



BriQ Properties A.Ε.Ε.Α.Π.

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

για τη χρήση από 01 Ιανουαρίου 2025 έως 31 Δεκεμβρίου 2025

BriQ Properties A.Ε.Ε.Α.Π

Αρ.ΓΕΜΗ - 140330201000

Μητροπόλεως 3, Αθήνα

Μάρτιος 2026

Περιεχόμενα

| | |
|--|------------|
| Δηλώσεις εκπροσώπων του Διοικητικού Συμβουλίου | 3 |
| Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας | 4 |
| Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή | 54 |
| Ετήσιες Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις | 64 |
| Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης | 65 |
| Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων | 65 |
| Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων | 66 |
| Εταιρική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων | 67 |
| Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών | 68 |
| Εταιρική Κατάσταση Ταμειακών Ροών | 70 |
| Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων | 70 |
| 1. Γενικές πληροφορίες | 71 |
| 2. Αρχές σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων | 73 |
| 3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου | 84 |
| 4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης | 89 |
| 5. Πληροφόρηση κατά τομέα | 90 |
| 6. Επενδύσεις σε ακίνητα | 92 |
| 7. Συμμετοχή σε θυγατρικές | 98 |
| 8. Εσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία | 99 |
| 9. Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων | 99 |
| 10. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις | 100 |
| 11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα | 101 |
| 12. Μετοχικό κεφάλαιο και αγορά ιδίων μετοχών | 102 |
| 13. Αποθεματικά | 103 |
| 14. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία | 103 |
| 15. Δανειακές Υποχρεώσεις | 104 |
| 16. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις | 108 |
| 17. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων | 108 |
| 18. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα | 109 |
| 19. Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) | 110 |
| 20. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού | 110 |
| 21. Λοιπά λειτουργικά έξοδα | 110 |
| 22. Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) | 111 |
| 23. Παράγωγα Χρηματοπιστωτικά Μέσα | 112 |
| 24. Φόροι | 112 |
| 25. Μερίσματα | 113 |
| 26. Κέρδη ανά μετοχή | 114 |
| 27. Ανειλημμένες υποχρεώσεις | 115 |
| 28. Υφιστάμενα εμπράγματα βάρη | 115 |
| 29. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη | 115 |
| 30. Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις | 117 |
| 31. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού | 117 |
| Παράρτημα - Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης EPRA (European Public Real Estate Association) – Μη ελεγμένα στοιχεία | 119 |

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 2025 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».

Αθήνα, 30 Μαρτίου 2026

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 την χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2025

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Η παρούσα έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της «BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.» (η «Εταιρεία») και των θυγατρικών της (ο «Όμιλος») αφορά την οικονομική χρήση 2025, ήτοι τη χρονική περίοδο από 1 Ιανουαρίου 2025 μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2025 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 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.

Στην παρούσα έκθεση περιέχονται χρηματοοικονομικές και μη χρηματοοικονομικές πληροφορίες του Ομίλου, καθώς και επιπρόσθετη πληροφόρηση όπως απαιτείται από τη νομοθεσία. Η παρούσα έκθεση περιλαμβάνει τα ακόλουθα μέρη:

- Απολογισμό για τη χρήση από 1^η Ιανουαρίου 2025 έως 31^η Δεκεμβρίου 2025
- 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:

ΑΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΧΡΗΣΗΣ 2025

Η Εταιρεία και ο Όμιλος

Η Εταιρεία ιδρύθηκε στις 21 Οκτωβρίου 2016 με την επωνυμία «BriQ Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία», και διακριτικό τίτλο «BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.», με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 140330201000 και αριθμό Φορολογικού Μητρώου 997521479, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4548/2018, του ν.5193/2025 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. 2778/1999, του ν. 4209/2013 και του ν.4548/2018, καθώς και από κανονιστικές αποφάσεις και εγκυκλίους της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και του Υπουργείου Οικονομικών.

Σκοπός της Εταιρείας είναι η απόκτηση και διαχείριση ακίνητης περιουσίας, η διενέργεια επενδύσεων κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 46 του ν. 5193/2025 περί Ανωνύμων Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία όπως εκάστοτε ισχύει.

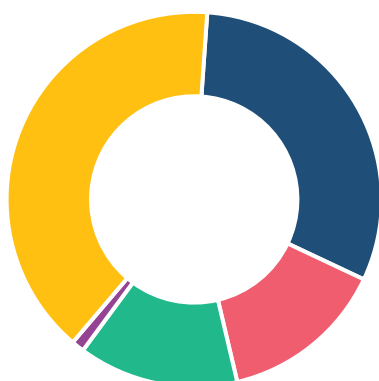
Η Εταιρεία εποπτεύεται και ελέγχεται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς αναφορικά με τις υποχρεώσεις της ως Α.Ε.Ε.Α.Π., καθώς και ως προς την τήρηση της νομοθεσίας της Κεφαλαιαγοράς και των κανόνων εταιρικής διακυβέρνησης και, περαιτέρω, εποπτεύεται από την αρμόδια Περιφέρεια Αττικής ως ανώνυμη Εταιρεία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

Οι παρούσες Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης από την 01 Ιανουαρίου 2025 έως 31 Δεκεμβρίου 2025 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 «BriQ Hospitality Μ.Α.Ε.» και «BriQ Warehouses Α.Ε.» (μαζί «ο Όμιλος»).

Μετοχική Σύθεση της BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.

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

Η Μετοχική σύθεση της Εταιρείας κατά την 31.12.2025 είχε ως εξής:



| ΜΕΤΟΧΟΙ | % |
|------------------------------------|----------------|
| Θεόδωρος Φέσσας (άμεσα και έμμεσα) | 30,90% |
| Ajolico Trading Limited | 14,30% |
| Ευτυχία Κουτσουρέλη | 13,80% |
| Ίδιες Μετοχές | 1,10% |
| Σύνολο Διασποράς | 39,90% |
| Αμοιβαία Κεφάλαια | 12,50% |
| Ταμεία Κοινωνικής Ασφάλισης | 3,60% |
| Ασφαλιστικές εταιρείες | 2,70% |
| Άλλοι θεσμικοί | 2,00% |
| Ιδιώτες | 19,10% |
| Σύνολο | 100,00% |

Πορεία Μετοχής – Επιστροφή στους Μετόχους

Η μετοχή της Εταιρείας κατέγραψε **αύξηση 38,3%** εντός του 2025, αποδεικνύοντας την εμπιστοσύνη των μετόχων στην στρατηγική και στην σταθερά ανοδική πορεία της Εταιρείας.

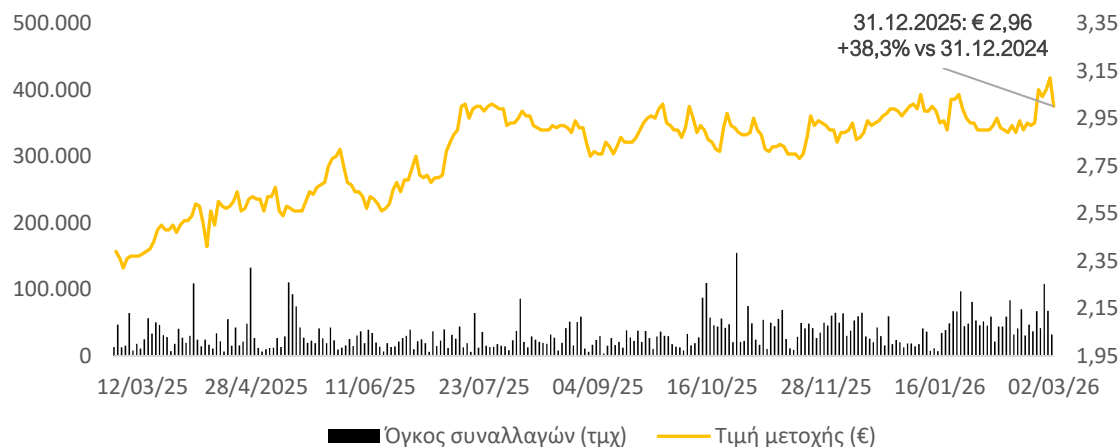
Η τιμή κλεισίματος της μετοχής την 31.12.2025 ανήλθε σε € 2,96 (vs. 31.12.2024: € 2,14) ενώ το NAV/μετοχή (Σύνολο ιδίων κεφαλαίων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας / μετοχή) ήταν € 3,72.

Την 29^η Απριλίου 2025 η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε τη διανομή μερίσματος καθαρού ποσού €0,1350 ανά μετοχή, ήτοι συνολικού ποσού € 6,0 εκ., προσφέροντας **καθαρή μερισματική απόδοση 5,3%** με βάση την τιμή κλεισίματος της μετοχής («ΜΠΡΙΚ») της ίδιας ημέρας. Η καταβολή πραγματοποιήθηκε την 29.05.2025.

Την 24^η Σεπτεμβρίου 2025 η Εταιρεία με απόφαση του Δ.Σ. αποφάσισε τη διανομή προσωρινού μερίσματος συνολικού ποσού € 3,7 εκ. ήτοι € 0,08 ανά μετοχή (καθαρό), από τα κέρδη του Α' εξαμήνου της χρήσης 2025. Η καταβολή πραγματοποιήθηκε την 27.11.2025. Οι ως άνω διανομές πραγματοποιήθηκαν μέσω του Προγράμματος Επανεπένδυσης Μερίσματος τετραετούς διάρκειας (2025 -2028) όπως εγκρίθηκε από την Γενική Συνέλευση της 29.04.2025 (το «Πρόγραμμα» ή «Scrip Dividend»)(βλ. σημείωση 25).

Η συνολική απόδοση της μετοχής για το 2025, συμπεριλαμβανομένης της αύξησης της τιμής της μετοχής και των μερισμάτων που διανεμήθηκαν εντός του 2025, **ανήλθε σε 48,4%**.

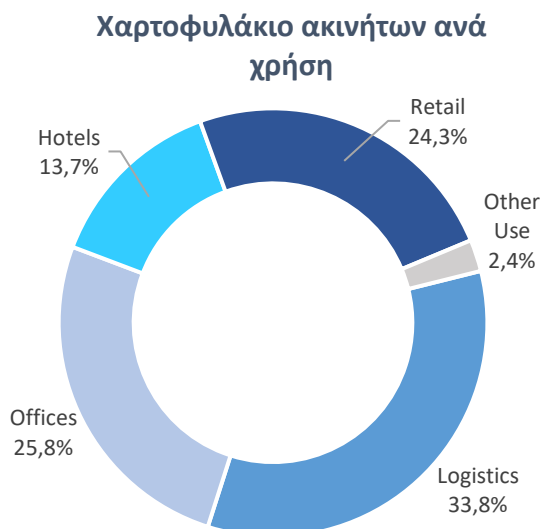
Διάγραμμα τιμής μετοχής 2025



Επενδύσεις σε Ακίνητα

Την 31^η Δεκεμβρίου 2025, το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου περιλάμβανε 51 ακίνητα συνολικής επιφάνειας 211.086 τ.μ, εκ των οποίων δύο ανήκουν στις δύο θυγατρικές εταιρείες.

Η αξία του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου, με βάση τις εκτιμήσεις των ανεξάρτητων εκτιμητών την 31.12.2025, είναι διαμοιρασμένη κατά 34% σε ακίνητα αποθηκευτικών χώρων και κέντρων διανομής (logistics), 26% σε ακίνητα γραφείων και κτίρια μικτής χρήσης (γραφεία με ισόγεια καταστήματα), 24% σε καταστήματα, 14% σε ξενοδοχεία, και 2% σε λουπές χρήσεις.



51

Ακίνητα

€ 282 εκ.

Συνολική αξία ακινήτων

211.086 τ.μ.

Συνολική επιφάνεια ακινήτων

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 € 281,9 εκ. έναντι € 284,8 εκ. την 31.12.2024 παρουσιάζοντας μείωση κατά € 2,9 εκ. ή 1,0%.

Η διαφορά στην εύλογη αξία των ακινήτων αναλύεται ως εξής :

- Μείωση € 21,1 εκ. που αφορά την πώληση 8 ακινήτων
- Αύξηση € 3,0 εκ. που αφορά νέες αγορές ακινήτων
- Αύξηση € 4,0 εκ. που αφορά κεφαλαιουχικές δαπάνες ανακαίνισης και ανάπτυξης υφιστάμενων ακινήτων,
- Αύξηση € 11,0 εκ. που αφορά αναπροσαρμογή αξίας του υφισταμένου επενδυτικού χαρτοφυλακίου (βλ. κατωτέρω «Κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία»).
- Αύξηση € 0,2 εκ. που αφορά αναπροσαρμογή αξίας του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου της Εταιρείας

Η εύλογη αξία των Επενδύσεων σε Ακίνητα (μη συμπεριλαμβανομένων (α) του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου αξίας € 1,7 εκ. την 31.12.2025 (€ 1,5 εκ. την 31^η Δεκεμβρίου 2024), και (β) των διακρατούμενων προς πώληση ακινήτων αξίας € 2,3 εκ. την 31.12.2025 (€ 5,9 εκ. την 31^η Δεκεμβρίου 2024)), ανερχόταν σε € 277,9 εκ. έναντι αξίας € 277,4 εκ. την 31^η Δεκεμβρίου 2024.

Οι αποτιμήσεις των ακινήτων του Ομίλου έγιναν σύμφωνα με (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

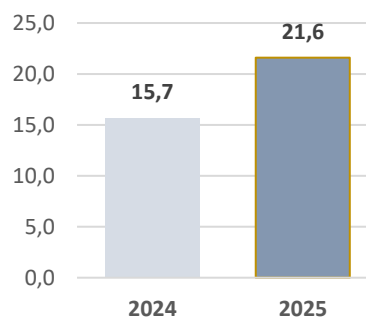
Τα Έσοδα του Ομίλου από Μισθώματα για τη χρήση 2025 ανήλθαν σε € 21,6 εκ. έναντι € 15,7 εκ. για τη χρήση 2024 παρουσιάζοντας αύξηση ποσού € 5,9 εκ. ή 38%. (βλ. Σημείωση 17).

Η αύξηση αυτή οφείλεται κατά α) € 4,0 εκ. στην ενσωμάτωση εσόδων προερχόμενων από ακίνητα της ICI που εισφέρθηκαν στην Εταιρεία τον Δεκέμβριο του 2024, β) € 1,2 εκ. στην ενσωμάτωση εσόδων από το 2^ο κτήριο αποθήκευσης και διανομής στον Ασπρόπυργο Αττικής το οποίο παραδόθηκε προς χρήση τον Δεκέμβριο του 2024, και γ) αύξηση ποσού € 0,7 εκ. που οφείλεται στην ετήσια αναπροσαρμογή των μισθωμάτων βάση του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή καθώς και στην αναδιαπραγμάτευση υφιστάμενων μισθωμάτων.

Κατά την 31.12.2025, το ποσοστό των ετησιοποιημένων εσόδων από μισθώματα που προέρχεται από την Τράπεζα Alpha Bank A.E. (τομέας καταστήματα) ανέρχεται σε 27%, ποσοστό 17% προέρχεται από θυγατρικές και συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου Quest Συμμετοχών A.E. (τομείς γραφείων και logistics) και 13% προέρχεται από την εταιρεία Sarmed Logistics A.E. (τομέας logistics).

Την 31.12.2025 το συνολικό ποσοστό πληρότητας (το σύνολο των μισθωμένων χώρων δια του συνόλου της εκμισθώσιμης επιφάνειας μη συμπεριλαμβανομένων των οικοπέδων, των υπό-ανάπτυξη ακινήτων και του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου) των ακινήτων του Ομίλου ήταν 99,4% (31.12.2024: 99,0%).

Έσοδα από μισθώματα (€ εκ.)



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 2025 ανήλθαν σε € 11,0 εκ. (2024: € 10,5 εκ.), εκ των οποίων € 4,3 εκ. αφορά τον κλάδο των αποθηκευτικών χώρων (Logistics), € 3,8 εκ. τον κλάδο των τουριστικών ακινήτων, € 2,6 εκ. τον κλάδο των ακινήτων γραφείων, και € 0,3 εκ. τους λοιπούς κλάδους (βλ. Σημείωση 6).

Κέρδη από πώληση Επενδυτικών Ακινήτων

Τα κέρδη του Ομίλου από την πώληση Επενδυτικών Ακινήτων εντός της χρήσης 2025 ανήλθαν σε € 3,6 εκ. (2024: € 0) τα οποία προήλθαν από την πώληση οκτώ (8) επενδυτικών ακινήτων (Σημ. 6):

| | Ακίνητο | Κατηγορία Ακινήτου | Ημ/νία Απόκτησης | Ημ/νία Πώλησης | Αξία κτήσης (€000's) | Τελευταία Εκτίμηση Αξίας (€000's) | Καθαρά Έσοδα Πώλησης (€000's) | Συνολικό κέρδος προς διανομή (€000's) | Κέρδη από πώληση ακινήτων χρήσης 2025 (€000's) |
|---|---|--------------------|------------------|----------------|----------------------|-----------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|--|
| 1 | Λ. Μεσογείων 2-4, Πύργος Αθηνών (12ος όροφος) | Γραφείο | 18/11/2016 | 13/3/2025 | 760 | 2.050 | 2.085 € | 1.325 € | 35 € |
| 2 | Λ. Μεσογείων 2-4, Πύργος Αθηνών (13ος όροφος) | Γραφείο | 4/11/2016 | 13/3/2025 | 928 | 2.100 | 2.145 € | 1.217 € | 45 € |
| 3 | Χάρητος 3 & Σπυριδίου 6, Αθήνα (Κολωνάκι) | Γραφείο | 31/1/2024 | 30/7/2025 | 2.868 | 3.210 € | 4.256 € | 1.388 € | 1.046 € |
| 4 | Αιόλου 67, Αθήνα | Γραφείο | 12/11/2019 | 23/10/2025 | 6.561 | 7.474 € | 9.405 € | 2.844 € | 1.931 € |
| 5 | Αχιλλέως 2-4, Μεταξουργείο (Μερική Πώληση) | Λιανική | 31/1/2024 | 27/11/2025 | 788 | 716 € | 808 € | 20 € | 92 € |
| 6 | Ελ. Βενιζέλου 18 & Ερμού, Βόλος | Μικτής Χρήσης | 12/9/2017 | 4/12/2025 | 3.785 | 3.540 € | 3.960 € | 175 € | 420 € |

| | | | | | | | | | |
|---|--|------------------|-----------|------------|---------------|---------------|-----------------|----------------|----------------|
| 7 | Λ. Δεκελείας 104, Ν. Φιλαδέλφεια (Μερική Πώληση) | Γραφείο | 31/1/2024 | 19/12/2025 | 332 | 333 € | 350 € | 18 € | 16 € |
| 8 | Λ. Υμηττού 190, Αθήνα | Σούπερ Μάρκετ | 15/6/2017 | 18/12/2025 | 924 | 1.680 € | 1.683 € | 759 € | 3 € |
| | Σύνολο | | | | 16.945 | 21.103 | 24.692 € | 7.747 € | 3.589 € |

Όπως φαίνεται στον παραπάνω πίνακα, τα συνολικά πραγματοποιηθέντα κέρδη από την πώληση των 8 ακινήτων ανήλθαν σε € 7,7 εκ.. Τα κέρδη που αναγνωρίστηκαν στην χρήση 2025 ανήλθαν σε € 3,6 εκ. ενώ τα υπόλοιπα € 4,1 εκ αφορούν κέρδη προηγούμενων χρήσεων που θεωρούνται πραγματοποιηθέντα σε συνέχεια της πώλησης των εν λόγω ακινήτων.

Κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία περιουσιακών στοιχείων της ICI

Σε συνέχεια της ολοκλήρωσης της Συγχώνευσης δια απορροφήσεως της «Intercontinental International Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» («ICI») τον Δεκέμβριο του 2024, τα περιουσιακά στοιχεία (επενδύσεις σε ακίνητα) που εισφέρθηκαν στην Εταιρεία από τη συγχώνευση αναγνωρίστηκαν στις σχετικές εύλογες αξίες τους, σύμφωνα με τη λογιστική πολιτική που ακολουθεί η Εταιρεία με αποτέλεσμα στα αποτελέσματα του 2024 να εμφανίζεται κέρδος από αποτίμηση περιουσιακών στοιχείων σε εύλογη αξία συνολικής αξίας € 11.363 χιλ. και παρουσιάστηκε διακριτά από τα κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία του Ομίλου.

Λειτουργικά Έξοδα

Τα Άμεσα Έξοδα σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα (βλ. Σημείωση 18) για τη χρήση 2025 ανήλθαν σε € 600 χιλ. έναντι € 390 χιλ., αύξηση € 210 χιλ. ή 54% που οφείλεται στην αύξηση του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας. Περιλαμβάνουν κυρίως έξοδα ασφάλισης και εκτίμησης ακινήτων € 307 χιλ. (2024: € 219 χιλ.) και έξοδα κοινοχρήστων ακινήτων € 254 χιλ. (2024: € 56 χιλ.). Από τα έξοδα κοινοχρήστων του 2025, ποσό € 94 χιλ. αφορά κόστος κοινοχρήστων το οποίο επανατιμολογείται προς τους μισθωτές (Σημ. 18).

Ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων – ΕΝΦΙΑ (βλ. Σημείωση 19) για το έτος 2025 αντιστοιχεί σε ποσό € 1.216 χιλ. έναντι € 672 χιλ. για το 2024. Η αύξηση οφείλεται στην αύξηση του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας λόγω της συγχώνευσης με την ICI. Επιπλέον, ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων – ΕΝΦΙΑ για τη χρήση 2024 δεν περιλαμβάνει τα ακίνητα που αποκτήθηκαν από την ICI, καθώς τα ακίνητα της Α' Φάσης (17 ακίνητα) αποκτήθηκαν την 31η Ιανουαρίου 2024 και της Β' Φάσης (15 ακίνητα) εισφέρθηκαν στην Εταιρεία τον Δεκέμβριο του 2024.

Τα Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα (βλ. Σημείωση 21) για τη χρήση 2025 ανήλθαν σε € 1.066 χιλ. έναντι € 731 χιλ. της περσινής περιόδου ήτοι αύξηση € 335 χιλ. ή 46%. Η αύξηση οφείλεται σε μη επαναλαμβανόμενα έξοδα € 116 χιλ. (2024: 0 χιλ.) που αφορούν διαγραφές υπολοίπων πελατών και προβλέψεις επισφάλειας από τα ακίνητα που αποκτήθηκαν λόγω της συγχώνευσης καθώς και σε ποσό € 223 χιλ. (2024: 0 χιλ.) από αναλογικό υπολογισμό έκπτωσης Φ.Π.Α. (prorata) που οφείλεται στην αύξηση του ύψους των ενοικίων που δεν υπόκεινται σε Φ.Π.Α., η οποία προέκυψε μετά τη συγχώνευση κυρίως λόγω της ενσωμάτωσης ενοικίων από την Alpha Bank.

Στα λοιπά λειτουργικά έξοδα περιλαμβάνονται μη επαναλαμβανόμενα έξοδα συμβούλων (2025: € 40 χιλ. και 2024: € 63 χιλ.) για υπηρεσίες που παρασχέθηκαν στο πλαίσιο της συγχώνευσης δια απορρόφησης της ICI.

Χρηματοοικονομικά Έσοδα / Έξοδα

Τα καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα (βλ. Σημείωση 22) ανήλθαν σε € 4,8 εκ. έναντι € 4,2 εκ. για τη χρήση 2024. Στα καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα του 2025 περιλαμβάνεται κέρδος ύψους € 70 χιλ. (2024: € 919 χιλ.) λόγω τροποποίησης των όρων υφιστάμενων δανείων. Επίσης εντός της χρήσης 2025 κεφαλαιοποιήθηκαν τόκοι ομολογιακού δανείου ποσού € 20 χιλ. που αφορούν το υπό ανάπτυξη ακίνητο της Εταιρείας επί της Λ. Ποσειδώνος 42, Καλλιθέα, σύμφωνα με το ΔΛΠ 23 ενώ για το 2024 είχαν κεφαλαιοποιηθεί τόκοι ομολογιακού δανείου ποσού € 389 χιλ. που αφορούσαν κυρίως την χρηματοδότηση του κέντρου αποθήκευσης και διανομής (ΚΑΔ2) στον Ασπρόπυργο.

Λειτουργικά Κέρδη - Αποτελέσματα προ Φόρων

Τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου για τη χρήση 2025 ανήλθαν σε € 31,9 εκ. έναντι € 34,8 εκ. της περσινής χρήσης, Τα προσαρμοσμένα λειτουργικά κέρδη ανήλθαν σε € 17,4 εκ. έναντι € 12,9 εκ. της προηγούμενης χρήσης, εμφανίζοντας αύξηση € 4,5 εκ. ή 35%. Τα προσαρμοσμένα λειτουργικά κέρδη δεν συμπεριλαμβάνουν κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ποσού €11,0 εκ. (2024: € 11,4 εκ.), των κερδών από πώληση επενδυτικών ακινήτων ποσού € 3,6 εκ. (2024: € 0) και το κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία περιουσιακών στοιχείων της ICI ποσού € 11,4 εκ. για το 2024.

Τα αποτελέσματα προ φόρων ανήλθαν σε κέρδη € 27,0 εκ. έναντι € 30,5 εκ. της περσινής χρήσης.

Τα προσαρμοσμένα αποτελέσματα προ φόρων αυξήθηκαν κατά 44% και ανήλθαν σε € 12,5 εκ. έναντι € 8,7 εκ. της προηγούμενης χρήσης. Τα προσαρμοσμένα αποτελέσματα προ φόρων δεν συμπεριλαμβάνουν κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ποσού €11,0 εκ. (2024: € 11,4 εκ.), κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων ποσού € 3,6 εκ. (2024: € 0) και το κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία περιουσιακών στοιχείων της ICI ποσού € 11,4 εκ. για το 2024.

Φόροι

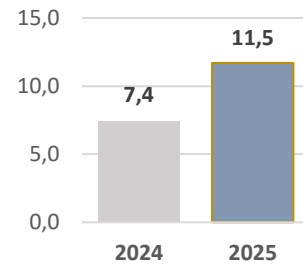
Οι φόροι του Ομίλου για τη χρήση 2025 ανήλθαν σε € 1,0 εκ. έναντι € 1,2 εκ. για τη χρήση 2024. Για την χρήση 2025 ο μέσος σταθμικός συντελεστής φόρου ανήλθε σε 0,35% επί του μέσου όρου των συνολικών επενδύσεων του έτους (2024: 0,51%) (Σημείωση 24).

Καθαρά Κέρδη

Τα καθαρά κέρδη του Ομίλου για τη χρήση 2025 ανήλθαν σε € 26,1 εκ. έναντι κερδών € 29,3 εκ. της χρήσης 2024.

Τα προσαρμοσμένα καθαρά κέρδη ανήλθαν σε ποσό € 11,5 εκ. έναντι ποσού € 7,4 εκ. της χρήσης 2024 εμφανίζοντας αύξηση 55%. Τα προσαρμοσμένα καθαρά κέρδη δεν συμπεριλαμβάνουν κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ποσού €11,0 εκ. (2024: € 11,4 εκ.), κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων ποσού € 3,6 εκ. (2024: € 0) και το κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία περιουσιακών στοιχείων της ICI ποσού € 11,4 εκ. για το 2024.

Προσαρμοσμένα καθαρά κέρδη (€ εκ.)



Καθαρά Κέρδη ανά μετοχή (EPS)

Τα καθαρά κέρδη που αναλογούν στους μετόχους προς το μέσο σταθμισμένο αριθμό κοινών μετοχών που είναι σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια κάθε έτους, εξαιρώντας τις ίδιες μετοχές, ανέρχονται σε € 0,56 / μετοχή έναντι € 0,80 / μετοχή της χρήσης 2024 (Σημείωση 26).

Τα προσαρμοσμένα καθαρά κέρδη ανά μετοχή ανέρχονται σε € 0,253 / μετοχή έναντι € 0,210 / μετοχή της χρήσης 2024 εμφανίζοντας αύξηση 21%. Τα προσαρμοσμένα καθαρά κέρδη ανά μετοχή δεν συμπεριλαμβάνουν κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ποσού €11,0 εκ. (2024: € 11,4 εκ.), κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων ποσού € 3,6 εκ. (2024: € 0) και το κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία περιουσιακών στοιχείων της ICI ποσού € 11,4 εκ. για το 2024, προς το μέσο σταθμισμένο αριθμό κοινών μετοχών που είναι σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια κάθε έτους, εξαιρώντας τις ίδιες μετοχές

Στοιχεία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής θέσης

Το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων (N.A.V.) του Ομίλου που αντιστοιχούν σε μετόχους της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2025 ανέρχεται σε € 173,7 εκ. από € 152,5 εκ. την 31^η Δεκεμβρίου 2024, ήτοι εμφάνισε αύξηση 14%.

Το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων (Ν.Α.Υ.) ανά μετοχή ανερχόταν σε € 3,72 την 31η Δεκεμβρίου 2025, έναντι € 3,43 την 31^η Δεκεμβρίου 2024 που αντιστοιχεί σε αύξηση 9%.

Τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου την 31^η Δεκεμβρίου 2025 ανέρχονταν σε € 4,3 εκ. έναντι € 7,3 εκ. την 31^η Δεκεμβρίου 2024.

Την 31^η Δεκεμβρίου 2025 οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου ανέρχονταν σε € 101,9 εκ. έναντι € 128,7 εκ. την 31^η Δεκεμβρίου 2024, μειωμένες κατά 21% στα πλαίσια της στρατηγικής της Εταιρείας για τη χρήση 2025 για μείωση του δανεισμού της.

Οι δείκτες L.T.V. (Δάνεια / Επενδύσεις σε ακίνητα¹) του Ομίλου την 31^η Δεκεμβρίου 2025 ανερχόταν σε 36,2% και Net L.T.V. ((Δάνεια – Ταμειακά Διαθέσιμα)/Επενδύσεις σε ακίνητα¹) σε 34,6%, αισθητά μειωμένοι σε σύγκριση με την 31η Δεκεμβρίου 2024 όπου οι αντίστοιχοι δείκτες ανερχόταν σε 45,2% και 42,6%.

Βασικοί Δείκτες

(ποσά σε € χιλ.)

| | 31.12.2025 | | 31.12.2024 | |
|--|------------|--------|------------|--------|
| Δείκτης Ρευστότητας | | | | |
| Κυκλοφορούν ενεργητικό | 8.153 | | 16.178 | |
| Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις | 3.833 | 2,13x | 11.890 | 1,36x |
| Δείκτες Μόχλευσης | | | | |
| Δάνεια και υποχρεώσεις από μίσθωση | 102.006 | | 128.677 | |
| Σύνολο Ενεργητικού | 288.649 | 35,3% | 296.164 | 43,4% |
| Δάνεια και υποχρεώσεις από μίσθωση | 102.006 | | 128.677 | |
| Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα | (4.262) | | (7.346) | |
| Σύνολο Ενεργητικού | 288.649 | 34,4% | 296.164 | 42,0% |
| Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα | (4.262) | | (7.346) | |
| L.T.V. (Loan to value) | | | | |
| Δανειακές υποχρεώσεις | 101.921 | | 128.673 | |
| Επενδύσεις σε Ακίνητα ⁽¹⁾ | 281.891 | 36,2% | 284.784 | 45,2% |
| Net L.T.V. (Net Loan to value) | | | | |
| Δανειακές υποχρεώσεις | 101.921 | | 128.673 | |
| Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα | (4.262) | | (7.346) | |
| Επενδύσεις σε Ακίνητα ⁽¹⁾ | 281.891 | 34,6% | 284.784 | 42,6% |
| Καθαρή Θέση | | | | |
| Σύνολο ίδιων κεφαλαίων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας | 173.731 | | 152.467 | |
| Αριθμός μετοχών τέλους χρήσης (σε χιλ.) | 46.652 | 3,72 € | 44.490 | 3,43 € |

(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:

| | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Επενδύσεις σε ακίνητα | 277.917 | 277.400 |
| Ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα | 1.634 | 1.474 |
| Διακρατούμενα προς πώληση | 2.340 | 5.910 |
| Σύνολο | 281.891 | 284.784 |

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 (Adjusted EBITDA) ανήλθαν σε € 17,5 εκ. έναντι € 13,0 εκ. της προηγούμενης χρήσης, εμφανίζοντας αύξηση 34%, όπως φαίνεται στον παρακάτω Πίνακα:

EBITDA και Προσαρμοσμένο EBITDA

(ποσά σε € χιλ.)

| | Από 01.01.2025 έως 31.12.2025 | Από 01.01.2024 έως 31.12.2024 | Μεταβολή % |
|--|--|--|---------------|
| Κέρδη προ φόρων | 27.089 | 30.502 | -11,2% |
| Πλέον: Αποσβέσεις δικαιωμάτων ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων | 92 | 78 | |
| Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά (έσοδα) /έξοδα (Σημ.22) | 4.878 | 4.249 | |
| Κέρδη προ φόρων, τόκων και συνολικών αποσβέσεων (EBITDA) | 32.059 | 34.829 | -8,0% |
| Μείον: Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία (Σημ. 6) | (11.017) | (10.486) | |
| Μείον: Κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία περιουσιακών στοιχείων της ICI (Σημ. 1.2) | - | (11.363) | |
| Μείον: Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων | (3.588) | - | |
| Πλέον: Μη οργανικά, μη επαναλαμβανόμενα έξοδα συμβούλων ⁽¹⁾ | 40 | 63 | |
| Προσαρμοσμένα κέρδη προ Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων (Adjusted EBITDA) | 17.494 | 13.043 | 34,1% |

(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) διπλασιάστηκαν σε € 11,1 εκ. (2024: € 5,5 εκ.) όπως παρουσιάζεται παρακάτω:

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

(ποσά σε € χιλ.)

| | 01.01.2025- 31.12.2025 | 01.01.2024- 31.12.2024 | Μεταβολή % |
|--|---------------------------|---------------------------|---------------|
| Κέρδη περιόδου που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας από συνεχιζόμενες δραστηριότητες | 25.266 | 28.429 | -11,1% |
| Μείον: Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες | (11.017) | (10.486) | |
| Μείον: Κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία περιουσιακών στοιχείων της ICI (Σημ. 1.2) | - | (11.363) | |
| Μείον: Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων | (3.588) | - | |

| | | | |
|---|---------------|--------------|---------------|
| Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων πάγιων και άυλων περιουσιακών στοιχείων | 92 | 78 | |
| Πλέον: Μη επαναλαμβανόμενα έξοδα ⁽¹⁾ | 40 | 63 | |
| Πλέον / (Μείον): Χρηματοοικονομικό έξοδο / (έσοδο) λόγω αλλαγής όρων χρηματοοικονομικής υποχρέωσης | (70) | (918) | |
| Μείον: Κεφαλαιοποίηση τόκων ομολογιακού που αφορούν χρηματοδότηση υπό ανάπτυξη ακινήτων | (20) | (389) | |
| Πλέον / (Μείον): Κέρδος / (Ζημιά) που αναλογεί σε μη ελέγχουσες συμμετοχές αναφορικά με τις ανωτέρω προσαρμογές | 393 | 80 | |
| Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες που αντιστοιχούν στους μετόχους της Εταιρείας (F.F.O.) | 11.096 | 5.494 | 102,0% |

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

Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης EPRA (European Public Real Estate Association) – Μη ελεγμένα στοιχεία

Η Εταιρεία ως μέλος της EPRA (European Public Real Estate Association), από τη χρήση 2025 δημοσιεύει επιλεγμένους EPRA Key Performance Indicators (EPRA KPIs) σύμφωνα με τα πρότυπα βέλτιστων πρακτικών αναφοράς που δημοσιεύθηκαν το 2024 από την EPRA.

Η European Public Real Estate Association (EPRA), είναι ο πανευρωπαϊκός θεσμικός φορέας των εισηγμένων εταιρειών ακινήτων, με αποστολή την προώθηση, ανάπτυξη και ενίσχυση του κλάδου των εισηγμένων εταιρειών ακινήτων. Στο πλαίσιο ενίσχυσης της διαφάνειας και της συγκρισιμότητας μεταξύ των εταιρειών ακινήτων, η EPRA έχει αναπτύξει ένα ενοποιημένο πλαίσιο προτύπων χρηματοοικονομικής αναφοράς, προσφέροντας ένα κοινό και επομένως συγκρίσιμο σύστημα δεικτών για τον κλάδο των ακινήτων σε πανευρωπαϊκό επίπεδο.

Σύνοψη επιλεγμένων Δεικτών Μέτρησης Απόδοσης EPRA:

(Ποσά σε € χιλ.)

| | Δείκτες EPRA | Ορισμός | Σκοπός | 2025 | 2024 |
|----------|---|---|--|---------|---------|
| A | ΚΕΡΔΗ EPRA | | | | |
| | EPRA Κέρδη | Κέρδη από λειτουργικές δραστηριότητες | Βασικό μέτρο των λειτουργικών αποτελεσμάτων μιας εταιρείας και ένδειξη του βαθμού στον οποίο οι τρέχουσες πληρωμές μερισμάτων υποστηρίζονται από τα κέρδη. | 11.473 | 7.404 |
| | EPRA Προσαρμοσμένα κέρδη | | | 11.605 | 7.545 |
| | EPRA Κέρδη ανά μετοχή (€) | Κέρδη από λειτουργικές δραστηριότητες ανά μετοχή | | 0,253 | 0,208 |
| | EPRA Προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή (€) | | | 0,255 | 0,212 |
| B | ΔΕΙΚΤΕΣ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ EPRA | | | | |
| | EPRA Net Reinstatement Value | EPRA Net Reinstatement Value (NRV): Υποθέτει ότι οι οντότητες δεν πωλούν ποτέ περιουσιακά στοιχεία και στοχεύει να αντιπροσωπεύει την αξία που απαιτείται για την ανοικοδόμηση της οντότητας. | Το σύνολο μετρήσεων EPRA NAV κάνει προσαρμογές στην ΚΑΕ σύμφωνα με τις οικονομικές καταστάσεις ΔΠΧΑ για να παρέχει στους ενδιαφερόμενους τις πιο σχετικές πληροφορίες σχετικά με την εύλογη αξία | 173.763 | 152.458 |
| | EPRA Net Reinstatement Value ανά μετοχή (€) | | | 3,72 | 3,43 |

| | | | | | |
|----------|--|---|--|---------|---------|
| | EPRA Net Tangible Assets | EPRA Tangible Assets (NTA): Υποθέτει ότι οι οντότητες αγοράζουν και πωλούν περιουσιακά στοιχεία, αντικατοπτρίζοντας έτσι ορισμένα επίπεδα αναπόφευκτου αναβαλλόμενου φόρου. | των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων μιας εταιρείας επενδύσεων σε ακίνητα, υπό διαφορετικά σενάρια. | 173.763 | 152.458 |
| | EPRA Net Tangible Assets ανά μετοχή (€) | | | 3,72 | 3,43 |
| | EPRA Net Disposal Value | EPRA Net Disposal Value (NDV): Αντιπροσωπεύει την αξία των μετόχων σύμφωνα με ένα σενάριο διάθεσης, όπου ο αναβαλλόμενος φόρος, τα χρηματοοικονομικά μέσα και ορισμένες άλλες προσαρμογές υπολογίζονται στην πλήρη έκταση της υποχρέωσής τους, μετά την αφαίρεση τυχόν φόρου που προκύπτει. | | 172.137 | 150.944 |
| | EPRA Net Disposal Value ανά μετοχή (€) | | | 3,69 | 3,39 |
| C | ΔΕΙΚΤΗΣ ΚΟΣΤΟΥΣ EPRA | | | | |
| | Δείκτης κόστους EPRA (συμπεριλαμβανομένων των άμεσων εξόδων κενών χώρων) | Διοικητικές και λειτουργικές δαπάνες (συμπεριλαμβανομένων & εξαιρουμένων των άμεσων δαπανών κενών χώρων) διαιρούμενες με τα ακαθάριστα έσοδα από ενοίκια. | Ένα βασικό μέτρο που επιτρέπει την ουσιαστική μέτρηση των αλλαγών στο λειτουργικό κόστος μιας εταιρείας. | 18,38% | 17,32% |
| | Δείκτης κόστους EPRA (μη συμπεριλαμβανομένων των άμεσων εξόδων κενών χώρων) | | | 18,38% | 17,32% |
| D | EPRA LTV | | | | |
| | EPRA LTV (%) | Συνολικό χρέος διαιρούμενο με την αγοραία αξία των ακινήτων | Μια βασική μέτρηση (δείκτης μόχλευσης μετόχων) για τον προσδιορισμό του ποσοστού του χρέους σε σύγκριση με την εκτιμώμενη αξία των ακινήτων. | 35,62% | 43,90% |

Βλ. Παράρτημα - Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης EPRA (European Public Real Estate Association) – Μη ελεγμένα στοιχεία

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ

A. Επενδύσεις

- Την 17.03.2025 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση οικοπέδου επιφάνειας 1.500,38 τ.μ. το οποίο βρίσκεται εντός οικισμού στη 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. μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού € 33 χιλ.. Ως αποτέλεσμα διαδοχικών αγορών, σήμερα η Εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της στη Νάουσα Πάρου, εντός οικισμού και σε γειτνιάζοντα οικοπέδα, συνολική έκταση 7 στρεμμάτων με υφιστάμενα κτίρια επιφάνειας 3.809,19 τ.μ., 61 δωμάτια και 137 κλίνες, ενώ έχει επενδύσει από το 2018 μέχρι σήμερα συνολικά € 7 εκ.. Η Εταιρεία σκοπεύει να αναπτύξει την επέκταση της ξενοδοχειακής μονάδας με αποτέλεσμα το έτος 2028 το ξενοδοχείο να διαθέτει 97 δωμάτια και 229 κλίνες. Η επένδυση της επέκτασης εκτιμάται ότι θα είναι ύψους € 5,5εκ. (μη συμπεριλαμβανομένης της αξίας του οικοπέδου) και ότι θα έχει ολοκληρωθεί το καλοκαίρι του 2028. Η εν λόγω ανάπτυξη θα χρηματοδοτηθεί εν μέρει από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας.
- Την 01.08.2025 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση ενός οικοπέδου επιφάνειας 7.034,22 τ.μ. το οποίο βρίσκεται στη θέση Ήμερος Τόπος στον Δήμο Ασπροπύργου και το οποίο είναι όμορο στην ιδιοκτησία της επί της οποίας έχουν ανεγερθεί δύο Κέντρα Αποθήκευσης και Διανομής (ΚΑΔ 1 και ΚΑΔ 2). Το τίμημα για την αγορά του οικοπέδου ανήλθε σε € 1,2 εκ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού € 29 χιλ.). Ως αποτέλεσμα διαδοχικών αγορών, σήμερα η Εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της, συνολική έκταση 127 στρεμμάτων εντός της οποίας έχουν ήδη ανεγερθεί δύο σύγχρονα κτήρια logistics επιφάνειας 25.256τ.μ. (ΚΑΔ 1) και 19.236τ.μ. (ΚΑΔ 2) με αξία αποτίμησης 31.12.2025 τα € 44εκ.. Η Εταιρεία έχει ήδη ξεκινήσει τις εργασίες ανέγερσης τρίτου κτηρίου logistics (ΚΑΔ 3), αντίστοιχων υψηλών προδιαγραφών επιφάνειας 7.828 τ.μ. Η εν λόγω ανάπτυξη θα χρηματοδοτηθεί εν μέρει από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας.
- Στις 29.12.2025 η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση ποσοστού 87,50% επί όμορου οικοπέδου επιφάνειας 10.053,45 τ.μ. που βρίσκεται στη θέση Ήμερος Τόπος στον Δήμο Ασπροπύργου έναντι τιμήματος € 484 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού € 7 χιλ.).
- Κατά την διάρκεια του 2025 η Εταιρεία συνέχισε την κατασκευή του νέου κτιρίου γραφείων, το οποίο θα λάβει πιστοποίηση LEED Gold, επί της Ποσειδώνος 42 στην Καλλιθέα Αττικής επενδύοντας € 2,81 εκ. εντός του 2025 (Σημ.22). Το συνολικό ποσό επένδυσης για την συγκεκριμένη ανάπτυξη εκτιμάται ότι θα ανέλθει σε € 5,9 εκ. (μη συμπεριλαμβανομένης της αξίας κτήσης του ακινήτου) και η κατασκευή θα ολοκληρωθεί τον Μάρτιο του 2026. Η εν λόγω ανάπτυξη χρηματοδοτείται εν μέρει από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας.

