ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΕΜΠΟΡΙΟΥ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΓΟΡΑΣ
& ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΕΙΣΗΓΜΕΝΩΝ Α.Ε.

Ταχ. Δ/νση : Πλ. Κάνιγγος
Ταχ. Κώδικας : 101 81, Αθήνα
Πληροφορίες : Ελένη Ευαγγελάτου
Τηλέφωνο : 2103893395
E-mail : evagelatoue@mindev.gov.gr

Αθήνα, 25-09-2025

Αριθ. Πρωτ.: 3763839
Σχετ.: 74069/24.09.2025

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) και δημοσίευσης στο διαδικτυακό τόπο του Γ.Ε.ΜΗ. στοιχείων της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία **«BriQ Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία».**

Την 25.09.2025 καταχωρίσθηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 5528221, οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις περιόδου από 01.01.2025 έως 30.06.2025 της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία **«BriQ Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία»** και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 140330201000, με σκοπό τη διανομή προς τους μετόχους της εταιρείας προσωρινού μερίσματος εκ των κερδών της εταιρικής χρήσεως 2025, σύμφωνα με το άρθρο 162 του ν. 4548/2018.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της ανωτέρω εταιρείας περιόδου από 01.01.2025 έως 30.06.2025 επισυνάπτονται και αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας ανακοίνωσης.

Η Προϊσταμένη του Τμήματος

Ιωάννα Πλαντζουνάκη

BriQ Properties A.E.E.A.Π.

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

για την περίοδο από 01 Ιανουαρίου 2025 έως 30 Ιουνίου 2025

BriQ Properties A.E.E.A.Π

Αρ. ΓΕΜΗ - 140330201000

Μητροπόλεως 3, Αθήνα

Αύγουστος 2025

Περιεχόμενα

Δηλώσεις εκπροσώπων του Διοικητικού Συμβουλίου **3**

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας **4**

Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή **16**

Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση **19**

Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης **20**

Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων **21**

Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων **22**

Εταιρική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων **23**

Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών **24**

Εταιρική Κατάσταση Ταμειακών Ροών **25**

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων **26**

1. Γενικές πληροφορίες 26
2. Βάση σύνταξης των ενδιάμεσων συνοπτικών ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων 28
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου 31
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης 33
5. Πληροφόρηση κατά τομέα 34
6. Επενδύσεις σε ακίνητα 36
7. Συμμετοχή σε Θυγατρικές 41
8. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις 41
9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 42
10. Μετοχικό κεφάλαιο και αγορά ιδίων μετοχών 43
11. Δανειακές Υποχρεώσεις 44
12. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 46
13. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων 47
14. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα 47
15. Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) 48
16. Λοιπά λειτουργικά έξοδα 48
17. Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) – καθαρά 49
18. Παράγωγα Χρηματοπιστωτικά Μέσα 49
19. Φόροι 50
20. Μερίσματα ανά μετοχή 50
21. Κέρδη ανά μετοχή 51
22. Ανειλημμένες υποχρεώσεις 51
23. Υφιστάμενα εμπράγματα βάρη 52
24. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη 53
25. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού 54

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

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

- Η συνημμένη Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση του εξαμήνου που έληξε την 30η Ιουνίου 2025 της BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π. («η Εταιρεία» και «ο Όμιλος»), η οποία καταρτίστηκε σύμφωνα με τα ισχύοντα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, τα Ίδια Κεφάλαια και τα αποτελέσματα της εξάμηνης περιόδου της Εταιρείας καθώς και των εταιρειών που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση (Όμιλος), σύμφωνα με τις παραγράφους 3 έως 5 του άρθρου 5 του Ν. 3556/2007.
- Επίσης δηλώνουν εξ όσων γνωρίζουν ότι η Εξαμηνιαία Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπον αληθή τις πληροφορίες που απαιτούνται βάσει της παραγράφου 6 του άρθρου 5 του Ν. 3556/2007.

Αθήνα, 07 Αυγούστου 2025

Ο Πρόεδρος Δ.Σ.	Η Διευθύνουσα Σύμβουλος	Το Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.
Θεόδωρος Φέσσας	Άννα Αποστολίδου	Απόστολος Γεωργαντζής
Α.Δ.Τ. Α01029252	Α.Δ.Τ. Α00107455	Α.Δ.Τ. Α01088969

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας

«BriQ Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» για την περίοδο από την 1η Ιανουαρίου έως την 30η Ιουνίου 2025

Αξιότιμοι Μέτοχοι,

Με βάση τις διατάξεις του άρθρου 5 του Ν.3556/2007 και τις σχετικές εκτελεστικές διατάξεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, σας υποβάλουμε την Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της «BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.» (Εταιρεία) και των θυγατρικών της (μαζί ο Όμιλος) για τη χρονική περίοδο από την 1η Ιανουαρίου 2025 έως την 30η Ιουνίου 2025. Στόχος της Έκθεσης είναι να παράσχει ουσιαστικές πληροφορίες, που δίνουν στον αναγνώστη τη δυνατότητα να διαμορφώσει μια ολοκληρωμένη γνώμη για την εξέλιξη των εργασιών της Εταιρείας και του Ομίλου κατά την εξεταζόμενη περίοδο.

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

1. Απολογισμό για την περίοδο από 1η Ιανουαρίου 2025 έως 30η Ιουνίου 2025
2. Σημαντικά γεγονότα κατά την κλειόμενη περίοδο
3. Περιγραφή των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων για το δεύτερο εξάμηνο της οικονομικής χρήσης του 2025
4. Σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

Οι παρούσες ενοποιημένες και εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις συντάχθηκαν σύμφωνα με τις διατάξεις του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου (Δ.Λ.Π.) 34 - "Ενδιάμεση Οικονομική Αναφορά", έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 7η Αυγούστου 2025, είναι αναρτημένες μαζί με την έκθεση επισκόπησης του ορκωτού ελεγκτή και την εξαμηνιαία έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου στη διαδικτυακή διεύθυνση www.briqproperties.gr.

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

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

1. ΑΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΠΟ ΤΗΝ 1η ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2025 ΕΩΣ ΤΗΝ 30η ΙΟΥΝΙΟΥ 2025

Μετά την ολοκλήρωση της συγχώνευσης με την Intercontinental International Α.Ε.Ε.Α.Π. (ICI) η οποία έλαβε χώρα τον Δεκέμβριο του 2024, η Εταιρεία πλέον έχει στην ιδιοκτησία της 55 ακίνητα συνολικής επιφάνεια 216.796 τ.μ. τα οποία αποφέρουν ετησιοποιημένα έσοδα περίπου € 21,9 εκ. Η συναλλαγή της συγχώνευσης χρηματοδοτήθηκε εξ' ολοκλήρου μέσω δανεισμού με αποτέλεσμα την 30.06.2025 ο συνολικός δανεισμός της Εταιρείας να ανέρχεται σε € 124,6 εκ. (LTV 43,6%, Net LTV 41,1%, ταμειακά διαθέσιμα 30.06.2025: € 7,1 εκ.).

Κατά το πρώτο εξάμηνο του 2025 συνεχίστηκε η μείωση των επιτοκίων αναφοράς της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας κατά 1,0%, από 3,12% την 31.12.2025 σε 2,15% σύμφωνα με την τελευταία μείωση της 11-06-2025. Η μείωση αυτή έχει θετικό αντίκτυπο στο δανειακό κόστος της Εταιρείας καθώς και στον συντελεστή φορολόγησης των ΑΕΕΑΠ (Σημ 19 «Φόροι», Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων).

Αναφορικά με την ελληνική οικονομία, το πραγματικό ΑΕΠ αυξήθηκε κατά 2,2% σε ετήσια βάση στο πρώτο τρίμηνο του 2025, έναντι 2,5% το προηγούμενο τρίμηνο, με σημαντική ώθηση από την ιδιωτική κατανάλωση. Ωστόσο, οι υψηλές τιμές υπηρεσιών**,** κυρίως στην ενέργεια και στα ενοίκια, συνεχίζουν να πιέζουν ανοδικά τον πληθωρισμό και το κόστος διαβίωσης. Στα θετικά του πρώτου εξαμήνου του 2025 είναι ότι η DBRS αναβάθμισε την ελληνική οικονομία σε 'BBB' με θετική προοπτική και το Χρηματιστήριο Αθηνών παρουσιάζει συνεχή ανοδική πορεία (+34,9 % φέτος), κορυφαία παγκοσμίως.

Αναφορικά με την αγορά ακινήτων, στο α' εξάμηνο 2025 συνεχίστηκε η τάση της ανόδου των τιμών στα γραφεία υψηλών προδιαγραφών (prime offices) και στα καταστήματα. Η αγορά ακινήτων εκτιμάται ότι θα διατηρήσει τη θετική της πορεία βραχυπρόθεσμα, καθώς η ελληνική οικονομία συνεχίζει να παρουσιάζει ισχυρή ανθεκτικότητα και θετικές επιδόσεις. Ωστόσο, εν όψει των νέων δεδομένων που δημιουργούνται στο διεθνές πολιτικό και οικονομικό περιβάλλον, η αγορά καθίσταται ευάλωτη σε πιθανές εξελίξεις που θα έπληττταν την εξωτερική ζήτηση.

Επενδύσεις σε ακίνητα

Την 30η Ιουνίου 2025, το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου περιλάμβανε 55 ακίνητα συνολικής επιφάνειας 216.796 τ.μ., εκ των οποίων δύο (2) ανήκουν στις θυγατρικές εταιρείες.

