάλλονται ηλεκτρονικά στο Υπουργείο Οικονομικών από το Νόμιμο Ελεγκτή ή το ελεγκτικό γραφείο.

Στις 18.10.2024 η Εταιρεία έλαβε πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης για τη χρήση 2023 από την ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία. Στις 18.10.2024 η θυγατρική «Sarmed Warehouses Α.Ε.», έλαβε πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης για τη χρήση 2023 και η θυγατρική «Plaza Hotel Skiathos Μ.Α.Ε» την 18.10.2024 από την ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία. Η απορροφούμενη ICI έλαβε πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης για τη χρήση 2023 την 09.11.2024 από την ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία. Για τη χρήση 2024 δεν έχει έως σήμερα εκδοθεί το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό του οποίου η καταληκτική ημερομηνία υποβολής είναι η 31^η Οκτωβρίου 2025. Ωστόσο, η Διοίκηση εκτιμά ότι δεν αναμένεται να προκύψουν ουσιαστικές αλλαγές στις φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας και του Ομίλου, όπως αυτές απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εν λόγω χρήσης.

31. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού

ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Από την 01.01.2025 έως την ημερομηνία έγκρισης της παρούσας χρηματοοικονομικής πληροφόρησης η Εταιρεία έχει αποκτήσει επιπλέον 85.547 ίδιες μετοχές με μέση τιμή κτήσης € 2,3936 / μετοχή. Η Εταιρεία κατέχει σήμερα 481.676 ίδιες μετοχές, που αντιστοιχούν σε ποσοστό 1,07% του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας.

Την 12.03.2025, η Εταιρεία προχώρησε στην πώληση δύο ακινήτων (οριζόντιων ιδιοκτησιών) που βρίσκονται στον Πύργο Αθηνών, Λεωφόρος Μεσογείων 2 – 4 & Σινώπης, στον 12^ο και 13^ο όροφο έναντι τιμήματος € 2,085 εκ. και € 2,145.εκ. αντίστοιχα. Το συνολικό αντίτιμο για την πώληση των ως άνω ιδιοκτησιών ανήλθε σε € 4,230 εκ. έναντι της αξίας εκτίμησης των ακινήτων της 31.12.2024 που ανέρχονταν σε € 4,150 εκ..

Την 17.03.2025 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση οικοπέδου επιφάνειας 1.500,38 τ.μ. το οποίο βρίσκεται εντός οικισμού στην Νάουσα Πάρου στη θέση «ΑΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ» και είναι όμορο στην ιδιοκτησία της Εταιρείας επί της οποίας λειτουργεί το ξενοδοχείο «Mr & Mrs White Paros». Το τίμημα για την αγορά του οικοπέδου ανήλθε σε € 1.250.000. Ως αποτέλεσμα διαδοχικών αγορών, σήμερα η Εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της στην Νάουσα Πάρου, εντός οικισμού και σε γειτνιάζοντα οικόπεδα, συνολική έκταση 7 στρεμμάτων με υφιστάμενα κτίρια επιφάνειας 3.809,19 τ.μ. ενώ έχει επενδύσει από το 2018 μέχρι σήμερα συνολικά € 7 εκ..

Οι παρούσες ετήσιες Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2024, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 1^η Απριλίου 2025 και έχουν υπογραφεί ως κάτωθι:

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.	Η ΔΙΕΥΘΥΝΟΥΣΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ	ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑ
Θεόδωρος Δ. Φέσσας	Άννα Γ. Αποστολίδου	Κωνσταντίνος Ι. Τσιάγκρας	Εμμανουήλ Α. Ανδρικήκης
A.Δ.Τ. Α01029252	A.Δ.Τ. Α00107455	A.Δ.Τ Α00314314 A.Μ. 0097897 / Α'Τάξης	A.Δ.Τ. Α0133897 A.Μ. 0115401 / Α'Τάξης