B. Πωλήσεις Επενδυτικών Ακινήτων

Η Εταιρεία προχώρησε στην πώληση των ακόλουθων ακινήτων με σκοπό την ανακύκλωση των κεφαλαίων της, την αποπληρωμή μέρους του δανεισμού της και την αποεπένδυση από ακίνητα που δεν εμπίπτουν στην επενδυτική στρατηγική της (π.χ. μικρότερης αξίας ακίνητα, μη αυτοτελή ακίνητα κ.α.):

- Στις 12.03.2025 η Εταιρεία προχώρησε στην πώληση δύο μισθωμένων οριζοντίων ιδιοκτησιών συνολικής επιφάνειας 1.406 τ.μ., και συγκεκριμένα τον 12ο και 13ο όροφο του Κτιρίου Α του Πύργου Αθηνών που βρίσκεται στην διεύθυνση 2-4 Λεωφ. Μεσογείων στην Αθήνα, έναντι συνολικού τιμήματος € 4,23 εκ. Από την συναλλαγή καταγράφηκε πραγματοποιηθέν κέρδος από πώληση ακινήτου € 2,54 εκ., συμπεριλαμβανομένου λογιστικού κέρδους € 80 χιλ. που έχει καταχωρηθεί στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων της χρήσης 2025. Σημειώνεται πως τα εν λόγω ακίνητα παρουσιάζονταν στο κονδύλι «Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού» κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2024.
- Στις 30.07.2025 η Εταιρεία προχώρησε στην πώληση μερικής μισθωμένου τετραώροφου επαγγελματικού ακινήτου συνολικής επιφάνειας 851,51 τ.μ., που βρίσκεται επί των οδών Χάρητος 3 και Σπυριδίου 6 στην περιοχή του Κολωνακίου, του Δήμου Αθηναίων, έναντι συνολικού τιμήματος € 4,3 εκ.. Από την συναλλαγή καταγράφηκε πραγματοποιηθέν κέρδος από πώληση ακινήτου € 1,39 εκ. συμπεριλαμβανομένου λογιστικού κέρδους € 1,05 εκ. που έχει καταχωρηθεί στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων της χρήσης 2025.
- Στις 23.10.2025 η Εταιρεία προχώρησε στην πώληση πλήρως μισθωμένου επταώροφου κτιρίου γραφείων επί της οδού Αιόλου 67, στο ιστορικό κέντρο της Αθήνας, συνολικής επιφάνειας 3.022,24 τ.μ., έναντι τιμήματος €9,5 εκ.. Από την συναλλαγή καταγράφηκε πραγματοποιηθέν κέρδος από πώληση ακινήτου € 2,84 εκ. συμπεριλαμβανομένου λογιστικού κέρδους € 1,93 εκ. που έχει καταχωρηθεί στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων της χρήσης 2025.

- Στις 27.11.2025 η Εταιρεία προχώρησε στην πώληση δύο μισθωμένων οριζόντιων ιδιοκτησιών καταστήματος, συνολικής επιφανείας 490,79 τ.μ. επί της Αχιλλέως 2-4 στην Αθήνα, έναντι συνολικού τιμήματος € 808 χιλ.. Παράλληλα, η Εταιρεία υφίσταται προσύμφωνο πώλησης για τις υπόλοιπες οριζόντιες ιδιοκτησίες που κατέχει η Εταιρεία που αφορά ισόγειο κατάστημα με υπόγειο επιφάνειας 639,05τ.μ., η οποία αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του 2026. Από την συναλλαγή καταγράφηκε πραγματοποιηθέν κέρδος από πώληση ακινήτου € 20 χιλ.. Κέρδος από πώληση ακινήτων ποσού € 92 χιλ. έχει καταχωρηθεί στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων της χρήσης 2025. Σημειώνεται πως το εν λόγω ακίνητο παρουσιαζόταν στο κονδύλι «Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2024.
- Στις 04.12.2025 η Εταιρεία προχώρησε στην πώληση πλήρους μισθωμένου πενταώροφου κτηρίου μικτής χρήσης (γραφεία με ισόγειο κατάστημα) που βρίσκεται στη συμβολή των οδών Ελ. Βενιζέλου 18 και Ερμού στον Βόλο Μαγνησίας, συνολικής επιφάνειας 1.033,25 τ.μ., έναντι τιμήματος € 4,0 εκ.. Από την συναλλαγή καταγράφηκε πραγματοποιηθέν κέρδος από πώληση ακινήτου € 175 χιλ.. Κέρδος από πώληση ακινήτων ποσού € 420 χιλ. έχει καταχωρηθεί στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων αφορά τη χρήση 2025.
- Στις 18.12.2025 η Εταιρεία προχώρησε στην πώληση μισθωμένου ισόγειου καταστήματος με πατάρι 1.058 τ.μ. με χρήση supermarket και υπογείων 820,77 τ.μ., που βρίσκεται επί της Λ. Υμηττού 190 στην περιοχή του Παγκρατίου, του Δήμου Αθηναίων, έναντι συνολικού τιμήματος € 1,7 εκ.. Από την συναλλαγή καταγράφηκε πραγματοποιηθέν κέρδος από πώληση ακινήτου € 759 χιλ. συμπεριλαμβανομένου λογιστικού κέρδους € 3 χιλ. που έχει καταχωρηθεί στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων αφορά τη χρήση 2025.
- Στις 19.12.2025 η Εταιρεία προχώρησε στην πώληση δύο μη μισθωμένων οριζόντιων ιδιοκτησιών-οροφών γραφείων, συνολικής επιφάνειας 159,08 τ.μ. επί της Λ. Δεκελείας 104 στην Νέα Φιλαδέλφεια, έναντι συνολικού τιμήματος € 350 χιλ.. Παράλληλα, η Εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνο πώλησης για το υπόλοιπο τμήμα του κτιρίου (ισόγειο κατάστημα με υπόγειο και Α' όροφο), η οποία αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του 2027. Από την συναλλαγή καταγράφηκε πραγματοποιηθέν κέρδος από πώληση ακινήτου ποσού € 18 χιλ. συμπεριλαμβανομένου λογιστικού κέρδους € 16 χιλ. που έχει καταχωρηθεί στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων αφορά τη χρήση 2025.

Γ. Πρόωρη αποπληρωμή δανείων και συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίου (Interest Rate Swap)

Σε συνέχεια των πωλήσεων ακινήτων που πραγματοποιήθηκαν εντός της χρήσης του 2025 και της διάθεσης των αντληθέντων κεφαλαίων από το Πρόγραμμα Επανεπένδυσης Μερισματος όπως εγκρίθηκε από την Γενική Συνέλευση της 29.04.2025 (το «Πρόγραμμα» ή «Scrip Dividend»)(βλ. σημείωση 25), η Εταιρεία προχώρησε σε **πρόωρη αποπληρωμή δανείων συνολικού ποσού € 23,6 εκ.** με αποτέλεσμα οι δείκτες L.T.V. (Δάνεια / Επενδύσεις σε ακίνητα) του Ομίλου την 31η Δεκεμβρίου 2025 να ανέρχονται σε 36,2% και Net L.T.V. ((Δάνεια – Ταμειακά Διαθέσιμα)/Επενδύσεις σε ακίνητα) σε 34,6%, αισθητά μειωμένοι σε σύγκριση με την 31η Δεκεμβρίου 2024 όπου οι αντίστοιχοι δείκτες ανερχόταν σε 45,2% και 42,6%. Την 31η Δεκεμβρίου 2025 οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου ανέρχονταν σε € 101,9 εκ. έναντι € 128,8 εκ. την 31η Δεκεμβρίου 2024, μειωμένες κατά 21%.

Περαιτέρω, για την αντιστάθμιση του επιτοκιακού κινδύνου, η Εταιρεία το 3ο τρίμηνο του 2025 σύναψε συμφωνίες ανταλλαγής επιτοκίου (**Interest Rate Swap**) **συνολικού ονομαστικού ποσού € 80,0 εκ. ήτοι για το 79% των δανειακών υποχρεώσεων της 31.12.2025.** Επιπλέον, τον Ιανουάριο και Φεβρουάριο του 2026 σύναψε συμβάσεις IRS επιπλέον ποσού € 20,0 εκ.. Με τις νέες αυτές συμβάσεις, το συνολικό ονομαστικό ποσό των συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίου, κατά την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, ανέρχεται σε €100,0 εκατ., με αποτέλεσμα το 97% των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας να φέρει σταθερό επιτόκιο ή να αντισταθμίζεται μέσω IRS.

Δ. Άλλα Εταιρικά γεγονότα

1. Διανομή Μερισματος

Την 29^η Απριλίου 2025 η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε τη διανομή μερίσματος καθαρού ποσού € 0,1350 ανά μετοχή, ήτοι συνολικού ποσού € 6,0 εκ., προσφέροντας **καθαρή μερισματική απόδοση 5,3%** με βάση την τιμή κλεισίματος της μετοχής («ΜΠΡΙΚ») της ίδιας ημέρας. Η καταβολή πραγματοποιήθηκε την 29.05.2025.

Την 24^η Σεπτεμβρίου 2025 η Εταιρεία με απόφαση του Δ.Σ. αποφάσισε τη διανομή προσωρινού μερίσματος συνολικού ποσού € 3.676 χιλ. ήτοι € 0,08 ανά μετοχή (καθαρό), από τα κέρδη του Α' εξαμήνου της χρήσης 2025. Η καταβολή πραγματοποιήθηκε την 27.11.2025.

Οι ως άνω διανομές υλοποιήθηκαν μέσω του Προγράμματος Επανεπένδυσης Μερίσματος. (βλ. σημείωση 25)

2. Πρόγραμμα Επανεπένδυσης Μερίσματος και Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου

Η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας της 29ης Απριλίου 2025 ενέκρινε τη **θέσπιση προγράμματος επανεπένδυσης μερίσματος τετραετούς διάρκειας (2025 – 2028) συνολικού ποσού έως €30 εκ.** («**Πρόγραμμα Επανεπένδυσης Μερίσματος**») και εξουσιοδότησε το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας να προβεί στον καθορισμό των ειδικότερων όρων του Προγράμματος Επανεπένδυσης Μερίσματος σε ετήσια βάση, σε εκτέλεση και εφαρμογή των γενικών όρων αυτού, όπως εγκρίθηκαν από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων (Σημ. 25).

Στο **Πρόγραμμα Επανεπένδυσης Μερίσματος από τα κέρδη της χρήσης 2024 ανταποκρίθηκε θετικά το 64,7% του συνολικού μετοχικού κεφαλαίου**, συμπεριλαμβανομένων των βασικών μετόχων, επιβεβαιώνοντας την εμπιστοσύνη των επενδυτών στην Εταιρεία. Συνεπώς από το συνολικό μέρισμα από τα κέρδη της χρήσης 2024 ποσό € 6,0 εκ. ποσό € 2,1 εκ. διανεμήθηκε στους μετόχους, ενώ ποσό € 3,9 εκ. επανεπενδύθηκε στην Εταιρεία με σκοπό την αποπληρωμή υφιστάμενου δανεισμού. Το **Διοικητικό Συμβούλιο την 23.05.2025 πιστοποίησε την μερική κάλυψη της αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου**, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 20 του Ν. 4548/2018, κατά το **ποσό των € 3.194 χιλ., με έκδοση 1.521.037 κοινών, ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών**, ονομαστικής αξίας €2,10 εκάστη και με τιμή διάθεσης €2,55, από την επανεπένδυση του μερίσματος των κερδών της χρήσης 2024, στο πλαίσιο Προγράμματος. Η διαφορά μεταξύ της ονομαστικής αξίας των νέων μετοχών και της τιμής διάθεσης αυτών άχθηκε σε πίστωση του λογαριασμού «Διαφορά υπέρ το άρτιο». Στις 29.05.2025 άρχισε η διαπραγμάτευση των νέων μετοχών στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Στο **Πρόγραμμα Επανεπένδυσης Προσωρινού Μερίσματος από τα κέρδη της χρήσης 2025, που προήλθαν από το πρώτο εξάμηνο του 2025 ανταποκρίθηκε θετικά το 57,2% του συνολικού μετοχικού κεφαλαίου**, συμπεριλαμβανομένων των βασικών μετόχων, επιβεβαιώνοντας την εμπιστοσύνη των επενδυτών στην Εταιρεία. Συνεπώς από το συνολικό προσωρινό μέρισμα ποσού € 3,7 εκ. ποσό € 1,6 εκ. διανεμήθηκε στους μετόχους, ενώ ποσό €2,1 εκ. επανεπενδύθηκε στην Εταιρεία με σκοπό την αποπληρωμή υφιστάμενου δανεισμού. Το **Διοικητικό Συμβούλιο την 21.11.2025 πιστοποίησε την μερική κάλυψη της αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου**, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 20 του Ν. 4548/2018, κατά το **ποσό των € 1.560 χιλ., με έκδοση 743.036 κοινών, ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών**, ονομαστικής αξίας €2,10 εκάστη και με τιμή διάθεσης €2,82, από την επανεπένδυση του προσωρινού μερίσματος των κερδών της χρήσης 2025, στο πλαίσιο του Προγράμματος. Η διαφορά μεταξύ της ονομαστικής αξίας των νέων μετοχών και της τιμής διάθεσης αυτών άχθηκε σε πίστωση του λογαριασμού «Διαφορά υπέρ το άρτιο». Στις 27.11.2025 άρχισε η διαπραγμάτευση των νέων μετοχών στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

3. Έγκριση της αίτησης ανάκλησης άδειας λειτουργίας της Εταιρείας ως Ανώνυμης Εταιρείας Διαχείρισης Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων (Α.Ε.Δ.Ο.Ε.Ε.) και τροποποίηση του άρθρου 3 του Καταστατικού της

Σύμφωνα με τον ν. 5193/2025 που περιλαμβάνει την «Αναμόρφωση του Θεσμικού Πλαισίου των Ανωνύμων Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» και συγκεκριμένα σύμφωνα με το Άρθρο 63 παρ.7, δίνεται η δυνατότητα στις ήδη υφιστάμενες Α.Ε.Ε.Α.Π. να αιτηθούν τη ανάκληση της άδειας τους ως Ανώνυμη Εταιρεία Διαχείρισης Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων (Α.Ε.Δ.Ο.Ε.Ε.), λαμβάνοντας υπόψιν πως η λειτουργία ως Α.Ε.Δ.Ο.Ε.Ε. επιβάλλει αυστηρούς κανόνες που δεν είναι εφαρμόσιμες για τις Α.Ε.Ε.Α.Π. και αυξάνουν το κόστος λειτουργίας τους.

Η Εταιρεία αιτήθηκε την ανάκληση της άδεια λειτουργίας ως Α.Ε.Δ.Ο.Ε.Ε. και την 01.07.2025 καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 5418454, η σχετική έγκριση και η σχετική τροποποίηση του άρθρου 3 του Καταστατικού της.

Ταυτόχρονα παραμένουν σε ισχύ όλες οι ασφαλιστικές δικλείδες από την λειτουργία της Εταιρείας ως Α.Ε.Ε.Α.Π. για την προστασία του επενδυτικού κοινού, ήτοι της αδειοδότησης και εποπτείας από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και των κανόνων για διαφάνεια στις συναλλαγές με βασικούς μετόχους της στις αγοραπωλησίες ακινήτων.

4. Αλλαγή έδρας Εταιρείας

Την 01.07.2025 καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 5418454, η έγκριση σχετικά με την μεταφορά της έδρας της Εταιρείας από τον Δήμο Καλλιθέας Αττικής, στον Δήμο Αθηναίων Αττικής και η σχετική τροποποίηση του άρθρου 2 του Καταστατικού της. Την 01.07.2025 επίσης, καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 5418464 η από 29.04.2025 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, σύμφωνα με την οποία ορίστηκε η νέα διεύθυνση γραφείων της Εταιρείας επί της οδού **Μητροπόλεως 3, ΤΚ 10557, στην Αθήνα, στον 3ο όροφο, στο Δήμο Αθηναίων.**

ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

1. Από την 01.01.2026 έως την ημερομηνία έγκρισης της παρούσας χρηματοοικονομικής πληροφόρησης η Εταιρεία έχει αποκτήσει επιπλέον 12.000 ίδιες μετοχές με μέση τιμή κτήσης € 2,9008 ανά μετοχή. Η Εταιρεία κατέχει σήμερα 510.017 ίδιες μετοχές, που αντιστοιχούν σε ποσοστό 1,08% του μετοχικού της κεφαλαίου.

2. Την 27.01.2026, η Εταιρεία προχώρησε στην **αγορά οικοπέδου επιφάνειας 10.555 τ.μ. στην περιοχή της Μεταμόρφωσης Αττικής**, εντός ΒΙΟΠΑ Αχαρνών, στο οποίο σκοπεύει να κατασκευάσει νέο βιομηχανικό κτήριο, υψηλών προδιαγραφών, επιφάνειας περίπου 4.180 τ.μ. Το κόστος απόκτησης του οικοπέδου ανήλθε στο ποσό των € 3,5 εκ. ενώ το συνολικό κόστος της επένδυσης (συμπεριλ. της αγοράς του οικοπέδου) εκτιμάται ότι θα ανέλθει στα € 6,5 εκ. Η Εταιρεία έχει υπογράψει προσύμφωνο μίσθωσης του ακινήτου για 25 έτη σε βιομηχανική εταιρεία που δραστηριοποιείται στον τομέα παραγωγής τροφίμων.

3. Στις 12.01.2026 η Εταιρεία **σύναψε σύμβαση εργολαβίας για την κατασκευή ενός νέου σύγχρονου κτιρίου αποθηκών και διανομής (ΚΑΔ3)** επί των όμορων οικοπέδων της στον Ασπρόπυργο, συνολικής επιφάνειας 7.828,81 τ.μ. προδιαγραφών πυροπροστασίας κατηγορίας Ζ3. Η αποπεράτωση του έργου αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του 2027, με εκτιμώμενο κόστος κατασκευής € 4,8 εκ..

4. Τον Ιανουάριο και Φεβρουάριο του 2026, για την αντιστάθμιση του επιτοκιακού κινδύνου, η Εταιρεία σύναψε συμφωνίες ανταλλαγής επιτοκίου (Interest Rate Swap) επιπλέον ποσού € 20,0 εκ.. Με τις νέες αυτές συμβάσεις, το συνολικό ονομαστικό ποσό των συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίου, κατά την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, ανέρχεται σε €100,0 εκατ., με αποτέλεσμα το 97% των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας να φέρει σταθερό επιτόκιο ή να αντισταθμίζεται μέσω IRS.

Η πρόσφατη κλιμάκωση της σύγκρουσης μεταξύ Ιράν και Η.Π.Α./Ισραήλ, η οποία έλαβε χώρα μετά την ημερομηνία αναφοράς των χρηματοοικονομικών καταστάσεων χρήσης 2025, έχει αυξήσει τη γεωπολιτική αβεβαιότητα σε διεθνές επίπεδο. Παρά ταύτα, μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων, δεν έχουν διαπιστωθεί ουσιώδεις διαταραχές στο μακροοικονομικό περιβάλλον που να επηρεάζουν άμεσα τη δραστηριότητα της Εταιρείας ή τη σταθερότητα των αγορών στις οποίες δραστηριοποιείται.

Ο Όμιλος επενδύει μόνο στην Ελληνική επικράτεια, δεν έχει έκθεση σε ρωσικά ή ουκρανικά περιουσιακά στοιχεία, ή περιουσιακά στοιχεία στην Μέση Ανατολή και παρακολουθεί συνεχώς τις εξελίξεις στο μακροοικονομικό και γεωπολιτικό πεδίο καθώς και την πορεία των βασικών δεικτών αξιολόγησης της ποιότητας των επενδύσεων σε ακίνητα. Επίσης, η έκθεση του Ομίλου στις πληθωριστικές πιέσεις είναι σχετικά περιορισμένη καθώς τα μισθώματα σε όλες τις μισθώσεις αναπροσαρμόζονται με βάση τον πληθωρισμό. Ταυτόχρονα με τις συμφωνίες ανταλλαγής επιτοκίου (Interest Rate Swaps) που έχει κάνει η Εταιρεία, έχει προστατευθεί από μελλοντικές αυξήσεις επιτοκίων των δανείων της.

Η Εταιρεία αξιολογεί συνεχώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις της, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται άμεσα όλες οι απαραίτητες ενέργειες και μέτρα, ώστε να ελαχιστοποιηθεί ο αντίκτυπος στις δραστηριότητές της. Η Εταιρεία θεωρεί αυτά τα γεγονότα ως μη διορθωτικά μετά την περίοδο αναφοράς και η πιθανή επίδραση τους αν και δεν μπορεί να εκτιμηθεί αυτή τη στιγμή, εκτιμάται ότι δεν θα επηρεάσει την δραστηριότητα της Εταιρείας.

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

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ 2026

Προτεραιότητα της Εταιρείας για το 2026 παραμένει η ανάπτυξη των ακινήτων στον Ασπρόπυργο, στην Πάρο και στην Μεταμόρφωση, τα οποία αναμένεται να ολοκληρωθούν τα έτη 2027-2028, καθώς και η ολοκλήρωση της κατασκευής και μίσθωση του κτιρίου γραφείων της Λ. Ποσειδώνος 42, στην Καλλιθέα. Η Εταιρεία στοχεύει να εκμεταλλευτεί τους πόρους του Ταμείου Ανάκαμψης για την μερική χρηματοδότηση των νέων αυτών αναπτύξεων.

Παράλληλα, η Εταιρεία εξετάζει και άλλες αναπτύξεις ή αγορές προκειμένου να μεγαλώσει το χαρτοφυλάκιό της με ποιοτικά ακίνητα που μπορούν να αποφέρουν υψηλές αποδόσεις.

Επιπλέον, η Εταιρεία συνεχίζει την 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.

Εξελίξεις στην εγχώρια αγορά επαγγελματικών ακινήτων το 2025

Η ελληνική αγορά επαγγελματικών ακινήτων το 2025 παρουσίασε σημαντική ενίσχυση, με τις συνολικές επενδύσεις να υπερβαίνουν το €1 δισ. στο πρώτο εξάμηνο, ενδεικτικό της ισχυρής ζήτησης για ποιοτικά ακίνητα και της σταδιακής ωρίμανσης της αγοράς. Η δραστηριότητα επικεντρώθηκε κυρίως σε γραφεία υψηλών προδιαγραφών, καταστήματα σε εμπορικούς άξονες και τουριστικά ακίνητα. Παράλληλα, η αγορά γραφείων κατέγραψε αύξηση συναλλαγών κατά 12%, ενώ το λιανεμπόριο σημείωσε αξιοσημείωτη κινητικότητα σε ακίνητα υψηλής προβολής.

Οι τάσεις του έτους επιβεβαιώνουν την επικράτηση της ζήτησης για ενεργειακά αποδοτικά, σύγχρονα κτίρια και αναβαθμισμένες υποδομές, οδηγώντας σε περαιτέρω συμπίεση αποδόσεων σε ακίνητα Grade A. Τα μισθώματα για σύγχρονους γραφειακούς χώρους συνέχισαν την ανοδική τους πορεία, καθώς οι επιχειρήσεις επενδύουν σε χώρους που εξυπηρετούν νέες μορφές εργασίας και προσφέρουν υψηλές τεχνικές προδιαγραφές. Οι συνολικές επιδόσεις του 2025 επιβεβαιώνουν μια σταθερή ανοδική τροχιά για τα επαγγελματικά ακίνητα, με ισχυρή ζήτηση και αυξημένες αξίες και μισθώματα σε βασικούς τομείς της αγοράς.

Προοπτικές για την επαγγελματική αγορά ακινήτων στην Ελλάδα για το 2026

Η ελληνική αγορά επαγγελματικών ακινήτων εισέρχεται στο 2026 με ισχυρή δυναμική, ως συνέχεια της έντονης επενδυτικής δραστηριότητας του 2025. Η υψηλή ζήτηση για ακίνητα σύγχρονων προδιαγραφών, ιδιαίτερα σε στρατηγικές τοποθεσίες της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης, αναμένεται να συνεχιστεί και το 2026, ενισχύοντας τον ρυθμό επενδύσεων σε premium γραφειακούς χώρους και εμπορικά ακίνητα υψηλής προβολής.

Η προοπτική περαιτέρω ανάπτυξης στηρίζεται στη συνδυαστική επίδραση της σταθερής οικονομικής πορείας, της αυξημένης ζήτησης για ενεργειακά αποδοτικά ακίνητα και της συνεχιζόμενης ανάγκης για επαγγελματικούς χώρους που ανταποκρίνονται σε νέα υβριδικά μοντέλα εργασίας. Επενδυτές και μισθωτές στρέφονται ολοένα και περισσότερο σε κτίρια με πράσινες πιστοποιήσεις, βιώσιμες υποδομές και αναβαθμισμένα τεχνολογικά χαρακτηριστικά, καθώς αυτά αποτελούν πλέον βασική προϋπόθεση για την εμπορική επιτυχία και τη χρηματοοικονομική τους βιωσιμότητα.

Παράλληλα, το 2026 αναμένεται να χαρακτηριστεί από εντατικοποίηση των επενδύσεων στον τομέα των logistics, ο οποίος ήδη απορροφά αυξημένα κεφάλαια λόγω της περαιτέρω ανάπτυξης του ηλεκτρονικού εμπορίου και της ανάγκης για έξυπνες, προηγμένες υποδομές αποθήκευσης. Η σταδιακή ωρίμανση του κλάδου και η προώθηση νέων έργων σε βασικούς άξονες όπως η Δυτική Αττική ενισχύουν τις προοπτικές για σταθερή άνοδο κατά τη διάρκεια του έτους.

Η τουριστική αγορά αναμένεται να παραμείνει ισχυρή, δημιουργώντας πρόσθετες ευκαιρίες σε πολυτελείς ξενοδοχειακές μονάδες και τουριστικά ακίνητα, καθώς ο κλάδος εξακολουθεί να προσελκύει σημαντικό ενδιαφέρον από διεθνείς και εγχώριους επενδυτές.

Ωστόσο, παρά τις θετικές προοπτικές, το 2026 αναμένεται να παραμείνει επηρεασμένο από τις διεθνείς μακροοικονομικές και γεωπολιτικές συνθήκες, οι οποίες ενδέχεται να επηρεάσουν τη διάθεση κινδύνου των επενδυτών και τη ροή κεφαλαίων προς την ελληνική αγορά. Συνολικά, οι προοπτικές για το 2026 παραμένουν θετικές, με την αγορά να κινείται σε τροχιά ωρίμανσης και εξειδίκευσης. Η ενίσχυση της ζήτησης για βιώσιμα, ενεργειακά αποδοτικά και τεχνολογικά προηγμένα ακίνητα, η συγκέντρωση του ενδιαφέροντος σε κεντρικούς επιχειρηματικούς άξονες και η ανάπτυξη του τομέα των logistics συνθέτουν ένα περιβάλλον αυξημένων επενδυτικών ευκαιριών για το έτος.

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 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, 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.

v) 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 διακυμάνσεις, πλην κάποιων διακυμάνσεων με θετικό αντίκτυπο στα έσοδα 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 για κάποιες από τις αναπτύξεις του και έχει συμπεριλάβει το αυξημένο κατασκευαστικό κόστος στα επιχειρηματικά του μοντέλα ενώ άλλες αναπτύξεις βρίσκονται ακόμη στο σχέδιο των μελετών με αποτέλεσμα η Εταιρεία να είναι εκτεθειμένη σε πιθανές αυξήσεις κόστους κατασκευής. Η Εταιρεία για την μείωση αυτού του κινδύνου έχει ως στρατηγική τον περιορισμό των επενδύσεων σε υπό-ανάπτυξη ακίνητα ως ποσοστό του συνολικού χαρτοφυλακίου αρκετά κάτω από το επίπεδο του 40% που επιτάσσει ο νέος Ν.5193/2025. Το υπό ανέγερση ακίνητο της Λ. Ποσειδώνος 42, αντιστοιχεί στο 1,82% της συνολικής αξίας του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας σύμφωνα με την κατάσταση επενδύσεων της Εταιρείας της 31.12.2025.

iv) 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 κυρίως από τραπεζικά δάνεια με κυμαινόμενο επιτόκιο με βάση το Euribor (βλ. Σημείωση 15), εκθέτουν τον Όμιλο σε κίνδυνο ταμειακών ροών λόγω πιθανής μεταβολής των επιτοκίων.

Για την αντιστάθμιση του επιτοκιακού κινδύνου, η Εταιρεία το 3ο τρίμηνο του 2025 σύναψε συμφωνίες ανταλλαγής επιτοκίου (Interest Rate Swap) συνολικού ονομαστικού ποσού €80,0 εκ. ήτοι για το 79% των δανειακών υποχρεώσεων της 31.12.2025. Επιπλέον, τον Ιανουάριο και Φεβρουάριο του 2026 σύναψε συμβάσεις IRS επιπλέον ποσού € 20,0 εκ. με αποτέλεσμα την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας χρηματοοικονομικής πληροφόρησης το συνολικό ονομαστικό ποσό των συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίου να ανέρχεται σε € 100,0 εκ., συνεπώς ο κίνδυνος από ενδεχόμενες μεταβολές των επιτοκίων περιορίζεται σε μεγάλο βαθμό. Ταυτόχρονα, ο Όμιλος διατηρεί συντηρητική κεφαλαιακή διάρθρωση, με δείκτη Net Loan to Value (Net LTV) στο 34,6% την 31.12.2025, στα χαμηλά επίπεδα της αγοράς, γεγονός που ενισχύει το χρηματοοικονομικό προφίλ και τη δυνατότητα χρηματοδότησης των επενδυτικών σχεδίων με ελεγχόμενο κίνδυνο.

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

μισθωτών 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 μερική εξασφάλιση των απαιτήσεων του ζητά την καταβολή εγγύησης για τις μισθώσεις σε μετρητά ή με 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. 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 2025 ανέρχεται σε 17,4%, μειωμένο από το 19,8% 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 BriQ Warehouses A.E.) ανέρχεται σήμερα σε 12,7 % έναντι 16,5% την αντίστοιχη περσινή περίοδο ενώ ο μεγαλύτερος μισθωτής της Εταιρείας είναι η Alpha Bank με 26,6 % των ετησιοποιημένων εσόδων, έναντι 25,7% την αντίστοιχη περσινή περίοδο (βλ. Σημ. 17 και 29).

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, γεωπολιτικοί παράγοντες

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

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

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

- (α) πολιτικές εξελίξεις διεθνώς, 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) οι συνεχιζόμενες γεωπολιτικές εντάσεις διεθνώς, όπως η σύγκρουση στην Ουκρανία και στη Μέση Ανατολή, συνεχίζουν να δημιουργούν αβεβαιότητες στο μακροοικονομικό περιβάλλον, επηρεάζοντας τις παγκόσμιες αλυσίδες εφοδιασμού, το ενεργειακό κόστος και τις προσδοκίες των επενδυτών.

Η Εταιρεία παρακολουθεί συστηματικά τις εξελίξεις και τις πιθανές επιπτώσεις τους στην ελληνική οικονομία, στη ζήτηση επαγγελματικών ακινήτων και στο κόστος κατασκευής νέων έργων. Παράλληλα, η Εταιρεία εφαρμόζει συντηρητική επενδυτική πολιτική και διατηρεί ισχυρή κεφαλαιακή διάρθρωση, στοιχείο που ενισχύει την

ανθεκτικότητά της σε ενδεχόμενες αναταράξεις της αγοράς που θα μπορούσαν να προκύψουν από τη διεθνή γεωπολιτική αστάθεια.

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

Η Εταιρεία αποτελεί συνδεδεμένο μέρος με τον όμιλο εταιρειών της Quest Συμμετοχών Α.Ε. λόγω της ύπαρξης κοινών βασικών μετόχων. Η Εταιρεία τηρεί πολιτική συνδεδεμένων μερών σύμφωνα με τον Κανονισμό Λειτουργίας της καθώς και σύμφωνα με τα όσα ορίζει η νομοθεσία. Επιπλέον, η μισθώτρια Sarmed Logistics Α.Ε. θεωρείται συνδεδεμένο μέρος καθώς ο κύριος μέτοχός της, Ιωάννης Σαραντίτης του Χαράλαμπους, είναι και μέτοχος μειοψηφίας (20%) της BriQ Warehouses Α.Ε.

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 2025.

ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ

Κατά την 31.12.2025 η Εταιρεία δεν διατηρούσε υποκατάστημα.

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.

Η Εταιρεία εξετάζει την ανάπτυξη εργαλείων IT με δυνατότητες AI για την βελτιστοποίηση και αύξηση της παραγωγικότητας του ανθρώπινου δυναμικού της.

ΑΥΛΟΙ ΠΟΡΟΙ

Σύμφωνα με τις απαιτήσεις του άρθρου 150 του ν. 4548/2018, όπως ισχύει μετά την ενσωμάτωση της Οδηγίας (ΕΕ) 2022/2464 μέσω του άρθρου 6 του ν. 5164/2024, η Εταιρεία παραθέτει κατωτέρω τις πληροφορίες που αφορούν στους βασικούς άυλους πόρους της, οι οποίοι αποτελούν θεμελιώδεις συνιστώσες του επιχειρηματικού της μοντέλου και κρίσιμες πηγές δημιουργίας οικονομικής και στρατηγικής αξίας.

Η **τεχνογνωσία και το ανθρώπινο δυναμικό** της Εταιρείας αποτελούν πρωταρχικό άυλο πόρο που στηρίζει την αποτελεσματική λειτουργία της Εταιρείας και την υλοποίηση της επενδυτικής της στρατηγικής. Το εξειδικευμένο προσωπικό της Εταιρείας διαθέτει επαγγελματική κατάρτιση και εμπειρία στους τομείς της διαχείρισης ακινήτων, επενδύσεων, της τεχνικής υποστήριξης έργων, της επιχειρηματικότητας, της οικονομικής ανάλυσης και της συμμόρφωσης με κανονιστικές απαιτήσεις.

Η διατήρηση και ενίσχυση της τεχνογνωσίας αποτελεί κρίσιμο παράγοντα για την εξασφάλιση της εύρυθμης λειτουργίας της Εταιρείας και της απόδοσης προς τους μετόχους. Η Εταιρεία επενδύει διαρκώς στην ανάπτυξη των δεξιοτήτων και ικανοτήτων του ανθρώπινου δυναμικού της, με στόχο τη διατήρηση υψηλού επιπέδου επαγγελματισμού και αποτελεσματικότητας.

Οι **σχέσεις της Εταιρείας** με τους μισθωτές των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της και με τους προμηθευτές και συνεργάτες της συνιστούν ουσιώδη άυλο πόρο. Η BriQ επιδιώκει τη διατήρηση μακροχρόνιων συνεργασιών που βασίζονται στην αξιοπιστία, τη συνέπεια και την αποτελεσματική επικοινωνία. Η σταθερότητα και ποιότητα αυτών των σχέσεων επηρεάζουν άμεσα την διαχείριση των ακινήτων, των επενδύσεων και την ποιότητα και το κόστος λειτουργίας όλων των δραστηριοτήτων της Εταιρείας και τη συνολική λειτουργική αποδοτικότητα.

Η **Εταιρική φήμη και το εμπορικό σήμα** αποτελούν στρατηγικούς άυλους πόρους που συνδέονται άμεσα με την ικανότητα της Εταιρείας να προσελκύει επενδυτικές ευκαιρίες, να ενισχύει τη σχέση εμπιστοσύνης με τους μετόχους, να διευρύνει τη βάση των μισθωτών και των μετόχων και να διατηρεί ανταγωνιστική θέση στην αγορά. Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει πρακτικές διαφάνειας, εταιρικής διακυβέρνησης και υπεύθυνης επιχειρηματικής λειτουργίας που ενισχύουν την αξιοπιστία και τη θετική αντίληψη της αγοράς για τις δραστηριότητές της. Η φήμη της BriQ λειτουργεί ως πολλαπλασιαστής αξίας, επηρεάζοντας θετικά τις συνεργασίες, την πρόσβαση σε χρηματοδότηση και την εικόνα της Εταιρείας έναντι επενδυτών, μισθωτών και λοιπών ενδιαφερόμενων μερών.

Οι ανωτέρω άυλοι πόροι αποτελούν θεμελιώδη στοιχεία της λειτουργίας και της στρατηγικής της Εταιρείας. Η τεχνογνωσία του ανθρώπινου δυναμικού, οι σταθερές και αξιόπιστες σχέσεις με μισθωτές και συνεργάτες, καθώς και η ισχυρή εταιρική φήμη, συνεισφέρουν στη βελτίωση των επιδόσεων της Εταιρείας και στη διαχρονική δημιουργία αξίας για τους μετόχους. Η Εταιρεία παρακολουθεί συστηματικά αυτούς τους πόρους και λαμβάνει μέτρα για τη διατήρηση και ενίσχυσή τους, αναγνωρίζοντας τη θεμελιώδη συμβολή τους στην οικονομική και λειτουργική της επίδοση.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΜΕΝΑ ΜΕΡΗ ΚΑΙ ΕΝΣΩΜΑΤΩΣΗ ΤΩΝ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ ΤΟΥΣ ΣΤΗ ΛΗΨΗ ΑΠΟΦΑΣΕΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, κατά την άσκηση των αρμοδιοτήτων του και τη λήψη αποφάσεων, λαμβάνει υπόψη τα συμφέροντα των σημαντικών ενδιαφερόμενων μερών της Εταιρείας, με στόχο τη βιώσιμη ανάπτυξη, τη διατήρηση της μακροπρόθεσμης αξίας και την ενίσχυση της ανθεκτικότητας του επιχειρηματικού της μοντέλου.