Η αξία του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου την 30.06.2025, ήταν διαμοιρασμένη κατά 32,3% σε ακίνητα αποθηκευτικών χώρων και κέντρων διανομής (logistics), 26,8% σε ακίνητα γραφείων και κτίρια μικτής χρήσης (γραφεία με ισόγεια καταστήματα), 25,8% σε καταστήματα, 12,8% σε ξενοδοχεία, και 2,3% σε λοιπές χρήσεις.

Σύμφωνα με την Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2025, η εύλογη αξία των ακινήτων του Ομίλου, συμπεριλαμβανομένων επενδυτικών, ιδιοχρησιμοποιούμενων και διακρατούμενων προς πώληση ακινήτων, όπως αποτιμήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές των εταιρειών «ΑΘΗΝΑΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ Ε.Π.Ε.», «Savills ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε.» και «Cushman & Wakefield Proprius» ανήλθε σε € 285,7 εκ. έναντι αξίας € 284,8 εκ. την 31.12.2024, ήτοι αύξηση € 0,9 εκ. ή 0,3%.

Η αύξηση αυτή προκύπτει από το άθροισμα των κατωτέρω ποσών:

- Αύξηση € 2,7 εκ. που αφορά επενδύσεις για αγορά ακινήτων και κεφαλαιουχικές δαπάνες ανακαίνισης και ανάπτυξης ακινήτων,
- Αύξηση € 2,3 εκ. που αφορά αναπροσαρμογή αξίας του υφισταμένου χαρτοφυλακίου (βλ. κατωτέρω «Κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία»),
- Μείωση € 4,2 εκ. που αφορά την πώληση 2 οριζοντίων ιδιοκτησιών γραφείων.

Σύμφωνα με την Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 30.06.2025, οι Επενδύσεις σε Ακίνητα (μη συμπεριλαμβανομένων ιδιοχρησιμοποιούμενων και διακρατούμενων προς πώληση ακινήτων) κατά την 30η Ιουνίου 2025 ανερχόταν σε € 279 εκ. έναντι αξίας € 277 εκ. κατά την 31η Δεκεμβρίου 2024, ήτοι αύξηση 0,6%.

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

Έσοδα

Τα Έσοδα από Μισθώματα του Ομίλου για το εξάμηνο που έληξε την 30η Ιουνίου 2025 ανήλθαν σε € 10,9 εκ. έναντι € 7,3 εκ. για την αντίστοιχη περσινή περίοδο παρουσιάζοντας αύξηση 49%. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στην ενσωμάτωση εσόδων προερχόμενων από τα νεοαποκτηθέντα ακίνητα της ICI καθώς και στα έσοδα από την παράδοση προς χρήση του ΚΑΔ2, της δεύτερης αποθήκης logistics στον Ασπρόπυργο Αττικής.

Κατά την 30.06.2025, το ποσοστό των ετησιοποιημένων εσόδων από μισθώματα που προέρχεται από την Τράπεζα Alpha Bank A.E. (τομέας καταστήματα) ανέρχονται σε 26%, ποσοστό 16% προέρχεται από θυγατρικές και συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου Quest Συμμετοχών Α.Ε. (τομείς γραφείων και logistics) και 12% προέρχεται από την εταιρεία Sarmed Logistics A.E. (τομέας logistics).

Την 30.06.2025 το συνολικό ποσοστό πληρότητας (το σύνολο των μισθωμένων χώρων δια του συνόλου της εκμισθώσιμης επιφάνειας μη συμπεριλαμβανομένων των οικοπέδων, ακινήτων υπό-ανάπτυξη και ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων) ήταν 99,6% (31.12.2024: 99,5%).

Κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία

Τα κέρδη του Ομίλου από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα, μη συμπεριλαμβανομένων των ιδιοχρησιμοποιούμενων, σε εύλογη αξία για το πρώτο εξάμηνο του 2025 ανήλθαν σε € 2,3 εκ. έναντι € 7,0 εκ. για την αντίστοιχη περσινή περίοδο.

Λειτουργικά Έξοδα

Τα **Άμεσα Έξοδα σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα** (βλ. Σημείωση 14) για το εξάμηνο που έληξε την 30η Ιουνίου 2025 ανήλθαν σε € 355 χιλ. έναντι € 150 χιλ. για την αντίστοιχη περσινή περίοδο, ήτοι αυξήθηκαν κατά 137%. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στην αύξηση του χαρτοφυλακίου ακίνητων της Εταιρείας σε συνέχεια της ολοκλήρωσης της απορρόφησης της «Intercontinental International Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» (30.06.2025: 55 ακίνητα συγκριτικά με την 30.06.2024: 42 ακίνητα) και σε έκτακτο έξοδο ποσού € 101 χιλ. που αφορά αποζημίωση προς μισθωτή για πρόωρη λύση μίσθωσης σε κτίριο γραφείων ιδιοκτησίας της Εταιρείας συνολικής επιφάνειας 712,78 τ.μ., που βρίσκεται επί της οδού Χάρητος 3, στο Κολωνάκι στην Αθήνα λόγω της πώλησής του την 30η Ιουλίου 2025 (βλ. Σημείωση 6, «Επενδύσεις σε

ακίνητα»). Κατά τα λοιπά, τα έξοδα αυτά περιλαμβάνουν κυρίως έξοδα ασφάλισης ακινήτων ποσού € 117 χιλ. (30.06.2024 : € 74 χιλ.), έξοδα εκτίμησης ακινήτων ποσού € 44 χιλ. (30.06.2024 : € 35 χιλ.), καθώς και έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών ποσού € 74 χιλ. (30.06.2024: € 21 χιλ.).

Ο **Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων – ΕΝΦΙΑ** (βλ. Σημείωση 15) για το εξάμηνο αφορά την ετήσια υποχρέωση του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων. Η ετήσια υποχρέωση, βάση των ακινήτων που είχε στην ιδιοκτησία του ο Όμιλος την 01.01.2025, για το έτος 2025 ανέρχεται σε € 1.214 χιλ. έναντι € 672 χιλ. για το έτος 2024. Η αύξηση οφείλεται στον διπλασιασμό του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου μετά την ενσωμάτωση των 32 ακινήτων που αποκτήθηκαν από την ICI εντός της χρήσης του 2024.

Τα **Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα** (βλ. Σημείωση 16) ανήλθαν σε € 651 χιλ. έναντι € 307 χιλ. της περσινής περιόδου, ήτοι παρουσίασαν αύξηση 112% καθώς το ποσό του πρώτου εξαμήνου 2025 περιλαμβάνει μη επαναλαμβανόμενα έξοδα που συνδέονται με την συγχώνευση ποσού € 155 χιλ. καθώς και ποσό prorata € 194 χιλ. που οφείλεται στην αύξηση, μετά την συγχώνευση, του ποσοστού των ενοικίων στα οποία δεν επιβάλλεται Φ.Π.Α. (όπως είναι τα ενοίκια που προέρχονται από την Alpha Bank).

Χρηματοοικονομικά Έσοδα / Έξοδα

Τα **καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα** ανήλθαν σε € 3,0 εκ., έναντι € 2,4 εκ. για την αντίστοιχη περσινή περίοδο (βλ. Σημείωση 17) λόγω της αύξησης του δανεισμού της Εταιρείας σε € 124,6 εκ. από € 106,0 εκ. την 30.06.2025 και 30.06.2024 αντίστοιχα.

Λειτουργικά Κέρδη - Αποτελέσματα προ Φόρων

Τα **λειτουργικά κέρδη** του Ομίλου για το πρώτο εξάμηνο το 2025 ανήλθαν σε € 10,5 εκ. έναντι € 12,8 εκ. της αντίστοιχης περσινής περιόδου, ενώ τα λειτουργικά κέρδη μη συμπεριλαμβανομένων των κερδών από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία αυξήθηκαν κατά 41% και ανήλθαν σε € 8,2 εκ. έναντι € 5,8 εκ. της αντίστοιχης περσινής περιόδου.

Τα **κέρδη προ φόρων** ανήλθαν σε € 7,0 εκ. έναντι € 10,7 εκ. της αντίστοιχης περσινής περιόδου. Τα κέρδη προ φόρων μη συμπεριλαμβανομένων των κερδών από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ανήλθαν σε € 5,2 εκ. έναντι € 3,7 εκ. της προηγούμενης περιόδου, εμφανίζοντας αύξηση 46%.

Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης (EBITDA και Προσαρμοσμένο EBITDA)

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

Τα προσαρμοσμένα Κέρδη προ Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων (“adj. EBITDA”) για το εξάμηνο που έληξε την 30η Ιουνίου 2025 ανήλθαν σε € 9,0 εκ. έναντι € 6,2 εκ. της αντίστοιχης περσινής περιόδου, εμφανίζοντας αύξηση 46,6 %, όπως φαίνεται στον παρακάτω πίνακα:

	01.01.2025-30.06.2025	**01.01.2024-30.06.2024**	**Μεταβολή %**
Κέρδη προ φόρων	**7.548**	**10.748**	-29,8%
Πλέον: Αποσβέσεις δικαιωμάτων ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	44	39	
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά (έσοδα) /έξοδα (Σημ.17)	2.996	2.356	
Κέρδη προ φόρων, τόκων και συνολικών αποσβέσεων (EBITDA)	**10.588**	**13.143**	-19,4%
Μείον : Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	(2.335)	(7.035)	
Μείον : Κέρδη από αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων	-	(279)	

Πλέον: 50% της ετήσιας πρόβλεψης Ε.Ν.Φ.Ι.Α.[1]	607	336	
Μείον : Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	(80)	-	
Πλέον : Μη οργανικά, μη επαναλαμβανόμενα[2]	256	-	
Προσαρμοσμένα κέρδη προ Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)	**9.036**	**6.165**	46,6%

[1] *Το κονδύλι «Ενιαίος Φόρος Ακίνητης Περιουσίας Ε.Ν.Φ.Ι.Α.» για την περίοδο 01.01. έως 30.06. αφορά το 100% της συνολικής ετήσιας υποχρέωσης καταβολής του ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων υπολογισμένο με βάση την αντικειμενική αξία των ακινήτων που είχε στην κατοχή της η Εταιρεία την 1η Ιανουαρίου του κάθε έτους αντίστοιχα ο οποίος ανέρχεται σε € 1.214 χιλ. για το 2025 έναντι € 672 χιλ. για το 2024.*

[2] *Περιλαμβάνει μη επαναλαμβανόμενα έξοδα και αμοιβές συμβούλων (€ 40 χιλ.) που αφορούν την συγχώνευση με την ICI, διαγραφές υπολοίπων πελατών και προβλέψεις επισφάλειας από τα ακίνητα που αποκτήθηκαν λόγω της συγχώνευσης (€115 χιλ. και αποζημίωση μισθωτή (€ 101 χιλ.) για πρόωρη λύση μίσθωσης σε κτίριο γραφείων ιδιοκτησίας της Εταιρείας συνολικής επιφάνειας 712,78 τ.μ., που βρίσκεται επί της οδού Χάρητος 3, στο Κολωνάκι στην Αθήνα λόγω πώλησης την 30η Ιουλίου 2025.*

Τα Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (F.F.O) που αντιστοιχούν στους μετόχους της Εταιρείας (μη συμπεριλαμβανομένων μετόχων μειοψηφίας) διαμορφώθηκαν σε € 5,1 εκ. (30.06.2024: € 2,8 εκ.) παρουσιάζοντας αύξηση 101,3 %, όπως αναλύεται παρακάτω:

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

(ποσά σε € χιλ.)	**01.01.2025-30.06.2025**	**01.01.2024-30.06.2024**	**Μεταβολή %**
Κέρδη περιόδου που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας	**6.763**	**9.892**	**-31,6%**
Μείον: Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(2.335)	(7.035)	
Μείον : Κέρδη από αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων	-	(279)	
Μείον: Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	(80)	-	
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων πάγιων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	44	39	
Πλέον: Μη οργανικά, μη επαναλαμβανόμενα έξοδα [1]	256	-	
Πλέον / (Μείον): Χρηματοοικονομικό έξοδο / (έσοδο) λόγω αλλαγής όρων χρηματοοικονομικής υποχρέωσης	223	(35)	
Μείον: Κεφαλαιοποίηση τόκων ομολογιακού που αφορούν χρηματοδότηση υπό ανάπτυξη ακινήτου	(10)	(168)	
Πλέον / (Μείον): Καθαρή ζημιά / (Κέρδος) από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	-	-	
Πλέον: Κέρδος που αναλογεί σε μη ελέγχουσες συμμετοχές αναφορικά με τις ανωτέρω προσαρμογές	37	130	
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες που αντιστοιχούν στους μετόχους της Εταιρείας (F.F.O.)	**4.897**	**2.544**	**92,5%**

[1] *Περιλαμβάνει μη επαναλαμβανόμενα έξοδα και αμοιβές συμβούλων (€ 40 χιλ.) που αφορούν την συγχώνευση με την ICI , διαγραφές υπολοίπων πελατών και προβλέψεις επισφάλειας από τα ακίνητα που αποκτήθηκαν λόγω της συγχώνευσης (€115 χιλ. και αποζημίωση μισθωτή (€ 101 χιλ.) για πρόωρη λύση μίσθωσης σε κτίριο γραφείων ιδιοκτησίας της Εταιρείας συνολικής επιφάνειας 712,78 τ.μ., που βρίσκεται επί της οδού Χάρητος 3, στο Κολωνάκι στην Αθήνα λόγω πώλησης την 30η Ιουλίου 2025.*

Φόροι

Οι φόροι του Ομίλου για το εξάμηνο που έληξε την 30η Ιουνίου 2025 ανήλθαν σε € 546 χιλ. έναντι € 535 χιλ. της αντίστοιχης περσινής περιόδου, παρουσιάζοντας οριακή αύξηση 2% παρόλη την αύξηση των επενδύσεων του Ομίλου λόγω της μείωσης του επιτοκίου αναφοράς (Σημείωση 19).

Πιο αναλυτικά, 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 επενδύσεών τους πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Σε περίπτωση μεταβολής του Επιτοκίου Αναφοράς, η προκύπτουσα νέα βάση υπολογισμού του φόρου ισχύει από την πρώτη ημέρα του επόμενου της μεταβολής μήνα. Συνεπώς, ο εταιρικός φόρος για το α' εξάμηνο 2025 διαμορφώθηκε σε σταθμισμένο ποσοστό 0,189% επί του μέσου όρου των επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων έναντι 0,275% το περσινό αντίστοιχο εξάμηνο.

Καθαρά Κέρδη

Τα καθαρά κέρδη του Ομίλου για το πρώτο εξάμηνο του 2025 ανήλθαν σε € 7,0 εκ. έναντι κερδών € 10,2 εκ. της αντίστοιχης περσινής περιόδου. Τα καθαρά κέρδη εμφανίζονται μειωμένα καθώς συμπεριλαμβάνουν κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, τα οποία για το πρώτο εξάμηνο του 2025 ανήλθαν σε € 2,3 εκ. έναντι € 7,0 εκ. για την αντίστοιχη περσινή περίοδο. Τα καθαρά κέρδη μη συμπεριλαμβανομένων των κερδών από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ανήλθαν σε ποσό € 4,7 εκ. έναντι ποσού € 3,2 εκ. της αντίστοιχης περσινής περιόδου εμφανίζοντας αύξηση 47%.

Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου

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. 20 «Μερίσματα ανά μετοχή»).

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. Συνεπώς το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται την 30.06.2025 σε € 97.454 χιλ., διαιρούμενο σε 46.406.811 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας €2,10 εκάστης.

Στοιχεία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής θέσης

Το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων του Ομίλου που αντιστοιχούν σε μετόχους της Εταιρείας για το εξάμηνο που έληξε την 30η Ιουνίου 2025 ανέρχεται σε € 156,9 εκ. από € 152,5 εκ. την 31η Δεκεμβρίου 2024. Το σύνολο ιδίων κεφαλαίων (NAV) ανά μετοχή την 30.06.2025 διατηρήθηκε σταθερό και ίσο με € 3,42, έναντι € 3,43 την 31η Δεκεμβρίου 2024, λαμβάνοντας υπόψιν και την διανομή μερίσματος συνολικού ποσού € 6,0 εκ. ή € 0,1350 ανά μετοχή που ολοκληρώθηκε την 29.05.2025 καθώς και τις νέες μετοχές (βλ. παράγραφο 10 ανωτέρω). Από το συνολικό ανακοινωθέν μέρισμα ποσού € 6,0 εκ. των κερδών χρήσης του 2024, ποσό € 2,1 εκ .διανεμήθηκε στους δικαιούχους, ενώ εκδόθηκαν και 1.521.037 νέες μετοχές για το υπόλοιπο ποσό του μερίσματος ύψους € 3,9 εκ. στο πλαίσιο του προγράμματος Επανεπένδυσης Μερίσματος της Χρήσης 2024 (Σημ. 20).

Τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου την 30η Ιουνίου 2025 ανέρχονται σε € 7,1 εκ. έναντι € 7,3 εκ. την 31η Δεκεμβρίου 2024.

Την 30 Ιουνίου 2025 οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου μειώθηκαν σε € 124,6 εκ. έναντι € 128,7 εκ. την 31η Δεκεμβρίου 2024.

Ο δείκτης L.T.V. (Δάνεια / Επενδύσεις σε ακίνητα) του Ομίλου την 30η Ιουνίου 2025 ανερχόταν σε 43,6% και το Net L.T.V. ((Δάνεια – Ταμειακά Διαθέσιμα)/Επενδύσεις σε ακίνητα) σε 41,1%, ενώ την 31η Δεκεμβρίου 2024 ανερχόταν σε 45,2% και 42,6% αντίστοιχα.

Βασικοί Δείκτες

(ποσά σε € χιλ.)