Στο πλαίσιο αυτό, το Διοικητικό Συμβούλιο συνεκτιμά, ανάλογα με το θέμα που εξετάζεται, τα συμφέροντα των μετόχων, των μισθωτών του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας, των εργαζομένων, των συνεργατών και προμηθευτών, της επενδυτικής κοινότητας, των εποπτικών και ρυθμιστικών αρχών, καθώς και των τοπικών κοινωνιών όπου δραστηριοποιείται η Εταιρεία.

Η σχετική αξιολόγηση πραγματοποιείται μέσω της ενημέρωσης που λαμβάνει το Διοικητικό Συμβούλιο από την εκτελεστική διοίκηση και τις αρμόδιες οργανωτικές μονάδες της Εταιρείας, καθώς και μέσω της εξέτασης θεμάτων που αφορούν, μεταξύ άλλων, τη στρατηγική ανάπτυξης, τις επενδύσεις, τη διαχείριση κινδύνων, τη συμμόρφωση με το κανονιστικό πλαίσιο, τη βιώσιμη ανάπτυξη και τη διατήρηση ισχυρών και μακροχρόνιων σχέσεων με τους μισθωτές και λοιπούς συναλλασσόμενους της Εταιρείας.

Με τον τρόπο αυτό επιδιώκεται οι αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου να λαμβάνονται με γνώμονα όχι μόνο τη χρηματοοικονομική επίδοση της Εταιρείας, αλλά και τις εύλογες προσδοκίες των βασικών ενδιαφερόμενων μερών της.

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 2025 προήλθε αποκλειστικά από Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (ΑΠΕ). Το Πράσινο Πιστοποιητικό αυτό είναι πλήρως ευθυγραμμισμένο με τη στρατηγική της 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), εμπίπτουν και οι καταναλώσεις ενέργειας των ακινήτων που έχει στην ιδιοκτησία του ο Όμιλος και ενοικιάζει σε τρίτους. Αυτές οι εκπομπές που χρεώνονται εμμέσως στην επιχείρηση σύμφωνα με τη μεθοδολογία του προτύπου, έχουν αρχικά καταγραφεί και αξιολογηθεί, παρακολουθούνται συστηματικά και όπου δυνατόν, εκπονούνται σχέδια δράσης – μείωσης μέσω επεμβάσεων ενεργειακής ανακαίνισης κτηρίων (κέλυφος) και τεχνικού Η/Μ εξοπλισμού αυτών.

Οι ενέργειες για την υλοποίηση των ανωτέρω 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.

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, προβαίνει 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 πραγματοποιείται με πιστοποιημένες εταιρείες συμβούλων που εξειδικεύονται στον συγκεκριμένο τομέα. Με βάση τα αποτελέσματα της ανάλυσης ανακίνητο, η Εταιρεία προχωρά σε στοχευμένες βελτιώσεις στα ακίνητά της, στα πλαίσια του εφικτού και σε συνεννόηση με τους μισθωτές των ακινήτων, 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. Συγκεκριμένα η Εταιρεία έχει τοποθετήσει 7 Φ/Β συστήματα σε 6 ακίνητα της μέχρι στιγμής ενώ παράλληλα προγραμματίζει την τοποθέτηση αντίστοιχων συστημάτων και σε άλλα ακίνητα ιδιοκτησίας της.

Η BriQ Properties, διατηρώντας τη δέσμευσή της στη βιώσιμη ανάπτυξη και τη διαφάνεια, συμπεριλαμβάνεται στον δείκτη «Athex ESG» 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 2024, το οποίο ανήλθε στο 82%.

Ενδεικτικοί δείκτες για το 2025

| ΑΝΘΡΩΠΙΝΟ ΔΥΝΑΜΙΚΟ | 2025 | | 2024 | |
|-----------------------------|-----------------------|-------------|--|-------------|
| | 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* | |
| 2025 | 56% | | 11% | |
| 2024 | 56% | | 11% | |

| ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΩΝ | 2025 | 2024 |
|--|--------|---------|
| Σύνολο ανθρωποωρών εκπαίδευσης | 138 | 252 |
| Μ.Ο. ανθρωποωρών εκπαίδευσης ανά εργαζόμενο* | 15,3 | 28,0 |
| Δαπάνη εκπαίδευσης | 2.707€ | 8.484 € |

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

| Κατανάλωση αγορασμένης ηλεκτρικής ενέργειας | ΜΟΝΑΔΑ ΜΕΤΡΗΣΗΣ kWh (αφορά την ιδιοχρήση) | ΙΣΟΔΥΝΑΜΟ CO2 (Τόνοι)* |
|---|---|------------------------|
| 2025 | 15.650 | 0,00 |
| 2024 | 15.759 | 0,00 |

* Η Εταιρεία απέκτησε Πράσινο Πιστοποιητικό από τον πάροχο ηλεκτρικής ενέργειας, το οποίο επιβεβαιώνει ότι το 100% της ηλεκτρικής ενέργειας που καταναλώθηκε στο ιδιοχρησιμοποιούμενο γραφείο της κατά το έτος 2025 προήλθε αποκλειστικά από Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (ΑΠΕ). Η ενέργεια αυτή εντάσσεται στη στρατηγική της Εταιρείας για τη μείωση του περιβαλλοντικού της αποτυπώματος και την προώθηση της χρήσης καθαρών μορφών ενέργειας, συμβάλλοντας ενεργά στη μετάβαση προς ένα πιο βιώσιμο και υπεύθυνο ενεργειακό μοντέλο.

Αναλυτικές πληροφορίες σχετικά με την προσέγγιση της Εταιρείας σε θέματα βιώσιμης ανάπτυξης, εταιρικής υπευθυνότητας και ESG θα παρουσιαστούν στην Έκθεση Βιώσιμης Ανάπτυξης για το 2025. Η Έκθεση θα συνταχθεί λαμβάνοντας υπόψη τον επικαιροποιημένο Οδηγό Δημοσιοποίησης Πληροφοριών ESG 2024 του Χρηματιστηρίου Αθηνών, καθώς και τις ισχύουσες κανονιστικές απαιτήσεις και τις βέλτιστες πρακτικές διαφάνειας.

Η Έκθεση θα περιλαμβάνει στοιχεία και δείκτες επιδόσεων που αφορούν τις περιβαλλοντικές, κοινωνικές και διακυβερνητικές δράσεις της Εταιρείας, καθώς και τους στρατηγικούς στόχους της για τη μείωση του περιβαλλοντικού αποτυπώματος, την ενίσχυση της κοινωνικής υπευθυνότητας και τη συνεχή βελτίωση της εταιρικής διακυβέρνησης. Επιπλέον, θα παρουσιάζει πρωτοβουλίες, προγράμματα και επενδύσεις που υλοποιούνται στο πλαίσιο της δέσμευσης της Εταιρείας 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 2025 ανέρχεται σε εννέα (9) άτομα εκ των οποίων 5 γυναίκες και 4 άνδρες όπως και την 31^η Δεκεμβρίου 2024. Οι θυγατρικές εταιρείες, BriQ Hospitality M.A.E. και BriQ Warehouses A.E. δεν απασχολούσαν προσωπικό κατά το έτος 2025.

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

Μέσω της εφαρμογής των εσωτερικών πολιτικών και διαδικασιών της, η Εταιρεία έχει θεσπίσει ένα συνεκτικό πλαίσιο διαχείρισης ανθρωπίνου 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 2025, 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:

A. Δήλωση Συμμόρφωσης με Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης

B. 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 άσκησής 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 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
- Δ.2.9. Αποδοχές Μελών Διοικητικού Συμβουλίου – Πολιτική Αποδοχών
- Δ.2.10. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη – Πολιτική και Διαδικασία (άρθρα 99-101 ν. 4548/2018)
- Δ.2.11. Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης

A. 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 2025 επικαιροποίησε τον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας βάσει του Ν.4706/2020, και συνέχισε να ακολουθεί τις διατάξεις του ανωτέρω Κώδικα, ενώ παράλληλα 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, συνέχισε να συμμορφώνεται κατά τη διάρκεια του 2025 με τις σχετικές διατάξεις της Ελληνικής νομοθεσίας.

B. 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 | 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 που αφορά αποκλειστικά τα |

| | |
|--|--|
| οικονομικών καταστάσεων προηγούμενων χρήσεων ή γενικώς βάσει εσφαλμένων χρηματοοικονομικών στοιχείων, που χρησιμοποιήθηκαν για τον υπολογισμό του bonus αυτού. | εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, περιλαμβάνεται στην Πολιτική Αποδοχών των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου η οποία έχει καταρτιστεί από το Διοικητικό Συμβούλιο και εγκριθεί από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4706/2020. |
|--|--|

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 ασφαλή και αποτελεσματική λειτουργία της». Η Εταιρεία εφαρμόζει Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου που καλύπτει τις δραστηριότητες της και συντελεί στην ασφαλή 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:

- 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.
- Το ρόλο της Επιτροπής Ελέγχου στην 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 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 λοιπή 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 λοιπά 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 την Επιτροπή Ελέγχου σχετικά με τα αποτελέσματα των εργασιών της υποβάλλοντας σχετική έκθεση προς την Επιτροπή Ελέγχου με αναφορά στον εντοπισμό και αντιμετώπιση των σημαντικότερων κινδύνων και στην αποτελεσματικότητα του συστήματος του εσωτερικού ελέγχου. Ο Επικεφαλής της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου ορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο κατόπιν εισήγησης της Επιτροπής Ελέγχου, είναι πλήρους και αποκλειστικής απασχόλησης και διαθέτει λειτουργική γραμμή αναφοράς στο Διοικητικό Συμβούλιο, μέσω της Επιτροπής Ελέγχου, και διοικητική γραμμή αναφοράς στη Διευθύνουσα Σύμβουλο. Ο Επικεφαλής έχει απρόσκοπτη και άμεση πρόσβαση στο Διοικητικό Συμβούλιο.

Κατά την άσκηση των καθηκόντων του, ο Υπεύθυνος Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου δικαιούται να λαμβάνει γνώση οποιουδήποτε 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 υλοποιεί το ετήσιο πρόγραμμα Ελέγχων, το οποίο καταρτίζεται βάσει εκτίμησης κινδύνων της Εταιρείας και το επικαιροποιεί σε περίπτωση ουσιαστών μεταβολών του προφίλ κινδύνου ή των συνθηκών λειτουργίας της. Το πρόγραμμα υποβάλλεται στην Επιτροπή Ελέγχου προς έγκριση και περιλαμβάνει τους απαιτούμενους πόρους, καθώς και τις επιπτώσεις τυχόν περιορισμού τους.
- 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, καθώς και τη συνολική αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητάς του.
 - 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, σύμφωνα με το άρθρο 16 του Ν. 4706/2020, και ενημερώνει σε τριμηνιαία βάση την Επιτροπή Ελέγχου για τα αποτελέσματα των ελέγχων.

- 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 λοιπών 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.

Η Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου είναι λειτουργικά ανεξάρτητη και δεν αναλαμβάνει επιχειρησιακές ή εκτελεστικές αρμοδιότητες.

Γ.2. Υπηρεσία Κανονιστικής Συμμόρφωσης

Η Υπηρεσία Κανονιστικής Συμμόρφωσης, η οποία λειτουργεί μέσω εξωτερικού συμβούλου, αποτελεί μέρος του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου. Εποπτεύεται διοικητικά από τη Διευθύνουσα Σύμβουλο και διαθέτει λειτουργική γραμμή αναφοράς στο Διοικητικό Συμβούλιο, μέσω της Επιτροπής Ελέγχου.

Ο Υπεύθυνος Κανονιστικής Συμμόρφωσης, μέσω των αναφορών του προς την Επιτροπή Ελέγχου, συμβάλλει στη διασφάλιση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου. Σκοπός της Υπηρεσίας είναι η θέσπιση και παρακολούθηση της εφαρμογής κατάλληλων και επικαιροποιημένων πολιτικών και διαδικασιών, ώστε να επιτυγχάνεται η πλήρης και διαρκής συμμόρφωση της Εταιρείας με το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο.

Η Εταιρεία, μέσω των αρμόδιων επιτροπών και διοικητικών οργάνων της, επιβλέπει και αξιολογεί το έργο και την αποτελεσματικότητα της Υπηρεσίας.

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.
- Η αναγνώριση, αξιολόγηση και παρακολούθηση κανονιστικών κινδύνων που δύνανται να επηρεάσουν τη λειτουργία της Εταιρείας.

Γ.3. Διαχείριση Κινδύνων

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει τη συνολική ευθύνη για τη θέσπιση και εποπτεία του πλαισίου διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας.

Από τον Μάρτιο του 2024, η Εταιρεία έχει θέσει σε λειτουργία και εφαρμόζει εξειδικευμένη ψηφιακή εφαρμογή διαχείρισης κινδύνων (E-ON RIBIA), η οποία παρέχει τη δυνατότητα καταγραφής των στρατηγικών στόχων και επιδιώξεων της Εταιρείας, καθώς και της αναγνώρισης, ανάλυσης και αποτίμησης των σχετικών κινδύνων. Στο πλαίσιο αυτό αποτυπώνονται οι ενέργειες περιορισμού των κινδύνων, οι διαθέσιμες δικλείδες ελέγχου, καθώς και η αξιολόγηση της αποτελεσματικότητάς τους.

Η Εταιρεία έχει θεσπίσει κατάλληλες πολιτικές και διαδικασίες με στόχο τη διαχείριση των κινδύνων που σχετίζονται με τη διαδικασία σύνταξης των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Στο πλαίσιο της έγκρισης του ετήσιου προϋπολογισμού και των μεσοπρόθεσμων εκτιμήσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει την επιχειρησιακή στρατηγική, λαμβάνοντας υπόψη την επισκόπηση των κυριότερων επιχειρηματικών κινδύνων και ευκαιριών, καθώς και τα μέτρα που λαμβάνονται για τη διαχείρισή τους.

Η Εταιρεία εφαρμόζει σύστημα διαχείρισης κινδύνων για την αναγνώριση, μέτρηση, διαχείριση και παρακολούθηση των σχετικών κινδύνων που συνδέονται με την επενδυτική στρατηγική του Ομίλου, αξιοποιώντας, όπου απαιτείται, τη συνδρομή εξειδικευμένων εξωτερικών συμβούλων. Το σύστημα διαχείρισης κινδύνων επανεξετάζεται σε τακτική βάση και αναπροσαρμόζεται όταν αυτό κρίνεται αναγκαίο.

Η Επιτροπή Ελέγχου παρακολουθεί και αξιολογεί την αποτελεσματικότητα του Συστήματος Διαχείρισης Κινδύνων, την επάρκεια των διαδικασιών αναγνώρισης και αντιμετώπισης των κυριότερων κινδύνων και τη σχετική γνωστοποίησή τους στις δημοσιοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες, οι οποίες ελέγχονται από διεθνή αναγνωρισμένη ελεγκτική εταιρεία στο πλαίσιο του ετήσιου υποχρεωτικού ελέγχου.

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

- Η αναγνώριση, αξιολόγηση και παρακολούθηση των κινδύνων στους οποίους η Εταιρεία εκτίθεται ή δύναται να αναλάβει, σε συνεργασία με τις αρμόδιες επιχειρησιακές μονάδες.
- Η εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο σχετικά με τα αποδεκτά όρια ανάληψης κινδύνων (risk limits), σύμφωνα με τους στρατηγικούς στόχους της Εταιρείας, καθώς και η παρακολούθηση της τήρησής τους.
- Ο καθορισμός δεικτών και κριτηρίων έγκαιρου εντοπισμού κινδύνων (early warning indicators) και ο προσδιορισμός περιοχών αυξημένης παρακολούθησης.
- Η αξιολόγηση της επάρκειας των μεθόδων και συστημάτων αναγνώρισης, μέτρησης και παρακολούθησης κινδύνων και η εισήγηση διορθωτικών ενεργειών, όπου απαιτείται.
- Η κατάρτιση τακτικών αναφορών προς την Επιτροπή Ελέγχου και το Διοικητικό Συμβούλιο σχετικά με την εξέλιξη του προφίλ κινδύνου της Εταιρείας.
- Η περιοδική επαναξιολόγηση των σημαντικών κινδύνων και η επικαιροποίηση της χαρτογράφησης κινδύνων (risk register).

Υπεύθυνος Διαχείρισης Κινδύνων έχει οριστεί ο κ. Κωνσταντίνος Λουρόπουλος, εκ μέρους της εταιρείας E-ON Integrated Solutions M.I.K.E., η οποία υποστηρίζει τη λειτουργία Διαχείρισης Κινδύνων κατόπιν σύμβασης παροχής υπηρεσιών. Ο κ. Λουρόπουλος ασκεί τα καθήκοντά του με λειτουργική ανεξαρτησία και αντικειμενικότητα και αναφέρεται απευθείας στην Επιτροπή Ελέγχου.

Γ.4. Συστήματα Πληροφορικής

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί υπηρεσίες πληροφορικής και συστήματα μηχανοργάνωσης που παρέχονται από τη συνδεδεμένη εταιρεία Info Quest Technologies A.E.B.E., στο πλαίσιο σχετικής σύμβασης παροχής υπηρεσιών.

Η Εταιρεία διατηρεί την ευθύνη για την εποπτεία της επάρκειας και αποτελεσματικότητας των παρεχόμενων υπηρεσιών πληροφορικής, καθώς και για τη διαχείριση των σχετικών κινδύνων.

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί εξειδικευμένα πληροφοριακά συστήματα για την υποστήριξη των επιχειρησιακών και χρηματοοικονομικών της δραστηριοτήτων, όπως το SAP RE (Real Estate) και το SAP για τη λογιστική παρακολούθηση του Ομίλου, το σύστημα της Elo Archeiothiki S.A. για τη διαχείριση και έγκριση πληρωμών, την πλατφόρμα Candi Sign για την ηλεκτρονική υπογραφή συμβάσεων, καθώς και το Asset Dynamics της εταιρείας Recognyte για τη διαχείριση του χαρτοφυλακίου ακινήτων (Asset Management). Μεταξύ των σημαντικότερων διαδικασιών που εφαρμόζονται από τον πάροχο Info Quest Technologies A.E.B.E., περιλαμβάνονται η δημιουργία αντιγράφων ασφαλείας (καθημερινά, μηνιαία και ετήσια), οι διαδικασίες επαναφοράς και επιχειρησιακής συνέχειας (disaster recovery plan), η φυσική ασφάλεια των υποδομών, τα συστήματα καταγραφής περιστατικών, καθώς και μέτρα κυβερνοασφάλειας, όπως λογισμικό αντιϊών (antivirus), προστασία ηλεκτρονικού ταχυδρομείου και τείχος προστασίας (firewall).

Περαιτέρω, η Εταιρεία εφαρμόζει κατάλληλες πολιτικές και διαδικασίες για την προστασία των προσωπικών δεδομένων, σύμφωνα με τον Γενικό Κανονισμό Προστασίας Δεδομένων (ΕΕ) 2016/679 (GDPR) και το ισχύον εθνικό νομοθετικό πλαίσιο. Στο πλαίσιο αυτό λαμβάνονται τεχνικά και οργανωτικά μέτρα για τη διασφάλιση της εμπιστευτικότητας, ακεραιότητας και διαθεσιμότητας των πληροφοριών.

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, με στόχο την ενίσχυση της διαφάνειας, της ενημέρωσης και του ενεργού διαλόγου (shareholder engagement).

- Πολιτική αποδοχών και κινήτρων, που αποσκοπεί στην εναρμόνιση των στόχων της διοίκησης με τα μακροπρόθεσμα συμφέροντα της Εταιρείας.

Σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 1 του Ν. 4706/2020, το Διοικητικό Συμβούλιο παρακολουθεί και αξιολογεί περιοδικά, ανά τρία (3) τουλάχιστον οικονομικά έτη, την εφαρμογή και την αποτελεσματικότητα του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης.

Η πρώτη αξιολόγηση του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης πραγματοποιήθηκε με ημερομηνία αναφοράς την 31 Δεκεμβρίου 2024 και περίοδο αξιολόγησης από 17.07.2021 έως 31.12.2024. Η αξιολόγηση διενεργήθηκε από την Grant Thornton Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Συμβούλων Επιχειρήσεων, σύμφωνα με το πρόγραμμα διαδικασιών διασφάλισης που περιλαμβάνεται στην απόφαση Ι'73/08β/14.02.2024 του Εποπτικού Συμβουλίου του Σώματος Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών και το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης 3000 (Αναθεωρημένο). Από την αξιολόγηση αυτή δεν εντοπίστηκαν ουσιώδεις αδυναμίες που να επηρεάζουν την επάρκεια και αποτελεσματικότητα του Συστήματος.

Κατόπιν της υπ' αριθ. πρωτ. 434/24.02.2025 επιστολής της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, με την οποία συστήνεται ο συγχρονισμός της αξιολόγησης του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης με την αντίστοιχη αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, η Εταιρεία πρόβη σε νέα αξιολόγηση του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης με ημερομηνία αναφοράς την 31 Δεκεμβρίου 2025.

Με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της 11.09.2025, έπειτα από εισήγηση της Επιτροπής Ελέγχου, η αξιολόγηση αυτή ανατέθηκε στον κ. Γεώργιο Σταράκη, Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή και Ανεξάρτητο Αξιολογητή του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (AM ΣΟΕΛ 20291) της εταιρείας PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε., ο οποίος διαθέτει τα χαρακτηριστικά ανεξαρτησίας και αντικειμενικότητας, αποδεδειγμένη επαγγελματική εμπειρία και κατάρτιση, καθώς και τις κατάλληλες επαγγελματικές πιστοποιήσεις. Όπως προβλέπεται από την απόφαση 1/891/30.09.2020 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς ο επικεφαλής της αξιολόγησης και τα μέλη της ομάδας που συμμετείχαν δεν είχαν σχέση εξάρτησης κατά την έννοια της παρ. 1 του άρθρου 9, όπως εξειδικεύεται με την παρ. 2 του Ν. 4706/2020, και ενήργησαν με αντικειμενικότητα κατά την άσκηση των καθηκόντων τους.

Το έργο της αξιολόγησης της εφαρμογής και της αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης («ΣΕΔ») της Εταιρείας πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις διαδικασίες περιορισμένης διασφάλισης που προβλέπονται στην υπ' αριθμόν Ι'73/08β/14.02.2024 απόφαση του Εποπτικού Συμβουλίου του Σώματος Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών και το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης 3000 (Αναθεωρημένο), «Έργα Διασφάλισης Πέραν Ελέγχου ή Επισκόπησης Ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης». Η αξιολόγηση ολοκληρώθηκε τον Μάρτιο 2026 και δεν προέκυψαν ουσιώδεις αδυναμίες.

Η Έκθεση Αξιολόγησης τέθηκε υπόψη και παρουσιάστηκε στα Μέλη της Επιτροπής Ελέγχου κατά τη συνεδρίαση της **26.03.2026** και του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας κατά τη συνεδρίαση της **30.03.2026**.

Η Εταιρεία παρακολουθεί σε συνεχή βάση την εφαρμογή των αρχών και πρακτικών εταιρικής διακυβέρνησης και προβαίνει σε περιοδική επανεξέταση του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης, με στόχο τη συνεχή βελτίωση των διαδικασιών εταιρικής διακυβέρνησης, διαχείρισης κινδύνων και εσωτερικού ελέγχου.

Εφεξής, η αξιολόγηση του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης θα διενεργείται συντονισμένα με την αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, με κοινή ημερομηνία αναφοράς και αντίστοιχη περίοδο αξιολόγησης, σε συμμόρφωση με τις επισημάνσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (επιστολές 150 και 151/29.01.2026).

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.

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει τη συνολική ευθύνη για τη διασφάλιση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (Σ.Ε.Ε.) της Εταιρείας και των σημαντικών θυγατρικών της, σύμφωνα με το άρθρο 14 του Ν. 4706/2020. Η παρακολούθηση και αξιολόγηση του Σ.Ε.Ε. διενεργείται με τη συνδρομή της Επιτροπής Ελέγχου και της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου.

Η αξιολόγηση του Σ.Ε.Ε. από ανεξάρτητο εξωτερικό αξιολογητή πραγματοποιείται σύμφωνα με την Απόφαση 1/891/30.09.2020 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύει, και καλύπτει τις βασικές συνιστώσες του Συστήματος, ήτοι το Περιβάλλον Ελέγχου, τη Διαχείριση Κινδύνων, τις Δικλείδες Ελέγχου, το Σύστημα Πληροφόρησης και Επικοινωνίας και τη διαδικασία Παρακολούθησης του Συστήματος.

Σε συμμόρφωση με το άρθρο 14 παρ. 3 περ. ι' του Ν. 4706/2020 και την Απόφαση 1/891/30.09.2020 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύει, διενεργήθηκε η **δεύτερη αξιολόγηση** της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας, με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2025 και περίοδο αξιολόγησης από 01.01.2023 έως 31.12.2025.

Με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της 11.09.2025, έπειτα από εισήγηση της Επιτροπής Ελέγχου, η αξιολόγηση ανατέθηκε στον κ. Γεώργιο Σταράκη, Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή και Ανεξάρτητο Αξιολογητή του Σ.Ε.Ε. (ΑΜ ΣΟΕΛ 20291) της εταιρείας PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε., ο οποίος διαθέτει τα χαρακτηριστικά ανεξαρτησίας και αντικειμενικότητας, αποδεδειγμένη επαγγελματική εμπειρία και κατάρτιση, καθώς και τις κατάλληλες επαγγελματικές πιστοποιήσεις. Όπως προβλέπεται από την απόφαση 1/891/30.09.2020 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς ο επικεφαλής της αξιολόγησης και τα μέλη της ομάδας που συμμετείχαν δεν είχαν σχέση εξάρτησης κατά την έννοια της παρ. 1 του άρθρου 9, όπως εξειδικεύεται με την παρ. 2 του Ν. 4706/2020, και ενήργησαν με αντικειμενικότητα κατά την άσκηση των καθηκόντων τους.

Η αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (Σ.Ε.Ε.) πραγματοποιήθηκε με βάση το πρόγραμμα διαδικασιών διασφάλισης που προβλέπεται στην απόφαση υπ' αριθ. 278/16.01.2026 του Διοικητικού Συμβουλίου της ΕΛΤΕ, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης 3000 (Αναθεωρημένο) «Έργα Διασφάλισης Πέραν Ελέγχου ή Επισκόπησης Ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης» και την καταγεγραμμένη Πολιτική Αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας.

Το εύρος της αξιολόγησης για τις χρήσεις 2023 και 2024 αφορούσε τη μητρική Εταιρεία και τη θυγατρική εταιρεία «BriQ Warehouses Ανώνυμη Εταιρεία», η οποία είχε οριστεί από το Διοικητικό Συμβούλιο ως «σημαντική θυγατρική». Για τη χρήση 2025, η αξιολόγηση αφορούσε μόνο την Εταιρεία, καθώς κατά την ημερομηνία αναφοράς δεν υφίστατο σημαντική θυγατρική, σύμφωνα με τη σχετική διαδικασία και τα κριτήρια που έχει θεσπίσει το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.

Σύμφωνα με την από 23.03.2026 Έκθεση Αξιολόγησης, δεν εντοπίστηκαν ουσιώδεις αδυναμίες σε καμία από τις βασικές συνιστώσες του Συστήματος, ήτοι το Περιβάλλον Ελέγχου (Control Environment), τη Διαχείριση Κινδύνων (Risk Management), τις Δικλείδες Ελέγχου (Control Activities), το Σύστημα Πληροφόρησης και Επικοινωνίας (Information and Communication) και τη διαδικασία Παρακολούθησης του Συστήματος (Monitoring).

Η Έκθεση Αξιολόγησης τέθηκε υπόψη και παρουσιάστηκε στα Μέλη της Επιτροπής Ελέγχου κατά τη συνεδρίαση της **26.03.2026** και του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας κατά τη συνεδρίαση της **30.03.2026**. Κατά συνέπεια, δεν συνέτρεξαν οι προϋποθέσεις γνωστοποίησης σχεδίων δράσης για την αντιμετώπιση ουσιωδών αδυναμιών.

Η Εταιρεία συνεχίζει να παρακολουθεί και να βελτιώνει το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου, στο πλαίσιο της συνεχούς ενίσχυσης της αποτελεσματικότητας των διαδικασιών εταιρικής διακυβέρνησης, διαχείρισης κινδύνων και εσωτερικού ελέγχου.

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 άσκησής τους

Σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρείας, η Γενική Συνέλευση αποτελεί το ανώτατο όργανο αυτής, συγκαλείται από το Διοικητικό Συμβούλιο και αποφασίζει για κάθε υπόθεση που υπάγεται στην αρμοδιότητά της σύμφωνα με το ισχύον νομικό και κανονιστικό πλαίσιο και το Καταστατικό της Εταιρείας. Στη Γενική Συνέλευση δικαιούνται να συμμετέχουν οι μέτοχοι είτε αυτοπροσώπως είτε δια νομίμως εξουσιοδοτημένου αντιπροσώπου, σύμφωνα με την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία.

Κατόπιν σχετικής απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου και σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου: (α) οι εργασίες της Γενικής Συνέλευσης δύνανται να διεξάγονται από απόσταση με οπτικοακουστικά ή άλλα ηλεκτρονικά μέσα, (β) οι μέτοχοι δύνανται να συμμετέχουν εξ αποστάσεως στις εργασίες και στην ψηφοφορία της Γενικής Συνέλευσης και (γ) ο διορισμός και η ανάκληση αντιπροσώπου, καθώς και η κοινοποίησή τους στην Εταιρεία, μπορούν να πραγματοποιούνται και με ηλεκτρονικά μέσα, ιδίως με αποστολή των σχετικών εγγράφων στην ηλεκτρονική διεύθυνση που προσδιορίζεται στην πρόσκληση της Γενικής Συνέλευσης.

Στη Γενική Συνέλευση προεδρεύει προσωρινά ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου ή, σε περίπτωση κωλύματός του, ο νόμιμος αναπληρωτής του. Χρέη Γραμματέα εκτελεί προσωρινά πρόσωπο που ορίζεται από τον Πρόεδρο. Μετά την έγκριση του καταλόγου των μετόχων που έχουν δικαίωμα ψήφου, η Συνέλευση προχωρεί στην εκλογή του οριστικού Προέδρου της και ενός Γραμματέα, ο οποίος εκτελεί και χρέη ψηφοδέκτη.

Τα πρακτικά των συνεδριάσεων της Γενικής Συνέλευσης υπογράφονται από τον Πρόεδρο και τον Γραμματέα αυτής. Αντίγραφα ή αποσπάσματα των πρακτικών εκδίδονται από τα πρόσωπα που δικαιούνται να εκδίδουν αντίγραφα και αποσπάσματα πρακτικών του Διοικητικού Συμβουλίου, σύμφωνα με το Καταστατικό και την ισχύουσα νομοθεσία.

Η Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση πραγματοποιείται μία φορά κατ' έτος, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην κείμενη νομοθεσία και το Καταστατικό της Εταιρείας, και αποφασίζει, μεταξύ άλλων, για την έγκριση των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων, τη διάθεση των αποτελεσμάτων και την έγκριση της συνολικής διαχείρισης κατά το άρθρο 108 του Ν. 4548/2018.

Η Εταιρεία διασφαλίζει ότι όλες οι πληροφορίες που σχετίζονται με τη Γενική Συνέλευση των μετόχων παρέχονται κατά τρόπο που εξασφαλίζει εύκολη και ισότιμη πρόσβαση σε όλους τους μετόχους. Οι σχετικές δημοσιοποιήσεις και τα συναφή έγγραφα αναρτώνται στην ιστοσελίδα της Εταιρείας στην ελληνική και στην αγγλική γλώσσα. Η Εταιρεία δημοσιοποιεί τις πληροφορίες που προβλέπονται στον Ν. 3884/2010, όπως ισχύει, αναφορικά με την προετοιμασία και τη διεξαγωγή της Γενικής Συνέλευσης, καθώς και πληροφορίες σχετικά με τα πεπραγμένα αυτής, διευκολύνοντας την αποτελεσματική άσκηση των δικαιωμάτων των μετόχων.

Τουλάχιστον ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου ή η Διευθύνουσα Σύμβουλος παρίστανται στη Γενική Συνέλευση και είναι διαθέσιμοι για την παροχή ενημέρωσης και διευκρινίσεων επί των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης. Η Εταιρεία διασφαλίζει τη δυνατότητα υποβολής ερωτήσεων από τους μετόχους πριν και κατά τη διάρκεια της Γενικής Συνέλευσης, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 141 του Ν. 4548/2018.

Στη Γενική Συνέλευση δικαιούται να συμμετέχει και να ψηφίζει κάθε μέτοχος που έχει τη μετοχική ιδιότητα κατά την Ημερομηνία Καταγραφής (record date), όπως αυτή ορίζεται στην εκάστοτε πρόσκληση, σύμφωνα με το νόμο. Κάθε μετοχή της Εταιρείας παρέχει δικαίωμα μίας (1) ψήφου. Ως μέτοχος θεωρείται όποιος εμφανίζεται ως τέτοιος στα αρχεία του «Ελληνικού Κεντρικού Αποθετηρίου Τίτλων Α.Ε.» (ΕΛΚΑΤ), όπου τηρούνται οι 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.

Η ενημέρωση των μετόχων διασφαλίζεται μέσω της λειτουργίας της Υπηρεσίας Εξυπηρέτησης Μετόχων και Εταιρικών Ανακοινώσεων, η οποία είναι αρμόδια για την πληροφόρηση και υποστήριξη των μετόχων ως προς την άσκηση των δικαιωμάτων τους, καθώς και για τη συμμόρφωση της Εταιρείας με το ισχύον θεσμικό πλαίσιο ως προς τις εταιρικές ανακοινώσεις. Ο επικεφαλής της Υπηρεσίας έχει ορισθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο και μεριμνά για την άμεση, ακριβή και ισότιμη πληροφόρηση του επενδυτικού κοινού και των μετόχων της Εταιρείας, καθώς και για την επικοινωνία με τις αρμόδιες αρχές, ιδίως την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και το Χρηματιστήριο Αθηνών.

Η Εταιρεία διατηρεί ενεργή και διαρκώς επικαιροποιούμενη ιστοσελίδα (www.briqproperties.gr), στην οποία αναρτώνται πληροφορίες που αφορούν τη μετοχική της σύνθεση, τις οικονομικές της καταστάσεις, τις εταιρικές ανακοινώσεις και κάθε άλλο στοιχείο που συμβάλλει στη διαφάνεια και την ορθή ενημέρωση των μετόχων και του επενδυτικού κοινού.

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»), σύμφωνα με το άρθρο 3 του Ν. 4706/2020, όπως ισχύει μετά την τροποποίησή του με τον Ν. 5178/2025, και την επικαιροποιημένη Εγκύκλιο 60 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Η Πολιτική Καταλληλότητας αποσκοπεί στη διασφάλιση της ποιοτικής στελέχωσης, της αποτελεσματικής λειτουργίας και της ορθής εκπλήρωσης του ρόλου του Διοικητικού Συμβουλίου, με γνώμονα τη στρατηγική, το επιχειρηματικό μοντέλο και τις μεσομακροπρόθεσμες επιδιώξεις της Εταιρείας, προς προαγωγή του εταιρικού συμφέροντος.

Η Πολιτική περιλαμβάνει τις αρχές και τα κριτήρια που εφαρμόζονται κατά την επιλογή, αντικατάσταση και ανανέωση της θητείας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και τα κριτήρια αξιολόγησης της ατομικής και συλλογικής καταλληλότητάς τους. Παράλληλα, ενσωματώνει κριτήρια πολυμορφίας, συμπεριλαμβανομένης της επαρκούς εκπροσώπησης ανά φύλο, σύμφωνα με τα άρθρα 3Α και 3Β του Ν. 4706/2020, όπως ισχύουν.

Η Πολιτική Καταλληλότητας εγκρίθηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση της 7ης Ιουλίου 2021, κατόπιν έγκρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και εισήγησης της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων, και έχει αναρτηθεί στον ιστότοπο της Εταιρείας.

Η Πολιτική επικαιροποιήθηκε με την από 18.12.2025 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, προκειμένου να ενσωματωθούν οι πρόσφατες νομοθετικές τροποποιήσεις του Ν. 4706/2020, όπως ισχύει, χωρίς να επέλθουν

ουσιώδεις μεταβολές στο περιεχόμενο της κατά την έννοια του άρθρου 3 του ως άνω νόμου. Ως εκ τούτου, δεν απαιτήθηκε εκ νέου έγκριση από τη Γενική Συνέλευση.

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 Ν. 4706/2020, όπως ισχύει, την επικαιροποιημένη Εγκύκλιο 60 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης που εφαρμόζει η Εταιρεία, το Διοικητικό Συμβούλιο αξιολογείται ετησίως ως προς την ατομική και συλλογική καταλληλότητά του, κατόπιν εισήγησης της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων.

Η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων, αποτελούμενη από μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, στην πλειονότητά τους ανεξάρτητα, διενεργεί την αξιολόγηση της συλλογικής καταλληλότητας του Διοικητικού Συμβουλίου ως οργάνου, καθώς και της ατομικής καταλληλότητας των μελών του, σύμφωνα με την Πολιτική Καταλληλότητας και τη σχετική Διαδικασία Αξιολόγησης.

Για το έτος 2025 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).
- Δηλώσεις ανεξαρτησίας για τα Ανεξάρτητα Μη Εκτελεστικά Μέλη.
- Δηλώσεις 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 ζημιολύγες 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

Ως προς τα Ανεξάρτητα Μη Εκτελεστικά Μέλη, διενεργήθηκε ειδική αξιολόγηση πλήρωσης των κριτηρίων ανεξαρτησίας του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020, συμπεριλαμβανομένης διασταύρωσης στοιχείων με τη μετοχική σύνθεση, επισκόπησης συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη και εξέτασης τυχόν επιχειρηματικών ή άλλων σχέσεων που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την ανεξαρτησία κρίσης. Από την αξιολόγηση διαπιστώθηκε ότι όλα τα Ανεξάρτητα Μη Εκτελεστικά Μέλη πληρούν τα προβλεπόμενα κριτήρια.

Στο πλαίσιο αξιολόγησης της συλλογικής καταλληλότητας του Δ.Σ για το 2025, η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων εξέτασε τη δομή και σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου, το επίπεδο γνώσεων και εμπειρίας σε συλλογικό επίπεδο, την επαρκή εκπροσώπηση ανά φύλο, καθώς και την καταλληλότητα της λειτουργίας των Επιτροπών του. Η Εταιρεία εφαρμόζει «Πολιτική Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων & Ποικιλομορφίας (Διαφορετικότητα, Ισότητα & Συμπερίληψη)», εγκεκριμένη από το Δ.Σ. στις 15.09.2023, η οποία λαμβάνεται υπόψη και ως προς τα κριτήρια ποικιλομορφίας κατά τη σύνθεση του Δ.Σ., μέσω της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων.

Εντός του Α΄ τριμήνου του 2025 ολοκληρώθηκε η αξιολόγηση της καταλληλότητας του Δ.Σ. και των μελών του για το έτος 2024 και εντός του Φεβρουαρίου του 2026 ολοκληρώθηκε η αντίστοιχη διαδικασία για το έτος 2025.

Κατόπιν των ανωτέρω, η Επιτροπή διαπίστωσε την πλήρωση των κριτηρίων ατομικής και συλλογικής καταλληλότητας και υπέβαλε τα αποτελέσματα της αξιολόγησης στο Διοικητικό Συμβούλιο.

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

Εντός του πρώτου τριμήνου του 2025 ολοκληρώθηκε, με τη συνδρομή εξωτερικού συμβούλου (Forvis Mazars), η εξωτερική αξιολόγηση της απόδοσης του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση 2024. Η αξιολόγηση αφορούσε τόσο τη συλλογική λειτουργία του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών του όσο και την επιμέρους αξιολόγηση του

Προέδρου, της Διευθύνουσας Συμβούλου και των λοιπών μελών του. Από τη σχετική έκθεση δεν προέκυψαν ουσιώδεις αδυναμίες, ενώ επιβεβαιώθηκε η αποτελεσματική λειτουργία του Διοικητικού Συμβουλίου και η συμμόρφωσή του με το εφαρμοζόμενο κανονιστικό πλαίσιο και τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης.

Για τη χρήση 2025, η αξιολόγηση της απόδοσης του Διοικητικού Συμβουλίου διενεργήθηκε εντός του πρώτου τριμήνου του 2026, σύμφωνα με το εφαρμοζόμενο πλαίσιο εταιρικής διακυβέρνησης της Εταιρείας και τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης. Η διαδικασία πραγματοποιήθηκε υπό τον συντονισμό του Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου, σε συνεργασία με την Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων, με τη συνδρομή της Υπηρεσίας Κανονιστικής Συμμόρφωσης και υπό την επίβλεψη της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου ως προς την τήρηση της προβλεπόμενης διαδικασίας.

Η αξιολόγηση κάλυψε τη συλλογική λειτουργία του Διοικητικού Συμβουλίου, των Επιτροπών του, καθώς και την ατομική αξιολόγηση του Προέδρου, της Διευθύνουσας Συμβούλου, των λοιπών μελών και του Εταιρικού Γραμματέα. Η διαδικασία βασίστηκε σε δομημένα και ανώνυμα ερωτηματολόγια, τα οποία κάλυπταν, μεταξύ άλλων, τη στρατηγική καθοδήγηση, την ποιότητα της εποπτείας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου και της διαχείρισης κινδύνων, την αποτελεσματικότητα των Επιτροπών, την ποιότητα της παρεχόμενης πληροφόρησης και τη λειτουργία του Διοικητικού Συμβουλίου ως συλλογικού οργάνου.

Από την αξιολόγηση για τη χρήση 2025 δεν αναδείχθηκαν αδυναμίες που να απαιτούν διορθωτικές ενέργειες. Τα αποτελέσματα επιβεβαίωσαν την αποτελεσματική λειτουργία του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών του, καθώς και την υψηλή ανταπόκριση των επιμέρους οργάνων εταιρικής διακυβέρνησης στις αρμοδιότητές τους. Τα αποτελέσματα της αξιολόγησης της Διευθύνουσας Συμβούλου ελήφθησαν υπόψη στο πλαίσιο εφαρμογής της ισχύουσας Πολιτικής Αποδοχών.

Δ.2.2. Αρμοδιότητες και Λειτουργία του Διοικητικού Συμβουλίου

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι αρμόδιο να αποφασίζει για κάθε πράξη που αφορά τη διοίκηση της Εταιρείας, τη διαχείριση της περιουσίας της και γενικά την επιδίωξη του εταιρικού της σκοπού, εντός των ορίων του νόμου και του Καταστατικού, με εξαίρεση τα θέματα που υπάγονται στην αποκλειστική αρμοδιότητα της Γενικής Συνέλευσης. Το Διοικητικό Συμβούλιο εκπροσωπεί την Εταιρεία δικαστικώς και εξωδίκως.

Το Διοικητικό Συμβούλιο δύναται να αναθέτει την άσκηση του συνόλου ή μέρους των εξουσιών διαχείρισης και εκπροσώπησης σε ένα ή περισσότερα πρόσωπα, μέλη του ή μη, υπαλλήλους της Εταιρείας ή τρίτους, καθορίζοντας την έκταση των ανατιθέμενων εξουσιών. Τα πρόσωπα αυτά δεσμεύουν την Εταιρεία ως όργανα αυτής, στο μέτρο των εξουσιών που τους έχουν ανατεθεί.

Επιπλέον των αρμοδιοτήτων που προβλέπονται από την κείμενη νομοθεσία, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι αρμόδιο για την έκδοση πάσης φύσεως ομολογιακών δανείων, πλην εκείνων που υπάγονται, κατά νόμο, στην αποκλειστική αρμοδιότητα της Γενικής Συνέλευσης.

Το Διοικητικό Συμβούλιο διαμορφώνει τη στρατηγική και την πολιτική ανάπτυξης της Εταιρείας, εποπτεύει την εφαρμογή της, παρακολουθεί και αξιολογεί την αποτελεσματικότητα του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου και της διαχείρισης κινδύνων, καθώς και την εφαρμογή του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης, σύμφωνα με το άρθρο 4 του Ν. 4706/2020.

Οι εξουσίες και αρμοδιότητες του Διοικητικού Συμβουλίου εξειδικεύονται στο Καταστατικό της Εταιρείας, στον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της, στον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης που εφαρμόζει η Εταιρεία, καθώς και στην ισχύουσα νομοθεσία.

Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου είναι μη εκτελεστικό μέλος. Σε περίπτωση που το Διοικητικό Συμβούλιο ορίσει ως Πρόεδρο εκτελεστικό μέλος, ορίζει υποχρεωτικά Αντιπρόεδρο εκ των μη εκτελεστικών μελών, σύμφωνα με το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο.

Ο Πρόεδρος συγκαλεί το Διοικητικό Συμβούλιο, καθορίζει τα θέματα της ημερήσιας διάταξης, διασφαλίζει την εύρυθμη και αποτελεσματική λειτουργία του και διευθύνει τις συνεδριάσεις του, ενθαρρύνοντας τον ανοικτό και εποικοδομητικό διάλογο μεταξύ των μελών.

Μεριμνά για την έγκαιρη και επαρκή ενημέρωση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, προάγει τη συλλογική λειτουργία του οργάνου και εποπτεύει την υλοποίηση των αποφάσεών του. Η εκπροσώπηση της Εταιρείας ασκείται σύμφωνα με τις σχετικές αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και το Καταστατικό της.

Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Η Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου είναι Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος. Αναπληρώνει τον Πρόεδρο, όπου απαιτείται, σύμφωνα με το Καταστατικό και τις αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου.

Στο πλαίσιο του ρόλου της, συμβάλλει στη διασφάλιση της αντικειμενικής λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου, ενισχύει την αποτελεσματική επικοινωνία μεταξύ εκτελεστικών και μη εκτελεστικών μελών και συντονίζει, σύμφωνα με τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης που εφαρμόζει η Εταιρεία, τη διαδικασία αξιολόγησης του Προέδρου από τα λοιπά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου.

Διευθύνουσα Σύμβουλος

Η Διευθύνουσα Σύμβουλος είναι εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου και αναφέρεται σε αυτό.

Έχει την ευθύνη της εκτελεστικής διοίκησης της Εταιρείας και της υλοποίησης της στρατηγικής που καθορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο. Προϊσταται των οργανωτικών μονάδων της Εταιρείας, συντονίζει και εποπτεύει τη λειτουργία τους και λαμβάνει τις αναγκαίες επιχειρησιακές αποφάσεις, εντός των ορίων που τίθενται από το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο, το Καταστατικό, τον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας, τον εγκεκριμένο προϋπολογισμό και τις αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου.

Σύμφωνα με το Καταστατικό και τις αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου, ασκεί τις αρμοδιότητες που της έχουν ανατεθεί και εκπροσωπεί την Εταιρεία στο πλαίσιο των σχετικών εξουσιοδοτήσεων.

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, αναφορές και εκθέσεις προς την τακτική ή έκτακτη γενική συνέλευση της Εταιρείας, ανεξάρτητα από τις εκθέσεις που υποβάλλει το Διοικητικό Συμβούλιο.

Δ.2.3. Σύνθεση 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 29η Απριλίου 2025, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ανασυγκροτήθηκε, σύμφωνα με την απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της ίδιας ημερομηνίας, κατόπιν της παραίτησης του αιμνήστου κ. Ευστρατίου Παπαευστρατίου, με ημερομηνία ισχύος την 31η Δεκεμβρίου 2024, από τη θέση του Ανεξάρτητου Μη

Εκτελεστικού Μέλους και Αντιπροέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και από τη θέση μέλους της Επιτροπής Ελέγχου και της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων της Εταιρείας.

Με την ίδια απόφαση εξελέγη ως νέο Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου ο κ. Στέφανος Καραϊσκάκης του Δημητρίου και ορίστηκε ως Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου η κα. Ελένη Λινάρδου, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος, σε αντικατάσταση του παραιτηθέντος μέλους.

Το οκταμελές Διοικητικό Συμβούλιο, το οποίο εκλέχθηκε από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 29ης Απριλίου 2025, η οποία όρισε και τα Ανεξάρτητα Μη Εκτελεστικά Μέλη του σύμφωνα με το άρθρο 87 παρ. 5 του Ν. 4548/2018, το άρθρο 3 του Ν. 3016/2002 και τις διατάξεις του Ν. 4706/2020, συγκροτήθηκε αυθημερόν σε σώμα, έχει τετραετή θητεία, ήτοι μέχρι την 29η Απριλίου 2029, και απαρτίζεται από τα ακόλουθα μέλη:

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

| ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ | ΙΔΙΟΤΗΤΑ | ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΝΑΛΗΨΗΣ ΚΑΘΗΚΟΝΤΩΝ | ΛΗΞΗ ΘΗΤΕΙΑΣ |
|---------------------------------------|---|--|--------------------------|
| Θεόδωρος Φέσσας | Πρόεδρος – Μη Εκτελεστικό Μέλος | 7.10.2016 (Σύσταση Εταιρείας) 29.04.2025 (Επανεκλογή) | 29.04.2029 ή επόμενη ΤΓΣ |
| Άννα Αποστολίδου | Διευθύνουσα Σύμβουλος – Εκτελεστικό Μέλος | 7.10.2016 (Σύσταση Εταιρείας) 29.04.2025 (Επανεκλογή) | 29.04.2029 ή επόμενη ΤΓΣ |
| Απόστολος Γεωργαντζής | Εκτελεστικό Μέλος | 7.10.2016 (Σύσταση Εταιρείας) 29.04.2025 (Επανεκλογή) | 29.04.2029 ή επόμενη ΤΓΣ |
| Ευτυχία Κουτσουρέλη | Μη Εκτελεστικό Μέλος | 7.10.2016 (Σύσταση Εταιρείας) 29.04.2025 (Επανεκλογή) | 29.04.2029 ή επόμενη ΤΓΣ |
| Παναγιώτης-Αριστείδης Χαλικιάς | Μη Εκτελεστικό Μέλος | 13.03.2023 (Ανάληψη) 29.04.2025 (Επανεκλογή) | 29.04.2029 ή επόμενη ΤΓΣ |
| Ελένη Λινάρδου | Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος | 30.3.2020 (Ανάληψη) 29.04.2025 (Επανεκλογή) | 29.04.2029 ή επόμενη ΤΓΣ |
| Μάριος Λασσανιάνος | Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος | 19.04.2022 (Ανάληψη) 29.04.2025 (Επανεκλογή) | 29.04.2029 ή επόμενη ΤΓΣ |
| Στέφανος Καραϊσκάκης | Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος | 01.01.2025 (Ανάληψη) 29.04.2025 (Εκλογή) | 29.04.2029 ή επόμενη ΤΓΣ |

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/ 18.03.2026 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 2025 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-etaira-ias/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 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 Πανγαία 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 στη 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 Συμβούλου της εταιρείας Quest Συμμετοχών Α.Ε. από τα τέλη του 2015 και τη θέση του Διευθύνοντος Συμβούλου 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 BEng 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, μιλά Αγγλικά και Γαλλικά.

Έφη Κουτσουρέλη, Μη Εκτελεστικό Μέλος

Η κα Κουτσουρέλη είναι αντιπρόεδρος του Δ.Σ. της Quest Συμμετοχών Α.Ε. και μέλος Δ.Σ. των εταιρειών του Ομίλου Quest. Σπούδασε Διοίκηση Επιχειρήσεων και Οικονομικά στο Deree College. Έχοντας αναπτύξει τη δική της επιχειρηματική δραστηριότητα στον τομέα του εμπορίου, συνεργάστηκε με την Info-Quest από το ξεκίνημά της με μετοχική σχέση, ενώ το 1984 διετέλεσε ιδρυτικό μέλος στο μετασχηματισμό της εταιρείας σε Α.Ε. Ασχολήθηκε με διάφορους διοικητικούς τομείς, συμβάλλοντας στη δυναμική ανάπτυξη και μετεξέλιξη της εταιρείας 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 του Marketing και της Επικοινωνίας, διατηρώντας ως και σήμερα τη θέση της υπεύθυνης Εταιρικών Υποθέσεων και Επικοινωνίας των εταιρειών του Ομίλου.

Από το 2013, και σε προσωπικό επίπεδο, ανέλαβε και έθεσε τις βάσεις του μετασχηματισμού του Ομίλου, ανταποκρινόμενη στις νέες απαιτήσεις, στις ανάγκες και στη φιλοσοφία που διέπουν την εποχή μας για τη Βιώσιμη Ανάπτυξη, ενισχύοντας το σύστημα αξιών εταιρικής διακυβέρνησης και συγχρόνως θέτοντας τις προϋποθέσεις για την ανάπτυξη της ψηφιακής καινοτομίας καθώς και την περαιτέρω ανάπτυξη κουλτούρας ισότητας και διαφορετικότητας στις εταιρείες του Ομίλου. Την περίοδο 2007-2010 διετέλεσε μέλος στο Δ.Σ. του Συνδέσμου Επιχειρήσεων Πληροφορικής και Τηλεπικοινωνιών Ελλάδος (ΣΕΠΕ). Παράλληλα έχει διατελέσει μέλος Δ.Σ. σε διάφορους οργανισμούς και φιλανθρωπικά ιδρύματα και συνεχίζει μέχρι σήμερα.

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.

Το 2000 ανήλθε 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.

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 χαρτί/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 Λασσανιάς, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Ο κ. Λασσανιάς 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 AEBE). Από τον Οκτώβριο 2022 έχει αναλάβει Διευθυντής των Υπηρεσιών Συνδιαλλαγής (Transaction Advisory Services) στην Baker Tilly Business Consulting AE μέλος του διεθνούς δικτύου της Baker Tilly International. Τέλος είναι Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ και μέλος της ελεγκτικής επιτροπής στην εταιρεία Jumbo A.E.

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 KARAISKAKIS – ANASTASIADIS & 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 Ανδρικάκης, Διευθυντής Οικονομικής Υπηρεσίας του Ομίλου και Υπεύθυνος Εξυπηρέτησης Μετόχων και Εταιρικών Ανακοινώσεων, Εταιρικός Γραμματέας του Δ.Σ.

Ο Εμμανουήλ Ανδρικάκης είναι ο Διευθυντής Οικονομικής Υπηρεσίας, Υπεύθυνος Εξυπηρέτησης Μετόχων της Εταιρείας και Εταιρικός Γραμματέας του Διοικητικού Συμβουλίου, 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 A.E.B.E.

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 κ. Αντώνιος Σιούτης είναι Επικεφαλής της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας. Είναι απόφοιτος του Τμήματος Οικονομικών Επιστημών του Παντείου Πανεπιστημίου και κάτοχος μεταπτυχιακού τίτλου σπουδών στη Φορολογία και Ελεγκτική (MSc in Taxation and Auditing).

Διαθέτει δεκαετή συνολική επαγγελματική εμπειρία στον τομέα του ελέγχου, εκ των οποίων πέντε έτη στον Εσωτερικό Έλεγχο εισηγμένης εταιρείας και πέντε έτη σε ελεγκτική εταιρεία (Grant Thornton), με συμμετοχή σε ελέγχους χρηματοοικονομικών καταστάσεων και έργα διασφάλισης.

Είναι εγγεγραμμένος στο Μητρώο Εσωτερικών Ελεγκτών του Οικονομικού Επιμελητηρίου Ελλάδος και μέλος του Ινστιτούτου Εσωτερικών Ελεγκτών (IIA), του Σώματος Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, του Association of Chartered Certified Accountants (ACCA), καθώς και του Οικονομικού Επιμελητηρίου Ελλάδος.

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 τριάντα οκτώ (38) φορές κατά τη χρήση 2025 (ήτοι από 01.01.2025-31.12.2025). Η συμμετοχή κάθε μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου κατά τη χρήση 2025 εμφανίζεται στον παρακάτω πίνακα:

| Όνοματεπώνυμο | Ιδιότητα | Συμμετοχή σε σύνολο συνεδριάσεων | Σχόλια |
|--------------------------------|--|----------------------------------|--------|
| Θεόδωρος Φέσσας | Πρόεδρος – Μη Εκτελεστικό Μέλος | 38/38 | |
| Ελένη Λινάρδου | Αντιπρόεδρος – Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος | 38/38 | |
| Άννα Αποστολίδου | Διευθύνουσα Σύμβουλος – Εκτελεστικό Μέλος | 38/38 | |
| Απόστολος Γεωργαντζής | Εκτελεστικό Μέλος | 38/38 | |
| Ευτυχία Κουτσουρέλη | Μη Εκτελεστικό Μέλος | 38/38 | |
| Παναγιώτης-Αριστείδης Χαλικιάς | Μη Εκτελεστικό Μέλος | 38/38 | |
| Μάριος Λασσανιάνος | Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος | 38/38 | |
| Στέφανος Καραϊσκάκης | Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος | 38/38 | |

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 31.12.2025.

| Όνοματεπώνυμο | Ιδιότητα | Αριθμός Μετοχών της Εταιρείας | % επί του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας |
|---------------------------------|--|-------------------------------|---|
| Θεόδωρος Φέσσας | Πρόεδρος – Μη Εκτελεστικό Μέλος | 14.556.001 | 30,87% |
| Ελένη Λινάρδου | Αντιπρόεδρος – Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος | 0 | 0,00% |
| Άννα Αποστολίδου | Διευθύνουσα Σύμβουλος – Εκτελεστικό Μέλος | 73.460 | 0,16% |
| Απόστολος Γεωργαντζής | Εκτελεστικό Μέλος | 20.888 | 0,04% |
| Ευτυχία Κουτσορέλη | Μη Εκτελεστικό Μέλος | 6.512.140 | 13,81% |
| Αριστείδης Παναγιώτης Χαλικιάς* | Μη Εκτελεστικό Μέλος | 0 | 0,00% |
| Μάριος Λασσανίανος | Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος | 0 | 0,00% |
| Στέφανος Καραϊσκάκης | Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος | 4.700 | 0,01% |
| Εμμανουήλ Ανδρικήκης | Διευθυντής Οικονομικής Υπηρεσίας, Υπεύθυνος Εξυπηρέτησης Μετόχων και Εταιρικών Ανακοινώσεων, Εταιρικός Γραμματέας του Δ.Σ. | 30.848 | 0,07% |

* ο κ. Χαλικιάς είναι μέτοχος στην AJOLICO TRADING LIMITED με ποσοστό 33,3% η οποία κατέχει 6.757.738 μετοχές της Εταιρείας (14,33%). 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, 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 31.12.2025 έχουν ως ακολούθως:

| ΟΝΟΜ/ΜΟ | A/A | ΕΠΩΝΥΜΙΑ | ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΔΕΣΜΕΥΣΗ |
|-----------------|-----|---|----------------------------------|
| Θεόδωρος Φέσσας | 1 | THEOLINA ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ Μ. ΙΚΕ | ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗΣ |
| | 2 | THEOSISTER ESTATE Μ. ΙΚΕ | ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗΣ |
| | 3 | THEOHOLD Μ. ΙΚΕ | ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗΣ |
| | 4 | THEOSEA Μ. ΙΚΕ | ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗΣ |
| | 5 | THEOWIND ESTATE Μ. ΙΚΕ (πρώην THEOLINA ESTATE Μ. ΙΚΕ) | ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗΣ |
| | 6 | IVYDALE TRADING LIMITED | ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗΣ |
| | 7 | TEDINVEST LIMITED | ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗΣ |
| | 8 | OCEANBLESS LIMITED | ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗΣ |
| | 9 | THEONAV MARITIME HOLDINGS LTD | ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗΣ |
| | 10 | Quest Συμμετοχών Α.Ε. | ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ., ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ |
| | 11 | Uni Systems Μ.Α.Ε. | ΜΕΛΟΣ Δ.Σ. |
| | 12 | ACS Μ.Α.Ε.Ε. | ΜΕΛΟΣ Δ.Σ. |
| | 13 | Quest On Line Μ.Α.Ε. | ΜΕΛΟΣ Δ.Σ. |
| | 14 | iSquare Μ.Α.Ε. | ΜΕΛΟΣ Δ.Σ. |
| | 15 | FOQUS Μ.Α.Ε. | ΜΕΛΟΣ Δ.Σ. |
| | 16 | CLIMA QUEST Μ.Α.Ε. | ΜΕΛΟΣ Δ.Σ. |
| | 17 | QUEST ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.Β.Ε. | ΜΕΛΟΣ Δ.Σ. |
| | 18 | INFO QUEST TECHNOLOGIES Μ.Α.Ε.Β.Ε. | ΜΕΛΟΣ Δ.Σ. |
| | 19 | RETAILCO HELLENIC ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. | ΜΕΛΟΣ Δ.Σ. |
| | 20 | ΜΥΛΟΠΟΤΑΜΟΣ ΦΩΣ 2 Μ.Α.Ε. | ΜΕΛΟΣ Δ.Σ. |
| | 21 | ΑΙΟΛΙΚΟ ΠΑΡΚΟ ΒΟΙΩΤΙΑΣ ΑΜΑΛΙΑ Μ.Α.Ε. | ΜΕΛΟΣ Δ.Σ. |
| | 22 | ΑΙΟΛΙΚΟ ΠΑΡΚΟ ΒΟΙΩΤΙΑΣ ΜΕΓΑΛΟ ΠΛΑΙ Μ.Α.Ε. | ΜΕΛΟΣ Δ.Σ. |
| | 23 | ΣΥΛΛΑΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε. | ΜΕΛΟΣ Δ.Σ. |
| | 24 | ΚΥΝΗΓΟΣ Μ.Α.Ε. | ΜΕΛΟΣ Δ.Σ. |
| | 25 | WIND SIEBEN ΒΟΙΩΤΙΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Μ.Α.Ε. | ΜΕΛΟΣ Δ.Σ. |
| | 26 | ΙΟΒΕ – Ίδρυμα Οικονομικών και Βιομηχανικών Ερευνών | ΜΕΛΟΣ Δ.Σ. |

| ΟΝΟΜ/ΜΟ | A/A | ΕΠΩΝΥΜΙΑ | ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΔΕΣΜΕΥΣΗ |
|-----------------------|-----|------------------------------------|---|
| Απόστολος Γεωργαντζής | 1 | Quest Συμμετοχών Α.Ε. | ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ – ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ Δ.Σ. |
| | 2 | Info Quest Technologies Μ.Α.Ε.Β.Ε. | ΜΕΛΟΣ Δ.Σ. |
| | 3 | Quest On Line Μ.Α.Ε. | ΜΕΛΟΣ Δ.Σ. |
| | 4 | ACS Α.Ε.Ε. | ΠΡΟΕΔΡΟΣ & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ – ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ Δ.Σ. |

| | | |
|----|---|---|
| 5 | QUEST ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.Β.Ε. | ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ., ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ Δ.Σ. |
| 6 | Uni Systems Μ.Α.Ε. | ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ., ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ Δ.Σ. |
| 7 | iSquare Μ.Α.Ε. | ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ., ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ Δ.Σ. |
| 8 | iStorm Μ.Α.Ε. | ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ., ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ Δ.Σ. |
| 9 | ΣΥΛΛΑΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε. | ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ. |
| 10 | WIND SIEBEN ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Μ.Α.Ε. | ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ. |
| 11 | ΜΥΛΟΠΟΤΑΜΟΣ ΦΩΣ 2 Μ.Α.Ε. | ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ. |
| 12 | ΚΥΝΗΓΟΣ Μ.Α.Ε. | ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ. |
| 13 | BriQ Hospitality Μ.Α.Ε. | ΜΕΛΟΣ Δ.Σ. |
| 14 | Sarmed Warehouses Α.Ε. | ΜΕΛΟΣ Δ.Σ. |
| 15 | CLIMA QUEST Μ.Α.Ε. | ΜΕΛΟΣ Δ.Σ. |
| 16 | FOQUS Μ.Α.Ε. | ΜΕΛΟΣ Δ.Σ. |
| 17 | Sunmed Land Invest Inc (Delaware, USA) | ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ (DIRECTOR) |
| 18 | Vamco Building & Naval Enter. Inc. (Delaware, USA) | ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ (DIRECTOR) |
| 19 | RETAILCO HELLENIC Μ.Α.Ε. | ΠΡΟΕΔΡΟΣ & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ – ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ Δ.Σ. |
| 20 | Γ.Ε. ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ | ΜΕΛΟΣ Δ.Σ. |
| 21 | ΠΛΕΙΑΔΕΣ ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΟΣ ΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΣ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ ΚΑΙ ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑΣ | ΜΕΛΟΣ Δ.Σ. |

| ΟΝΟΜ/ΜΟ | Α/Α | ΕΠΩΝΥΜΙΑ | ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΔΕΣΜΕΥΣΗ |
|------------------|-----|-------------------------|----------------------------------|
| Άννα Αποστολίδου | 1 | SPRING STREET Μ.Ι.ΚΕ | ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΡΙΑ & ΜΟΝΑΔΙΚΗ ΜΕΤΟΧΟΣ |
| | 2 | BriQ Hospitality Μ.Α.Ε. | ΠΡΟΕΔΡΟΣ & ΔΙΕΥΘΥΝΟΥΣΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ |
| | 3 | BriQ Warehouses Α.Ε. | ΔΙΕΥΘΥΝΟΥΣΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ |

| ΟΝΟΜ/ΜΟ | Α/Α | ΕΠΩΝΥΜΙΑ | ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΔΕΣΜΕΥΣΗ |
|---------------------|-----|---|--------------------------------|
| Ευτυχία Κουτσοурέλη | 1 | ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΚΤΗ Α.Ε. | ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ. & Δ/ΣΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ |
| | 2 | IQ NOVUS ΚΕΝΤΡΟ ΨΗΦΙΑΚΗΣ ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑΣ ΑΜΚΕ | ΜΕΤΟΧΟΣ |
| | 3 | UNI SYSTEMS Μ.Α.Ε.Ε. | ΜΕΛΟΣ ΔΣ |
| | 4 | QUEST ON LINE Μ.Α.Ε. | ΜΕΛΟΣ ΔΣ |
| | 5 | iSquare Μ.Α.Ε. | ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ |
| | 6 | iStorm Μ.Α.Ε. | ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ |
| | 7 | ΜΥΛΟΠΟΤΑΜΟΣ ΦΩΣ 2 Μ.Α.Ε. | ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ |
| | 8 | QUEST ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.Β.Ε. | ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ |
| | 9 | Info Quest Technologies Μ.Α.Ε. | ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ |
| | 10 | FOQUS Μ.Α.Ε. | ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ |
| | 11 | ΚΥΝΗΓΟΣ Μ.Α.Ε. | ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ |

| | | | |
|--|----|-------------------------|--|
| | 12 | CLIMA QUEST M.A.E. | ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ |
| | 13 | ΕΥΛΑΔΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε. | ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ |
| | 14 | QUEST ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε. | ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ – ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ |
| | 15 | ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΚΤΗ Α.Ε. | ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ. & Δ/ΣΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ |

| ΟΝΟΜ/ΜΟ | Α/Α | ΕΠΩΝΥΜΙΑ | ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΔΕΣΜΕΥΣΗ |
|--------------------------------|-----|---|---------------------------------|
| Παναγιώτης Αριστείδης Χαλικιάς | 1 | REPUBLIC BANK OF CHICAGO | ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ & ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ |
| | 2 | INTER CONTINENTAL REAL ESTATE & DEVELOPMENT CORPORATION | ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ & ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ |

| ΟΝΟΜ/ΜΟ | Α/Α | ΕΠΩΝΥΜΙΑ | ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΔΕΣΜΕΥΣΗ |
|----------------|-----|-----------------------------|---|
| Ελένη Λινάρδου | 1 | T.E.A.Y.E.T. N.Π.Ι.Δ. | ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ |
| | 2 | ALPHA TRUST ΑΝΔΡΟΜΕΔΑ ΑΕΕΕΧ | ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ- ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟ ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ ΔΣ |

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

Κανένα από τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας (εκτελεστικά, μη εκτελεστικά και ανεξάρτητα μη εκτελεστικά) δεν κατείχε κατά τη χρήση 2025 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 της Εταιρείας λειτουργεί σύμφωνα με το άρθρο 44 του Ν. 4449/2017 και αποτελεί επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου. Είναι τριμελής και απαρτίζεται αποκλειστικά από ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, τα οποία πληρούν τις προϋποθέσεις ανεξαρτησίας του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020. Η θητεία των μελών της ταυτίζεται με τη θητεία τους ως μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

Τα μέλη της Επιτροπής διαθέτουν συλλογικά επαρκή γνώση του τομέα δραστηριότητας της Εταιρείας, ενώ τουλάχιστον ένα μέλος διαθέτει αποδεδειγμένη επαρκή γνώση και εμπειρία στη λογιστική και ελεγκτική και συμμετέχει υποχρεωτικά στις συνεδριάσεις που αφορούν την εξέταση και έγκριση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Η Επιτροπή Ελέγχου υποστηρίζει το Διοικητικό Συμβούλιο στην άσκηση των εποπτικών του αρμοδιοτήτων και, ιδίως:

- παρακολουθεί τη διαδικασία χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και εξετάζει τις ετήσιες και ενδιάμεσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις πριν την υποβολή τους προς έγκριση,

- παρακολουθεί τη διενέργεια του υποχρεωτικού ελέγχου και διασφαλίζει την ανεξαρτησία των ορκωτών ελεγκτών,
- εποπτεύει την επάρκεια και αποτελεσματικότητα του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, της διαχείρισης κινδύνων, της κανονιστικής συμμόρφωσης και της λειτουργίας της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου,
- παρακολουθεί την υλοποίηση των διορθωτικών ενεργειών που προκύπτουν από εσωτερικούς και εξωτερικούς ελέγχους.

Οι αρχές λειτουργίας και οι αρμοδιότητες της Επιτροπής περιγράφονται αναλυτικά στον Κανονισμό Λειτουργίας της, ο οποίος είναι διαθέσιμος στον ιστότοπο της Εταιρείας. Ο Κανονισμός Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου επικαιροποιήθηκε εντός του 2025, σύμφωνα με το ισχύον κανονιστικό και νομοθετικό πλαίσιο.

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

Η Τακτική Γενική Συνέλευση της 29ης Απριλίου 2025 αποφάσισε ότι η Επιτροπή Ελέγχου θα αποτελεί Επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου, αποτελούμενη αποκλειστικά από μη εκτελεστικά μέλη του, κατά πλειοψηφία ανεξάρτητα, σύμφωνα με το άρθρο 44 του Ν. 4449/2017. Η θητεία των μελών της Επιτροπής Ελέγχου συμπίπτει με τη θητεία των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, ήτοι έως την 29η Απριλίου 2029.

Κατόπιν της ανωτέρω απόφασης, το Διοικητικό Συμβούλιο, κατά τη συνεδρίασή του της ίδιας ημερομηνίας, όρισε ως μέλη της Επιτροπής Ελέγχου τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη κ.κ. Μάριο Λασσανιάνο του Κωνσταντίνου, Ελένη Λινάρδου του Δημητρίου και Στέφανο Καραϊσκάκη του Δημητρίου, διαπιστώνοντας ότι πληρούν τα κριτήρια ανεξαρτησίας του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020 και τις προϋποθέσεις του άρθρου 44 του Ν. 4449/2017 καθώς και τις σχετικές διατάξεις του άρθρου 74 του Ν. 4706/2020.

Κατά τη συνεδρίαση της Επιτροπής Ελέγχου της 29ης Απριλίου 2025, τα μέλη της εξέλεξαν ως Πρόεδρό της τον κ. Μάριο Λασσανιάνο του Κωνσταντίνου, ο οποίος διαθέτει την απαιτούμενη επαρκή γνώση και εμπειρία στη λογιστική και ελεγκτική, σύμφωνα με το άρθρο 44 του Ν. 4449/2017.

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

- Μάριος Λασσανιάνος του Κωνσταντίνου, Πρόεδρος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.
- Ελένη Λινάρδου του Δημητρίου, Μέλος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.
- Στέφανος Καραϊσκάκης του Δημητρίου, Μέλος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Κατά το 2025, η Επιτροπή Ελέγχου συνεδρίασε σε τακτική βάση (15 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 2025

| Όνοματεπώνυμο | Ιδιότητα | Συμμετοχή σε σύνολο συνεδριάσεων | Σχόλια |
|----------------------|----------|----------------------------------|--------|
| Μάριος Λασσανιάνος | Πρόεδρος | 15/15 | |
| Ελένη Λινάρδου | Μέλος | 15/15 | |
| Στέφανος Καραϊσκάκης | Μέλος | 15/15 | |

Η Επιτροπή Ελέγχου συναντήθηκε τέσσερις (4) φορές με τους Ορκωτούς Ελεγκτές της Εταιρείας, παρουσία και του Επικεφαλής της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου, στο πλαίσιο της παρακολούθησης της διαδικασίας κατάρτισης και ελέγχου της κατάστασης επενδύσεων και των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Κατά τις ανωτέρω συναντήσεις δεν γνωστοποιήθηκαν στην Επιτροπή περιπτώσεις ουσιωδών παραβιάσεων ή παρατυπιών.

Επιπλέον, στις συνεδριάσεις της Επιτροπής που αφορούσαν την εξέταση και εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο για την έγκριση των ετήσιων και ενδιάμεσων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, καθώς και της κατάστασης επενδύσεων, παρίστατο, κατόπιν πρόσκλησης της Επιτροπής, και ο Υπεύθυνος Χρηματοοικονομικού Ελέγχου της Εταιρείας.

Πεπραγμένα της Επιτροπής Ελέγχου

Τα κυριότερα τα οποία χειρίστηκε η Επιτροπή Ελέγχου κατά το έτος 2025 κατηγοριοποιούνται ως εξής:

Σε σχέση με τη διαδικασία Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

1. Επισκόπησε τις Καταστάσεις Επενδύσεων, τις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2024, καθώς και τις ενδιάμεσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2025, πριν την υποβολή τους προς έγκριση στο Διοικητικό Συμβούλιο, αξιολογώντας την πληρότητα, τη σαφήνεια και τη συνέπειά τους σε σχέση με την πληροφόρηση που είχε τεθεί υπόψη της και τις εφαρμοζόμενες λογιστικές αρχές της Εταιρείας.
2. Ενημερώθηκε, μέσω συναντήσεων με τα αρμόδια στελέχη της Εταιρείας και τους Ορκωτούς Ελεγκτές, για το χρονοδιάγραμμα του ελέγχου, τα σημαντικά θέματα ελέγχου, καθώς και για τις κρίσιμες εκτιμήσεις, παραδοχές και λογιστικές κρίσεις που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

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 2025.
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 2025, 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 2025 κάλυψε ιδίως:
 - Τον έλεγχο της παρεχόμενης χρηματοοικονομικής και μη χρηματοοικονομικής πληροφόρησης (χρηματοοικονομικές καταστάσεις 31.12.2024, σχετικές γνωστοποιήσεις και λοιπή δημοσιοποιούμενη πληροφόρηση).
 - Τη συμφωνία ταμειακών διαθεσίμων Εταιρείας και θυγατρικών.
 - Τις εκτιμήσεις αξίας επενδύσεων σε ακίνητα και τα έσοδα μισθωμάτων.
 - Τη διαχείριση ασφαλιστηρίων συμβολαίων στο πλαίσιο της συγχώνευσης.
 - Τον έλεγχο λειτουργιών β' γραμμής (Κανονιστική Συμμόρφωση και Διαχείριση Κινδύνων).
 - Τον έλεγχο συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη (άρθρα 99–101 Ν. 4548/2018).
 - Τον έλεγχο νομιμότητας αμοιβών και παροχών προς τα μέλη της Διοίκησης.
 - Τον έλεγχο της διαχείρισης θεμάτων βιωσιμότητας (ESG).
 - Τον έλεγχο διαδικασιών επικοινωνίας και εξυπηρέτησης μετόχων.
 - Τον έλεγχο μετά τη συγχώνευση δια απορρόφησης της Intercontinental International A.E.E.A.Π. (ICI).

Επιπλέον, η Επιτροπή έλαβε γνώση και αξιολόγησε τον Ετήσιο Απολογισμό της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου για τη χρήση 2025, αποτιμώντας την αποτελεσματικότητα του ελεγκτικού έργου και τη συμβολή του στη βελτίωση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου και της εταιρικής διακυβέρνησης. Στο πλαίσιο αυτό, ενημερώθηκε για την πορεία υλοποίησης των συστάσεων που προέκυψαν από τα ελεγκτικά πορίσματα και παρακολούθησε συστηματικά, μέσω

follow-up, την πρόοδο εφαρμογής των διορθωτικών ενεργειών, διασφαλίζοντας την έγκαιρη και συνεπή αντιμετώπιση των σχετικών ευρημάτων.

3. Αξιολόγησε και ενέκρινε τις τριμηνιαίες αναφορές και την ετήσια έκθεση της Υπηρεσίας Κανονιστικής Συμμόρφωσης (εξωτερικός σύμβουλος: Mazars), καθώς και το πρόγραμμα εργασιών της για τη χρήση 2025.
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 την **PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε.** ως ανεξάρτητο πάροχο για τη διενέργεια της αξιολόγησης της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου και του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας, σύμφωνα με τις διατάξεις της περ. ι' της παρ. 3 και της παρ. 4 του άρθρου 14, της παρ. 1 του άρθρου 13 του Ν. 4706/2020 και της Απόφασης 1/891/30.09.2020 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, ενώ παράλληλα παρακολουθούσε την πορεία υλοποίησης του έργου και ενημερωνόταν τακτικά για την πρόοδο της αξιολόγησης.

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 Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων, 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 αποκλειστικά από μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, εκ των οποίων τουλάχιστον δύο (2) είναι ανεξάρτητα μη εκτελεστικά, συμπεριλαμβανομένου του Προέδρου.

Το Διοικητικό Συμβούλιο, με απόφασή του της 29ης Απριλίου 2025 και σύμφωνα με τα άρθρα 10-12 του Ν. 4706/2020 και τον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας, όρισε ως μέλη της Επιτροπής τα ακόλουθα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, τα οποία πληρούν τις προϋποθέσεις ανεξαρτησίας του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020. Την ίδια ημερομηνία, η Επιτροπή συνεδρίασε και συγκροτήθηκε σε σώμα, εκλέγοντας ως Πρόεδρό της την κα Ελένη Λινάρδου.

Κατόπιν των ανωτέρω, η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων αποτελείται από τους εξής:

- Ελένη Λινάρδου του Δημητρίου, Πρόεδρος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.
- Μάριος Λασσανιάνος του Κωνσταντίνου, Μέλος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.
- Στέφανος Καραϊσκάκης του Δημητρίου, Μέλος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.

Η διάρκεια της θητείας της Επιτροπής είναι τριετής και λήγει την 29η Απριλίου 2028, ενώ δύναται να ανανεωθεί ή να ανακληθεί με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου.

Κατά το 2025, η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων συνεδρίασε επτά (7) 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 2025:

| Όνοματεπώνυμο | Ιδιότητα | Συμμετοχή σε σύνολο συνεδριάσεων | Σχόλια |
|----------------------|----------|----------------------------------|--------|
| Ελένη Λινάρδου | Πρόεδρος | 7/7 | |
| Μάριος Λασσανιάνος | Μέλος | 7/7 | |
| Στέφανος Καραϊσκάκης | Μέλος | 7/7 | |

Πεπραγμένα της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων

Η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων κατά το έτος 2025 συνεδρίασε επτά (7) φορές με την παρουσία όλων των μελών της.

Τα κυριότερα θέματα τα οποία χειρίστηκε η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων κατά τα έτος 2025 συνοψίζονται ως εξής:

1. Εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο σχετικά με το ύψος των αμοιβών και αποζημιώσεων των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για τις χρήσεις 2024 και 2025.
2. Αξιολόγηση και εισήγηση αναφορικά με την αναπροσαρμογή των αποδοχών της Διευθύνουσας Συμβούλου.
3. Επισκόπηση της Έκθεσης Αποδοχών του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση 2024 και υποβολή σχετικής εισήγησης προς το Δ.Σ.
4. Εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο σχετικά με τη διανομή κερδών της χρήσης 2024 στο προσωπικό και στα μέλη του Δ.Σ., καθώς και σχετικά με τη χορήγηση δωρεάν μετοχών στην Διευθύνουσα Σύμβουλο και στο προσωπικό.
5. Επικαιροποίηση της Πολιτικής Αποδοχών της Εταιρείας.
6. Επικαιροποίηση του Προγράμματος Δωρεάν Διάθεσης Μετοχών προς το προσωπικό και μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου.
7. Αξιολόγηση της καταλληλότητας του Διοικητικού Συμβουλίου και των μελών του, σύμφωνα με το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο και την Πολιτική Καταλληλότητας της Εταιρείας.
8. Αξιολόγηση της απόδοσης του Διοικητικού Συμβουλίου σε συλλογικό επίπεδο, καθώς και του Προέδρου, της Διευθύνουσας Συμβούλου, του Εταιρικού Γραμματέα και των λοιπών μελών του Δ.Σ. για τη χρήση 2024, συμπεριλαμβανομένης της διαδικασίας αξιολόγησης με τη συνδρομή εξωτερικού συμβούλου.
9. Συγκρότηση σε σώμα και εκλογή Προέδρου της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων.
10. Επικαιροποίηση της Πολιτικής Καταλληλότητας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.
11. Διαμόρφωση και παρακολούθηση του Πλάνου Διαδοχής και της διασφάλισης διοικητικής συνέχειας.

Η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων εισηγείται προς το Διοικητικό Συμβούλιο και παρακολουθεί την εφαρμογή της Πολιτικής Αποδοχών της Εταιρείας. Για αναλυτική παρουσίαση της Πολιτικής Αποδοχών και της Έκθεσης Αποδοχών βλ. ενότητα Δ.2.9 της παρούσας.