	30.06.2025		31.12.2024	
Δείκτης Ρευστότητας				
Κυκλοφορούν ενεργητικό (συμπ. Διακρατούμενων προς πώληση)	14.221	2,39x	16.178	1,36x
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.945		11.890	
Δείκτες Μόχλευσης				
Δάνεια και υποχρεώσεις από μίσθωση	124.735	42,1%	128.677	43,4%
Σύνολο Ενεργητικού	296.047		296.164	
Δάνεια και υποχρεώσεις από μίσθωση	124.735		128.677	
Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα	(7.102)	40,7%	(7.346)	42,0%
Σύνολο Ενεργητικού	296.047		296.164	
Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα	(7.102)		(7.346)	
L.T.V. (Loan to value)				
Δανειακές υποχρεώσεις	124.632	43,6%	128.673	45,2%
Επενδύσεις σε Ακίνητα [(1)]	285.659		284.784	
Net L.T.V. (Net Loan to value)				
Δανειακές υποχρεώσεις	124.632		128.673	
Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα	(7.102)	41,1%	(7.346)	42,6%
Επενδύσεις σε Ακίνητα [(1)]	285.659		284.784	
Καθαρή Θέση				
Σύνολο ίδιων κεφαλαίων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας	156.936	3,42 €	152.467	3,43 €
Αριθμός μετοχών τέλους χρήσης (σε χιλ.)	45.953		44.490	

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

	30.06.2025	31.12.2024
Επενδύσεις σε ακίνητα	279.186	277.400
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα	1.493	1.474
Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	4.980	5.910
Σύνολο	**285.659**	**284.784**

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗ ΠΕΡΙΟΔΟ

Α. Επενδύσεις

Το α' εξάμηνο του 2025 ο Όμιλος έκανε επενδύσεις συνολικού ποσού € 2,7 εκ. Συγκεκριμένα :

1. Στις 17.03.2025 η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση οικοπέδου έναντι τιμήματος € 1.250 χιλ., μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού €33 χιλ., το οποίο είναι όμορο με το ξενοδοχείο της Εταιρείας στη Πάρο.
2. Κατά την διάρκεια του α' εξαμήνου 2025 η Εταιρεία πραγματοποίησε έργα για την κατασκευή νέου κτιρίου γραφείων πιστοποιημένου κατά LEED επί της Ποσειδώνος 42 στην Καλλιθέα Αττικής στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας ποσού € 565 χιλ., ενώ εκτιμάται πως η κατασκευή θα έχει ολοκληρωθεί στο πρώτο εξάμηνο του 2026.
3. Λοιπές κεφαλαιουχικές δαπάνες ποσού € 0,8 εκ. επί των λοιπών επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας.

Β. Άλλα Εταιρικά γεγονότα

1. Διανομή Μερίσματος

Την 29η Απριλίου 2025 η Τακτική Γενική Συνέλευση (ΤΓΣ) 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 (σύμβολο «ΜΠΡΙΚ») την 29.04.2025.

2. Πρόγραμμα Επανεπένδυσης Μερίσματος και Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου

Περαιτέρω, 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.

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) (Σημ. 20 «Μερίσματα ανά μετοχή»). 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.

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. επιβάλει 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 Καταχώρησης 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. Την 30.07.2025, η Εταιρεία προχώρησε στην πώληση ενός επαγγελματικού κτηρίου που βρίσκεται στο Κολωνάκι, επί της συμβολής των οδών Χάρητος 3 και Σπευσίππου 6. Το τίμημα για την πώληση του ως άνω ακινήτου ανήλθε σε € 4,40 εκ. έναντι της αξίας εκτίμησης του ακινήτου της 30.06.2025 που ανερχόταν σε € 3,21 εκ.. Το κέρδος από την πώληση του ακινήτου που θα καταχωρηθεί στα αποτελέσματα του δεύτερου εξαμήνου 2025 ανέρχεται σε € 1,2 εκ., ενώ το συνολικό κέρδος από την αγορά του ακινήτου που έλαβε χώρα τον Ιανουάριο του 2024 έως και την πώλησή του ανέρχεται σε €1,4 εκ..

1. Την 30.07.2025 πραγματοποιήθηκε 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 Α.Ε. ποσού έως € 96.269 χιλ. Με την εν λόγω αποπληρωμή 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.

2. 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.. Ως αποτέλεσμα διαδοχικών αγορών, σήμερα η Εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της, συνολική έκταση 127 στρεμμάτων εντός της οποίας έχουν ήδη ανεγερθεί δύο υπερσύγχρονα κτήρια logistics επιφάνειας 25.256τ.μ. το ΚΑΔ 1 και 19.236τ.μ. το ΚΑΔ 2 με αξία αποτίμησης 30.06.2025 τα € 41εκ.. Η αγορά του ανωτέρω οικοπέδου σε συνδυασμό με το υπόλοιπο συντελεστή δόμησης που διαθέτει το ακίνητο, θα σηματοδοτήσουν και την έναρξη των εργασιών για την ανέγερση ενός τρίτου κτηρίου logistics (ΚΑΔ 3), αντίστοιχων-υψηλών- προδιαγραφών συνολικής επιφάνειας περίπου 7.900τ.μ.

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

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΓΙΑ ΤΟ ΔΕΥΤΕΡΟ ΕΞΑΜΗΝΟ ΤΟΥ 2025

Η ολοκλήρωση της απορρόφησης της ICI τον Δεκέμβριο του 2024 και της ενσωμάτωσης του χαρτοφυλακίου ακινήτων και των εσόδων της ICI είχε σημαντική επίδραση στην θετική πορεία των οικονομικών μεγεθών της Εταιρείας κατά το Α’ εξάμηνο του 2025. Η Διοίκηση εκτιμά ότι η τάση αύξησης της κερδοφορίας που καταγράφηκε στο Α’ εξάμηνο του 2025 θα διατηρηθεί και στο Β’ εξάμηνο, ενισχύοντας την απόδοση των ιδίων κεφαλαίων.

Βασική προτεραιότητα της Εταιρείας για το δεύτερο εξάμηνο του 2025 είναι η συνέχιση της αναδιάρθρωσης του χαρτοφυλακίου ακινήτων μέσω επιλεκτικών πωλήσεων ακινήτων που δεν εμπίπτουν στους στόχους της επενδυτικής στρατηγικής της και μέσω νέων επενδύσεων σε αυτοτελή ακίνητα ή/και σε ανάπτυξη ακινήτων (development) που δίνουν καλύτερη απόδοση κεφαλαίων στους μετόχους.

Παράλληλα, η Εταιρεία προχωράει στην σταδιακή ενεργειακή αναβάθμιση του χαρτοφυλακίου ακινήτων της και στην ενσωμάτωση νέων τεχνολογιών με στόχο την αύξηση της αποδοτικότητας και την καλύτερη διαχείριση του χαρτοφυλακίου της.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Α) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

ii) Μεταβολές στην Αξία των Ακινήτων

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

iii) Πληθωριστικός Κίνδυνος

Η έκθεση του Ομίλου σε πληθωριστικό κίνδυνο είναι περιορισμένη καθώς στην πλειονότητα των συμβάσεων μισθώσεων προβλέπονται ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων που συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή.

Επιπλέον στις περισσότερες συμβάσεις μίσθωσης προβλέπεται ότι σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα. Τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου δεν υπόκεινται σε εποχικές διακυμάνσεις, πλην κάποιων μεμονωμένων μισθώσεων όπου επιπλέον του μηνιαίου (βασικού) μισθώματος, υπάρχει και ποσοστό επί του υπερβάλλοντος τζίρου το οποίο υπολογίζεται στις αρχές κάθε έτους βάση τζίρου του προηγούμενου ημερολογιακού έτους.

Ο Όμιλος είναι παρόλαυτα εκτεθειμένος στην αύξηση των τιμών του κόστους κατασκευής καθώς υπάρχουν έργα που είναι υπό ανάπτυξη τα οποία όμως αποτελούν ένα μικρό ποσοστό της αξίας του χαρτοφυλακίου επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου. Ο Όμιλος έχει συνάψει ήδη εργολαβικές συμβάσεις και έχει συμπεριλάβει το αυξημένο κατασκευαστικό κόστος στα επιχειρηματικά του μοντέλα.

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

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

Η έκθεση του Ομίλου σε κίνδυνο μεταβολής επιτοκίων λόγω δανεισμού κινείται σε χαμηλά επίπεδα έχοντας Net Loan To Value Ratio 41,1% την 30.06.2025.

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 αξιολογώντας παράλληλα την πιστοληπτική ικανότητα του πελάτη, την οικονομική του κατάσταση, την συναλλακτική συμπεριφορά του καθώς και άλλες παραμέτρους. Κατά την παρακολούθηση του πιστωτικού κινδύνου των πελάτων, οι πελάτες ομαδοποιούνται ανάλογα με τα πιστωτικά χαρακτηριστικά τους, τα χαρακτηριστικά ενηλικίωσης των απαιτήσεων τους και τα τυχόν προηγούμενα προβλήματα εισπραξιμότητας που έχουν επιδείξει.

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

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

Κατά την 30.06.2025 ο μεγαλύτερος μισθωτής του Ομίλου είναι η Τράπεζα Alpha Bank A.E.. Το ποσοστό των ετησιοποιημένων εσόδων από μισθώματα που προέρχεται από την Τράπεζα Alpha Bank A.E. ανέρχονται σε 26%, ποσοστό 16% προέρχεται από θυγατρικές και συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου Quest Συμμετοχών Α.Ε., 12% προέρχεται από την εταιρεία Sarmed Logistics A.E. (μισθωτή του ακινήτου της θυγατρικής BriQ Warehouses A.E.).

Γ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

Δ) Εξωτερικοί παράγοντες

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

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

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

(α) πολιτικές εξελίξεις διεθνώς, επιβολή δασμών κλπ.,

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

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

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

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

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

Ε) Περιβαλλοντικοί παράγοντες

Η Εταιρεία αναγνωρίζει τους κινδύνους που απορρέουν από την κλιματική αλλαγή και από περιβαλλοντικές καταστροφές, αλλά και τις υποχρεώσεις της απέναντι στο περιβάλλον σύμφωνα με την ισχύουσα περιβαλλοντική νομοθεσία όσο και την ανάγκη για μια ισορροπημένη οικονομική ανάπτυξη σε αρμονία με αυτό.