Λοιπές Επιτροπές του Διοικητικού Συμβουλίου

A. Επενδυτική Επιτροπή

Η Επενδυτική Επιτροπή αποτελεί συλλογικό όργανο της Εταιρείας, το οποίο έχει συσταθεί με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου. Η Επιτροπή απαρτίζεται από τρία (3) έως επτά (7) μέλη, εκ των οποίων ένα ορίζεται ως Πρόεδρος, ενώ δύναται να συμμετέχουν και εξωτερικοί σύμβουλοι με εξειδικευμένη γνώση και εμπειρία στον τομέα των επενδύσεων και της αγοράς ακινήτων. Τα μέλη της Επιτροπής διορίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο, βάσει της επαγγελματικής τους επάρκειας, εμπειρίας και αναγνώρισης.

Αποστολή της Επενδυτικής Επιτροπής είναι η υποστήριξη του Διοικητικού Συμβουλίου κατά τη διαμόρφωση και υλοποίηση της επενδυτικής στρατηγικής της Εταιρείας. Στο πλαίσιο αυτό, η Επιτροπή εισηγείται προς το Διοικητικό Συμβούλιο επί θεμάτων που αφορούν ιδίως:

- την απόκτηση νέων επενδύσεων,
- τη ρευστοποίηση υφιστάμενων επενδύσεων,
- την αναδιάρθρωση και ενεργή διαχείριση του επενδυτικού χαρτοφυλακίου της Εταιρείας,

λαμβάνοντας υπόψη τις συνθήκες της αγοράς, τις αναμενόμενες αποδόσεις, τους συναφείς κινδύνους και τους στρατηγικούς στόχους της Εταιρείας.

Περαιτέρω, σύμφωνα με τον εγκεκριμένο Πίνακα Εγκρίσεων της Εταιρείας, η Επενδυτική Επιτροπή δύναται να εγκρίνει κεφαλαιουχικές δαπάνες (capex) και λοιπές επιτρεπόμενες επενδύσεις επί των ακινήτων της Εταιρείας για ποσά από € 400 χιλ. έως € 1 εκ., εντός των ορίων και προϋποθέσεων που έχουν τεθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο.

Οι εισηγήσεις και αποφάσεις της Επιτροπής καταγράφονται σε πρακτικά και υποβάλλονται προς ενημέρωση στο Διοικητικό Συμβούλιο, το οποίο διατηρεί την αποκλειστική αρμοδιότητα λήψης των τελικών αποφάσεων επί των επενδυτικών θεμάτων.

Σε συνέχεια της από 29.04.2025 ανασυγκρότησης του Διοικητικού Συμβουλίου, η σύνθεση της Επενδυτικής Επιτροπής είναι η ακόλουθη:

- Άννα Αποστολίδου του Γεωργίου, Πρόεδρος

- Θεόδωρος Φέσσας, του Δημητρίου, Μέλος
- Ευτυχία Κουτσουρέλη, του Σοφοκλέους, Μέλος
- Απόστολος Γεωργαντζής του Μιλτιάδη, Μέλος

Η θητεία της Επενδυτικής Επιτροπής σύμφωνα με τον Κανονισμό της Επιτροπής είναι τετραετής και λήγει την 29^η Απριλίου 2029, ενώ δύναται να ανανεωθεί ή να ανακληθεί με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου.

Κατά το 2025, 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 2025 σχετίζονται με τις αποφάσεις επενδύσεων και αποεπενδύσεων στις οποίες πρόβλεψε 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, και με τον καθορισμό των επενδυτικών στόχων και της στρατηγικής της Εταιρείας.

Συνεδριάσεις της Επενδυτικής Επιτροπής και παρουσίες κατά το 2025

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

B. Επιτροπή Βιώσιμης Ανάπτυξης

Με την από 29.04.2025 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 29.04.2025 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 29^η Απριλίου 2029, ενώ δύναται να ανανεωθεί ή να ανακληθεί με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου. Κατά το 2025, η Επιτροπή Βιώσιμης Ανάπτυξης συνεδρίασε δύο (2) 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 2025

| Όνοματεπώνυμο | Ιδιότητα | Συμμετοχή σε σύνολο συνεδριάσεων | Σχόλια |
|---------------------|----------|----------------------------------|--------|
| Ευτυχία Κουτσουρέλη | Πρόεδρος | 2/2 | |
| Άννα Αποστολίδου | Μέλος | 2/2 | |
| Ελένη Λινάρδου | Μέλος | 2/2 | |

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 τη χρήση 2025, η Επιτροπή Βιώσιμης Ανάπτυξης άσκησε τις αρμοδιότητές της με έμφαση στην εποπτεία θεμάτων βιωσιμότητας της Εταιρείας. Στο πλαίσιο αυτό, ενημερώθηκε και συζήτησε σχετικά με τους

περιβαλλοντικούς και κλιματικούς κινδύνους που ενδέχεται να επηρεάσουν τη δραστηριότητα και το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας, εξετάζοντας τις σχετικές πολιτικές και τις ενέργειες διαχείρισής τους. Περαιτέρω, προέβη σε επισκόπηση της Έκθεσης Βιώσιμης Ανάπτυξης για τη χρήση 2024, η οποία καταρτίστηκε σε εθελοντική βάση, δεδομένου ότι η Εταιρεία δεν υπάγεται κατά την παρούσα χρήση σε υποχρέωση δημοσίευσης βάσει του ισχύοντος κανονιστικού πλαισίου.

Δ.2.9. Αποδοχές Μελών Διοικητικού Συμβουλίου – Πολιτική Αποδοχών

Η Εταιρεία έχει θεσπίσει Πολιτική Αποδοχών, κατ' εφαρμογή των άρθρων 109 επ. του ν. 4548/2018 και ιδίως των άρθρων 110 και 111 αυτού. Η ισχύουσα Πολιτική Αποδοχών εγκρίθηκε από την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της 29.04.2025, κατόπιν αναθεώρησής της σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 110 του ν. 4548/2018.

Η Πολιτική Αποδοχών καθορίζει το πλαίσιο και τις βασικές αρχές που διέπουν τον προσδιορισμό των σταθερών και, όπου προβλέπεται, μεταβλητών αποδοχών των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου. Λαμβάνει υπόψη τη στρατηγική της Εταιρείας, τη μακροπρόθεσμη βιωσιμότητα, τις συνθήκες της αγοράς και την ευθυγράμμιση των συμφερόντων των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου με τα συμφέροντα της Εταιρείας και των μετόχων της. Στο πλαίσιο αυτό, οι τυχόν μεταβλητές αποδοχές των εκτελεστικών μελών συνδέονται με την επίτευξη προκαθορισμένων βασικών δεικτών απόδοσης (KPIs), οι οποίοι δύνανται να περιλαμβάνουν χρηματοοικονομικά και μη χρηματοοικονομικά κριτήρια, σε ευθυγράμμιση με τη στρατηγική και τους στόχους βιώσιμης ανάπτυξης της Εταιρείας.

Σύμφωνα με το άρθρο 112 του ν. 4548/2018, καταρτίζεται ετησίως Έκθεση Αποδοχών από το Διοικητικό Συμβούλιο, η οποία περιλαμβάνει αναλυτική επισκόπηση του συνόλου των αποδοχών που καταβλήθηκαν ή οφείλονται στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου για το τελευταίο οικονομικό έτος και υποβάλλεται προς συζήτηση στην Τακτική Γενική Συνέλευση. Η Έκθεση Αποδοχών για τη χρήση 2024 υποβλήθηκε προς συζήτηση στην Τακτική Γενική Συνέλευση της 29.04.2025.

Η Πολιτική Αποδοχών είναι διαθέσιμη, σύμφωνα με τον νόμο, στον ιστότοπο της Εταιρείας.

https://www.briqproperties.gr/media/ssvhuxhw/briq_politiki_apodohon_29042025.pdf

Δ.2.10. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη – Πολιτική και Διαδικασία (άρθρα 99-101 ν. 4548/2018)

Η Εταιρεία έχει θεσπίσει και εφαρμόζει Πολιτική και Διαδικασία συμμόρφωσης για τις συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, σύμφωνα με τα άρθρα 99, 100 και 101 του ν. 4548/2018 και το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο, η οποία επικαιροποιήθηκε με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της 18.12.2025. Τηρείται και επικαιροποιείται κατάλληλη λίστα συνδεδεμένων μερών, ενώ κάθε προτεινόμενη συναλλαγή αξιολογείται πριν από τη σύναψή της ως προς την υπαγωγή της στις προβλεπόμενες εξαιρέσεις ή ως προς την ανάγκη χορήγησης άδειας από το Διοικητικό Συμβούλιο ή/και τη Γενική Συνέλευση, κατά περίπτωση.

Για συναλλαγές που δεν εμπίπτουν στις εξαιρέσεις, η άδεια χορηγείται σύμφωνα με τις προβλεπόμενες διαδικασίες, με τη συμμετοχή των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών, όπου απαιτείται. Σε περίπτωση σύγκρουσης συμφερόντων, το εμπλεκόμενο μέλος απέχει από τη σχετική συζήτηση και ψηφοφορία, σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου και τον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας. Όπου απαιτείται, λαμβάνεται ανεξάρτητη αξιολόγηση και τηρούνται οι διατυπώσεις δημοσιότητας που προβλέπει ο νόμος.

Δ.2.11. Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης, η οποία εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο την 18.05.2022 και εντάσσεται στο πλαίσιο της επιχειρηματικής της στρατηγικής, με στόχο τη δημιουργία μακροπρόθεσμης αξίας και τη διασφάλιση της βιώσιμης ανάπτυξής της. Η Πολιτική ενσωματώνει παραμέτρους περιβάλλοντος, κοινωνίας και εταιρικής διακυβέρνησης (ESG) στη διαδικασία λήψης αποφάσεων, στη διαχείριση κινδύνων και στη διαχείριση του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας.

Η Εταιρεία προάγει την ισότητα, τη διαφορετικότητα και τη συμπερίληψη στο εργασιακό περιβάλλον, αναγνωρίζοντας ότι η ενδυνάμωση των εργαζομένων και η ίση μεταχείριση αποτελούν βασικούς παράγοντες βιώσιμης ανάπτυξης. Στο πλαίσιο αυτό, η BriQ έχει υιοθετήσει τις Αρχές Γυναίκειας Ενδυνάμωσης των Ηνωμένων Εθνών (UN Women's Empowerment Principles – WEPs), επιβεβαιώνοντας τη δέσμευσή της για την προώθηση της ισότητας των φύλων στον χώρο εργασίας, στην αγορά και στην κοινωνία. Η Εταιρεία ενσωματώνει τις αρχές αυτές στις πολιτικές και πρακτικές της, προωθώντας ίσες ευκαιρίες, ίση μεταχείριση και ένα εργασιακό περιβάλλον που σέβεται τη διαφορετικότητα και ενισχύει τη συμμετοχή όλων.

Η Εταιρεία αξιολογεί συστηματικά τους περιβαλλοντικούς και κλιματικούς κινδύνους που δύνανται να επηρεάσουν τη δραστηριότητά της, λαμβάνοντας υπόψη τη φύση και τα χαρακτηριστικά των επενδύσεών της, και επιδιώκει τη συνεχή βελτίωση των επιδόσεών της σε θέματα ενεργειακής αποδοτικότητας, υπεύθυνης διαχείρισης πόρων και εταιρικής υπευθυνότητας.

Η εποπτεία της στρατηγικής βιώσιμης ανάπτυξης ασκείται από το Διοικητικό Συμβούλιο, ενώ η Επιτροπή Βιώσιμης Ανάπτυξης παρακολουθεί την εφαρμογή της Πολιτικής, εξετάζει τους σχετικούς δείκτες επίδοσης (KPIs) και εισηγείται βελτιώσεις, στο πλαίσιο της αρχής της συνεχούς βελτίωσης.

Παράλληλα, η Εταιρεία εφαρμόζει Διαδικασία Κατάρτισης Έκθεσης Βιώσιμης Ανάπτυξης, η οποία καθορίζει το πλαίσιο συλλογής, επεξεργασίας και εσωτερικού ελέγχου των μη χρηματοοικονομικών δεδομένων. Η κατάρτιση της Έκθεσης βασίζεται στον Οδηγό ESG του Χρηματιστηρίου Αθηνών και λαμβάνει υπόψη διεθνείς βέλτιστες πρακτικές και κατευθυντήριες γραμμές βιωσιμότητας, με στόχο τη διασφάλιση πληρότητας, συγκρισιμότητας και διαφάνειας των δημοσιοποιούμενων πληροφοριών. Τον Οκτώβριο 2025 δημοσιεύθηκε η Έκθεση Βιώσιμης Ανάπτυξης της Εταιρείας για τη χρήση 2024, η οποία καταρτίστηκε σε εθελοντική βάση σύμφωνα με το ανωτέρω πλαίσιο και αποτυπώνει τις πολιτικές, τις δράσεις και τις επιδόσεις της Εταιρείας σε θέματα ESG. Στο πλαίσιο εφαρμογής του Οδηγού ESG του Χρηματιστηρίου Αθηνών και της αξιολόγησης του επιπέδου διαφάνειας των δημοσιοποιήσεων ESG, η Εταιρεία για τη χρήση 2024 συγκέντρωσε ποσοστό 82% στον δείκτη «ESG Transparency Score».

Επιπλέον, από τον Σεπτέμβριο 2025 η Εταιρεία αποτελεί μέλος της European Public Real Estate Association (EPRA), ενισχύοντας τη θεσμική της παρουσία στον ευρωπαϊκό κλάδο εισηγμένων εταιρειών ακινήτων και την ευθυγράμμιση της με τις διεθνείς πρακτικές διαφάνειας και βιώσιμης ανάπτυξης στον τομέα της ακίνητης περιουσίας.

Η Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης, η Διαδικασία Κατάρτισης Έκθεσης Βιώσιμης Ανάπτυξης και η Έκθεση Βιώσιμης Ανάπτυξης είναι διαθέσιμες στον ιστότοπο της Εταιρείας. [BriQ | ΒΙΩΣΙΜΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ](#)

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

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σήμερα σε €199.015 χιλ. και διαιρείται σε 47.149.827 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 2025 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) | 14.556.001 | 30,87% |
| Ajolico Trading Limited | 6.757.738 | 14,33% |
| Ευτυχία Κουτσουρέλη | 6.512.140 | 13,81% |

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 29.04.2025, εγκρίθηκε η δυνατότητα απόκτησης ιδίων μετοχών από την Εταιρεία, κατ' εφαρμογή του άρθρου 49 του ν. 4548/2018, όπως ισχύει, έως ποσοστού 10% του εκάστοτε καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, εντός της προβλεπόμενης από τον νόμο 24μηνιας προθεσμίας. Η κατώτατη τιμή αγοράς ορίστηκε σε € 0,10 ανά μετοχή και η ανώτατη σε € 5,00 ανά μετοχή. Οι αποκτήσεις δύνανται να πραγματοποιηθούν για σκοπούς που προβλέπονται από την ισχύουσα νομοθεσία, όπως ιδίως για μείωση κεφαλαίου ή διάθεση μετοχών στο προσωπικό. Το Διοικητικό Συμβούλιο εξουσιοδοτήθηκε να προβεί σε κάθε απαιτούμενη ενέργεια για την υλοποίηση της σχετικής απόφασης.

Η Εταιρεία την 31.12.2025 είχε στην κατοχή της συνολικά 498.017 ίδιες μετοχές συνολικής αποτίμησης € 1.474 χιλ. και αξίας κτήσης € 993 χιλ.. Οι κατεχόμενες ίδιες μετοχές την 31.12.2025 αντιστοιχούσαν στο 1,06% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

9. Σημαντικές συμφωνίες που έχει συνάψει η Εταιρεία και οι οποίες τίθενται 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

Αθήνα, 30^η Μαρτίου 2026

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος
Θεόδωρος Φέσσας
Α.Δ.Τ. Α01029252

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

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της εταιρείας BriQ Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία

Έκθεση Ελέγχου επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας BriQ Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (η «Εταιρεία»), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2025, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών 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 Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και των θυγατρικών αυτής (ο «Όμιλος») κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2025, 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 εφαρμόζεται σε ελέγχους χρηματοοικονομικών καταστάσεων οντοτήτων δημοσίου ενδιαφέροντος 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.

Σημαντικότερο θέμα ελέγχου

Το σημαντικότερο θέμα ελέγχου είναι εκείνο το θέμα που, κατά την επαγγελματική μας κρίση, ήταν εξέχουσας σημασίας στον έλεγχό μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της ελεγχόμενης χρήσεως. Το θέμα αυτό 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 θέμα.



Shape the future
with confidence

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 το σημαντικότερο θέμα 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 του κατωτέρω θέματος, παρέχουν τη βάση για τη γνώμη μας επί των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

| Σημαντικότερο Θέμα ελέγχου | Πώς αντιμετωπίστηκε κατά τον έλεγχό μας το σημαντικότερο θέμα ελέγχου |
|---|--|
| Αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία (σε εταιρική και ενοποιημένη βάση) | |
| <p>Οι επενδύσεις σε ακίνητα (συμπεριλαμβανομένης της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα που ταξινομούνται ως διακρατούμενα προς πώληση) αποτελούν περίπου το 86% του συνόλου του ενεργητικού της Εταιρείας και το 97% του συνόλου του ενεργητικού του Ομίλου και αποτιμώνται σε εύλογη αξία η οποία κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2025 ανέρχεται σε € 234 εκ. σε εταιρικό επίπεδο και σε € 280 εκ. σε ενοποιημένο. Το χαρτοφυλάκιο των επενδύσεων σε ακίνητα αποτελείται μεταξύ άλλων από γραφεία, αποθηκευτικούς χώρους και ξενοδοχεία.</p> <p>Οι διαδικασίες και οι τεχνικές που εφαρμόζονται από τη διοίκηση για την αποτίμηση σε εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας και του Ομίλου απαιτούν τη χρήση σημαντικών κρίσεων, εκτιμήσεων και υποθέσεων, 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. Για τη διενέργεια των παραδοχών και εκτιμήσεων αυτών η Διοίκηση του Ομίλου χρησιμοποιεί ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές οι οποίοι προέβησαν στον υπολογισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα της 31ης Δεκεμβρίου 2025. 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</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 αποτιμήσεων.• 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 αγορών, των προσθηκών και των πωλήσεων των επενδύσεων σε ακίνητα (αξία κτήσης, τετραγωνικά μέτρα, περιοχή/διεύθυνση ακινήτου, χρήση ακινήτου, αξία πώλησης) που εμφανίζονται στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις συμφωνούν με τα αντίστοιχα στοιχεία που εμφανίζονται στα λογιστικά βιβλία της Εταιρείας και των θυγατρικών της και με τα αντίστοιχα συμβόλαια κτήσης ή πώλησης των ακινήτων ή/και με τα αντίστοιχα τιμολόγια προσθηκών.• Εξετάσαμε κατά πόσο οι εύλογες αξίες των ακινήτων όπως παρουσιάζονται στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις |



Shape the future
with confidence

αποτιμήσεων προσωπικό του γραφείου μας, περιλάμβαναν τα ακόλουθα:

- παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις
- 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

Έχουμε αναγνωρίσει την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, ως σημαντικότερο θέμα ελέγχου λόγω της σημαντικότητας του υπολοίπου τους στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας και του Ομίλου, την 31^η Δεκεμβρίου 2025, 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.

προκύπτουν από τις εκθέσεις αποτίμησης εύλογης αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 31^η Δεκεμβρίου 2025.

- Εξετάσαμε δειγματοληπτικά κατά πόσο τα σημαντικότερα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν για τις αποτιμήσεις από τους ανεξάρτητους εκτιμητές (συγκεκριμένα τα μισθώματα, η διάρκεια της μίσθωσης και το εμβαδό των μισθωμένων ακινήτων) συμφωνούν με τις σχετικές συμβάσεις μίσθωσης.
- Συγκρίναμε τις εύλογες αξίες κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2025 με τις αντίστοιχες κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2024 ή με την αξία κτήσης για ακίνητα που αποκτήθηκαν μέσα στο 2025, και για τις σημαντικότερες μεταβολές, αξιολογήσαμε ότι αυτές συνάδουν με τις τάσεις της αγοράς και με τα στοιχεία των ακινήτων.
- Αξιολογήσαμε, με τη συμμετοχή ειδικών σε θέματα αποτίμησης του γραφείου μας 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.
- 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

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 οικονομικές 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 (Άρθρο 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.



**Shape the future
with confidence**

- 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.

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 το θέμα που γνωστοποιήθηκαν στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, καθορίζουμε το θέμα εκείνο που ήταν εξέχουσας σημασίας για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της ελεγχόμενης χρήσεως και ως εκ τούτου αποτελεί το σημαντικότερο θέμα 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 α', 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 με τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2025.
- γ) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία BriQ Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία 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 Δεκεμβρίου 2025 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 30/04/2025 απόφαση της ετήσιας τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων. Έκτοτε ο διορισμός μας έχει αδιαλείπτως ανανεωθεί για μια συνολική περίοδο δύο ετών με βάση τις κατ' έτος λαμβανόμενες αποφάσεις της 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 Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (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 Δεκεμβρίου 2025, σε μορφή XHTML, καθώς και το προβλεπόμενο αρχείο XBRL 213800TBZBVWRUAOPV78-2025-12-31-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 χρηματοοικονομικές εκθέσεις θα πρέπει να συντάσσονται σε μορφότυπο XHTML.
- Όσον αφορά τις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, η χρηματοοικονομική πληροφόρηση, που περιλαμβάνεται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος, στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής 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.

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 Δεκεμβρίου 2025, 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.



Shape the future
with confidence

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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου που καταρτίστηκαν από τη διοίκηση συμμορφώνονται από κάθε ουσιώδη άποψη με τα Εφαρμοστέα Κριτήρια.

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.



Shape the future
with confidence

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 Δεκεμβρίου 2025, σε μορφή αρχείου XHTML, καθώς και το προβλεπόμενο αρχείο XBRL 213800TBZBVWRUAOPV78-2025-12-31-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, 30 Μαρτίου 2026

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 2025 έως 31 Δεκεμβρίου 2025**

Με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

| | Σημ. | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|---|------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
| ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ | | | | | |
| Μη κυκλοφορούν ενεργητικό | | | | | |
| Επενδύσεις σε ακίνητα | 6 | 277.917 | 277.400 | 231.298 | 233.390 |
| Συμμετοχή σε θυγατρικές | 7 | - | - | 30.855 | 30.855 |
| Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία | 8 | 1.411 | 1.491 | 1.312 | 1.379 |
| Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων | 9 | 83 | 3 | 83 | 3 |
| Παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα | 23 | 91 | - | 91 | - |
| Άυλα περιουσιακά στοιχεία | | 7 | 9 | 7 | 9 |
| Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις | 10 | 988 | 1.052 | 416 | 301 |
| | | 280.497 | 279.955 | 264.062 | 265.937 |
| Κυκλοφορούν ενεργητικό | | | | | |
| Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις | 10 | 1.551 | 2.953 | 1.117 | 2.869 |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα | 11 | 4.262 | 7.346 | 3.669 | 6.654 |
| | | 5.813 | 10.299 | 4.786 | 9.523 |
| Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού | 6 | 2.340 | 5.910 | 2.340 | 5.910 |
| Σύνολο ενεργητικού | | 288.650 | 296.164 | 271.188 | 281.370 |
| ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ | | | | | |
| Ίδια κεφάλαια | | | | | |
| Μετοχικό κεφάλαιο | 12 | 99.015 | 94.260 | 99.015 | 94.260 |
| Ίδιες μετοχές | 12 | (993) | (703) | (993) | (703) |
| Αποθεματικά | 13 | 5.241 | 3.225 | 4.614 | 2.609 |
| Αποτελέσματα εις νέον | | 70.469 | 55.685 | 61.399 | 48.939 |
| Σύνολο ιδίων κεφαλαίων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας | | 173.731 | 152.467 | 164.035 | 145.105 |
| Μη ελέγχουσες συμμετοχές | | 7.621 | 7.237 | - | - |
| Σύνολο ιδίων κεφαλαίων | | 181.352 | 159.704 | 164.035 | 145.105 |
| ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ | | | | | |
| Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις | | | | | |
| Δάνεια | 15 | 100.463 | 122.297 | 100.463 | 122.297 |
| Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία | 14 | 22 | 18 | 22 | 18 |
| Παράγωγα | 23 | 130 | - | 130 | - |
| Επιχορηγήσεις | | 454 | 196 | 454 | 195 |
| Υποχρέωση από μίσθωση | | 63 | - | 63 | - |
| Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις | 16 | 2.333 | 2.058 | 2.332 | 2.058 |
| | | 103.465 | 124.569 | 103.464 | 124.568 |
| Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις | | | | | |
| Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις | 16 | 2.343 | 4.939 | 2.273 | 4.853 |
| Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις | | 463 | 768 | 389 | 660 |
| Επιχορηγήσεις | | 105 | - | 105 | - |
| Υποχρέωση από μίσθωση | | 22 | 4 | 22 | 4 |
| Δάνεια | 15 | 900 | 6.180 | 900 | 6.180 |
| | | 3.833 | 11.891 | 3.689 | 11.697 |
| Σύνολο υποχρεώσεων | | 107.298 | 136.460 | 107.153 | 136.265 |
| Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων | | 288.650 | 296.164 | 271.188 | 281.370 |

Οι σημειώσεις στις σελίδες 71 έως 118 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων

| | Σημ. | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|---|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | | 01.01.2025 | 01.01.2024 | 01.01.2025 | 01.01.2024 |
| | | έως 31.12.2025 | έως 31.12.2024 | έως 31.12.2025 | έως 31.12.2024 |
| Έσοδα από μισθώματα | 17 | 21.609 | 15.684 | 18.756 | 12.670 |
| | | 21.609 | 15.684 | 18.756 | 12.670 |
| Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα | 6 | 11.017 | 10.486 | 8.518 | 8.280 |
| Κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία περιουσιακών στοιχείων της ICI | 1.2 | - | 11.363 | - | 11.363 |
| Κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων | 6 | 3.588 | - | 3.588 | - |
| Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα | 18 | (600) | (390) | (535) | (324) |
| Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) | 19 | (1.216) | (672) | (994) | (443) |
| Αμοιβές και έξοδα προσωπικού | 20 | (1.165) | (923) | (1.165) | (923) |
| Λοιπά λειτουργικά έξοδα | 21 | (1.066) | (731) | (1.035) | (698) |
| Αποσβέσεις ενσώματων παγίων, άυλων περιουσιακών στοιχείων και δικαιωμάτων | 8,9 | (92) | (78) | (78) | (65) |
| Έσοδα από μερίσματα | 25 | | - | 1.718 | 1.662 |
| Λοιπά έσοδα/ (έξοδα) | | (108) | 12 | (107) | (29) |
| Λειτουργικά Κέρδη | | 31.967 | 34.751 | 28.666 | 31.493 |
| Κέρδη/ (Ζημιές) από αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων | 23 | (39) | - | (39) | - |
| Χρηματοοικονομικά έσοδα | 22 | 122 | 939 | 117 | 928 |
| Χρηματοοικονομικά έξοδα | 22 | (4.961) | (5.188) | (4.961) | (5.187) |
| Κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων | | 27.089 | 30.502 | 23.784 | 27.234 |
| Φόροι | 24 | (1.011) | (1.249) | (852) | (1.013) |
| Καθαρά κέρδη χρήσης | | 26.078 | 29.253 | 22.931 | 26.221 |
| Αναλογούντα σε: | | | | | |
| Μετόχους της Εταιρείας | | 25.266 | 28.429 | 22.931 | 26.221 |
| Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών | | 812 | 824 | - | - |
| | | 26.078 | 29.253 | 22.931 | 26.221 |
| Κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) | | | | | |
| Βασικά και απομειωμένα | 26 | 0,556 | 0,799 | 0,505 | 0,737 |

Οι σημειώσεις στις σελίδες 71 έως 118 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 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 | | - | - | - | - | (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 | - | - |
| 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 |
| Υπόλοιπο την 1^η Ιανουαρίου 2025 | 94.260 | (703) | 3.225 | 55.685 | 7.237 | 159.704 |
| Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης | - | - | - | 25.266 | 812 | 26.078 |
| Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης | - | - | - | - | - | - |
| Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης | - | - | - | 25.266 | 812 | 26.078 |
| Συναλλαγές με μετόχους: | | | | | | |
| Αγορά Ιδίων μετοχών | 12 | - | (290) | - | - | (290) |
| Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου | 12 | 4.755 | - | 1.227 | - | 5.982 |
| Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου | | - | - | (22) | - | (22) |
| Προσωρινό μέρισμα χρήσης 2025 | 25 | - | - | - | (3.673) | (3.673) |
| Μέρισμα χρήσης 2024 εγκεκριμένο από τους μετόχους | 25 | - | - | - | - | (5.999) |
| Προσωρινό μέρισμα χρήσης 2025 από θυγατρική εταιρεία του Ομίλου | 25 | - | - | - | (312) | (312) |
| Μέρισμα χρήσης 2024 από θυγατρική εταιρεία του Ομίλου εγκεκριμένο από τους μετόχους | 25 | - | - | - | (116) | (116) |
| Τακτικό αποθεματικό | | - | - | 811 | - | - |
| Συγκεντρωτικές συναλλαγές με μετόχους χρήσης | 4.755 | (290) | 2.016 | (10.482) | (428) | (4.430) |
| Υπόλοιπο την 31^η Δεκεμβρίου 2025 | 99.015 | (993) | 5.241 | 70.468 | 7.621 | 181.352 |

Οι σημειώσεις στις σελίδες 71 έως 118 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 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) / διάθεση Ιδίων μετοχών | 12 | - | 27 | - | 27 |
| Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου | 12 | 19.154 | - | - | 19.154 |
| Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου | | - | - | (57) | (57) |
| Μέρισμα χρήσης 2023 εγκεκριμένο από τους μετόχους | | - | - | (3.696) | (3.696) |
| Τακτικό αποθεματικό | | - | - | 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 |
| Υπόλοιπο την 1^η Ιανουαρίου 2025 | 94.260 | (703) | 2.610 | 48.939 | 145.105 |
| Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης | - | - | - | 22.931 | 22.931 |
| Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης | - | - | - | - | - |
| Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης | - | - | - | 22.931 | 22.931 |
| Συναλλαγές με μετόχους: | | | | | |
| (Αγορά) / διάθεση Ιδίων μετοχών | 12 | - | (290) | - | (290) |
| Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου | 12 | 4.755 | - | 1.227 | 5.982 |
| Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου | | - | - | (22) | (22) |
| Μέρισμα χρήσης 2024 εγκεκριμένο από τους μετόχους | 25 | - | - | (5.999) | (5.999) |
| Προσωρινό μέρισμα χρήσης 2025 | 25 | - | - | (3.673) | (3.673) |
| Τακτικό αποθεματικό | | - | - | 799 | - |
| Συγκεντρωτικές συναλλαγές με μετόχους χρήσης | 4.755 | (290) | 2.004 | (10.470) | (4.002) |
| Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2025 | 99.015 | (993) | 4.614 | 61.399 | 164.035 |

Οι σημειώσεις στις σελίδες 71 έως 118 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών

| | Σημ. | Όμιλος | |
|--|------|--|--|
| | | Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 31.12.2025 | Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 31.12.2024 |
| Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες | | | |
| Καθαρά κέρδη προ φόρων | | 27.089 | 30.502 |
| Αναπροσαρμογές για: | | | |
| Αποσβέσεις | | 92 | 78 |
| Προβλέψεις | | 436 | 300 |
| (Αύξηση)/μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα | 6 | (11.017) | (10.486) |
| (Κέρδη) / ζημιές από πώληση επενδυτικών ακινήτων | 6 | (3.588) | - |
| (Κέρδη) / Ζημιές από αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων σε εύλογη αξία | 23 | 39 | - |
| Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού - έξοδα/(έσοδο) | | 4 | 4 |
| Κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία περιουσιακών στοιχείων της ICI | 1.2 | - | (11.363) |
| Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/ έξοδα - καθαρά | 22 | 4.839 | 4.249 |
| Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης | | | |
| (Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων | | 1.431 | (869) |
| Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων | | (3.240) | 2.933 |
| Καταβληθέντες τόκοι | | (5.531) | (4.937) |
| Καταβληθείς φόρος | | (1.261) | (929) |
| Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες | | 9.293 | 9.482 |
| Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες | | | |
| Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων | | (6) | (10) |
| Αγορές επενδυτικών ακινήτων | 6 | (3.003) | (62.120) |
| Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα | 6 | (1.191) | (8.736) |
| Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με υπό εκτέλεση ακίνητα | 6 | (2.810) | (1.056) |
| Απορρόφηση ICI | | - | (5.761) |
| Εισπράξεις από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων | 6 | 24.988 | - |
| Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες | | 17.978 | (77.683) |
| Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες | | | |
| Αγορά ιδίων μετοχών | 12 | (290) | 27 |
| Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου | | (22) | (57) |
| Αποπληρωμές δανείων | 15 | (43.907) | (9.032) |
| Εισπράξεις από αλληλόχρεο δανεισμό | 15 | 2.200 | 5.700 |
| Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακού δανείου | 15 | 15.804 | 80.251 |
| Αποπληρωμή κεφαλαίου μισθώσεων | 15 | (34) | (20) |
| Μερίσματα πληρωθέντα σε μετόχους της Εταιρείας | 25 | (3.677) | (3.693) |
| Μερίσματα πληρωθέντα σε μετόχους μειοψηφίας | 25 | (429) | (415) |
| Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες | | (30.355) | 72.761 |
| Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα | | (3.084) | 4.560 |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης | | 7.346 | 2.786 |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης | 11 | 4.262 | 7.346 |

Οι σημειώσεις στις σελίδες 71 έως 118 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Εταιρική Κατάσταση Ταμειακών Ροών

| | Σημ. | Εταιρεία | |
|--|------|--|--|
| | | Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 31.12.2025 | Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 31.12.2024 |
| Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες | | | |
| Καθαρά κέρδη προ φόρων | | 23.783 | 27.234 |
| Αναπροσαρμογές για: | | | |
| Αποσβέσεις | | 78 | 65 |
| Προβλέψεις | | 436 | 300 |
| (Αύξηση)/μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα | 6 | (8.518) | (8.280) |
| (Κέρδη) / ζημιές από πώληση επενδυτικών ακινήτων | 6 | (3.588) | - |
| (Κέρδη)/ Ζημιές από αποτίμηση χρημ/μικρών εργαλείων σε εύλογη αξία | | 39 | - |
| Έσοδα από μερίσματα | | (1.717) | (1.662) |
| Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού - έξοδο/(έσοδο) χρήσης | | 4 | 4 |
| Κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία περιουσιακών στοιχείων της ICI | 1.2 | - | (11.363) |
| Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/ έξοδα - καθαρά | | 4.844 | 4.259 |
| Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης | | | |
| (Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων | | 1.603 | (1.142) |
| Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων | | (3.224) | 2.938 |
| Καταβληθέντες τόκοι | | (5.536) | (4.948) |
| Καταβληθείς φόρος | | (1.069) | (693) |
| Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες | | 7.135 | 6.712 |
| Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες | | | |
| Επιστροφή/ (Συμμετοχή) από μείωση / (σε αύξηση) κεφαλαίου θυγατρικών | | - | 501 |
| Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων | 8 | (6) | (10) |
| Αγορές επενδυτικών ακινήτων | 6 | (3.003) | (62.120) |
| Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με υπό εκτέλεση ακίνητα | 6 | (2.810) | (1.056) |
| Απορρόφηση ICI | | - | (5.761) |
| Εισπράξεις από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων | 6 | 24.988 | - |
| Μερίσματα που εισπράχθηκαν από θυγατρικές επιχειρήσεις | 25 | 1.717 | 1.662 |
| Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα | 6 | (1.082) | (8.651) |
| Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες | | 19.804 | (75.436) |
| Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες | | | |
| Αγορά ιδίων μετοχών | 12 | (290) | 27 |
| Πληρωμές δανείων | 15 | (43.907) | (9.032) |
| Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου | | (22) | (57) |
| Εισπράξεις από αλληλόχρεο δανεισμό | 15 | 2.200 | 5.700 |
| Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων | 15 | 15.804 | 80.251 |
| Αποπληρωμή κεφαλαίου μισθώσεων | 9 | (32) | (20) |
| Μερίσματα διανεμηθέντα σε μετόχους της Εταιρείας | 25 | (3.677) | (3.693) |
| Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες | | (29.924) | 73.176 |
| Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα | | | |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης | | 6.654 | 2.202 |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης | 11 | 3.669 | 6.654 |

Οι σημειώσεις στις σελίδες 71 έως 118 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 2025 έως 31 Δεκεμβρίου 2025 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 «BriQ Hospitality M.A.E.» και «BriQ Warehouses A.E.» (μαζί «ο Όμιλος»).

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.5193/2025 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. 5193/2025, του ν. 4209/2013 και του ν.4548/2018, καθώς και από κανονιστικές αποφάσεις και εγκυκλίους της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και του Υπουργείου Οικονομικών.

Σκοπός της Εταιρείας είναι η απόκτηση και διαχείριση ακίνητης περιουσίας, η διενέργεια επενδύσεων κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 46 του ν. 5193/2025 περί Ανωνύμων Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία όπως εκάστοτε ισχύει, 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 εξελέγη από την Τακτική Γενική Συνέλευση της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε την 29^η Απριλίου 2025 και συγκροτήθηκε σε σώμα κατά τη συνεδρίασή του την ίδια ημέρα. Το οκταμελές Διοικητικό Συμβούλιο που εκλέχθηκε από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 29ης Απριλίου 2025, 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 29η Απριλίου 2029 και απαρτίζεται από τα ακόλουθα μέλη:

9. Θεόδωρος Φέσσας, του Δημητρίου, Πρόεδρος - Μη Εκτελεστικό Μέλος.
10. Ελένη Λινάρδου του Δημητρίου, Αντιπρόεδρος – Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος.
11. Άννα Αποστολίδου του Γεωργίου, Διευθύνουσα Σύμβουλος – Εκτελεστικό Μέλος.
12. Απόστολος Γεωργαντζής του Μιλτιάδη, Εκτελεστικό Μέλος.
13. Ευτυχία Κουτσουρέλη, του Σοφοκλέους, Μη Εκτελεστικό Μέλος.
14. Παναγιώτης - Αριστείδης Χαλικιάς του Μιχαήλ, Μη Εκτελεστικό Μέλος.
15. Μάριος Λασσανιάνος του Κωνσταντίνου, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
16. 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 έδρα του Ομίλου και της Εταιρείας είναι στο Δήμο Αθηναίων του Νομού Αττικής επί της οδού Μητροπόλεως αρ. 3, 10557, σε ιδιόκτητη οριζόντια ιδιοκτησία. Η ιστοσελίδα της Εταιρείας είναι: www.briqproperties.gr.

Την 31.12.2025 η Εταιρεία απασχολούσε 9 υπαλλήλους (31.12.2024: 9).

Οι Εταιρικές και Ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025 συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ») όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στην από 30.03.2026 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»)

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 (αναλογία 1,1944444444444444 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 (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, οι οποίες συνοδεύονται από έκθεση επισκόπησης ορκωτού ελεγκτή λογιστή, στρογγυλοποιημένο στο δεύτερο δεκαδικό ψηφίο, λαμβάνοντας υπόψη 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 ανήλθε 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.

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 |
| <u>Καθαρή αξία περιουσιακών στοιχείων (β)</u> | 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 Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών 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 2025 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 δύο εκ των πλέον αναγνωρισμένων οίκων αξιολόγησης –τον Moody’s 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. Παράλληλα, ο πληθωρισμός και η ανεργία έχουν κατεύθυνση προς τη βελτίωση, ενώ οι πόροι από την ΕΕ προσφέρουν πρόσθετη ώθηση. 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 τέσσερις μειώσεις επιτοκίων το 2025, με πιο πρόσφατη αυτή την 11/06/2025, μειώνοντας τα τρία βασικά επιτόκια της ΕΚΤ κατά 100 μονάδες βάσης συνολικά σε σχέση με το 2024. Η ελληνική οικονομία διατήρησε θετική αναπτυξιακή δυναμική, με ρυθμό μεγέθυνσης περίπου **2,0%–2,1%**, υπερβαίνοντας τον μέσο όρο της Ευρωζώνης. Η ανάπτυξη υποστηρίχθηκε κυρίως από την αύξηση των επενδύσεων, την ιδιωτική κατανάλωση και τη συνεχιζόμενη αξιοποίηση των πόρων του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας. Η δημοσιονομική θέση της χώρας συνέχισε να βελτιώνεται, με επίτευξη πρωτογενούς πλεονάσματος και περαιτέρω αποκλιμάκωση του λόγου δημόσιου χρέους προς ΑΕΠ, ενισχύοντας τη μακροοικονομική σταθερότητα και το επενδυτικό κλίμα.