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 περιβαλλοντικών επιπτώσεων στις δραστηριότητές της.

ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρεία δεν έχει υποκαταστήματα.

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

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

Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το ΔΛΠ 24, περιγράφονται αναλυτικά και στην Σημείωση 24 των Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε 30 Ιουνίου 2025.

ΕΡΕΥΝΑ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

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

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

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 / Scope II) για τη λειτουργία των γραφείων της και τα αναλώσιμα που χρησιμοποιεί (Κατηγορία / Scope III). Προκειμένου όμως να ελαχιστοποιήσει τις επιπτώσεις των τελευταίων στο περιβάλλον, έχουν υιοθετηθεί και εφαρμόζονται πρακτικές κυκλικής οικονομίας. Παράλληλα, η Εταιρεία ενίσχυσε το προφίλ της στον τομέα της Εταιρικής Κοινωνικής Ευθύνης με την απόκτηση Πράσινου Πιστοποιητικού από τον πάροχο ηλεκτρικής ενέργειας, το οποίο βεβαιώνει ότι το 100% της ηλεκτρικής ενέργειας που καταναλώθηκε στα γραφεία της για το έτος 2024 και 2025 προέρχεται αποκλειστικά από Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (ΑΠΕ). Το Πράσινο Πιστοποιητικό αυτό είναι πλήρως ευθυγραμμισμένο με τη στρατηγική της BriQ Properties για τη μείωση του ενεργειακού της αποτυπώματος και την υιοθέτηση βιώσιμων πρακτικών που συμβάλλουν στην προστασία του περιβάλλοντος.

Στην ίδια κατηγορία ανθρακικού αποτυπώματος (Κατηγορία / Scope 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.

Βάσει των ευρημάτων του Gap Analysis που ολοκληρώθηκε τον Απρίλιο του 2024, η Εταιρεία έχει ξεκινήσει την υλοποίηση στοχευμένων ενεργειών ενεργειακής αναβάθμισης του χαρτοφυλακίου της, αξιοποιώντας τη συμμετοχή της στο Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (RRF). Το Gap Analysis, το οποίο διενεργήθηκε σε συνεργασία με την Envirometrics Α.Ε. και περιλάμβανε επιτόπιες επαληθεύσεις, αποσκοπούσε στην καταγραφή του ενεργειακού και ανθρακικού αποτυπώματος των ακινήτων και στον εντοπισμό βέλτιστων πρακτικών για τη μείωση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων. Η ενέργεια αυτή εντάσσεται στη στρατηγική περιβαλλοντικής υπευθυνότητας της Εταιρείας και την προσαρμογή της στις απαιτήσεις του κλιματικού νόμου 4936/2022 και του πλαισίου ESG.

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

Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης

Για τον μετριασμό των αρνητικών και τη μεγιστοποίηση των θετικών της επιδράσεων, η Εταιρεία έχει αναπτύξει και εφαρμόζει Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης, ώστε να παρακολουθεί και να βελτιώνει τις επιδόσεις της σε σχέση με τις δεσμεύσεις της προς τους εργαζομένους, τους μετόχους, την αγορά, την κοινωνία και το περιβάλλον σε θέματα βιώσιμης ανάπτυξης. Βασικός στόχος της Πολιτικής αυτής είναι η διασφάλιση των συμφερόντων όλων των ενδιαφερόμενων μερών, μέσω της υιοθέτησης υπεύθυνων επιχειρηματικών πρακτικών και της συνεχούς προσαρμογής στις εξελίξεις της βιώσιμης ανάπτυξης, με τρόπο που να διασφαλίζει τη μακροπρόθεσμη αξία για όλους (Link: https://www.briqproperties.gr/viosimi-anaptuxi/viosimi-anaptuxi/).

Η BriQ Properties, στο πλαίσιο της στρατηγικής της για βιώσιμη ανάπτυξη και διαφάνεια, δημοσιοποίησε τον Οκτώβριο του 2024 την τέταρτη Ετήσια Έκθεση Βιώσιμης Ανάπτυξης για τη χρήση 2023. Η Έκθεση καταρτίστηκε βάσει του αναθεωρημένου Οδηγού Δημοσιοποίησης Πληροφοριών ESG του Χρηματιστηρίου Αθηνών, ο οποίος ευθυγραμμίζεται με την Οδηγία CSRD και ενσωματώνει βέλτιστες πρακτικές ESG. Επιπλέον, έλαβε υπόψη τους 17 Στόχους Βιώσιμης Ανάπτυξης των Ηνωμένων Εθνών (UN SDGs) και τις 10 Αρχές του Οικουμενικού Συμφώνου του ΟΗΕ (UN Global Compact).

Η Εταιρεία ανταποκρίθηκε επιτυχώς στις αυξημένες απαιτήσεις του νέου πλαισίου και η προσήλωσή της σε θέματα ESG αποτυπώθηκε στο ESG Transparency Score 88% που της απονεμήθηκε από το Χρηματιστήριο Αθηνών. Η Έκθεση έτυχε εξωτερικής επαλήθευσης από την TÜV HELLAS (TÜV NORD) AE, επιβεβαιώνοντας τη συμμόρφωση με τις απαιτήσεις του Οδηγού ESG και του προτύπου AA1000AP (2018).

Παράλληλα, η BriQ εξακολούθησε και το 2024 να περιλαμβάνεται στον δείκτη «Athex ESG» του Χρηματιστηρίου Αθηνών, στον οποίο συμμετέχει από το 2021 ως η πρώτη Α.Ε.Ε.Α.Π. που εντάχθηκε στον συγκεκριμένο δείκτη. Η ένταξή της βασίζεται στην αξιολόγηση ESG Scoring και επιβεβαιώνει τη δέσμευσή της στη μείωση του περιβαλλοντικού αποτυπώματος, την κοινωνική υπευθυνότητα και τη συνεχή ενίσχυση της εταιρικής διακυβέρνησης.

Η BriQ Properties αναμένεται να δημοσιοποιήσει την Ετήσια Έκθεση Βιώσιμης Ανάπτυξης για τη χρήση 2024 τον Οκτώβριο του 2025.

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Αθήνα, 7 Αυγούστου 2025

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος	Η Διευθύνουσα Σύμβουλος
Θεόδωρος Φέσσας	Άννα Αποστολίδου
Α.Δ.Τ.Α01029252	Α.Δ.Τ.Α00107455

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

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

Building a better working world

Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας «BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.»

Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Εισαγωγή

Έχουμε επισκοπήσει τη συνημμένη συνοπτική εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π. της 30ης Ιουνίου 2025 και τις σχετικές συνοπτικές εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εξάμηνης περιόδου που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις, που συνθέτουν την ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της εξαμηνιαίας οικονομικής έκθεσης του Ν.3556/2007.

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

Εύρος Επισκόπησης

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

Συμπέρασμα

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

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

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

Building a better working world

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

Αθήνα 7 Αυγούστου 2025

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

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

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.

Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση

για την περίοδο από την 01 Ιανουαρίου 2025 έως την 30 Ιουνίου 2025

Με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

		Όμιλος		Εταιρεία	
	Σημ.	**30.06.2025**	**31.12.2024**	**30.06.2025**	**31.12.2024**
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	279.186	277.400	234.607	233.390
Συμμετοχή σε Θυγατρικές	7	-	-	30.855	30.855
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία		1.464	1.491	1.359	1.379
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων		102	3	102	3
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		9	9	9	9
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	8	1.065	1.052	308	301
		281.826	**279.955**	**267.240**	**265.937**
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	8	2.139	2.953	2.110	2.869
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	7.102	7.346	5.792	6.654
		9.241	**10.299**	**7.902**	**9.523**
Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	6	4.980	5.910	4.980	5.910
Σύνολο ενεργητικού		**296.047**	**296.164**	**280.122**	**281.370**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μετοχικό κεφάλαιο	10	97.454	94.260	97.454	94.260
Ίδιες μετοχές	10	(865)	(703)	(865)	(703)
Αποθεματικά		3.979	3.225	3.364	2.609
Αποτελέσματα εις νέον		56.367	55.685	48.735	48.939
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας		**156.936**	**152.467**	**148.689**	**145.105**
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		7.359	7.238	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**164.295**	**159.704**	**148.689**	**145.105**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δανειακές Υποχρεώσεις	11	122.922	122.297	122.922	122.297
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		19	18	19	18
Επιχορηγήσεις	11	164	196	164	195
Υποχρέωση από μίσθωση		74	-	74	-
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	12	2.628	2.058	2.627	2.058
		125.283	**124.569**	**125.806**	**124.568**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	12	3.822	4.939	3.588	4.853
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		548	768	464	660
Υποχρέωση από μίσθωση		29	4	29	4
Δανειακές Υποχρεώσεις	11	1.546	6.180	1.546	6.180
		5.945	**11.891**	**5.627**	**11.697**
Σύνολο υποχρεώσεων		**131.752**	**136.460**	**131.433**	**136.265**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**296.047**	**296.164**	**280.122**	**281.370**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 26 έως 54 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων

	Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
		Από 1η Ιανουαρίου έως 30.06.2025	**Από 1η Ιανουαρίου έως 30.06.2024**	**Από 1η Ιανουαρίου έως 30.06.2025**	**Από 1η Ιανουαρίου έως 30.06.2024**
Έσοδα από μισθώματα	13	10.905	7.271	9.406	5.739
		10.905	**7.271**	**9.406**	**5.739**
Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	2.335	7.035	1.876	6.156
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	6	80	-	80	-
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	14	(355)	(150)	(321)	(117)
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	15	(1.214)	(672)	(992)	(443)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		(452)	(350)	(452)	(350)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	16	(651)	(307)	(633)	(285)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων, άυλων περιουσιακών στοιχείων και δικαιωμάτων		(44)	(39)	(37)	(32)
Λοιπά έσοδα	20	-	43	409	444
Λοιπά έξοδα		(60)	(6)	-	(5)
Λειτουργικά Κέρδη		**10.544**	**12.825**	**9.336**	**11.106**
Κέρδη από αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω της Κατάστασης Αποτελεσμάτων	18	-	279	-	279
Χρηματοοικονομικά έσοδα	17	48	46	47	43
Χρηματοοικονομικά έξοδα	17	(3.044)	(2.402)	(3.044)	(2.401)
Κέρδη προ φόρων		**7.548**	**10.748**	**6.339**	**9.027**
Φόροι	19	(546)	(535)	(462)	(408)
Καθαρά κέρδη περιόδου		**7.002**	**10.213**	**5.877**	**8.619**
Αναλογούντα σε:					
Μετόχους της Εταιρείας		6.763	9.892	5.877	8.619
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών		239	321	-	-
		7.002	**10.213**	**5.877**	**8.619**
Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)					
Βασικά και προσαρμοσμένα	21	0,1511	0,2797	0,1313	0,2437

Οι σημειώσεις στις σελίδες 26 έως 54 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Ίδιες μετοχές	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2024		**75.106**	**(730)**	**2.976**	**31.258**	**6.829**	**115.439**
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης		-	-	-	9.892	321	10.213
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		**-**	**-**	**-**	**9.892**	**321**	**10.213**
Συναλλαγές με μετόχους							
(Αγορά) / διάθεση ιδίων μετοχών		-	27	-	-	-	**27**
Μέρισμα χρήσης 2023 εγκεκριμένο από τους μετόχους		-	-	-	(3.696)	-	**(3.696)**
Μέρισμα χρήσης 2023 από θυγατρική εταιρεία του Ομίλου		**-**	**-**	**-**	**-**	(111)	**(111)**
Συγκεντρωτικές συναλλαγές με μετόχους χρήσης		-	27	-	(3.696)	(111)	**(3.781)**
Υπόλοιπο την 30η Ιουνίου 2024		**75.106**	**(703)**	**2.976**	**37.454**	**7.039**	**121.872**
Μεταβολές μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2024		19.154	-	249	18.231	198	**37.832**
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2024		**94.260**	**(703)**	**3.225**	**55.685**	**7.237**	**159.704**
Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2025		**94.260**	**(703)**	**3.225**	**55.685**	**7.237**	**159.704**
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου		-	-	-	6.763	239	7.002
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου		**-**	**-**	**-**	**6.763**	**239**	**7.002**
Συναλλαγές με μετόχους							
(Αγορά) / διάθεση ιδίων μετοχών	10	-	(162)	-	-	-	**(162)**
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	10	3.194	-	-	-	-	**3.194**
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		-	-	(12)	-	-	**(12)**
Υπέρ το άρτιο		-	-	683	-	-	**683**
Μέρισμα χρήσης 2024 εγκεκριμένο από τους μετόχους	20	-	-	-	(5.998)	-	**(5.998)**
Μέρισμα χρήσης 2024 από θυγατρική εταιρεία του Ομίλου		-	-	-		(117)	**(117)**
Τακτικό αποθεματικό		-	-	82	(82)	-	**-**
Συγκεντρωτικές συναλλαγές με μετόχους χρήσης		3.194	(162)	753	(6.080)	(117)	**(2.412)**
Υπόλοιπο την 30η Ιουνίου 2025		**97.454**	**(865)**	**3.979**	**56.367**	**7.359**	**164.295**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 26 έως 54 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Εταιρική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Ίδιες μετοχές	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2024		**75.106**	**(730)**	**2.384**	**26.696**	**103.456**
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης		-	-	-	8.619	8.619
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		**-**	**-**	**-**	**8.619**	**8.619**
Συναλλαγές με μετόχους						
(Αγορά) / διάθεση ιδίων μετοχών		-	27	-	-	**27**
Μέρισμα χρήσης 2023 εγκεκριμένο από τους μετόχους		-	-	-	(3.696)	**(3.696)**
Συγκεντρωτικές συναλλαγές με μετόχους χρήσης		-	27	-	(3.696)	**(3.670)**
Υπόλοιπο την 30η Ιουνίου 2024		**75.106**	**(703)**	**2.384**	**31.619**	**108.406**
Μεταβολές μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2024		19.154	-	226	17.320	**36.699**
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2024		**94.260**	**(703)**	**2.610**	**48.939**	**145.105**
Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2024		**94.260**	**(703)**	**2.610**	**48.939**	**145.105**
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου		-	-	-	5.877	5.877
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου		**-**	**-**	**-**	**5.877**	**5.877**
Συναλλαγές με μετόχους						
(Αγορά) / διάθεση ιδίων μετοχών	10	-	(162)	-	-	**(162)**
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	10	3.194	-	-	-	**3.194**
Υπέρ το άρτιο		-	-	683	-	**683**
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		-	-	(12)	-	**(12)**
Μέρισμα χρήσης 2024 εγκεκριμένο από τους μετόχους	19	-	-	-	(5.998)	**(5.998)**
Τακτικό αποθεματικό		-	-	82	(82)	**-**
Συγκεντρωτικές συναλλαγές με μετόχους χρήσης		3.194	(162)	753	(6.080)	**(2.294)**
Υπόλοιπο την 30η Ιουνίου 2025		**97.454**	**(865)**	**3.364**	**48.735**	**148.689**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 26 έως 54 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	Σημ.	Όμιλος Από 1η Ιανουαρίου έως 30.06.2025	Όμιλος Από 1η Ιανουαρίου έως 30.06.2024
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Καθαρά κέρδη προ φόρων		7.548	10.748
Αναπροσαρμογές για:			
Αποσβέσεις		44	39
(Αύξηση)/μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	6	(2.335)	(7.035)
(Κέρδη) / ζημίες από πώληση επενδυτικών ακινήτων		(80)	-
Προβλέψεις		59	-
Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού - έξοδο/(έσοδο)		2	1
(Κέρδη)/ Ζημιές από αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων σε εύλογη αξία	18	-	(279)
Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/ έξοδα - καθαρά		2.996	2.356
Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης			
(Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων		741	(681)
Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων		(744)	2.710
Καταβληθέντες τόκοι		(3.425)	(2.436)
Καταβληθείς φόρος		(714)	(286)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**4.092**	**5.137**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
		-	-
Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων		(18)	(10)
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	6	(1.283)	(62.088)
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	6	(824)	(537)
Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με υπό εκτέλεση ακίνητα	6	(565)	(5.471)
Εισπράξεις από πωλήσεις επενδυτικών, ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων		4.230	-
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		**1.541**	**(68.107)**
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		(12)	-
(Αγορά) / διάθεση ιδίων μετοχών		(162)	27
Αποπληρωμές δανείων	11	(6.675)	(1.310)
Εισπράξεις από αλληλόχρεο δανεισμό	11	2.700	3.700
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακού δανείου	11	500	66.177
Αποπληρωμή κεφαλαίου μισθώσεων		-	(9)
Μερίσματα διανεμηθέντα από θυγατρικές του Ομίλου σε μετόχους μειοψηφίας		(117)	(111)
Μερίσματα πληρωθέντα	20	(2.111)	(3.693)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**(5.877)**	**64.781**
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		**(244)**	**1.811**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου		7.346	2.786
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου	9	**7.102**	**4.597**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 26 έως 54 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Εταιρική Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	Σημ.	Από 1η Ιανουαρίου έως 30.06.2025	Από 1η Ιανουαρίου έως 30.06.2024
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Καθαρά κέρδη προ φόρων		6.339	9.027
Αναπροσαρμογές για:			
Αποσβέσεις		37	32
(Αύξηση)/μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	6	(1.876)	(6.156)
Προβλέψεις		59	-
(Κέρδη) / ζημίες από πώληση επενδυτικών ακινήτων		(80)	-
Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού - έξοδο/(έσοδο) χρήσης		2	1
(Κέρδη)/ Ζημιές από αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων σε εύλογη αξία	18	-	(279)
Έσοδα από μερίσματα		(469)	-
Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/ έξοδα - καθαρά		2.997	2.358
Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης			
(Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων		693	(738)
Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων		(892)	2.329
Καταβληθέντες τόκοι		(3.427)	(2.112)
Καταβληθείς φόρος		(606)	(286)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**2.777**	**4.177**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Επιστροφή/ (Συμμετοχή) από μείωση / (σε αύξηση) κεφαλαίου θυγατρικών		-	501
Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων		(18)	(10)
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	6	(1.283)	(62.088)
Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με υπό εκτέλεση ακίνητα	6	(565)	(5.471)
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	6	(714)	(485)
Εισπράξεις από πωλήσεις επενδυτικών, ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων		4.230	-
Μερίσματα εισπραχθέντα		469	-
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		**2.021**	**(67.554)**
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		(12)	-
(Αγορά) / διάθεση ιδίων μετοχών		(162)	27
Πληρωμές δανείων	11	(6.675)	(1.310)
Εισπράξεις από αλληλόχρεο δανεισμό	11	2.700	3.700
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων	11	500	66.177
Αποπληρωμή κεφαλαίου μισθώσεων		-	(9)
Μερίσματα πληρωθέντα	20	(2.111)	(3.693)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**(5.760)**	**64.892**
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		**(862)**	**1.514**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης		6.654	2.202
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	9	**5.792**	**3.716**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 26 έως 54 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 Ενδιάμεσες Συνοπτικές χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της περιόδου από την 1η Ιανουαρίου 2025 έως την 30η Ιουνίου 2025 περιλαμβάνουν τις εταιρικές Ενδιάμεσες Συνοπτικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της «BriQ Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» (η «Εταιρεία») και τις ενοποιημένες Ενδιάμεσες Συνοπτικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της «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 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. 2778/1993, του ν. 4209/2013 και του ν.4548/2018, καθώς και από κανονιστικές αποφάσεις και εγκυκλίους της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και του Υπουργείου Οικονομικών.