Η αγορά επαγγελματικών ακινήτων στην Ελλάδα το 2025 παρουσίασε ανθεκτικότητα και σταδιακή ωρίμανση, υποστηριζόμενη από την αυξημένη ζήτηση για σύγχρονους γραφειακούς χώρους υψηλών προδιαγραφών, ενίσχυση του κλάδου logistics λόγω ανάπτυξης του ηλεκτρονικού εμπορίου, ισχυρή τουριστική δραστηριότητα που ενίσχυσε τα ξενοδοχειακά ακίνητα, και συνεχιζόμενη εισροή ξένων επενδυτικών κεφαλαίων. Οι αποδόσεις (yields) στα ποιοτικά ακίνητα παρέμειναν σχετικά σταθερές, αν και οι αυξημένες αποδόσεις ομολόγων και το υψηλότερο κόστος χρηματοδότησης άσκησαν ήπιες ανοδικές πιέσεις.

Με την μείωση από την ΕΚΤ των επιτοκίων μειώνεται το κόστος δανεισμού της Εταιρείας και ο συντελεστής φορολόγησης σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2024.

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, ή περιουσιακά στοιχεία στην Μέση Ανατολή 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 και με τις συμφωνίες ανταλλαγής επιτοκίου (Interest Rate Swaps) που έχει κάνει η Εταιρεία, έχει προστατευθεί από μελλοντικές αυξήσεις επιτοκίων των δανείων της. Η Διοίκηση εκτιμά ότι οι συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίου συμβάλλουν στη σταθεροποίηση των χρηματοοικονομικών εξόδων και στη βελτίωση της προβλεψιμότητας των ταμειακών ροών του Ομίλου.

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

Ως εκ τούτου ο Όμιλος συνεχίζει να εφαρμόζει την «αρχή της επιχειρηματικής συνέχειας των δραστηριοτήτων» κατά τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025.

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 2025 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 21 Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος: Έλλειψη ανταλλαξιμότητας (Τροποποιήσεις)

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν συνάδουν με εκείνες που είχαν υιοθετηθεί κατά την προηγούμενη οικονομική χρήση. Η Διοίκηση του Ομίλου εκτιμά ότι το πρότυπο δεν θα την επηρεάσει, γιατί όλες οι συναλλαγές του διενεργούνται σε Ευρώ.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις - Κατάταξη και Επimέτρηση Χρηματοοικονομικών Μέσων (Τροποποιήσεις).

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026. Επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή είτε όλων των τροποποιήσεων ταυτόχρονα είτε των τροποποιήσεων που σχετίζονται μόνο με την κατάταξη των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων με υποχρέωση σχετικής γνωστοποίησης. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι μια χρηματοοικονομική υποχρέωση διαγράφεται κατά την «ημερομηνία διακανονισμού», όταν δηλαδή η σχετική υποχρέωση εκπληρώνεται, ακυρώνεται, εκπνέει ή πληροί τις προϋποθέσεις για παύση αναγνώρισης. Επίσης, εισάγουν μια επιλογή λογιστικής πολιτικής για την παύση αναγνώρισης υποχρεώσεων που διακανονίζονται μέσω συστημάτων ηλεκτρονικών πληρωμών, πριν από την ημερομηνία διακανονισμού, εάν πληρούνται συγκεκριμένες προϋποθέσεις. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τον τρόπο αξιολόγησης των χαρακτηριστικών (περιβαλλοντικά, κοινωνικά και σχετικά με τη διακυβέρνηση (ESG) ή παρόμοια χαρακτηριστικά) των συμβατικών ταμειακών ροών των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων. Τέλος, διευκρινίζουν τον χειρισμό των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων χωρίς δικαίωμα αναγωγής και των συμβατικά συνδεδεμένων μέσων και απαιτούν πρόσθετες γνωστοποιήσεις σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 7 για χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις με αναφορές σε ενδεχόμενα γεγονότα (συμπεριλαμβανομένων των ESG) και συμμετοχικούς τίτλους που ταξινομούνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων. Η Διοίκηση του Ομίλου καταγράφει όλα τα μέσα που επηρεάζονται τραπεζικά δάνεια και Interest Rate Swaps και εκτιμά ότι η εφαρμογή τους θα βελτιώσει την απεικόνιση της διαχείρισης χρηματοοικονομικών κινδύνων.

ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις - Συμβάσεις Ηλεκτρικής Ενέργειας Εξαρτώμενης από τη Φύση (Τροποποιήσεις).

Τον Δεκέμβριο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε στοχευμένες τροποποιήσεις για καλύτερη απεικόνιση των Συμβάσεων Ηλεκτρικής Ενέργειας που εξαρτώνται από την φύση, οι οποίες τροποποίησαν τα ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις και θα τεθούν σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η Διοίκηση του Ομίλου έχει εκτιμήσει ότι οι τροποποιήσεις αυτές δεν αναμένεται να έχουν ουσιώδη επίπτωση.

Ετήσιες Βελτιώσεις στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ)– Τόμος 11.

Τον Ιούλιο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τις Ετήσιες Βελτιώσεις στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς – Τόμος 11, οι οποίες τίθενται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η Διοίκηση του Ομίλου εκτιμά ότι το πρότυπο δεν θα έχει σημαντική επίπτωση στις λογιστικές πολιτικές του Ομίλου.

ΔΠΧΑ 18 Παρουσίαση και Γνωστοποιήσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις.

Το ΔΠΧΑ 18 εισάγει νέες απαιτήσεις παρουσίασης στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης. Απαιτεί από την οικονομική οντότητα να κατατάσσει όλα τα έσοδα και έξοδα της κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης σε μία από τις πέντε κατηγορίες: λειτουργικά, επενδυτικά, χρηματοδοτικά, φόροι εισοδήματος και διακοπτόμενες δραστηριότητες. Αυτές οι κατηγορίες συμπληρώνονται από τις απαιτήσεις για παρουσίαση καθορισμένων συνόλων και υποσυνόλων, όπως «λειτουργικό κέρδος ή ζημιά», «κέρδος ή ζημιά προ χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων και φόρων εισοδήματος» και «κέρδος ή ζημιά». 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 1η Ιανουαρίου 2027 και επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή. Απαιτείται αναδρομική εφαρμογή τόσο στις ετήσιες όσο και στις ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις. Το πρότυπο δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί 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 19 – Θυγατρικές εταιρείες που δεν αποτελούν εταιρείες δημοσίου ενδιαφέροντος – Γνωστοποιήσεις (συμπεριλαμβανομένων των τροποποιήσεων)

Το ΔΠΧΑ 19 επιτρέπει στις θυγατρικές εταιρείες που δεν αποτελούν εταιρείες δημοσίου ενδιαφέροντος να εφαρμόζουν τα ΔΠΧΑ με μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης, εάν η μητρική τους εταιρεία (είτε τελική είτε ενδιάμεση) εκδίδει για δημόσια χρήση ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, οι οποίες συμμορφώνονται με τα ΔΠΧΑ. Οι θυγατρικές αυτές εταιρείες πρέπει να εφαρμόζουν τις απαιτήσεις αναγνώρισης, επιμέτρησης και παρουσίασης των λοιπών ΔΠΧΑ. Εκτός εάν ορίζεται διαφορετικά, οι θυγατρικές εταιρείες που επιλέγουν να εφαρμόσουν το ΔΠΧΑ 19 δεν θα χρειαστεί να εφαρμόσουν τις απαιτήσεις γνωστοποίησης στα λοιπά ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις που εκδόθηκαν τον Αύγουστο του 2025 μειώνουν τις απαιτήσεις γνωστοποίησης νέων ΔΠΧΑ, οι οποίες είχαν αρχικά περιληφθεί στο σύνολό τους κατά την πρώτη έκδοση του ΔΠΧΑ 19. Το ΔΠΧΑ 19 (συμπεριλαμβανομένων των τροποποιήσεων) τίθεται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027 και επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή. Το πρότυπο δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση του Ομίλου εκτιμά ότι το πρότυπο δεν θα έχει σημαντική επίπτωση στις λογιστικές πολιτικές του Ομίλου.

ΔΛΠ 21 Οι Επιδράσεις Μεταβολών των τιμών Συναλλάγματος: Μετατροπή σε Νόμισμα Παρουσίασης Υπερπληθωριστικής Οικονομίας (Τροποποιήσεις).

Τον Νοέμβριο του 2025, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις σχετικά με την Παρουσίαση Συναλλαγών σε Υπερπληθωριστικές Οικονομίες, οι οποίες τροποποιούν το ΔΛΠ 21 «Οι Επιδράσεις Μεταβολών των τιμών Συναλλάγματος», και οι οποίες τίθενται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που αρχίζουν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η Διοίκηση του Ομίλου έχει αξιολογήσει ότι οι εν λόγω τροποποιήσεις δεν θα έχουν ουσιώδη επίπτωση στις λογιστικές πολιτικές του Ομίλου.

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.

Τον Δεκέμβριο του 2015, το ΣΔΛΠ ανέβαλε επί άοριστο την ημερομηνία εφαρμογής της τροποποίησης αυτής, αναμένοντας το αποτέλεσμα του έργου του για τη λογιστική μέθοδο της καθαρής θέσης.

2.3 Περίληψη 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.

Εάν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από τα ενσώματα πάγια σε επένδυση σε ακίνητο, 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 αντισταθμίζει μια προγενέστερη ζημία απομείωσης. Τυχόν υπόλοιπο κέρδους αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα αυξάνοντας το αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων στα Ίδια Κεφάλαια.

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 ζημίες 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 αναμένονταν 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 «BriQ 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 ζημίες 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 κατέχει τα παρακάτω χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται αφορούν:

- Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (σημείωση 2.3.8)
- Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις (σημείωση 2.3.7)
- Παράγωγα Χρηματοοικονομικά Μέσα – Συμβάσεις Ανταλλαγής Επιτοκίων (Interest Rate Swaps) (σημείωση 2.3.9)

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 επιμετράτε 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 οφειλέτες 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 Παράγωγα Χρηματοοικονομικά Μέσα – Συμβάσεις Ανταλλαγής Επιτοκίων (Interest Rate Swaps)

Η Εταιρεία συνάπτει συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων (Interest Rate Swaps – IRS) με σκοπό την αντιστάθμιση του κινδύνου διακύμανσης επιτοκίων που απορρέει από δανειακές υποχρεώσεις κυμαινόμενου επιτοκίου. Η Εταιρεία δεν εφαρμόζει λογιστική αντιστάθμισης κινδύνου (hedge accounting), καθώς έχει αξιολογήσει πως οι υπάρχουσες συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίου, δεν πληρούν τα σχετικά κριτήρια. Η Εταιρεία εφαρμόζει λογιστική οικονομικής αντιστάθμισης. Τα παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία σύναψης της σύμβασης και επιμετρώνται μεταγενέστερα επίσης στην εύλογη αξία. Οι μεταβολές στην εύλογη αξία αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.

Τα παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα παρουσιάζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης ως:

- Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, όταν η εύλογη αξία είναι θετική, ή
- Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις, όταν η εύλογη αξία είναι αρνητική.

Τα σχετικά κονδύλια στις ταμειακές ροές από διακανονισμό των συμβάσεων κατατάσσονται στις λειτουργικές ή χρηματοδοτικές δραστηριότητες, ανάλογα με τη φύση του αντισταθμιζόμενου στοιχείου.

2.3.10 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.

2.3.11 Προμηθευτές και λουπές 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 επενδύσεων 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 τεκμαίρομένη 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 εμπειρέχουν 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 τοις μετρητοίς 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).

2.4. 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 «**BriQ Hospitality M.A.E.**» και η «**BriQ Warehouses A.E.**».

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 φορά 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, κίνδυνο ρευστότητας και γεωπολιτικούς, εξωτερικούς κινδύνους. 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 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) Κίνδυνος γεωπολιτικών εξελίξεων

Οι συνεχιζόμενες γεωπολιτικές εντάσεις διεθνώς, όπως η σύγκρουση στην Ουκρανία και στη Μέση Ανατολή, συνεχίζουν να δημιουργούν αβεβαιότητες στο μακροοικονομικό περιβάλλον, επηρεάζοντας τις παγκόσμιες αλυσίδες εφοδιασμού, το ενεργειακό κόστος και τις προσδοκίες των επενδυτών. Ο Όμιλος δραστηριοποιείται αποκλειστικά στην ελληνική επικράτεια, γεγονός που περιορίζει την άμεση έκθεσή της σε αυτούς τους κινδύνους. Η Εταιρεία παρακολουθεί συστηματικά τις εξελίξεις και τις πιθανές επιπτώσεις τους στην ελληνική οικονομία, στη ζήτηση επαγγελματικών ακινήτων και στο κόστος κατασκευής νέων έργων. Παράλληλα, η Εταιρεία εφαρμόζει συντηρητική

επενδυτική πολιτική και διατηρεί ισχυρή κεφαλαιακή διάρθρωση, στοιχείο που ενισχύει την ανθεκτικότητά της σε ενδεχόμενες αναταράξεις της αγοράς που θα μπορούσαν να προκύψουν από τη διεθνή γεωπολιτική αστάθεια.

(ii) Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

(iii) Κίνδυνος τιμών

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

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή της αξίας ακινήτων και μισθωμάτων. Για τη μείωση του κινδύνου τιμών, μη σχετιζόμενων με χρηματοοικονομικά μέσα, όπως ο κίνδυνος τιμών κτηματαγοράς, ο Όμιλος επιδιώκει την σύναψη μακροχρόνιων συμβάσεων λειτουργικών μισθώσεων, στις οποίες να προβλέπονται ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων που συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή ενώ σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα. Τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου δεν υπόκεινται σε διακυμάνσεις, πλην κάποιων θετικών διακυμάνσεων μεμονωμένων μισθώσεων όπου υπάρχει ποσοστό επί του τζίρου επιπλέον από το μηνιαίο μίσθωμα το οποίο υπολογίζεται στις αρχές κάθε έτους και αφορά το προηγούμενο ημερολογιακό έτος.

Επιπλέον η Εταιρεία διέπεται από θεσμικό πλαίσιο των Α.Ε.Ε.Α.Π., σύμφωνα με το οποίο (ν.5193/2025):

- 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) Οι κεφαλαιουχικές δαπάνες (capex) για την ανάπτυξη της ακίνητης περιουσίας δεν υπερβαίνουν στο σύνολό τους το σαράντα τοις εκατό (40%) του συνόλου των επενδύσεων του ομίλου της Α.Ε.Ε.Α.Π. σε ακίνητη περιουσία, όπως αποτυπώνεται στην τελευταία δημοσιευμένη εξαμηνιαία κατάσταση επενδύσεων και διαμορφώνεται μετά από την ολοκλήρωση των εργασιών ανάπτυξης.
- δ) η αξία κάθε ακινήτου που περιλαμβάνεται στις επενδύσεις της Α.Ε.Ε.Α.Π., άμεσα ή έμμεσα, κατά τον χρόνο απόκτησής του από την Α.Ε.Ε.Α.Π., δεν υπερβαίνει το ένα τρίτο (1/3) των συνολικών επενδύσεων του ομίλου της Α.Ε.Ε.Α.Π.

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

(iv) 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 κυρίως από τραπεζικά δάνεια με κυμαινόμενο επιτόκιο με βάση το Euribor (βλ. Σημείωση 15), εκθέτουν τον Όμιλο σε κίνδυνο ταμειακών ροών λόγω πιθανής μεταβολής των επιτοκίων.

Περαιτέρω, για την αντιστάθμιση του επιτοκιακού κινδύνου, η Εταιρεία το 3ο τρίμηνο του 2025 σύναψε συμφωνίες ανταλλαγής επιτοκίου (Interest Rate Swap) συνολικού ονομαστικού ποσού €80,0 εκ. ήτοι για το 79% των δανειακών υποχρεώσεων της 31.12.2025. Επιπλέον, τον Ιανουάριο και Φεβρουάριο του 2026 σύναψε συμβάσεις IRS επιπλέον ποσού € 20,0 εκ. με αποτέλεσμα την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας χρηματοοικονομικής πληροφόρησης το συνολικό ονομαστικό ποσό των συμβάσεων αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου να ανέρχεται σε € 100,0 εκ..

Ως αποτέλεσμα, ο κίνδυνος από ενδεχόμενες μεταβολές των επιτοκίων περιορίζεται σε μεγάλο βαθμό. Επιπλέον, ο Όμιλος διατηρεί συντηρητική κεφαλαιακή διάρθρωση, με δείκτη Net Loan to Value (Net LTV) στο 34,2% την 31.12.2025, στα χαμηλά επίπεδα της αγοράς, γεγονός που ενισχύει το χρηματοοικονομικό προφίλ και τη δυνατότητα χρηματοδότησης των επενδυτικών σχεδίων με ελεγχόμενο κίνδυνο.

Μη λαμβάνοντας υπόψιν τις συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίου (IRS) που έχει συνάψει η Εταιρεία, καθώς έλαβαν χώρα το 4^ο τρίμηνο του 2025, εάν το επιτόκιο αναφοράς είχε μεταβληθεί κατά +/-1% η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου για το 2025 θα ήταν κατ' εκτίμηση μειωμένα κατά € 1.294 χιλ. και αυξημένα κατά 1.294 χιλ. αντίστοιχα.

(β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος του Ομίλου συνδέεται με τις απαιτήσεις από μισθώματα που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης και τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα. Η διαχείριση του πιστωτικού κινδύνου πραγματοποιείται κεντρικά, σε επίπεδο Ομίλου. Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλόμενων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις εφόσον αυτές καταστούν απαιτητές. Οι

απαιτήσεις θεωρούνται σε αθέτηση με βάση το χρόνο κατά τον οποίο αυτές παραμένουν ανείσπρακτες (μεγαλύτερη των 90 ημερών), αξιολογώντας παράλληλα την πιστοληπτική ικανότητα του πελάτη, την οικονομική του κατάσταση, την συναλλακτική συμπεριφορά του καθώς και άλλες παραμέτρους. Κατά την παρακολούθηση του πιστωτικού κινδύνου των πελάτων, οι πελάτες ομαδοποιούνται ανάλογα με τα πιστωτικά χαρακτηριστικά τους, τα χαρακτηριστικά ενηλικίωσης των απαιτήσεων τους και τα τυχόν προηγούμενα προβλήματα εισπραξιμότητας που έχουν επιδείξει. Ο Όμιλος για την εξασφάλιση των απαιτήσεων του ζητά την καταβολή εγγύησης για τις μισθώσεις σε μορφή μετρητών ή εγγυητικών επιστολών τραπεζής. Ο Όμιλος χρησιμοποιεί πίνακα με τον οποίο υπολογίζει τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής των απαιτήσεων του. Ο πίνακας αυτός βασίζεται στην εμπειρία του παρελθόντος αλλά προσαρμόζεται με τρόπο τέτοιο ώστε να αντανακλά προβλέψεις για τη μελλοντική οικονομική κατάσταση των πελατών αλλά και του οικονομικού περιβάλλοντος (π.χ. πληθωριστικές και επιτοκιακές διακυμάνσεις).

Ο Όμιλος ιστορικά δεν έχει υποστεί σημαντική ζημιά από την αρχική αναγνώριση των απαιτήσεων και δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές, καθώς οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες - μισθωτές που διαθέτουν επαρκή πιστοληπτική ικανότητα και ρευστότητα. Η 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 2025 ανέρχεται σε 17,4% από 19,8% 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 BriQ Warehouses A.E.) ανέρχεται σήμερα σε 12,7 % έναντι 16,5% την αντίστοιχη περσινή περίοδο ενώ ο μεγαλύτερος μισθωτής της Εταιρείας είναι η Alpha Bank με 26,6 % 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 2025 και 31 Δεκεμβρίου 2024.

| 31.12.2025 | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|--|--------------------|---------------------------------|--------------------|---------------------------------|
| | Ταμειακά Διαθέσιμα | Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις | Ταμειακά Διαθέσιμα | Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις |
| Baa1 | 4.239 | - | 3.662 | - |
| Ba2 | 23 | - | 7 | - |
| Αντισυμβαλλόμενοι χωρίς αξιολόγηση πιστοληπτικής ποιότητας | - | 2.538 | - | 1.533 |
| 31.12.2024 | Όμιλος | | Εταιρεία | |
| Αξιολόγηση | Ταμειακά Διαθέσιμα | Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις | Ταμειακά Διαθέσιμα | Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις |
| 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 |

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

| Όμιλος | | | | | |
|--------------------------------------|--------------|------------------------|--------------------------|------------------|--------------|
| 31.12.2025 | Έως 1 μήνα | Από 1 μήνα έως 3 μήνες | Από 3 μήνες έως 12 μήνες | Άνω των 12 μηνών | Σύνολο |
| Εμπορικές και λουπές απαιτήσεις | 1.424 | 161 | 295 | 987 | 2.867 |
| Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις | - | - | (36) | (293) | (329) |
| Σύνολο | 1.424 | 161 | 259 | 694 | 2.538 |

| 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 |

| Εταιρεία | | | | | |
|--------------------------------------|------------|------------------------|--------------------------|------------------|--------------|
| 31.12.2025 | Έως 1 μήνα | Από 1 μήνα έως 3 μήνες | Από 3 μήνες έως 12 μήνες | Άνω των 12 μηνών | Σύνολο |
| Εμπορικές και λουπές απαιτήσεις | 990 | 161 | 295 | 416 | 1.862 |
| Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις | - | - | (36) | (293) | (329) |
| Σύνολο | 990 | 161 | 259 | 123 | 1.533 |

| 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 | 3.049 | 9 | 104 | 8 | 3.170 |

(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):

| 31.12.2025 Όμιλος | Μέχρι 1 έτος | 1 έως 2 έτη | 3 έως 5 έτη | Πάνω από 5 έτη | Σύνολο |
|------------------------------------|--------------|--------------|---------------|----------------|----------------|
| Προμηθευτές και λουπές υποχρεώσεις | 1.170 | 137 | 272 | 1.369 | 2.948 |
| Δάνεια και υποχρεώσεις μίσθωσης | 4.662 | 4.616 | 38.641 | 72.653 | 120.572 |
| | 5.832 | 4.753 | 38.913 | 74.022 | 123.520 |

| 31.12.2025 Εταιρεία | Μέχρι 1 έτος | 1 έως 2 έτη | 3 έως 5 έτη | Πάνω από 5 έτη | Σύνολο |
|------------------------------------|---------------------|--------------------|--------------------|-----------------------|----------------|
| Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις | 1.169 | 137 | 272 | 1.369 | 2.947 |
| Δάνεια και υποχρεώσεις μίσθωσης | 4.662 | 4.616 | 38.641 | 72.653 | 120.572 |
| | 5.831 | 4.753 | 38.913 | 74.022 | 123.519 |

| 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 |

Στις λοιπές υποχρεώσεις της χρήσης 2025 περιλαμβάνονται οι ληφθείσες εγγυήσεις μισθώσεων και εγγυήσεις καλής εκτέλεσης έργου συνολικού ποσού € 2.146 χιλ. για τον Όμιλο και την Εταιρεία και είναι επιστρεπτές ανάλογα με την αναμενόμενη περίοδο λήξης των υφιστάμενων μισθωτικών συμβάσεων και ολοκλήρωσης των έργων. Τα εν λόγω ποσά είναι, ποσό € 368 χιλ. μέχρι ένα έτος για τον Όμιλο και την Εταιρεία, και ποσά € 137 χιλ. από 1 έως 2 έτη, € 272 χιλ. από 3 έως 5 έτη και € 1.369 χιλ. πάνω από 5 έτη για τον Όμιλο και την Εταιρεία.

Για τη χρήση του 2024 οι ληφθείσες εγγυήσεις και εγγυήσεις καλής εκτέλεσης συνολικού ποσού € 3.213 χιλ. για τον Όμιλο και την Εταιρεία είναι επιστρεπτές ως εξής: 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.

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 (μακροπρόθεσμοι και βραχυπρόθεσμοι) 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 31.12.2025 σε σύγκριση με την 31.12.2024.

| | Όμιλος 31.12.2025 | Εταιρεία 31.12.2025 | Όμιλος 31.12.2024 | Εταιρεία 31.12.2024 |
|------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| Δάνεια και υποχρεώσεις από μίσθωση | 102.007 | 102.007 | 128.677 | 128.676 |
| Σύνολο στοιχείων ενεργητικού | 288.650 | 271.188 | 296.164 | 281.370 |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα | 4.262 | 3.669 | 7.346 | 6.654 |
| Debt Ratio | 35,3% | 37,6% | 43,4% | 45,7% |

| | | | | |
|-----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Net Debt Ratio | 34,4% | 36,8% | 42,0% | 44,6% |
|-----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|

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 2025, 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 μισθώτρια 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 υπόψιν 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 εισπραξη 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 εκθέσεις 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 31.12.2025 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 2025 ανά λειτουργικό τομέα είναι η ακόλουθη:

| | 01.01.2025 – 31.12.2025 | | | | | |
|---|-------------------------|--------------|--------------|--------------|----------------|---------------|
| | Γραφεία & Μικτής Χρήσης | Αποθήκες | Ξενοδοχεία | Καταστήματα | Ειδικής Χρήσης | Σύνολο |
| ΠΩΛΗΣΕΙΣ | | | | | | |
| Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων | 5.061 | 6.193 | 1.906 | 7.664 | 785 | 21.609 |
| Σύνολο | 5.061 | 6.193 | 1.906 | 7.664 | 785 | 21.609 |
| ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ | | | | | | |
| Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία | 2.581 | 4.302 | 3.802 | 242 | 90 | 11.017 |
| Κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων | 3.057 | - | - | 531 | - | 3.588 |
| Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα | (270) | (139) | (57) | (129) | (5) | (600) |
| Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) | (423) | (317) | (104) | (334) | (38) | (1.216) |

| | | | | | | |
|---|---------------|---------------|--------------|--------------|------------|---------------|
| Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα | 10.006 | 10.039 | 5.547 | 7.974 | 832 | 34.398 |
| Συμφωνία καθαρών κερδών/ (ζημιών) χρήσης: | | | | | | |
| Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα | | | | | | 34.398 |
| Λοιπά έξοδα | | | | | | (2.431) |
| Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα | | | | | | (39) |
| Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά | | | | | | (4.839) |
| Φόροι | | | | | | (1.011) |
| Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης | | | | | | 26.078 |

Η κατανομή των αποτελεσμάτων του Ομίλου της χρήσης 2024 ανά λειτουργικό τομέα ήταν 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 |

6. Επενδύσεις σε ακίνητα

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

| Χρήση | Γραφεία & Μικτής Χρήσης | Αποθήκες | Ξενοδοχεία | Καταστήματα | Ειδικής Χρήσης | Σύνολο |
|--|-------------------------------|---------------|---------------|---------------|-------------------|-----------------|
| Ιεράρχηση εύλογης αξίας | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | |
| Εύλογη αξία έναρξης χρήσης 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 | 3.049 | 5.292 | 1.409 | 771 | (35) | 10.486 |
| Εύλογη αξία λήξης χρήσης 31 Δεκεμβρίου 2024 | 76.160 | 89.163 | 32.890 | 72.537 | 6.650 | 277.400 |
| Εύλογη αξία έναρξης περιόδου 1 Ιανουαρίου 2025 | 76.160 | 89.163 | 32.890 | 72.537 | 6.650 | 277.400 |
| Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα | - | 1.720 | 1.283 | - | - | 3.003 |
| Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα | 3.087 | 171 | 665 | 79 | - | 4.002 |
| Μεταφορά από / σε ενσώματα περιουσιακά στοιχεία | 29 | - | - | - | - | 29 |
| Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού | - | - | - | (1.296) | - | (1.296) |
| Πώληση επενδυτικών ακινήτων | (10.684) | - | - | (5.554) | - | (16.238) |
| Καθαρό κέρδος/ από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία | 2.581 | 4.302 | 3.802 | 242 | 90 | 11.017 |
| Εύλογη αξία λήξης περιόδου 31 Δεκεμβρίου 2025 | 71.173 | 95.356 | 38.640 | 66.008 | 6.740 | 277.917 |

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

| Χρήση | Γραφεία & Μικτής Χρήσης | Αποθήκες | Ξενοδοχεία | Καταστήματα | Ειδικής Χρήση | Σύνολο |
|---|-------------------------------|---------------|---------------|---------------|------------------|-----------------|
| Ιεράρχηση εύλογης αξίας | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | |
| 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 | (4.150) | - | - | (1.760) | - | (5.910) |
| Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία | 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 | 233.390 |
| Εύλογη αξία έναρξης χρήσης 1 Ιανουαρίου 2025 | 76.160 | 53.592 | 24.451 | 72.537 | 6.650 | 233.390 |
| Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα | - | 1.720 | 1.283 | - | - | 3.003 |
| Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα | 3.088 | 106 | 620 | 79 | - | 3.893 |
| Μεταφορά από / σε ενσώματα περιουσιακά στοιχεία | 29 | - | - | - | - | 29 |
| Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού | - | - | - | (1.296) | - | (1.296) |
| Πώληση επενδυτικών ακινήτων | (10.684) | - | - | (5.554) | - | (16.238) |
| Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία | 2.581 | 2.338 | 3.267 | 242 | 90 | 8.518 |
| Εύλογη αξία λήξης χρήσης 31 Δεκεμβρίου 2025 | 71.174 | 57.756 | 29.621 | 66.008 | 6.740 | 231.298 |

Αγορές Επενδυτικών Ακινήτων

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 χιλ. μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού € 33 χιλ.. Ως αποτέλεσμα διαδοχικών αγορών, σήμερα η Εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της στην Νάουσα Πάρου, εντός οικισμού και σε γειτνιάζοντα οικοπέδα, συνολική έκταση 7 στρεμμάτων με υφιστάμενα κτίρια επιφάνειας 3.809,19 τ.μ., 61 δωμάτια και 137 κλίνες, ενώ έχει επενδύσει από το 2018 μέχρι σήμερα συνολικά € 7 εκ.. Η Εταιρεία σκοπεύει να αναπτύξει την επέκταση της ξενοδοχειακής μονάδας με αποτέλεσμα το έτος 2028 το ξενοδοχείο να διαθέτει 97 δωμάτια και 229 κλίνες. Η επένδυση της επέκτασης εκτιμάται ότι θα ανέλθει σε € 5,5 εκ. και ότι θα έχει ολοκληρωθεί το καλοκαίρι του 2028. Η εν λόγω ανάπτυξη θα χρηματοδοτηθεί εν μέρει από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας.

Την 01.08.2025 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση ενός οικοπέδου επιφάνειας 7.034,22 τ.μ. το οποίο βρίσκεται στη θέση Ήμερος Τόπος στον Δήμο Ασπροπύργου και το οποίο είναι όμορο στην ιδιοκτησίας της επί της οποίας έχουν ανεγερθεί δύο Κέντρα Αποθήκευσης και Διανομής (ΚΑΔ 1 και ΚΑΔ 2). Το τίμημα για την αγορά του οικοπέδου ανήλθε σε € 1,2 εκ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού € 29 χιλ.). Ως αποτέλεσμα διαδοχικών αγορών, σήμερα η Εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της, συνολική έκταση 127 στρεμμάτων εντός της οποίας έχουν ήδη ανεγερθεί δύο σύγχρονα κτήρια logistics επιφάνειας 25.256τ.μ. (ΚΑΔ 1) και 19.236τ.μ. (ΚΑΔ 2) με αξία αποτίμησης 31.12.2025 τα € 44εκ.. Η Εταιρεία έχει ήδη ξεκινήσει τις εργασίες ανέγερσης τρίτου κτηρίου logistics (ΚΑΔ 3), αντίστοιχων υψηλών προδιαγραφών επιφάνειας 7.828 τ.μ. Η εν λόγω ανάπτυξη θα χρηματοδοτηθεί εν μέρει από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας.

Στις 29.12.2025 η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση ποσοστού 87,50% επί όμορου οικοπέδου επιφάνειας 10.053,45 τ.μ. που βρίσκεται στη θέση Ήμερος Τόπος στον Δήμο Ασπροπύργου έναντι τιμήματος € 484 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού € 7 χιλ.).

Πωλήσεις Επενδυτικών Ακινήτων

Η Εταιρεία προχώρησε στην πώληση των ακόλουθων ακινήτων με σκοπό την ανακύκλωση των κεφαλαίων της, την αποπληρωμή μέρους του δανεισμού της και την αποεπένδυση από ακίνητα που δεν εμπίπτουν στην στρατηγική της (π.χ. μικρότερης αξίας ακίνητα, μη αυτοτελή ακίνητα κ.α.):

Στις 12.03.2025 η Εταιρεία προχώρησε στη πώληση δύο μισθωμένων οριζοντίων ιδιοκτησιών συνολικής επιφάνειας 1.406 τ.μ., και συγκεκριμένα τον 12ο και 13ο όροφο του Κτιρίου Α του Πύργου Αθηνών που βρίσκεται στην διεύθυνση 2-4 Λεωφ. Μεσογείων στην Αθήνα, έναντι συνολικού τιμήματος € 4.230 χιλ.. Από την συναλλαγή καταγράφηκε πραγματοποιηθέν κέρδος από πώληση ακινήτου € 2.542 χιλ., συμπεριλαμβανομένου λογιστικού κέρδους € 80 χιλ. που έχει καταχωρηθεί στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων της χρήσης 2025. Σημειώνεται πως τα εν λόγω ακίνητα παρουσιάζονταν στο κονδύλι «Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2024.

Στις 30.07.2025 η Εταιρεία προχώρησε στη πώληση μερικής μισθωμένου τετραώροφου επαγγελματικού ακινήτου συνολικής επιφάνειας 851,51 τ.μ., που βρίσκεται επί των οδών Χάρητος 3 και Σπευσίππου 6 στην περιοχή του Κολωνακίου, του Δήμου Αθηναίων, έναντι συνολικού τιμήματος € 4,4 εκ.. Από την συναλλαγή καταγράφηκε πραγματοποιηθέν κέρδος από πώληση ακινήτου € 1.388 χιλ. συμπεριλαμβανομένου λογιστικού κέρδους € 1.046 χιλ. που έχει καταχωρηθεί στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων της χρήσης 2025.

Στις 23.10.2025 η Εταιρεία προχώρησε στη πώληση πλήρως μισθωμένου επταώροφου κτιρίου γραφείων επί της οδού Αιόλου 67, στο ιστορικό κέντρο της Αθήνας, συνολικής επιφάνειας 3.022,24 τ.μ., έναντι τιμήματος €9,5 εκ.. Από την συναλλαγή καταγράφηκε πραγματοποιηθέν κέρδος από πώληση ακινήτου € 2.844 χιλ. συμπεριλαμβανομένου λογιστικού κέρδους € 1.931 χιλ. που έχει καταχωρηθεί στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων αφορά της χρήσης 2025.

Στις 27.11.2025 η Εταιρεία προχώρησε στη πώληση δύο μισθωμένων οριζόντιων ιδιοκτησιών καταστήματος, συνολικής επιφάνειας 490,79 τ.μ. επί της Αχιλλέως 2-4 στην Αθήνα, έναντι συνολικού τιμήματος € 808 χιλ.. Παράλληλα, η Εταιρεία υφίσταται προσύμφωνο πώλησης για τις υπόλοιπες οριζόντιες ιδιοκτησίες που κατέχει η Εταιρεία που αφορά ισόγειο κατάστημα με υπόγειο επιφάνειας 639,05τ.μ., η οποία αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του 2026. Από την συναλλαγή καταγράφηκε πραγματοποιηθέν κέρδος από πώληση ακινήτου € 20 χιλ.. Κέρδος από πώληση ακινήτων ποσού € 92 χιλ. έχει καταχωρηθεί στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων αφορά της χρήσης 2025. Σημειώνεται πως το εν λόγω ακίνητο παρουσιάζονταν στο κονδύλι «Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2024.

Στις 04.12.2025 η Εταιρεία προχώρησε στη πώληση πλήρους μισθωμένου πενταώροφου κτηρίου μικτής χρήσης (γραφεία με ισόγειο κατάστημα) που βρίσκεται στη συμβολή των οδών Ελ. Βενιζέλου 18 και Ερμού στον Βόλο Μαγνησίας, συνολικής επιφάνειας 1.033,25 τ.μ., έναντι τιμήματος € 4 εκ.. Από την συναλλαγή καταγράφηκε πραγματοποιηθέν κέρδος από πώληση ακινήτου € 175 χιλ..Κέρδος από πώληση ακινήτων ποσού € 420 χιλ. έχει καταχωρηθεί στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων αφορά της χρήσης 2025.

Στις 18.12.2025 η Εταιρεία προχώρησε στη πώληση μισθωμένου ισόγειου καταστήματος με πατάρι 1.058 τ.μ. με χρήση supermarket και υπογείων 820,77 τ.μ., που βρίσκεται επί της Λ. Γμηττού 190 στην περιοχή του Παγκρατίου, του Δήμου Αθηναίων, έναντι συνολικού τιμήματος € 1,7 εκ.. Από την συναλλαγή καταγράφηκε πραγματοποιηθέν κέρδος από πώληση ακινήτου € 759 χιλ. συμπεριλαμβανομένου λογιστικού κέρδους € 3 χιλ. που έχει καταχωρηθεί στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων αφορά της χρήσης 2025.

Στις 19.12.2025 η Εταιρεία προχώρησε στη πώληση δύο μη μισθωμένων οριζόντιων ιδιοκτησιών-οροφών γραφείων, συνολικής επιφάνειας 159,08 τ.μ. επί της Λ. Δεκελείας 104 στην Νέα Φιλαδέλφεια, έναντι συνολικού τιμήματος € 350 χιλ.. Παράλληλα, η Εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνο πώλησης για το υπόλοιπο τμήμα του κτιρίου (ισόγειο κατάστημα με υπόγειο και Α' όροφο), η οποία αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του 2027. Από την συναλλαγή καταγράφηκε πραγματοποιηθέν κέρδος από πώληση ακινήτου ποσού € 18 χιλ. συμπεριλαμβανομένου λογιστικού κέρδους € 16 χιλ. που έχει καταχωρηθεί στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων αφορά της χρήσης 2025.

Επενδύσεις σε ακίνητα του χαρτοφυλακίου του Ομίλου

Κατά την διάρκεια του 2025 η Εταιρεία συνέχισε την κατασκευή του νέου κτιρίου γραφείων, το οποίο θα λάβει πιστοποίηση LEED Gold, επί της Ποσειδώνος 42 στην Καλλιθέα Αττικής επενδύοντας € 2.810 χιλ. εντός του 2025 (Σημ.22).. Το συνολικό ποσό επένδυσης για την συγκεκριμένη ανάπτυξη εκτιμάται ότι θα ανέλθει σε € 5,9 εκ. και η κατασκευή θα ολοκληρωθεί τον Μάρτιο του 2026. Η εν λόγω ανάπτυξη χρηματοδοτείται εν μέρει από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας. Επίσης κεφαλαιοποιήθηκαν τόκοι ομολογιακού δανείου ποσού € 20 χιλ. βάση του ΔΛΠ 23.

Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία του ενεργητικού

Η μεταφορά ποσού € 1.296 χιλ. από τις «Επενδύσεις σε ακίνητα» προς τα «διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία του ενεργητικού» αφορά οριζόντια ιδιοκτησία – ισόγειο κατάστημα επί της Λ. Δεκελείας 104 στην Νέα Φιλαδέλφεια, όπου έχει υπογραφεί στις 19.12.2025 προσύμφωνο πώλησης έναντι τιμήματος € 1.310 χιλ. καθώς και οριζόντιες ιδιοκτησίες – ισόγειο κατάστημα επί της οδού Αχιλλέως 2-4, στην πλατεία Καραϊσκάκη. Η μεταβίβαση του πρώτου ακινήτου αναμένεται να πραγματοποιηθεί στο τέλος του 2027 ενώ του δεύτερου ακινήτου εντός του 2026.

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 31.12.2025 εφαρμόστηκαν κατά περίπτωση, η (α) μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων ή συγκριτική μέθοδος, (β) η μέθοδος της κεφαλαιοποίησης εισοδήματος ή μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ρών (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 31.12.2025:

| Χρήση | Εύλογη αξία | Μέθοδος εκτίμησης | Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα | Προεξοφλητικό επιτόκιο (%) | Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%) |
|-------------------------|----------------|--|-------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Γραφεία & μικτής χρήσης | 71.173 | 80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ρών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος | 394 | 7,75%-11,0% | 5,75%-8,50% |
| Αποθήκες (1) | 95.356 | 80%-10% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ρών (DCF) & 20%-90% συγκριτική μέθοδος | 569 | 9,03%-9,78% 6,28% (1) | 7,15%-8,25% 4,25%-4,50% (1) |
| Ξενοδοχεία (2) | 38.640 | 80% -90% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ρών (DCF) & 20% -10% συγκριτική μέθοδος και 100% υπολειμματική μέθοδος | n/a | 9,50% -10,00% 6,50%(2) | 7,0%-8,0% |
| Καταστήματα (3) | 66.008 | 80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ρών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος | 356 | 8,15%-10,50% | 5,75%-9,550% |
| Ειδικής Χρήσης | 6.740 | 80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ρών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος | 38 | 9,50%-9,75% | 7,50%-7,75% |
| | 277.917 | | | | |

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

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

(3) στα καταστήματα δεν συμπεριλαμβάνονται οι προς πώληση οριζόντιες ιδιοκτησίες αξίας εκτίμησης € 1.030.000 που βρίσκεται στην Αχιλλέως 2-4, Πλατεία Καραϊσκάκη και Λ. Δεκελείας 104 στην Νέα Φιλαδέλφεια αξίας εκτίμησης € 1.310.000 για τα οποία έχουν υπογραφεί προσύμφωνα πώλησης.