Σκοπός της Εταιρείας είναι η απόκτηση και διαχείριση ακίνητης περιουσίας, η διενέργεια επενδύσεων κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 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.

Την 2α Μαΐου 2025 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ανασυγκροτήθηκε σύμφωνα με την απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της 29ης Απριλίου 2025 μετά την παραίτηση λόγω προσωπικού κωλύματος του πλέον εκλιπόντος κ. Ευστράτιου Παπαευστρατίου με ημερομηνία ισχύος από 31.12.2024, από τη θέση του Ανεξάρτητου Μη Εκτελεστικού Μέλους και Αντιπροέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και από την θέση του Μέλους της Επιτροπής Ελέγχου και του Μέλους της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων της Εταιρείας και εξέλεξε ως νέο Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ. τον κ. Στέφανο Καραϊσκάκη του Δημητρίου και ως νέο Αντιπρόεδρο του ΔΣ την κα. Ελένη Λινάρδου, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος του ΔΣ σε αντικατάσταση του παραιτηθέντος κ. Παπαευστρατίου. 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:

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 Λασανιάνος του Κωνσταντίνου, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
8. Στέφανος Καραϊσκάκης του Δημητρίου, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

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.

Στις 30.06.2025 η Εταιρεία απασχολούσε 9 υπαλλήλους (30.06.2024: 9).

Οι παρούσες Εταιρικές και Ενοποιημένες Ενδιάμεσες Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στην από 07.08.2025 συνεδρίασή του.

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 Εταιρίας. Συνέπεια της Συγχώνευσης και σύμφωνα με την εγκεκριμένη σχέση ανταλλαγής (αναλογία 1,19444444444444 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 υπόψιν την αποτίμηση της αξίας των συμμετοχών της Εταιρείας με κρίσιμη ημερομηνία την 30η Ιουνίου 2024 και μετά από προσαρμογή της αποτίμησης της εύλογης αξίας του προθεσμιακού συμβολαίου της Εταιρείας για την αγορά 2.836.949 μετοχών της ICI κατά την ανωτέρω ημερομηνία αναφοράς. Δυνάμει του άρθρου 18 παρ. 5 του ν. 4601/2019, οι εταιρικές συμμετοχές της ICI που κατέχονταν από την ίδια την ICI και από την Εταιρεία ήτοι 26.714 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 ανέρχεται σήμερα στο ποσό των € 94.260.125,40, διαιρούμενο σε 44.885.774 κοινές ονομαστικές μετοχές με δικαίωμα ψήφου, ονομαστικής αξίας €2,10.

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

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

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

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

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

Περιουσιακά Στοιχεία	**ICI 23.12.2024**
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 [(1)]	15.510
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	702
Σύνολο υποχρεώσεων	16.212
Καθαρή αξία περιουσιακών στοιχείων (β)	**41.496**
Κέρδος από αποτίμηση εύλογης αξία περιουσιακών στοιχείων της ICI (α) – (β)	**11.363**

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

2. Βάση σύνταξης των ενδιάμεσων συνοπτικών ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι ενδιάμεσες συνοπτικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας για την εξάμηνη περίοδο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2025 έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου (Δ.Λ.Π.) 34 - "Ενδιάμεση Οικονομική Αναφορά" και παρουσιάζουν την οικονομική θέση, τα αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές του Ομίλου και την Εταιρείας με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

Η παρούσα Ενδιάμεση Συνοπτική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση της εξάμηνης περιόδου από την 1η Ιανουαρίου 2025 έως 30 Ιουνίου 2025 περιλαμβάνουν τα χρηματοοικονομικά στοιχεία της Εταιρείας και των θυγατρικών της «BriQ Hospitality M.A.E.» και «BriQ Warehouses A.E.», («θυγατρικές» από κοινού με την Εταιρεία «ο Όμιλος»).

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Οι λογιστικές αρχές που χρησιμοποιήθηκαν για την προετοιμασία και την παρουσίαση των ενδιάμεσων συνοπτικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων του Ομίλου και της Εταιρείας είναι συνεπείς με τις λογιστικές αρχές που χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας για την χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024, με εξαίρεση την υιοθέτηση των νέων και τροποποιημένων προτύπων όπως παρατίθενται κατωτέρω και των αρχών ενοποίησης.

Οι ενδιάμεσες συνοπτικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας δεν περιλαμβάνουν όλες τις πληροφορίες και σημειώσεις που απαιτούνται στις ετήσιες ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις και πρέπει να διαβάζονται σε συνάρτηση με τις ελεγμένες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου στις 31 Δεκεμβρίου 2024, οι οποίες είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της Εταιρείας: www.briqproperties.gr.

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

Συνεχιζόμενη δραστηριότητα

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

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.

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 και παρακολουθεί συνεχώς τις εξελίξεις στο μακροοικονομικό και γεωπολιτικό πεδίο καθώς και την πορεία των βασικών δεικτών αξιολόγησης της ποιότητας των επενδύσεων σε ακίνητα, (β) Η έκθεση του Ομίλου στις πληθωριστικές πιέσεις είναι σχετικά περιορισμένη καθώς τα μισθώματα σε όλες τις μισθώσεις αναπροσαρμόζονται με βάση τον πληθωρισμό.

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

Ως εκ τούτου ο Όμιλος συνεχίζει να εφαρμόζει την «αρχή της επιχειρηματικής συνέχειας των δραστηριοτήτων» κατά τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 30η Ιουνίου 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

ΔΠΧΑ 21 Οι Επιπτώσεις των Αλλαγών στις Ισοτιμίες Νομισμάτων: Έλλειψη ανταλλαξιμότητας (Τροποποιήσεις). Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2025.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις – Κατάταξη και Επιμέτρηση 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 εκτιμά ότι το πρότυπο δεν θα έχει σημαντική επίπτωση στις λογιστικές πολιτικές του Ομίλου.

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

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις, (α) διευκρινίζουν την εφαρμογή των απαιτήσεων σχετικά με συμβάσεις αγοράς ή πώλησης μη χρηματοοικονομικών στοιχείων που συνάφθηκαν και συνεχίζουν να κατέχονται για την παραλαβή ή την παράδοση μη χρηματοοικονομικού στοιχείου σύμφωνα με τις αναμενόμενες ανάγκες της οικονομικής οντότητας για αγορά, πώληση, ή ίδια χρήση ("own use"), (β) επιτρέπουν τη λογιστική αντιστάθμισης εάν τα συμβόλαια που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής των τροποποιήσεων χρησιμοποιούνται ως μέσα αντιστάθμισης, και (γ) εισάγουν νέες απαιτήσεις γνωστοποίησης για να επιτρέψουν στους επενδυτές να κατανοήσουν τον αντίκτυπο αυτών των συμβολαίων στην οικονομική απόδοση και τις ταμειακές ροές μιας οικονομικής οντότητας. Οι διευκρινίσεις σχετικά με τις απαιτήσεις "own use" εφαρμόζονται αναδρομικά, ενώ η καθοδήγηση που επιτρέπει τη λογιστική αντιστάθμισης εφαρμόζεται μελλοντικά για νέες σχέσεις αντιστάθμισης που ορίζονται την ή μετά την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής. Η Διοίκηση του Ομίλου εκτιμά ότι το πρότυπο δεν θα έχει σημαντική επίπτωση στις λογιστικές πολιτικές του Ομίλου.

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 του Ομίλου 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

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. Το πρότυπο 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.

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 επ' αόριστο την ημερομηνία εφαρμογής της τροποποίησης αυτής, αναμένοντας το αποτέλεσμα του έργου του για τη λογιστική μέθοδο της καθαρής θέσης.

3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

3.1. Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

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

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

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

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

(α) Κίνδυνος αγοράς

(i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

(ii) Κίνδυνος τιμών

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

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή της αξίας ακινήτων και μισθωμάτων. Για τη μείωση του κινδύνου τιμών, μη σχετιζόμενων με χρηματοοικονομικά μέσα, όπως ο κίνδυνος τιμών κτηματαγοράς, ο Όμιλος επιδιώκει την 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 εποχιακές διακυμάνσεις, πλην κάποιων μεμονωμένων μισθώσεων όπου υπάρχει ποσοστό επί του τζίρου επιπλέον από το μηνιαίο μίσθωμα το οποίο υπολογίζεται στις αρχές κάθε έτους και αφορά το προηγούμενο ημερολογιακό έτος.