Τα επενδυτικά ακίνητα που αναφέρονται ανωτέρω στην υποσημείωση (3), απεικονίζονται ως «Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού» στην Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2025.

Ο ακόλουθος πίνακας περιλαμβάνει πληροφορίες αναφορικά με τις μεθόδους αποτίμησης των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας που χαρακτηρίζονται ως «Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού», ανά κατηγορία λειτουργικού τομέα για την 31.12.2025:

| Χρήση | Εύλογη αξία | Μέθοδος εκτίμησης | Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα | Προεξοφλητικό επιτόκιο (%) | Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%) |
|-------------|--------------|--|-------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Καταστήματα | 2.340 | 80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος | 13 | 9,25 - 10,0% | 7,25% - 8,0% |
| | 2.340 | | | | |

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 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 της Εταιρείας που χαρακτηρίζονται ως «Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού», 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⁾ | 4.150 | 80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος | 25 | 8,50% | 8,00% |
| Καταστήματα ⁽²⁾ | 1.760 | 80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος | 10 | 10,00% | 8,00% |
| | 5.910 | | | | |

(1) Αφορά 2 ακίνητα (οριζόντιες ιδιοκτησίες) που βρίσκονται στον Πύργο Αθηνών, Λεωφόρος Μεσογείων 2 – 4 & Σινώπης, στον 12ο και 13ο όροφο τα οποία κατά την 31.12.2024 είχαν 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) Αφορά το ακίνητο της Εταιρείας που βρίσκεται στην Αχιλλέως 2-4, Πλατεία Καραϊσκάκη, με αξίας εκτίμησης την 31.12.2024 € 1.760.000 για το οποίο έχει υπογραφεί προσύμφωνο πώλησης.

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 νοικοκυριών και των ιδιοκτητών.

Κατά την αποτίμηση των ξενοδοχειακών ακινήτων της Εταιρείας κατά την 31.12.2025, ο Ανεξάρτητος Εκτιμητής εφάρμοσε συνδυασμό μεθόδων αποτίμησης με στάθμιση 90% στη μέθοδο Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flows – DCF) και 10% στη συγκριτική μέθοδο (market approach). Η ανωτέρω στάθμιση διαφοροποιείται σε σχέση με την 31.12.2024, όπου είχε εφαρμοσθεί στάθμιση 80% (DCF) – 20% (market approach).

Η μεταβολή στη στάθμιση αντανακλά την εκτίμηση του Ανεξάρτητου Εκτιμητή ότι, η διαθεσιμότητα επαρκών και πλήρως συγκρίσιμων στοιχείων συναλλαγών για ομοειδή ξενοδοχειακά ακίνητα (ως προς το προφίλ λειτουργίας, τα χαρακτηριστικά, τους όρους μίσθωσης/εκμετάλλευσης, την τοποθεσία και το επίπεδο υπηρεσιών) είναι περιορισμένη, με αποτέλεσμα η εφαρμογή της συγκριτικής προσέγγισης να ενσωματώνει αυξημένο βαθμό κρίσης και αβεβαιότητας. Αντιθέτως, η μέθοδος DCF θεωρείται ότι αποτυπώνει καταλλήλως την οικονομική πραγματικότητα των ξενοδοχειακών ακινήτων, καθώς βασίζεται στις αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές και λαμβάνει υπόψη τις ειδικές παραμέτρους του κλάδου (όπως εποχικότητα, βαθμό πληρότητας, μέση ημερήσια τιμή, λειτουργικές δαπάνες και απαιτούμενες κεφαλαιουχικές δαπάνες), προσφέροντας συνεπώς πιο αξιόπιστη προσέγγιση υπό τις παρούσες συνθήκες αγοράς.

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.

Το συνολικό κέρδος από αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία των ακινήτων του Ομίλου για το 2025 ανήλθε σε ποσό € 11,0 εκ, ή 4,1 % επί της αξίας των ακινήτων της 31.12.2025.

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025 το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-5% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση, € 6.056 χιλ. χαμηλότερη ή € 6.379 χιλ. υψηλότερη, έναντι € 7.856 χιλ. χαμηλότερη ή € 8.187 χιλ. υψηλότερη για τις αντίστοιχες εκτιμήσεις της 31.12.2024.

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025 ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-5% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση, € 5.213 χιλ. χαμηλότερη ή € 5.379 χιλ. υψηλότερη, έναντι € 6.852 χιλ. χαμηλότερη ή € 7.464 χιλ. υψηλότερη για τις αντίστοιχες εκτιμήσεις της 31.12.2024.

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025 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, € 7.102 χιλ. υψηλότερη ή € 6.507 χιλ. χαμηλότερη, έναντι € 6.696 χιλ. υψηλότερη ή € 6.557 χιλ. χαμηλότερη για τις αντίστοιχες εκτιμήσεις της 31.12.2024.

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025, η κατασκευαστική περίοδος, στο υπό - κατασκευή επενδυτικό ακίνητο γραφείων της Λεωφ. Ποσειδώνος 42, παραταθεί κατά έξι μήνες τότε η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν € 128 χιλ. χαμηλότερη για τα γραφεία, έναντι € 94 χιλ. χαμηλότερης για τις αντίστοιχες εκτιμήσεις της 31.12.2024.

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025 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, € 1.380 χιλ. υψηλότερη ή € 1.390 χιλ. χαμηλότερη, έναντι € 957 χιλ. υψηλότερης ή € 1.438 χιλ. χαμηλότερης της 31.12.2024.

7. Συμμετοχή σε θυγατρικές

Οι θυγατρικές εταιρείες που ενοποιούνται στον Όμιλο είναι η «BriQ Hospitality M.A.E.» και η «BriQ Warehouses A.E.» με έδρα στην Ελλάδα. Οι θυγατρικές εταιρείες ενοποιούνται πλήρως (ολική ενοποίηση).

Η Εταιρεία κατέχει ποσοστό 100% των μετοχών της εταιρείας «BriQ Hospitality M.A.E.» και ποσοστό 80% των μετοχών της εταιρείας «BriQ Warehouses A.E.». Η αξία της συμμετοχής της Εταιρείας στις θυγατρικές της είναι η ακόλουθη:

| | <u>31.12.2025</u> | <u>31.12.2024</u> |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| BriQ Hospitality M.A.E. | 7.722 | 7.722 |
| BriQ Warehouses A.E. | 23.133 | 23.133 |
| | <u>30.855</u> | <u>30.855</u> |

8. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια του Ομίλου και της Εταιρείας αφορούν την ιδιοχρησιμοποιούμενη οριζόντια ιδιοκτησία γραφείων που στεγάζει την έδρα της Εταιρείας στον 3^ο όροφο της οδού Μητροπόλεως 3, στο Σύνταγμα και αναλύονται ως εξής:

| | Όμιλος | | | Εταιρεία | | |
|-------------------------------------|-------------------|----------------------------|--------|-------------------|----------------------------|--------|
| | Οικόπεδα & Κτίρια | Έπιπλα & Λοιπός εξοπλισμός | Σύνολο | Οικόπεδα & Κτίρια | Έπιπλα & Λοιπός εξοπλισμός | Σύνολο |
| Κόστος κτήσεως | | | | | | |
| 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 |
| Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2025 | 1.627 | 109 | 1.736 | 1.462 | 109 | 1.571 |
| Προσθήκες | 1 | 4 | 5 | 1 | 4 | 5 |
| Μεταφορά (σε) επενδύσεις σε ακίνητα | (32) | - | (32) | (32) | - | (32) |
| Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025 | 1.596 | 113 | 1.709 | 1.431 | 113 | 1.544 |
| Συσσωρευμένες αποσβέσεις | | | | | | |
| Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2025 | 191 | 54 | 245 | 138 | 54 | 192 |
| Αποσβέσεις | 42 | 14 | 56 | 29 | 14 | 43 |
| Μεταφορά (σε) επενδύσεις σε ακίνητα | (3) | - | (3) | (3) | - | (3) |
| Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025 | 230 | 68 | 298 | 164 | 68 | 232 |
| Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2025 | 1.366 | 45 | 1.411 | 1.267 | 45 | 1.312 |

9. Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων

Τα δικαιώματα χρήσης του Ομίλου και της Εταιρείας αφορούν μισθώσεις αυτοκινήτων και οικοπέδου που χρησιμεύει στην κατασκευή του υπο-ανάπτυξη κτιρίου γραφείων της Λεωφ. Ποσειδώνος 42 και αναλύονται ως εξής:

| | Όμιλος | | | Εταιρεία | | |
|------------------------------------|-------------------|-----------------|--------|-------------------|-----------------|--------|
| | Οικόπεδα & Κτίρια | Μεταφορικά μέσα | Σύνολο | Οικόπεδα & Κτίρια | Μεταφορικά μέσα | Σύνολο |
| 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 |
| Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2025 | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 |

| | | | | | | |
|------------------------|----------|-----------|-------------|----------|-----------|-------------|
| Προσθήκες | 15 | 98 | 113 | 15 | 98 | 113 |
| Αποσβέσεις | (15) | (18) | (33) | (15) | (18) | (33) |
| Υπόλοιπο 31 | 1 | 82 | 83 | 1 | 82 | 83 |
| Δεκεμβρίου 2025 | | | | | | |

Η Εταιρεία στο πλαίσιο της στρατηγικής βιώσιμης ανάπτυξης και της συμμόρφωσης με τις αρχές ESG (Environmental, Social & Governance), διαθέτει στα στελέχη της εταιρικά οχήματα αποκλειστικά υβριδικής τεχνολογίας ή ηλεκτροκίνητα οχήματα χαμηλών εκπομπών CO₂.

10. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

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

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
| Εμπορικές απαιτήσεις | 725 | 836 | 596 | 773 |
| Μείον: Προβλέψεις απομείωσης | (329) | (293) | (329) | (293) |
| Τελικές εμπορικές απαιτήσεις | 396 | 543 | 267 | 480 |
| Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (σημ. 29) | 346 | 101 | 78 | 101 |
| Έξοδα επομένων χρήσεων και προκαταβολές | 338 | 1.401 | 337 | 1.393 |
| Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο | 162 | 115 | 161 | 70 |
| Λοιπές απαιτήσεις και εγγυήσεις | 1.296 | 1.845 | 690 | 1.126 |
| Σύνολο Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις | 2.538 | 4.005 | 1.533 | 3.170 |
| Μακροπρόθεσμες | 987 | 1.052 | 416 | 301 |
| Βραχυπρόθεσμες | 1.551 | 2.953 | 1.117 | 2.869 |
| Σύνολο | 2.538 | 4.005 | 1.533 | 3.170 |

Οι λοιπές απαιτήσεις και εγγυήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας την 31^η Δεκεμβρίου 2025 περιλαμβάνουν ποσό ύψους € 274 χιλ. που αφορά κίνητρα μίσθωσης βάσει μισθωτικής σύμβασης (31.12.2024: € 305 χιλ.). 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:

| 31.12.2025 | Όμιλος | | | | |
|--------------------------------------|--------------|------------------------|--------------------------|------------------|--------------|
| | Έως 1 μήνα | Από 1 μήνα έως 3 μήνες | Από 3 μήνες έως 12 μήνες | Άνω των 12 μηνών | Σύνολο |
| Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις | 1.425 | 161 | 295 | 987 | 2.867 |
| Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις | - | - | (36) | (293) | (329) |
| Σύνολο | 1.425 | 161 | 259 | 694 | 2.538 |

| 31.12.2024 | Όμιλος | | | | |
|--------------------------------------|--------------|------------------------|--------------------------|------------------|--------------|
| | Έως 1 μήνα | Από 1 μήνα έως 3 μήνες | Από 3 μήνες έως 12 μήνες | Άνω των 12 μηνών | Σύνολο |
| Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις | 3.133 | 9 | 104 | 1.052 | 4.298 |
| Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις | - | - | - | (293) | (293) |
| Σύνολο | 3.133 | 9 | 104 | 759 | 4.005 |

| 31.12.2025 | Εταιρεία | | | | |
|--------------------------------------|------------|------------------------|--------------------------|------------------|--------------|
| | Έως 1 μήνα | Από 1 μήνα έως 3 μήνες | Από 3 μήνες έως 12 μήνες | Άνω των 12 μηνών | Σύνολο |
| Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις | 990 | 161 | 295 | 416 | 1.862 |
| Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις | - | - | (36) | (293) | (329) |
| Σύνολο | 990 | 161 | 259 | 123 | 1.533 |

| 31.12.2024 | Εταιρεία | | | | |
|--------------------------------------|--------------|------------------------|--------------------------|------------------|--------------|
| | 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 |

11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων έχει ως εξής:

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|--------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
| Διαθέσιμα στο ταμείο | 1 | - | 1 | - |
| Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις | 4.261 | 7.346 | 3.668 | 6.654 |
| Σύνολο | 4.262 | 7.346 | 3.669 | 6.654 |

Οι βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις αποτελούνται από καταθέσεις όψεως 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 | |
|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
| Euro | 4.257 | 7.341 | 3.664 | 6.649 |
| US Dollar | 5 | 5 | 5 | 5 |
| Σύνολο | 4.262 | 7.346 | 3.669 | 6.654 |

12. Μετοχικό κεφάλαιο και αγορά ιδίων μετοχών

Το Μετοχικό Κεφάλαιο αναλύεται ως ακολούθως:

| | Αριθμός μετοχών | Μετοχικό Κεφάλαιο |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 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 |
| Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025 | 44.885.774 | 94.260 |
| Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου | 2.264.053 | 4.755 |
| Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025 | 47.149.827 | 99.015 |

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 χιλ.. 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 ιδίες 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 ανήλθε στο ποσό των € 94.260 χιλ., 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.

Το Διοικητικό Συμβούλιο την 23.05.2025 πιστοποίησε την μερική κάλυψη της αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 20 του Ν. 4548/2018, κατά το ποσό των € 3.194 χιλ., με έκδοση 1.521.037 κοινών, ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών, ονομαστικής αξίας €2,10 εκάστη και με τιμή διάθεσης €2,55, από την επανεπένδυση του μερίσματος των κερδών της χρήσης 2024, στο πλαίσιο του προγράμματος επανεπένδυσης μερίσματος τετραετούς διάρκειας (2025 – 2028) («Scrip Dividend Program» ή το «Πρόγραμμα») συνολικού ποσού έως €30 εκ. όπως εγκρίθηκε από την Τακτική Γενική Συνέλευση της 29.04.2025. (Σημ. 25 «Μερίσματα»). Η διαφορά ποσού € 683 χιλ. μεταξύ της ονομαστικής αξίας των νέων μετοχών και της τιμής διάθεσης αυτών άχθηκε σε πίστωση του λογαριασμού «Διαφορά υπέρ το άρτιο». Στις 29.05.2025 άρχισε η διαπραγμάτευση των Νέων Μετοχών στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Το Διοικητικό Συμβούλιο την 21.11.2025 πιστοποίησε την μερική κάλυψη της αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 20 του Ν. 4548/2018, κατά το ποσό των € 1.560 χιλ., με έκδοση 743.016 κοινών, ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών, ονομαστικής αξίας €2,10 εκάστη και με τιμή διάθεσης €2,82, από την επανεπένδυση του προμερίσματος των κερδών της χρήσης 2025, στο πλαίσιο του προγράμματος επανεπένδυσης μερίσματος τετραετούς διάρκειας (2025 – 2028) («Scrip Dividend Program» ή το «Πρόγραμμα») συνολικού ποσού έως €30 εκ. όπως εγκρίθηκε από την Τακτική Γενική Συνέλευση της 29.04.2025. (Σημ. 25 «Μερίσματα»). Η διαφορά ποσού € 542 χιλ. μεταξύ της ονομαστικής αξίας των νέων μετοχών και της τιμής διάθεσης αυτών άχθηκε σε πίστωση του λογαριασμού «Διαφορά υπέρ το άρτιο». Στις 27.11.2025 άρχισε η διαπραγμάτευση των Νέων Μετοχών στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Συνεπώς το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας την 31.12.2025 ανέρχεται σε € 99.015 χιλ., διαιρούμενο σε 47.149.827 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας €2,10 εκάστης.

Η Εταιρεία την 31.12.2025 είχε στην κατοχή της συνολικά 498.017 (31.12.2024: 396.129) ίδιες μετοχές συνολικής αποτίμησης € 1.474 χιλ. (31.12.2024: € 848 χιλ.) και αξίας κτήσης € 993 χιλ. (31.12.2024: € 703 χιλ.). Οι κατεχόμενες ίδιες μετοχές την 31.12.2025 αντιστοιχούσαν στο 1,06% (31.12.2024: 0,88%) του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

13. Αποθεματικά

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|---------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | 01.01.2025 - 31.12.2025 | 01.01.2024 - 31.12.2024 | 01.01.2025 - 31.12.2025 | 01.01.2024 - 31.12.2024 |
| Τακτικό αποθεματικό | 2.086 | 1.274 | 1.757 | 957 |
| Ειδικό αποθεματικό | 2.742 | 2.742 | 2.742 | 2.742 |
| Υπέρ το άρτιο | 1.227 | - | 1.227 | - |
| Λοιπά αποθεματικά | (814) | (791) | (1.112) | (1.090) |
| Σύνολο | 5.241 | 3.225 | 4.614 | 2.609 |

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.

Το αποθεματικό «Υπέρ το Άρτιο» προκύπτει από τη διαφορά μεταξύ της τιμής έκδοσης των μετοχών και της ονομαστικής αξίας αυτών, κατά την έκδοση νέων μετοχών της Εταιρείας, που έγιναν μέσα στο έτος στο πλαίσιο του προγράμματος επανεπένδυσης μερίσματος τετραετούς διάρκειας (2025 – 2028) («Scrip Dividend Program» ή το «Πρόγραμμα») συνολικού ποσού έως €30 εκ. όπως εγκρίθηκε από την Τακτική Γενική Συνέλευση της 29.04.2025.

Τα λοιπά αποθεματικά αφορούν τα έξοδα της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, συνολικής αξίας € 50.071 χιλ. που ολοκληρώθηκε την 20η Δεκεμβρίου 2019, της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, συνολικής αξίας € 19.154 χιλ. που ολοκληρώθηκε την 23η Δεκεμβρίου 2024 και των αυξήσεων μετοχικού κεφαλαίου, συνολικής αξίας € 4.755 χιλ. που ολοκληρώθηκαν την 23^η Μαΐου και 21^η Νοεμβρίου 2025.

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 | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|--|------------|------------|
| Παρούσα αξία μη χρηματοδοτούμενων υποχρεώσεων | 22 | 18 |
| Υποχρέωση στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης | 22 | 18 |

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

| | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|--|-------------------|-------------------|
| 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:

| | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|--|-------------------|-------------------|
| Υπόλοιπο έναρξης χρήσης | 18 | 14 |
| Κόστος τρέχουσας απασχόλησης | 4 | 4 |
| Αναλογιστικά Κέρδη/ (Ζημίες) από μεταβολή χρηματοοικονομικών παραδοχών | - | - |
| Υπόλοιπο λήξης χρήσης | 22 | 18 |

Οι κύριες αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν έχουν ως εξής:

| | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Προεξοφλητικό επιτόκιο | 2,80% | 2,79% |
| Πληθωρισμός | 2,00% | 2,20% |
| Μελλοντικές αυξήσεις μισθών | 2,20% | 5,50% |

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 | |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
| Ομολογιακά δάνεια | 101.363 | 128.477 | 101.363 | 128.477 |
| Επιχορήγηση | 558 | 196 | 558 | 195 |
| Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων | 101.921 | 128.673 | 101.921 | 128.672 |
| | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
| Μακροπρόθεσμος δανεισμός | | | | |
| Ομολογιακά δάνεια | 100.463 | 122.297 | 100.463 | 122.297 |
| Επιχορήγηση | 453 | 196 | 453 | 195 |
| Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων | 100.916 | 122.493 | 100.916 | 122.492 |
| Βραχυπρόθεσμα δάνεια | | | | |
| Επιχορήγηση | 105 | - | 105 | - |
| Ομολογιακά δάνεια | 900 | 6.180 | 900 | 6.180 |
| Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων | 1.005 | 6.180 | 1.005 | 6.180 |
| Σύνολο δανείων | 101.921 | 128.673 | 101.921 | 128.672 |

Η λήξη των δανειακών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
| Έως 1 έτος | 1.005 | 6.180 | 1.005 | 6.180 |
| Από 1 έως 5 έτη | 30.775 | 121.943 | 30.775 | 121.943 |
| Πάνω από 5 έτη | 70.141 | 550 | 70.141 | 550 |
| | 101.921 | 128.673 | 101.921 | 128.673 |

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

| | Λήξη | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|--|------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | | 31/12/2025 | 31/12/2024 | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
| Ομολογιακό Alpha Bank 05.03.2021 έως € 10 εκ. | 27.05.2028 | - | 8.625 | - | 8.625 |
| Ομολογιακό Δάνειο Eurobank 09.11.2023 έως € 14,5 εκ. | 14.06.2028 | - | 13.920 | - | 13.920 |
| Ομολογιακό Δάνειο Eurobank 23.04.2021 έως € 40,0 εκ. | 31.12.2029 | 25.724 | 14.920 | 25.724 | 14.920 |
| 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 | 12.01.2036 | 2.441 | 805 | 2.441 | 805 |
| Ποσό που αφορά επιχορήγηση για το Ομολογιακό Alpha Bank 31.05.2023 έως € 4,8 εκ. RRF | 12.1.2036 | 559 | 195 | 559 | 195 |
| Ομολογιακό Alpha Bank 30.01.2024 € 21 εκ. | 20.07.2027 | - | 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 |
| Ομολογιακό Alpha Bank 27.06.2025 € 96 εκ. | 30.06.2031 | 74.672 | - | 74.672 | - |
| Αλληλόχρεος Alpha Bank Αναπόσβεστο υπόλοιπο κεφαλαιοποιημένων κερδών από τροποποιήσεις δανειακών συμβάσεων και Αναπόσβεστο υπόλοιπο κεφαλαιοποιημένων εξόδων δανείων | - | (1.594) | (1.523) | (1.594) | (1.523) |
| Δεδουλευμένοι τόκοι δανείων | - | 119 | 896 | 119 | 896 |
| Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων | | 101.921 | 128.672 | 101.921 | 128.672 |
| Μείον: Βραχυπρόθεσμο μέρος | | (1.005) | (6.180) | (1.005) | (6.180) |
| Μακροπρόθεσμο μέρος | | 101.916 | 122.492 | 100.916 | 122.492 |

Την 27^η Ιουνίου 2025 η Εταιρεία προχώρησε σε ενοποίηση επιμέρους ομολογιακών δανείων με ημερομηνία αρχικής έκδοσης την 22.08.2024, την 30.01.2024 και την 05.03.2021 με την **Τράπεζα Alpha Bank A.E., υπό μια σύμβαση ομολογιακού δανείου ποσού έως € 96.269 χιλ.** Στις 16.10.2025, η Εταιρεία προχώρησε σε τροποποίηση των όρων του εν λόγω δανείου με την Alpha Bank για τη μείωση του περιθωρίου επιτοκίου. Η Εταιρεία προχώρησε σε αξιολόγηση των εν λόγω τροποποιήσεων και κατέληξε πως καμία από τις δύο δεν οδηγεί σε διακοπή αναγνώρισης,

με τη σχετική ζημιά τροποποίησης να ανέρχεται σε €46 χιλ. και περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Χρηματοοικονομικά έξοδα».

Αναφορικά με το από 27.06.2025 Πρόγραμμα Εκδόσεως Κοινού Ομολογιακού Δανείου που έχει συνάψει η Εταιρεία με την Τράπεζα Alpha Bank A.E, την 30.07.2025 πραγματοποιήθηκε μερική αποπληρωμή ποσού € 1.665 χιλ. με την οποία ολοκληρώθηκε η χρήση κεφαλαίων της αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου ποσού € 3.194 χιλ., που υλοποιήθηκε από την επανεπένδυση του μερίσματος των κερδών της χρήσης 2024, στο πλαίσιο του προγράμματος επανεπένδυσης μερίσματος τετραετούς διάρκειας (2025 – 2028) («Scrip Dividend Program» ή το «Πρόγραμμα») συνολικού ποσού έως € 30 εκ. όπως εγκρίθηκε από την Τακτική Γενική Συνέλευση της 29.04.2025. Επιπλέον στις 29.10.2025 έγινε αποπληρωμή ποσού € 2.850 χιλ., στις 13.11.2025 αποπληρωμή ποσού € 4.400 χιλ., στις 10.12.2025 αποπληρωμή ποσού € 3.850 χιλ. και στις 22.12.2025 αποπληρωμή ποσού € 8.350 χιλ.. Την 31.12.2025 το υπόλοιπο των ανεξόφλητων ομολογιών ανέρχεται σε € 74.672 χιλ..

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 ομολογιών. Στις 18.12.2025 έγινε η αποπληρωμή του ανεξόφλητου κεφαλαίου του δανείου ποσού € 13.304 χιλ. και η αναχρηματοδότηση του από το από 23.04.2021 Κοινό Ομολογιακό Δάνειο με την Eurobank, που συζητείται στην επόμενη παράγραφο. Μετά την πλήρη αποπληρωμή του κεφαλαίου, η Εταιρεία προχώρησε σε διακοπή αναγνώρισης.

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 του αρχικού ανώτατου ποσού έως € 40 εκ.** που είχε εκδώσει η ICI με την Τράπεζα Eurobank A.E.. Μετά την παρέλευση της περιόδου διαθεσιμότητας χρηματοδότησης, το ανώτατο ποσό περιορίστηκε με νέα τροποποίηση, στο πραγματικό ποσό της εκταμίευσης, πριν την απορρόφηση μέσω συγχώνευσης της ICI από την Εταιρεία. Στις 07.05.2025 έγινε τροποποίηση του εν λόγω ομολογιακού δανείου για παράταση της λήξης έως την 31.12.2029 και εκ νέου αύξηση του ανώτατου διαθέσιμου ποσού χρηματοδότησης έως τα € 40 εκ.. Η εν λόγω τροποποίηση αξιολογήθηκε από την Εταιρεία ως ουσιωδώς σημαντική με βάση τα ποιοτικά της χαρακτηριστικά και οδήγησε σε διακοπή αναγνώρισης και αναγνώριση νέας δανειακής υποχρέωσης. Στις 17.12.2025, η Εταιρεία προχώρησε σε τροποποίηση των όρων του εν λόγω δανείου με την Eurobank για τη μείωση του περιθωρίου επιτοκίου. Η Εταιρεία προχώρησε σε αξιολόγηση της εν λόγω τροποποίησης και κατέληξε πως αυτή δεν οδηγεί σε διακοπή αναγνώρισης. Από τις σχετικές τροποποιήσεις δανειακών συμβάσεων, προέκυψε καθαρό όφελος ποσού € 117 χιλ. που περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Χρηματοοικονομικά έξοδα». Κατά την ίδια ημερομηνία έγινε επίσης έκδοση νέων ομολογιών ποσού € 13.304 χιλ., η κάλυψη των οποίων χρησιμοποιήθηκε για την πλήρη αποπληρωμή του για την ενοποίηση του από 09.11.2023 Ομολογιακού της Eurobank, που μνημονεύεται στην προηγούμενη παράγραφο και αποπληρώθηκε την ίδια ημέρα.

Επιπλέον στις 30.12.2025 έγινε αποπληρωμή ποσού € 2.500 χιλ., με αποτέλεσμα την 31.12.2025 το υπόλοιπο των ανεξόφλητων ομολογιών να ανέρχεται σε € 25.724 χιλ..

Την 31.05.2023 η Εταιρεία υπέγραψε **Πρόγραμμα έκδοσης κοινού Ομολογιακού Δανείου ύψους έως € 4.800 χιλ.** για την χρηματοδότηση επενδυτικού σχεδίου για την κατασκευή νέου κτιρίου γραφείων πιστοποιημένου κατά LEED επί της Ποσειδώνος 42 στην Καλλιθέα Αττικής κατά LEED, στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (RRF). 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 25.11.2025 και 17.12.2025 η Εταιρεία προχώρησε σε έκδοση ομολογιών συνολικού ποσού € 2.000 χιλ.. Την 21.01.2026 και 18.02.2026 έγινε η εκταμίευση του υπολειπόμενου ποσού € 1.800 χιλ..

Υποχρεώσεις εμπράγματων εξασφαλίσεων και συμμόρφωσης με χρηματοοικονομικούς δείκτες

Οι υποχρεώσεις από τα ανωτέρω ομολογιακά δάνεια είναι εξασφαλισμένες με εμπράγματες 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 2025, 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

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

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

Η Εταιρεία έχει προχωρήσει στην επιμέτρηση των μελλοντικών χρηματοοικονομικών δεικτών σύμφωνα με τους όρους δανειακών συμβάσεων για τους επόμενους 12 μήνες. Ο Όμιλος δεν έχει καμία ένδειξη ότι θα αντιμετωπίσει κάποια δυσκολία συμμόρφωσης με τους χρηματοοικονομικούς δείκτες κατά την 30η Ιουνίου 2026 και την 31η Δεκεμβρίου 2026.

Αντιστάθμιση επιτοκιακού κινδύνου -Συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίου (Interest Rate Swap)

Για την αντιστάθμιση του επιτοκιακού κινδύνου, η Εταιρεία το 3ο τρίμηνο του 2025 σύναψε συμφωνίες ανταλλαγής επιτοκίου (Interest Rate Swap) συνολικού ονομαστικού ποσού €80,0 εκ. ήτοι για το 79% των δανειακών υποχρεώσεων της 31.12.2025. Επιπλέον, τον Ιανουάριο και Φεβρουάριο του 2026 σύναψε συμβάσεις IRS επιπλέον ποσού € 20,0 εκ..

Με τις νέες αυτές συμβάσεις, το συνολικό ονομαστικό ποσό των συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίου κατά την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, ανέρχεται σε €100,0 εκατ., με αποτέλεσμα το 97% των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας να φέρει σταθερό επιτόκιο ή να αντισταθμίζεται μέσω IRS.

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 ανερχόταν σε 3,8% για το 2025, έναντι 5,2% για το 2024, ενώ το τρέχον ανέρχεται σε 3,4%.

Μη λαμβάνοντας υπόψιν τις συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίου (IRS) που έχει συνάψει η Εταιρεία, καθώς έλαβαν χώρα το 4^ο τρίμηνο του 2025, εάν το επιτόκιο αναφοράς είχε μεταβληθεί κατά +/-1% η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου για το 2025 θα ήταν κατ' εκτίμηση μειωμένα κατά € 1.294 χιλ. και αυξημένα κατά 1.294 χιλ. αντίστοιχα.

Η μεταβολή του συνολικού δανεισμού για τη χρήση 2025 του Ομίλου παρουσιάζεται παρακάτω:

| | Δάνεια | Υποχρεώσεις μισθώσεων | Σύνολο |
|---|----------------|--------------------------|----------------|
| Υπόλοιπο 31.12.2024 | 128.672 | 4 | 128.676 |
| Ταμειακές ροές (καθαρές) | (25.749) | - | (25.749) |
| Δεδουλευμένοι τόκοι & Τόκοι αλληλόχρεου | (767) | - | (767) |
| Επιχορήγηση | - | - | - |
| Έξοδα έκδοσης δανείου | (165) | - | (165) |
| Απόσβεση παρούσας αξίας τροπ. Δάνειων | (70) | - | (70) |
| Απόκτηση παγίων με μίσθωση / τροπ. συμβολαίων | - | 81 | 81 |
| Υπόλοιπο 31.12.2025 | 101.921 | 85 | 102.006 |

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) | 76.920 | - | 76.920 |

| | | | |
|---|----------------|----------|----------------|
| Επίδραση από Συγχώνευση | 14.920 | - | 14.920 |
| Επιχορήγηση | - | - | - |
| Απόσβεση παρούσας αξίας τρωπ. δανείων | (998) | - | (998) |
| Δεδουλευμένοι τόκοι & Τόκοι αλληλόχρεου | 784 | - | 784 |
| Απόκτηση παγίων με μίσθωση / τρωπ. συμβολαίων | - | (20) | (20) |
| Υπόλοιπο 31.12.2024 | 128.672 | 4 | 128.676 |

16. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής :

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
| Προμηθευτές | 511 | 1.178 | 511 | 1.164 |
| Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 29) | 11 | 5 | 11 | 5 |
| Δεδουλευμένα έξοδα | 655 | 1.340 | 637 | 1.323 |
| Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιπές εισφορές | 525 | 431 | 473 | 377 |
| Προκαταβολές πελατών | 185 | 38 | 185 | 38 |
| Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) | - | 111 | - | 111 |
| Έσοδα επομένων χρήσεων | 549 | 601 | 549 | 601 |
| Λοιπές υποχρεώσεις | 148 | 1.234 | 148 | 1.234 |
| Ληφθείσες εγγυήσεις ενοικίων | 2.092 | 2.058 | 2.092 | 2.058 |
| Σύνολο | 4.676 | 6.996 | 4.606 | 6.911 |

| Ανάλυση υποχρεώσεων: | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
| Μακροπρόθεσμες | 2.333 | 2.058 | 2.332 | 2.058 |
| Βραχυπρόθεσμες | 2.343 | 4.938 | 2.274 | 4.853 |
| Σύνολο | 4.676 | 6.996 | 4.606 | 6.911 |

Στις λοιπές υποχρεώσεις περιλαμβάνεται ποσό € 54 χιλ. (31.12.2024: € 1.155 χιλ.) που αφορά ποσό παρακράτησης ως εγγύηση καλή εκτέλεσης ποσοστού 10% από το συνολικό ποσό της εργολαβίας για ανακαινίσεις επενδυτικών ακινήτων. Οι προκαταβολές πελατών περιλαμβάνουν ποσό € 120 χιλ., που αφορά προκαταβολή για την πώληση του ακινήτου επί της Λ. Δεκελείας 104 στην Νέα Φιλαδέλφεια (Σημ.6).

17. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|--|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | 01.01.2025 - 31.12.2025 | 01.01.2024 - 31.12.2024 | 01.01.2025 - 31.12.2025 | 01.01.2024 - 31.12.2024 |
| Έσοδα ενοικίων από επενδυτικά ακίνητα | 21.474 | 15.654 | 18.633 | 12.651 |
| Λοιπά έσοδα | 135 | 30 | 123 | 19 |
| Σύνολο | 21.609 | 15.684 | 18.756 | 12.670 |

Στα λοιπά έσοδα περιλαμβάνεται ποσό € 104 χιλ. (2024: 0 χιλ.) που αφορά έσοδα από επανατιμολόγηση κοινοχρήστων καθώς και έσοδα από πώληση ενέργειας του φωτοβολταϊκού σταθμού που είναι εγκατεστημένος στην στέγη ενός από τα κτίρια της θυγατρικής εταιρείας «BriQ Warehouses A.E.». Η αύξηση των εσόδων οφείλεται κυρίως στην ενσωμάτωση των ακινήτων που αποκτήθηκαν από την συγχώνευση με την Intercontinental

International A.E.E.A.Π.

Ο Όμιλος μισθώνει τα ακίνητά του με συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης μακροχρόνιας διάρκειας. Δεδομένου ότι τα ακίνητα του Ομίλου βρίσκονται στην Ελλάδα οι ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον ελληνικό Δ.Τ.Κ, ενώ στις περισσότερες μισθώσεις σε περίπτωση αποπληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση ως προς τα έσοδα του Ομίλου.

Τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου δεν υπόκεινται σε εποχικές διακυμάνσεις, πλην κάποιων μεμονωμένων μισθώσεων όπου προβλέπεται ποσοστό επί του τζίρου επιπλέον από το μηνιαίο μίσθωμα το οποίο υπολογίζεται στις αρχές κάθε έτους και αφορά το προηγούμενο ημερολογιακό έτος.

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

| | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|---------------------|----------------|----------------|
| 1 ^ο έτος | 20.481 | 21.383 |
| 2 ^ο έτος | 18.365 | 20.551 |
| 3 ^ο έτος | 13.858 | 17.930 |
| 4 ^ο έτος | 13.307 | 12.835 |
| 5 ^ο έτος | 12.951 | 12.177 |
| Πάνω από 5 έτη | 46.391 | 45.985 |
| Σύνολο | 125.353 | 130.861 |

18. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

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

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|--|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | 01.01.2025 - 31.12.2025 | 01.01.2024 - 31.12.2024 | 01.01.2025 - 31.12.2025 | 01.01.2024 - 31.12.2024 |
| Έξοδα εκτιμήσεων | (78) | (65) | (74) | (60) |
| Έξοδα δικηγόρων, συμβολαιογράφων, | (3) | (1) | (2) | (1) |
| Έξοδα ασφάλισης | (229) | (154) | (170) | (98) |
| Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών κενών χώρων | (254) | (56) | (254) | (56) |
| Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων | (19) | (14) | (17) | (11) |
| Μεσιτικά έξοδα | - | (85) | - | (85) |
| Λοιπά έξοδα | (17) | (15) | (18) | (13) |
| Σύνολο | (600) | (390) | (535) | (324) |

Στα έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών κενών χώρων, συμπεριλαμβάνεται ποσό € 94 χιλ. το οποίο αφορά κόστος κοινοχρήστων το οποίο επανατιμολογείται προς τους μισθωτές (βλ. σημείωση 17 «Λοιπά Έσοδα»).

Η αύξηση στα «Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα» οφείλεται στην αύξηση του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας σε συνέχεια της ολοκλήρωσης της απορρόφησης της ICI.

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

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|----------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | 01.01.2025 - 31.12.2025 | 01.01.2024 - 31.12.2024 | 01.01.2025 - 31.12.2025 | 01.01.2024 - 31.12.2024 |
| Μισθωμένα ακίνητα | (600) | (390) | (535) | (324) |
| Μη μισθωμένα ακίνητα | - | - | - | - |
| Σύνολο | (600) | (390) | (535) | (324) |

19. Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|--|---------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | 01.01.2025- 31.12.2025 | 01.01.2024- 31.12.2024 | 01.01.2025 - 31.12.2025 | 01.01.2024 - 31.12.2024 |
| Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) | (1.216) | (672) | (994) | (443) |
| Σύνολο | (1.216) | (672) | (994) | (443) |

Σημειώνεται ότι στην χρήση 2024, δεν χρεώθηκε ΕΝΦΙΑ για κανένα από τα ακίνητα της ICI διότι αποκτήθηκαν μετά την 01.01.2024, ενώ 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 | 01.01.2025 | 01.01.2024 |
|--|----------------|--------------|
| | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
| Μισθοί | (494) | (456) |
| Εργοδοτικές εισφορές | (100) | (89) |
| Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία (σημείωση 14) | (4) | (4) |
| Διανεμόμενα κέρδη στο προσωπικό και στο ΔΣ | (400) | (300) |
| Λοιπά έξοδα | (167) | (74) |
| Σύνολο | (1.165) | (923) |

Τα διανεμόμενα κέρδη στο προσωπικό και στο Δ.Σ. της χρήσης αφορούν πρόβλεψη ποσού € 400 χιλ. για διανεμόμενα κέρδη της χρήσης 2025 τα οποία θα καταβληθούν εντός του 2026 ενώ το αντίστοιχο ποσό για την χρήση 2024 αφορά ποσό € 300 χιλ. που διανεμήθηκε στο προσωπικό το 2025 από τα κέρδη χρήσης 2024 κατόπιν έγκρισης της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της 29/04/2025. Η διανομή από τα κέρδη χρήσης του 2025 τελεί υπό την έγκριση της ερχομένης Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας.

Τα λοιπά έξοδα προσωπικού για τη χρήση του 2025 περιλαμβάνεται ποσό € 133 χιλ. από το πρόγραμμα της δωρεάν διάθεσης ιδίων μετοχών, σκοπός του οποίου είναι η επιβράβευση της συνεισφοράς των στελεχών στην επίτευξη των στρατηγικών στόχων της Εταιρείας, ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας, και εξασφάλιση της συνέπειας και της δέσμευσης των ανώτερων στελεχών προς τους μετόχους και τους στόχους της Εταιρείας (2024: € 40 χιλ.).

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού της Εταιρείας κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2025 και την 31^η Δεκεμβρίου 2024 ήταν 9 άτομα. Οι θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου δεν απασχολούν προσωπικό.

21. Λοιπά λειτουργικά έξοδα

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|---|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | 01.01.2025 - 31.12.2025 | 01.01.2024 - 31.12.2024 | 01.01.2025 - 31.12.2025 | 01.01.2024 - 31.12.2024 |
| Αμοιβές μελών Δ.Σ | (109) | (91) | (108) | (90) |
| Αμοιβές τρίτων | (275) | (169) | (275) | (169) |
| Έξοδα διοικητικής υποστήριξης | (241) | (298) | (216) | (273) |
| Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών (ιδιοχρησιμοποιούμενου) | (23) | (30) | (23) | (30) |
| Έξοδα ασφάλισης (D&O) | (33) | (18) | (33) | (18) |
| Λοιπά έξοδα | (385) | (125) | (380) | (118) |
| Σύνολο | (1.066) | (731) | (1.035) | (698) |

Στα έξοδα διοικητικής υποστήριξης του Ομίλου ποσού € 241 χιλ. (2024: € 298 χιλ.) περιλαμβάνονται € 55 χιλ. (2024: € 54 χιλ.) που αφορούν έξοδα υπηρεσιών λειτουργικής / διοικητικής υποστήριξης από συνδεδεμένες εταιρείες (βλ. Σημείωση 29).

Στις Αμοιβές τρίτων περιλαμβάνονται μη επαναλαμβανόμενα έξοδα και αμοιβές συμβούλων ποσού € 40 χιλ. (2024: 63 χιλ.) που αφορούν την συγχώνευση με την ICI.

Η αύξηση στα λοιπά έξοδα οφείλεται σε μη επαναλαμβανόμενα έξοδα € 116 χιλ. (2024: 0) που αφορούν διαγραφές υπολοίπων πελατών και προβλέψεις επισφάλειας από τα ακίνητα που αποκτήθηκαν λόγω της συγχώνευσης καθώς και σε ποσό € 223 χιλ. (2024: 0 χιλ.) από αναλογικό υπολογισμό έκπτωσης Φ.Π.Α. (prorata) που οφείλεται στην αύξηση του ύψους των ενοικίων που δεν υπόκεινται σε Φ.Π.Α., η οποία προέκυψε μετά τη συγχώνευση κυρίως λόγω της ενσωμάτωσης ενοικίων από την Alpha Bank.

Οι παρακάτω αμοιβές αφορούν τις αμοιβές της εταιρείας ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε. για τη χρήση του 2025 και του 2024 με έδρα την Ελλάδα για τις υπηρεσίες που παρείχε στον Όμιλο και περιλαμβάνονται στα έξοδα διοικητικής υποστήριξης:

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|--|---|------------|------------|------------|
| | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
| Αμοιβές Τακτικού Ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και των θυγατρικών | 69 | 71 | 59 | 61 |
| Έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης | 18 | 32 | 11 | 26 |
| Λοιπές ελεγκτικές εργασίες | 16 | 16 | 16 | 16 |
| Διενέργεια Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της «Κατάστασης Επενδύσεων της Εταιρείας» | Η αμοιβή περιλαμβάνεται σε αυτή του τακτικού ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων | | | |
| Σύνολο Αμοιβών | 103 | 119 | 86 | 103 |

22. Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα)

Τα καθαρά χρηματοοικονομικά έσοδα αναλύονται ως ακολούθως:

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|-----------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | 01.01.2025 - 31.12.2025 | 01.01.2024 - 31.12.2024 | 01.01.2025 - 31.12.2025 | 01.01.2024 - 31.12.2024 |
| Έσοδα τόκων Ομολογιακών δανείων | (4.946) | (5.108) | (4.946) | (5.107) |
| Έσοδα τόκων αλληλόχρεου δανεισμού | (5) | (78) | (5) | (78) |
| Χρηματοοικονομικά έξοδα | (9) | (3) | (9) | (3) |
| Απόσβεση παρούσας αξίας δανείου | 70 | 919 | 70 | 919 |
| Άλλα έσοδα τόκων | 51 | 21 | 46 | 10 |
| Σύνολο | (4.839) | (4.249) | (4.844) | (4.259) |

Τα έξοδα των τόκων των δανείων του 2025 είναι μειωμένα σε σχέση με το 2024 κυρίως λόγω της αποπληρωμής μέρους των δανείων και της περαιτέρω πτώσης των επιτοκίων. Εντός της χρήσης 2025 κεφαλαιοποιήθηκαν τόκοι ομολογιακού δανείου ποσού € 20 χιλ. που αφορούν την χρηματοδότηση του υπό ανάπτυξη ακίνητο επι της Λ. Ποσειδώνος 42, Καλλιθέα. Εντός της χρήσης 2024 είχαν κεφαλαιοποιηθεί τόκοι ομολογιακού δανείου ποσού € 389 χιλ. που αφορούσαν το υπό ανάπτυξη κέντρο αποθήκευσης και διανομής στον Ασπρόπυργο βάση του ΔΛΠ 23. Η απόσβεση παρούσας αξίας δανείου αφορά την τροποποίηση των όρων υφιστάμενων δανείων..

23. Παράγωγα Χρηματοπιστωτικά Μέσα

Για τον περιορισμό του επιτοκιακού κινδύνου, η Εταιρεία το 3ο τρίμηνο του 2025 σύναψε συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίου (Interest Rate Swap) συνολικού ονομαστικού ποσού €80,0 εκ. ήτοι για το 79% των δανειακών υποχρεώσεων της 31.12.2025. Επιπλέον, τον Ιανουάριο και Φεβρουάριο του 2026 σύναψε συμβάσεις IRS επιπλέον ποσού € 20,0 εκ. με αποτέλεσμα την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας χρηματοοικονομικής πληροφόρησης το συνολικό ονομαστικό ποσό των συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίου να ανέρχεται σε € 100,0 εκ..

Για τη χρήση 2025, η Εταιρεία αναγνώριζε ζημιά ποσού € 39 χιλ. στα αποτελέσματα χρήσης σύμφωνα με την αποτίμηση σε εύλογη αξία κατά την 31.12.2025 των ως άνω συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίου (Interest Rate Swap) συνολικού ονομαστικού ποσού €80,0 εκ..

Συμβόλαιο ανταλλαγής επιτοκίων

| Ημερομηνία σύναψης – λήξης σύμβασης | Ονομαστικό ποσό | Ιεράρχηση εύλογης αξίας | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|-------------------------------------|-----------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | | | 01.01.2025 - 31.12.2025 | 01.01.2024 - 31.12.2024 | 01.01.2025 - 31.12.2025 | 01.01.2024 - 31.12.2024 |
| 22.10.2025 - 22.10.2030 | €20.000 χιλ. | 3 | 91 | - | 91 | - |
| 10.11.2025- 13.11.2029 | €20.000 χιλ. | 3 | (8) | - | (8) | - |
| 28.11.2025 - 30.11.2029 | €20.000 χιλ. | 3 | (1) | - | (1) | - |
| 22.12.2025 - 22.12.2028 | €20.000 χιλ. | 3 | (121) | - | (121) | - |
| | | | (39) | - | (39) | - |

Οι συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων που συνάφθηκαν το Νοέμβριο και Δεκέμβριο του 2025, περιλαμβάνουν και οption επέκτασης για ένα ακόμη έτος.

24. Φόροι

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | 01.01.2025- 31.12.2025 | 01.01.2024- 31.12.2024 | 01.01.2025 - 31.12.2025 | 01.01.2024 - 31.12.2024 |
| Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π. | (1.011) | (1.249) | (852) | (1.013) |
| Σύνολο | (1.011) | (1.249) | (852) | (1.013) |

Οι φόροι του Ομίλου για τη χρήση του 2025 μειώθηκαν σε σχέση με την αντίστοιχη περσινή περίοδο, λόγω της μείωσης του συντελεστή φορολόγησης και της πώλησης επενδυτικών ακινήτων, στο πλαίσιο της αναδιάρθρωσης του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας.

Οι Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (Α.Ε.Ε.Α.Π.) σύμφωνα με το άρθρο 58 παρ. 3 του ν.5193/2025 όπως ισχύει δεν υπόκεινται σε φόρο εισοδήματος αλλά φορολογούνται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα (10,0% * (Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ + 1,0%)), επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων τους πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Συνεπώς, ο εταιρικός φόρος για τη χρήση του 2025 διαμορφώθηκε σε σταθμισμένο ποσοστό 0,35% επί του μέσου όρου των επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων έναντι 0,51% το 2024. Σε περίπτωση μεταβολής του Επιτοκίου Αναφοράς, η προκύπτουσα νέα βάση υπολογισμού του φόρου ισχύει από την πρώτη ημέρα του επόμενου της μεταβολής μήνα.

Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις φορολογικές αρχές σύμφωνα με όσα προβλέπονται από το άρθρο 58 παρ 3. του Ν. 5193/2025, όπως ισχύει.

25. Μερίσματα

Την 29^η Απριλίου 2025 η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε τη διανομή μερίσματος καθαρού ποσού €0,1350 ανά μετοχή από τα προς διανομή κέρδη της χρήσης 2024, ήτοι συνολικού ποσού € 6,0 εκ., προσφέροντας καθαρή μερισματική απόδοση 5,3% με βάση την τιμή κλεισίματος της μετοχής («ΜΠΡΙΚ») της ίδιας ημέρας. Η διανομή πραγματοποιήθηκε την 29.05.2025 μέσω Προγράμματος Επανεπένδυσης Μερίσματος. Κατά της αντίστοιχη περσινή περίοδο, και σύμφωνα με την από 20.05.2024 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, την 18.06.2024 είχε καταβληθεί μέρισμα 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») της ίδιας ημέρας.

Την 24^η Σεπτεμβρίου 2025 η Εταιρεία με απόφαση του Δ.Σ. αποφάσισε τη διανομή προσωρινού μερίσματος συνολικού ποσού € 3.676 χιλ. ήτοι € 0,08 ανά μετοχή (καθαρό), από τα κέρδη του Α' εξαμήνου της χρήσης 2025. Η καταβολή πραγματοποιήθηκε την 27.11.2025 μέσω Προγράμματος Επανεπένδυσης Μερίσματος.

Η θυγατρική «BriQ Warehouses A.E» με την από 21.05.2025 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της αποφάσισε τη διανομή μερίσματος € 2.109 χιλ. ήτοι € 0,35150 ανά μετοχή (καθαρό) από τα κέρδη της χρήσης 2024 προς τους μετόχους της. Δεδομένης της διανομής προσωρινού μερίσματος ύψους € 0,25370 ευρώ/μετοχή (καθαρό) που υλοποιήθηκε σε συνέχεια της από 24.10.2024 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της BriQ Warehouses A.E. (συνολικό ύψος προσωρινού μερίσματος € 1.522 χιλ.), το υπόλοιπο προς διανομή μέρισμα ποσού € 587 χιλ. ή € 0,09780 ευρώ / μετοχή (καθαρό) καταβλήθηκε στους μετόχους της BriQ Warehouses την 23.05.2025. Δικαιούχος του μερίσματος της «BriQ Warehouses A.E» κατά 80% είναι η Εταιρεία.

Η θυγατρική «BriQ Warehouses A.E » την 6η Οκτωβρίου 2025, με απόφαση του Δ.Σ. αποφάσισε τη διανομή προσωρινού μερίσματος συνολικού ποσού € 1.560 χιλ. ήτοι € 0,2600 ανά μετοχή (καθαρό), από τα κέρδη της χρήσης 2025, εκ των οποίων ποσό € 1.248 χιλ. έλαβε η Εταιρεία εντός της χρήσης 2025, ενώ το υπολειπόμενο ποσό αφορά μετόχους μειοψηφίας. Δικαιούχος του μερίσματος της «BriQ Warehouses A.E» κατά 80% είναι η Εταιρεία.

Πρόγραμμα Επανεπένδυσης Μερίσματος

Η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας της 29ης Απριλίου 2025 ενέκρινε τη θέσπιση προγράμματος επανεπένδυσης μερίσματος τετραετούς διάρκειας (2025 – 2028) («**Πρόγραμμα Επανεπένδυσης Μερίσματος**») και εξουσιοδότησε το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας να προβεί στον καθορισμό των ειδικότερων όρων του Προγράμματος Επανεπένδυσης Μερίσματος σε ετήσια βάση, σε εκτέλεση και εφαρμογή των γενικών όρων αυτού, όπως εγκρίθηκαν από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

Σε συνέχεια σχετικής εξουσιοδότησης από την ως άνω Τακτική Γενική Συνέλευση το **Διοικητικό Συμβούλιο αποφάσισε στις 29.04.2025 την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου έως συνολικού ποσού € 6,0 εκ. μέσω επανεπένδυσης του μερίσματος κερδών χρήσης του 2024.**

Κάθε δικαιούχος μέτοχος είχε την δυνατότητα να επανεπενδύσει σε νέες μετοχές το ποσό του μερίσματος που του αναλογεί, εν όλω ή εν μέρει, μέχρι ποσό € 0,1350 ανά μετοχή που κατείχε κατά την ημερομηνία προσδιορισμού των δικαιούχων του μερίσματος της χρήσης 2024 (δηλ. την 08.05.2025) (το «Ποσό Επανεπένδυσης»). Η τιμή διάθεσης των νέων μετοχών υπολογίστηκε ως ο μέσος όρος της χρηματιστηριακής σταθμισμένης βάσει όγκου τιμής της μετοχής (VWAP – Volume Weighted Average Price) της Εταιρείας των πέντε (5) εργασίμων ημερών που προηγήθηκαν της Περιόδου Επιλογής, δηλαδή από την 30.04.2025 έως και την 07.05.2025, μειωμένης κατά ποσοστό 2% («Ποσοστό έκπτωσης»), στρογγυλοποιημένο στο αμέσως μεγαλύτερο δεύτερο δεκαδικό ψηφίο, και ορίστηκε σε € 2,55 ανά Νέα Μετοχή (η «Τιμή Διάθεσης»).

Στο Πρόγραμμα Επανεπένδυσης Μερίσματος της χρήσης 2024 ανταποκρίθηκε θετικά το 64,7% του συνολικού μετοχικού κεφαλαίου, συμπεριλαμβανομένων των βασικών μετόχων, επιβεβαιώνοντας την εμπιστοσύνη των επενδυτών στην Εταιρεία. Συνεπώς από το συνολικό μέρισμα από τα κέρδη της χρήσης 2024 ποσού € 6,0 εκ. ποσό € 2,1 εκ. διανεμήθηκε στους μετόχους, ενώ ποσό € 3,9 εκ. επανεπενδύθηκε στην Εταιρεία με σκοπό την αποπληρωμή υφιστάμενου δανεισμού.

Με την από 23.05.2025 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου διαπιστώθηκε η μερική καταβολή, εκ της ως άνω αύξησης, ποσού € 3.194 χιλ. που αντιστοιχεί σε 1.521.037 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας €2,10 εκάστη. Στις 29.05.2025 άρχισε η διαπραγμάτευση των νέων μετοχών στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Σύμφωνα με την σχετική απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, η χρήση των Αντληθέντων Κεφαλαίων μειωμένων κατά τα έξοδα της Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου ολοκληρώθηκε με α) την από 16.06.2025 αποπληρωμή ποσού € 2.200 χιλ. αλληλόχρεου δανεισμού της Εταιρείας με την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. και β) την από

30.07.2025 μερική αποπληρωμή ποσού € 1.665 χιλ. του από 27.06.2025 Προγράμματος Εκδόσεως Κοινού Ομολογιακού Δανείου που έχει συνάψει η Εταιρεία με την Τράπεζα Alpha Bank A.E. ποσού έως € 96.269 χιλ.

Δυνάμει της εξουσιοδότησης που παρείχε προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων, σε εκτέλεση και εφαρμογή του Προγράμματος Επανεπένδυσης Μερισματος, με την απόφασή του της 24^{ης} Σεπτεμβρίου 2025, αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας μέχρι ποσού € 2,7 εκ. με έκδοση μέχρι 1.289.818 νέων κοινών, άυλων, ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών, ονομαστικής αξίας 2,10 ευρώ με δυνατότητα μερικής κάλυψης σύμφωνα με το άρθρο 28 παρ. 2 του Ν. 4548/2018, μέσω επανεπένδυσης μέρους του προσωρινού μερίσματος της οικονομικής χρήσης 2025, συνολικού ποσού € 3,7 εκ. από τους δικαιούχους του μερίσματος που θα επιλέξουν την επανεπένδυση του παραπάνω ποσού σε ακέραιο αριθμό Νέων Μετοχών, αντί για μετρητά.

Κάθε δικαιούχος Μέτοχος μπορούσε να επανεπενδύσει σε Νέες Μετοχές, εν όλω ή εν μέρει, μέχρι ποσό € 0,080 ανά μετοχή που κατέχει κατά την ημερομηνία προσδιορισμού των δικαιούχων του προσωρινού μερίσματος της χρήσης 2025 (δηλ. την 06.11.2025) (το «Ποσό Επανεπένδυσης»). Η τιμή διάθεσης των Νέων Μετοχών ήταν ίση με τον μέσο όρο της χρηματιστηριακής σταθμισμένης βάσει όγκου τιμής της μετοχής (VWAP – Volume Weighted Average Price) της Εταιρείας των πέντε (5) εργασίμων ημερών (ήτοι 31.10.2025 έως και την 06.11.2025) που προηγούνται της Περιόδου Επιλογής, δηλαδή από την 07.11.2025 έως και την 20.11.2025, μειωμένης κατά ποσοστό 2% («Ποσοστό έκπτωσης»), στρογγυλοποιημένο στο αμέσως μεγαλύτερο δεύτερο δεκαδικό ψηφίο και ορίστηκε σε € 2,82 ανά Νέα Μετοχή (η «Τιμή Διάθεσης»).

Στο Πρόγραμμα Επανεπένδυσης Μερισματος από τα κέρδη του πρώτου εξαμήνου του 2025 ανταποκρίθηκε θετικά το 57,2% του συνολικού μετοχικού κεφαλαίου, συμπεριλαμβανομένων των βασικών μετόχων, επιβεβαιώνοντας την εμπιστοσύνη των επενδυτών στην Εταιρεία. Συνεπώς, από το συνολικό ανακοινωθέν μέρισμα ποσού € 3,6 εκ. των κερδών χρήσης του 2025, ποσό € 1,57 εκ. διανεμήθηκε ως μετρητά στους δικαιούχους, ενώ εκδόθηκαν και 743.036 νέες μετοχές για το υπόλοιπο ποσό του μερίσματος ύψους € 1.560 χιλ. (τα «Αντληθέντα Κεφάλαια»).

Με την από 21.11.2025 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου διαπιστώθηκε η μερική καταβολή, εκ της ως άνω αύξησης, ποσού € 1.560 χιλ. που αντιστοιχεί σε 743.036 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας €2,10 εκάστη. Στις 27.11.2025 άρχισε η διαπραγμάτευση των νέων μετοχών στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Σύμφωνα με την απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, η χρήση των Αντληθέντων Κεφαλαίων μειωμένων κατά τα έξοδα της Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου ολοκληρώθηκε με την από 22.12.2025 μερική αποπληρωμή ποσού € 1.700 χιλ. του από 27.06.2025 Προγράμματος Εκδόσεως Κοινού Ομολογιακού Δανείου που έχει συνάψει η Εταιρεία με την Τράπεζα Alpha Bank A.E. ποσού έως € 96.269 χιλ.

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 | |
|---|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | 01.01.2025 - 31.12.2025 | 01.01.2024 - 31.12.2024 | 01.01.2025 - 31.12.2025 | 01.01.2024 - 31.12.2024 |
| Κέρδη μετά από φόρους | 26.078 | 29.253 | 22.931 | 26.221 |
| Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας | 25.266 | 28.429 | 22.931 | 26.221 |
| Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους μειοψηφίας | 812 | 824 | - | - |
| Σταθμισμένος μέσος όρος του αριθμού μετοχών | 45.882.842 | 35.976.656 | 45.882.842 | 35.976.656 |
| Μέσος σταθμικός αριθμός ιδίων μετοχών | 458.238 | 396.129 | 458.238 | 396.129 |
| Σταθμισμένος μέσος όρος του αριθμού μετοχών σε κυκλοφορία | 45.424.604 | 35.580.527 | 45.424.604 | 35.580.527 |
| Βασικά και απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή (€ ανά μετοχή) | 0,556 | 0,799 | 0,505 | 0,737 |

27. Ανειλημμένες 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 μέχρι το τέλος Μάρτιου 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 συνολική επιφάνεια της έκτασης που ανήκει στην Εταιρεία την 31.12.2025 ανέρχεται σε 126.870,04 τ.μ). Η Εταιρεία έχει αντικρούσει την αγωγή αυτή ζητώντας την απόρριψή της τόσο για νομικούς όσο και για ουσιαστικούς λόγους και η τυπική συζήτηση της αγωγής έχει οριστεί για την 27.10.2026. 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

Επί 26 ακινήτων της Εταιρείας με α/α: 1, 3, 4, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 25, 29, 31, 33, 34, 36, 39, 41, 42, 44, 45, όπως αυτά παρουσιάζονται στην κατάσταση επενδύσεων της Εταιρείας της 31.12.2025 και επί του ακινήτου της θυγατρικής BriQ Hospitality M.A.E., έχουν εγγραφεί προσημειώσεις υποθηκών ύψους € 115,5 εκ. υπέρ της Alpha Bank A.E.. στο πλαίσιο του από 27.06.2025 Κοινού Ομολογιακού Δανείου ανώτατου ποσού € 96,3 εκ. που έχει συναφθεί μεταξύ της Εταιρείας και της τράπεζας Alpha Bank A.E..

Επί 15 ακινήτων της Εταιρείας με α/α: 5, 6, 10, 11, 17, 23, 24, 26, 27, 28, 37, 40, 43, 46, 47 όπως αυτά παρουσιάζονται στην κατάσταση επενδύσεων της Εταιρείας της 31.12.2025 έχουν εγγραφεί προσημειώσεις υποθηκών και υποθήκες συνολικού ύψους € 52,0 εκ., υπέρ της τράπεζας Eurobank A.E. στο πλαίσιο του από 23.04.2021 προγράμματος κοινού ομολογιακού δανείου ανώτατου ύψους € 40,0 εκ. που είχε συναφθεί μεταξύ της Εταιρείας και της τράπεζας Eurobank A.E..

Επί του ακινήτου της Εταιρείας που βρίσκεται στην Λεωφ. Ποσειδώνος αρ. 42 έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ύψους € 5,9 εκ., υπέρ της Alpha Bank A.E. στο πλαίσιο 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», συνολικού κεφαλαίου € 4,9 εκ..

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>).

Επιπλέον, η μισθώτρια Sarmed Logistics A.E. θεωρείται συνδεδεμένο μέρος καθώς ο κύριος μέτοχός της, Ιωάννης Σαραντίτης του Χαράλαμπους, είναι και μέτοχος μειοψηφίας (20%) της BriQ Warehouses A.E.

Οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν ως εξής:

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|---|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | 01.01.2025 - 31.12.2025 | 01.01.2024 - 31.12.2024 | 01.01.2025 - 31.12.2025 | 01.01.2024 - 31.12.2024 |
| i) Έσοδα από Μισθώματα επενδυτικών ακινήτων | | | | |
| Θυγατρικές εταιρείες | - | - | 21 | 21 |
| Quest Συμμετοχών Α.Ε. | 48 | 88 | 48 | 88 |
| Λοιπά συνδεδεμένα μέρη - όμιλος Quest | 3.552 | 3.011 | 3.552 | 3.011 |
| Sarmed Logistics A.E. | 2.589 | 2.482 | - | - |
| | 6.189 | 5.581 | 3.621 | 3.120 |
| ii) Λοιπα έσοδα | | | | |
| Θυγατρικές εταιρείες | - | - | 19 | 19 |
| | - | - | 19 | 19 |
| iii) Αγορές παγίων | | | | |
| Quest Συμμετοχών Α.Ε. | - | - | - | - |
| Λοιπά συνδεδεμένα μέρη - όμιλος Quest | 150 | 13 | 150 | 13 |
| | 150 | 13 | 150 | 13 |
| iv) Έξοδα που αφορούν παροχή υπηρεσιών | | | | |
| Λήψη υπηρεσιών λειτουργικής / διοικητικής υποστήριξης | | | | |
| Quest Συμμετοχών Α.Ε. | 1 | 2 | 1 | 2 |
| Λοιπά συνδεδεμένα μέρη - όμιλος Quest | 54 | 52 | 51 | 49 |
| | 55 | 54 | 52 | 51 |
| v) Παροχές προς τη Διοίκηση | | | | |
| Αμοιβές και παροχές μελών Δ.Σ και επιτροπών του | 86 | 90 | 86 | 90 |
| Αμοιβές και παροχές ανώτατων στελεχών | 516 | 404 | 516 | 404 |
| | 602 | 494 | 602 | 494 |
| vi) Υπόλοιπα τέλους χρήσης που προέρχονται από μισθώματα-αγορές αγαθών/ λήψη υπηρεσιών | | | | |
| Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη: | | | | |
| Quest Συμμετοχών Α.Ε. | 1 | 2 | 1 | 2 |
| Λοιπά συνδεδεμένα μέρη - όμιλος Quest | 77 | 99 | 77 | 99 |
| | 78 | 101 | 78 | 101 |
| Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη: | | | | |
| Quest Συμμετοχών Α.Ε. | - | - | - | - |
| Λοιπά συνδεδεμένα μέρη - όμιλος Quest | 11 | 6 | 11 | 6 |

| | 11 | 6 | 11 | 6 |
|----------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις: | | | | |
| Quest Συμμετοχών Α.Ε. | 8 | 8 | 8 | 8 |
| Λοιπά συνδεδεμένα μέρη - όμιλος | 744 | 734 | 744 | 734 |
| Quest | | | | |
| | 752 | 742 | 752 | 742 |

Τα έξοδα υπηρεσιών του Ομίλου συνολικού ποσού € 55 χιλ. (2024: € 54 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 2025 όσο και το 2024 αφορούν κυρίως σε βραχυπρόθεσμες παροχές σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και επιτροπών του και σε ανώτατα στελέχη.

30. Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό και 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 27.11.2025 η Εταιρεία καθώς και οι θυγατρικές της BriQ Warehouses A.E. και BriQ Hospitality M.A.E., έλαβαν πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης για τη χρήση 2024 από την ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε. με συμπέρασμα χωρίς επιφύλαξη. Τα αντίστοιχα φορολογικά πιστοποιητικά για τη χρήση 2025 αναμένεται να εκδοθούν έως την καταληκτική ημερομηνία υποβολής τους, ήτοι έως την 31^η Οκτωβρίου 2026. 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 01.01.2026 έως την ημερομηνία έγκρισης της παρούσας χρηματοοικονομικής πληροφόρησης η Εταιρεία έχει αποκτήσει επιπλέον 12.000 ίδιες μετοχές με μέση τιμή κτήσης € 2,9008 ανά μετοχή. Η Εταιρεία κατέχει σήμερα 510.017 ίδιες μετοχές, που αντιστοιχούν σε ποσοστό 1,07% του μετοχικού της κεφαλαίου.

Την 27.01.2026, η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά οικοπέδου επιφάνειας 10.555 τ.μ. στην περιοχή της Μεταμόρφωσης Αττικής, εντός ΒΙΟΠΑ Αχαρνών, στο οποίο σκοπεύει να κατασκευάσει νέο βιομηχανικό κτήριο, υψηλών προδιαγραφών, επιφάνειας περίπου 4.180 τ.μ. Το κόστος απόκτησης του οικοπέδου ανήλθε στο ποσό των € 3,5 εκ. ενώ το συνολικό κόστος της επένδυσης (συμπεριλ. της αγοράς του οικοπέδου) εκτιμάται ότι θα ανέλθει στα € 6,5 εκ. Η Εταιρεία έχει υπογράψει προσύμφωνο μίσθωσης του ακινήτου για 25 έτη σε βιομηχανική εταιρεία που δραστηριοποιείται στον τομέα παραγωγής τροφίμων.

Στις 12.01.2026 η Εταιρεία σύναψε σύμβαση εργολαβίας για την κατασκευή ενός νέου σύγχρονου κτιρίου αποθηκών και διανομής (ΚΑΔ3) επί των όμορων οικοπέδων της στον Ασπρόπυργο, συνολικής επιφάνειας 7.828,81 τ.μ. προδιαγραφών πυροπροστασίας κατηγορίας Ζ3. Η αποπεράτωση του έργου αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του 2027.

Τον Ιανουάριο και Φεβρουάριο του 2026, για την αντιστάθμιση του επιτοκιακού κινδύνου, η Εταιρεία σύναψε συμφωνίες ανταλλαγής επιτοκίου (Interest Rate Swap) επιπλέον ποσού € 20,0 εκ. με αποτέλεσμα την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας χρηματοοικονομικής πληροφόρησης το συνολικό ονομαστικό ποσό των συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίου να ανέρχεται σε € 100,0 εκ..

Η πρόσφατη κλιμάκωση της σύγκρουσης μεταξύ Ιράν και Η.Π.Α./Ισραήλ, η οποία έλαβε χώρα μετά την ημερομηνία αναφοράς των χρηματοοικονομικών καταστάσεων χρήσης 2025, έχει αυξήσει τη γεωπολιτική αβεβαιότητα σε διεθνές επίπεδο. Παρά ταύτα, μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων, δεν έχουν διαπιστωθεί ουσιώδεις διαταραχές στο μακροοικονομικό περιβάλλον που να επηρεάζουν άμεσα τη δραστηριότητα της Εταιρείας ή τη σταθερότητα των αγορών στις οποίες δραστηριοποιείται.

Ωστόσο, ο Όμιλος επενδύει μόνο στην Ελληνική επικράτεια, δεν έχει έκθεση σε ρωσικά ή ουκρανικά περιουσιακά στοιχεία, ή περιουσιακά στοιχεία στην Μέση Ανατολή και παρακολουθεί συνεχώς τις εξελίξεις στο μακροοικονομικό και γεωπολιτικό πεδίο καθώς και την πορεία των βασικών δεικτών αξιολόγησης της ποιότητας των επενδύσεων σε ακίνητα. Επίσης, η έκθεση του Ομίλου στις πληθωριστικές πιέσεις είναι σχετικά περιορισμένη καθώς τα μισθώματα σε όλες τις μισθώσεις αναπροσαρμόζονται με βάση τον πληθωρισμό. Ταυτόχρονα με τις συμφωνίες ανταλλαγής επιτοκίου (Interest Rate Swaps) που έχει κάνει η Εταιρεία, έχει προστατευθεί από μελλοντικές αυξήσεις επιτοκίων των δανείων της.

Οι παρούσες ετήσιες Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2025, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 30^η Μαρτίου 2026 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. A01029252 | A.Δ.Τ. A00107455 | A.Δ.Τ A00314314 A.Μ. 0097897 / Α'Τάξης | A.Δ.Τ. A0133897 A.Μ. 0115401 / Α'Τάξης |

Παράρτημα - Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης EPRA (European Public Real Estate Association) – Μη ελεγμένα στοιχεία

Η «European Public Real Estate Association (EPRA)» είναι ένας μη κερδοσκοπικός οργανισμός που έχει την έδρα του στις Βρυξέλλες και εκπροσωπεί τα συμφέροντα των εισηγμένων ευρωπαϊκών εταιρειών ακινήτων. Αποστολή της EPRA είναι η προώθηση, η ανάπτυξη και η εκπροσώπηση των Ευρωπαϊκών εταιρειών ακινήτων του ευρωπαϊκού τομέα ακινήτων. Στο πλαίσιο των προσπαθειών της για την ενίσχυση της διαφάνειας και της συγκρισιμότητας μεταξύ των εταιρειών ακινήτων, η EPRA έχει αναπτύξει ένα ενιαίο πλαίσιο προτύπων χρηματοοικονομικής αναφοράς, προσφέροντας ένα πιο εξειδικευμένο και στοχευμένο σύστημα δεικτών για τον κλάδο των ακινήτων.

Η ένταξη της Εταιρείας στην EPRA το 2025 σηματοδοτεί ένα σημαντικό βήμα στην εξωστρέφεια της εταιρείας, καθώς συνδέεται με την υιοθέτηση διεθνώς αναγνωρισμένων προτύπων χρηματοοικονομικής αναφοράς και την ευθυγράμμιση με τις βέλτιστες πρακτικές του κλάδου. Σε αυτό το πλαίσιο, η BriQ δημοσιεύει επιλεγμένους βασικούς δείκτες απόδοσης EPRA (EPRA KPIs) ως εναλλακτικά μέτρα απόδοσης, σύμφωνα με τα πρότυπα βέλτιστων πρακτικών αναφοράς που δημοσιεύθηκαν το 2024 από την EPRA για συνεπείς, συγκρίσιμες και υψηλής ποιότητας οικονομικές πληροφορίες.

A. Κέρδη EPRA

Τα κέρδη EPRA (EPRA Earnings) αποτελούν μέτρο της λειτουργικής απόδοσης, καθώς εξαιρούν στοιχεία που δεν συνδέονται με την επαναλαμβανόμενη καθαρή εισοδηματική επίδοση του χαρτοφυλακίου. Συγκεκριμένα, δεν περιλαμβάνουν τη μεταβολή της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων ούτε τυχόν κέρδη ή ζημίες από πωλήσεις ακινήτων, ώστε να αποτυπώνεται καθαρά η λειτουργική δυναμική της εταιρείας. Τα κέρδη EPRA αποτελούν βασικό δείκτη των υποκείμενων λειτουργικών αποτελεσμάτων και παρέχουν ένδειξη για το κατά πόσο οι τρέχουσες πληρωμές μερισμάτων υποστηρίζονται από την πραγματική, επαναλαμβανόμενη κερδοφορία

| (Ποσά σε € χιλ.) | Σημείωση | 2025 | 2024 |
|--|----------|---------------|---------------|
| Κέρδη μετά φόρων | 26 | 26.078 | 29.253 |
| Εξαιρούνται: | | | |
| Μεταβολές στην αξία των επενδυτικών ακινήτων, υπό ανάπτυξη και άλλων επενδυτικών συμμετοχών | 6 | 11.017 | 10.486 |
| Κέρδη ή ζημίες από τη διάθεση επενδυτικών ακινήτων, υπό ανάπτυξη ακινήτων και άλλων επενδυτικών συμμετοχών | 5 | 3.588 | - |
| Κέρδος από αρνητική υπεραξία | 1.2 | - | 11.363 |
| Κέρδη EPRA | | 11.473 | 7.404 |
| Βασικός (μέσος) αριθμός μετοχών | 26 | 45.424.604 | 35.580.527 |
| EPRA Κέρδη ανά Μετοχή (EPS) (€) | | 0,253 | 0,208 |
| Ειδικές ανά εταιρεία προσαρμογές (προαιρετικά): | | | |
| Προσαρμογή – αποσβέσεις | 8,9 | 92 | 78 |
| Προσαρμογή – άλλα μη επαναλαμβανόμενα στοιχεία | 21 | 40 | 63 |
| Προσαρμοσμένα κέρδη | | 11.605 | 7.545 |
| Προσαρμοσμένο EPS ανά εταιρεία (€) | | 0,255 | 0,212 |

Β. ΜΕΤΡΗΣΕΙΣ EPRA NAV

Το σύνολο μετρήσεων EPRA NAV κάνει προσαρμογές στην καθαρή θέση σύμφωνα με τις οικονομικές καταστάσεις ΔΠΧΑ για να παρέχει στους ενδιαφερόμενους τις πιο σχετικές πληροφορίες σχετικά με την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων μιας εταιρείας επενδύσεων σε ακίνητα, υπό διαφορετικά σενάρια.

EPRA Net Reinstatement Value (NRV): Υποθέτει ότι οι οντότητες δεν πωλούν ποτέ περιουσιακά στοιχεία και στοχεύει να αντιπροσωπεύει την αξία που απαιτείται για την ανοικοδόμηση της οντότητας.

EPRA Tangible Assets (NTA): Υποθέτει ότι οι οντότητες αγοράζουν και πωλούν περιουσιακά στοιχεία, αντικατοπτρίζοντας έτσι ορισμένα επίπεδα αναπόφευκτου αναβαλλόμενου φόρου.

EPRA Net Disposal Value (NDV): Αντιπροσωπεύει την αξία των μετόχων σύμφωνα με ένα σενάριο διάθεσης, όπου ο αναβαλλόμενος φόρος, τα χρηματοοικονομικά μέσα και ορισμένες άλλες προσαρμογές υπολογίζονται στην πλήρη έκταση της υποχρέωσής τους, μετά την αφαίρεση τυχόν φόρου που προκύπτει.

Ο Συνολικός αριθμός μετοχών αναφέρεται στον αριθμό μετοχών 31.12 σε κυκλοφορία, εξαιρουμένων των ιδίων μετοχών, Σημείωση 12 - Μετοχικό Κεφάλαιο και Αγορά Ιδίων Μετοχών

| (Ποσά σε € χιλ.) | EPRA NRV | EPRA NRV | EPRA NTA | EPRA NTA | EPRA NDV | EPRA NDV |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Δείκτες Καθαρής θέσης EPRA | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 |
| Ίδια κεφάλαια αναλογούντα στους μετόχους (ΔΠΧΑ) | 173.731 | 152.467 | 173.731 | 152.467 | 173.731 | 152.467 |
| Εξαιρούνται: | | | | | | |
| Εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων | 39 | - | 39 | - | | |
| Άυλα στοιχεία ενεργητικού | (7) | (9) | (7) | (9) | | |
| Συμπεριλαμβάνονται: | | | | | | |
| Εύλογη αξία δανειακών υποχρεώσεων | | | | | (1.594) | (1.523) |
| EPRA NAV | 173.763 | 152.458 | 173.763 | 152.458 | 172.137 | 150.944 |
| Αριθμός μετοχών | 46.651.810 | 44.489.645 | 46.651.810 | 44.489.645 | 46.651.810 | 44.489.645 |
| EPRA NAV ανά μετοχή (€) | 3,72 | 3,43 | 3,72 | 3,43 | 3,69 | 3,39 |

Γ. Αναλογία κόστους EPRA

Ο δείκτης κόστους EPRA (EPRA Cost Ratio) αποτελεί βασικό δείκτη αποδοτικότητας, καθώς αποτυπώνει το συνολικό επίπεδο λειτουργικών δαπανών μιας εταιρείας ακινήτων σε σχέση με τα έσοδά της. Ο δείκτης παρουσιάζεται τόσο συμπεριλαμβανομένου όσο και εξαιρουμένου του άμεσου κόστους κενών ακινήτων, παρέχοντας μια ολοκληρωμένη εικόνα της αποτελεσματικότητας στη διαχείριση του χαρτοφυλακίου.

| (Ποσά σε € χιλ.) | 2025 | 2024 |
|---|--------------|--------------|
| Συμπεριλαμβάνονται: | | |
| Διοικητικά / λειτουργικά έξοδα από κατάσταση αποτελεσμάτων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ | 4.047 | 2.716 |
| Μείον: έξοδα κοινοχρήστων που επανατιμολογούνται τους τους μισθωτές | (94) | - |
| Δαπάνες EPRA (συμπεριλαμβανομένων των άμεσων δαπανών κενών χώρων) | 3.953 | 2.716 |
| Άμεσες δαπάνες κενών χώρων | - | - |
| Δαπάνες EPRA (εξαιρουμένων των άμεσων δαπανών κενών χώρων) | 3.953 | 2.716 |

| | | |
|--|---------------|---------------|
| | | |
| Ακαθάριστο εισόδημα από ενοίκια | 21.603 | 15.684 |
| Πλέον: έξοδα κοινοχρήστων που επανατιμολογούνται τους τους μισθωτές | (94) | - |
| Ακαθάριστο εισόδημα από ενοίκια | 21.509 | 15.684 |
| Δείκτης κόστους EPRA (συμπεριλαμβανομένων των αμέσων εξόδων κενών χώρων) | 18,4% | 17,3% |
| Δείκτης κόστους EPRA (μη συμπεριλαμβανομένων των αμέσων εξόδων κενών χώρων) | 18,4% | 17,3% |

Δ. EPRA LTV

Ο δείκτης EPRA LTV αποτελεί μια βασική μέτρηση για τον προσδιορισμό του ποσοστού του χρέους και των υποχρεώσεων σε σύγκριση με την εκτιμώμενη αξία των ακινήτων.

| (Ποσά σε € χιλ.) | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|---|----------------|----------------|
| Συμπεριλαμβάνουν: | | |
| Δανεισμός από Χρηματοπιστωτικά Ιδρύματα | 559 | 196 |
| Ομολογιακά Δάνεια | 101.362 | 128.477 |
| Καθαρές απαιτήσεις | 2.758 | 3.782 |
| Μείον: | | |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα | (4.262) | (7.346) |
| Καθαρός Δανεισμός (α) | 100,417 | 125.109 |
| Συμπεριλαμβάνουν: | | |
| Ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα | 1.634 | 1.474 |
| Επενδυτικά ακίνητα σε εύλογη αξία | 277.917 | 277.400 |
| Ακίνητα προς πώληση | 2.340 | 5.910 |
| Συνολική Αξία Ακινήτων (β) | 281.891 | 284.784 |
| LTV (α/β) | 35,6% | 43,9% |