Επιπλέον η Εταιρεία διέπεται από θεσμικό πλαίσιο των Α.Ε.Ε.Α.Π., σύμφωνα με το οποίο:
α) απαιτείται περιοδική αποτίμηση των ακινήτων της από ανεξάρτητο εκτιμητή,
β) απαιτείται αποτίμηση της αξίας των ακινήτων προ απόκτησης ή προ πώλησης από ανεξάρτητο εκτιμητή,
γ) επιτρέπεται η ανέγερση, αποπεράτωση ή επισκευή ακινήτων εφόσον τα σχετικά κόστη δεν υπερβαίνουν, στο σύνολό τους, το σαράντα τοις εκατό (40%) επί του συνόλου των επενδύσεων της εταιρίας σε ακίνητη περιουσία, όπως αυτή θα έχει διαμορφωθεί μετά την ολοκλήρωση των εργασιών και,
δ) απαγορεύεται η αξία κάθε ακινήτου, κατά το χρόνο της απόκτησης ή της ολοκλήρωσης των εργασιών, να υπερβαίνει το 25% της αξίας του συνόλου των επενδύσεών της.
Το καθεστώς αυτό συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή/και στην έγκαιρη αντιμετώπιση των σχετικών κινδύνων.

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

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

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

Η έκθεση του Ομίλου σε κίνδυνο μεταβολής επιτοκίων λόγω δανεισμού κινείται στα πλαίσια της αγοράς των ΑΕΕΑΠ έχοντας Net Loan To Value Ratio 41,1% με 30.06.2025.

Εάν το επιτόκιο αναφοράς είχε μεταβληθεί κατά +/-1% η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν κατ' εκτίμηση μειωμένα κατά € 827 χιλ. και αυξημένα κατά 827 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 ημέρων), αξιολογώντας παράλληλα την πιστοληπτική ικανότητα του πελάτη, την οικονομική του κατάσταση, την συναλλακτική συμπεριφορά του καθώς και άλλες παραμέτρους. Κατά την παρακολούθηση του πιστωτικού κινδύνου των πελάτων, οι πελάτες ομαδοποιούνται ανάλογα με τα πιστωτικά χαρακτηριστικά τους, τα χαρακτηριστικά ενηλικίωσης των απαιτήσεων τους και τα τυχόν προηγούμενα προβλήματα εισπραξιμότητας που έχουν επιδείξει. Ο Όμιλος για την εξασφάλιση των απαιτήσεών του ζητά την καταβολή εγγύηση για τις μισθώσεις ή εγγυητικές επιστολές. Ο Όμιλος χρησιμοποιεί πίνακα με τον οποίο υπολογίζει τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής των απαιτήσεων του. Ο πίνακας αυτός βασίζεται στην εμπειρία του παρελθόντος αλλά προσαρμόζεται με τρόπο τέτοιο ώστε να αντανακλά προβλέψεις για τη μελλοντική οικονομική κατάσταση των πελατών αλλά και του οικονομικού περιβάλλοντος (π.χ. πληθωριστικές και επιτοκιακές διακυμάνσεις).

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

Ένα μέρος της έκθεσης του Ομίλου σε πιστωτικό κίνδυνο προέρχεται και από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, καθώς ένα μέρος του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου είναι μισθωμένο σε εταιρείες του Ομίλου Quest. Κατά την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας χρηματοοικονομικής πληροφόρησης ο μεγαλύτερος μισθωτής του Ομίλου είναι η Τράπεζα Alpha Bank Α.Ε.. Το ποσοστό των ετησιοποιημένων εσόδων από μισθώματα που προέρχεται από την Τράπεζα Alpha Bank Α.Ε. ανέρχονται σε 26%, ποσοστό 16% προέρχεται από θυγατρικές και συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου Quest Συμμετοχών Α.Ε. και 12% προέρχεται από την εταιρεία Sarmed Logistics Α.Ε. (μισθωτή του ακινήτου της θυγατρικής BriQ Warehouses Α.Ε.).

(γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο υφιστάμενος ή μελλοντικός κίνδυνος για τα κέρδη και το κεφάλαιο απορρέει από αδυναμία του Ομίλου να ρευστοποιήσει/ εισπράξει ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις χωρίς να υποστεί σημαντικές απώλειες. Ο Όμιλος εξασφαλίζει την απαιτούμενη ρευστότητα εγκαίρως ώστε 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.

3.2 Διαχείριση κεφαλαίου

Όσον αφορά τη διαχείριση του κεφαλαίου, ο στόχος του Ομίλου είναι να διασφαλίσει την ικανότητά του να παραμένει σε συνεχιζόμενη δραστηριότητα με σκοπό να παράγει κέρδη για τους μετόχους και οφέλη για τα υπόλοιπα ενδιαφερόμενα μέρη και να διατηρεί τη βέλτιστη κεφαλαιακή δομή ώστε να μειώνεται το κόστος του κεφαλαίου.
Η διατήρηση ή η προσαρμογή της κεφαλαιουχικής δομής, μπορεί να γίνει μέσω της προσαρμογής του ποσού των μερισμάτων που καταβάλλονται στους μετόχους, της έκδοσης νέων μετοχών ή της πώλησης περιουσιακών στοιχείων για να μειωθεί ο δανεισμός.
Ο Όμιλος ελέγχει τον κεφαλαιουχικό κίνδυνο με βάση τον συντελεστή μόχλευσης. Αυτός ο συντελεστής υπολογίζεται ως ο λόγος του συνολικού δανεισμού προς το σύνολο των στοιχείων ενεργητικού (debt ratio) και ως ο λόγος του καθαρού δανεισμού προς το σύνολο των στοιχείων ενεργητικού (net debt ratio). Ο καθαρός δανεισμός υπολογίζεται ως το σύνολο των δανεισμού (μακροπρόθεσμου και βραχυπρόθεσμου) συν υποχρεώσεις από μίσθωση μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.
Το νομικό καθεστώς που διέπει τις Α.Ε.Ε.Α.Π. στην Ελλάδα, επιτρέπει τη σύναψη δανείων και παροχή πιστώσεων σε αυτές με ποσά που στο σύνολο τους δεν υπερβαίνουν το 75% του ενεργητικού τους, για την απόκτηση και αξιοποίηση ακινήτων.

Παρακάτω παρουσιάζονται οι δείκτες μόχλευσης στο σύνολο του ενεργητικού κατά την 30.06.2025 σε σύγκριση με την 31.12.2024.

	Όμιλος 30.06.2025	**Εταιρεία 30.06.2025**	**Όμιλος 31.12.2024**	**Εταιρεία 31.12.2024**
Δάνεια και υποχρεώσεις από μίσθωση	124.571	124.571	128.481	128.481
Σύνολο στοιχείων ενεργητικού	296.047	280.122	296.164	281.370
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	7.102	5.792	7.346	6.654

Debt Ratio	**42,01%**	**44,47%**	**43,38%**	**45,66%**
Net Debt Ratio	**40,70%**	**43,30%**	**42,01%**	**44,61%**

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 επενδυτικά ακίνητα (σημείωση 6) που επιμετρούνται σε εύλογη αξία. Κατά την 30η Ιουνίου 2024, η Εταιρεία και ο Όμιλος κατείχαν επίσης παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα (σημείωση 18). Κατά την 30η Ιουνίου 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

Η προετοιμασία των ενδιάμεσων συνοπτικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και παραδοχών καθώς και την κρίση της Διοίκησης σχετικά με τη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών πολιτικών του Ομίλου και της Εταιρείας. Σημαντικές παραδοχές από τη Διοίκηση για την εφαρμογή των λογιστικών μεθόδων της Εταιρείας επισημαίνονται όπου κρίνεται απαραίτητο. Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις στις οποίες προβαίνει η Διοίκηση περιγράφονται αναλυτικά στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας της 31 Δεκεμβρίου 2024, ενώ αξιολογούνται συνεχώς και βασίζονται σε εμπειρικά δεδομένα και άλλους παράγοντες συμπεριλαμβανομένων των προσδοκιών για μελλοντικά γεγονότα που θεωρούνται αναμενόμενα από εύλογες συνθήκες.

5. Πληροφόρηση κατά τομέα

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

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

Την 30.06.2025 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), αποθήκες και κέντρα διανομής (logistics), ξενοδοχεία, καταστήματα και ακίνητα ειδικής χρήσης.

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

Η κατανομή των αποτελεσμάτων του Ομίλου για το εξάμηνο που έληξε την 30.06.2025 ανά λειτουργικό τομέα είναι η ακόλουθη:

	Γραφεία & Μικτής Χρήσης	**Αποθήκες**	**Ξενοδοχεία**	**Καταστήματα**	**Ειδικής Χρήσης**	**Σύνολο**
ΠΩΛΗΣΕΙΣ						
Έσοδα από μισθώματα	2.594	3.145	909	3.863	394	10.905
Σύνολο	**2.594**	**3.145**	**909**	**3.863**	**394**	**10.905**
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ						
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	1.058	816	1.121	(670)	10	2.335
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(225)	(51)	(31)	(46)	(2)	(355)
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	(423)	(317)	(104)	(331)	(39)	(1.214)
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	**3.004**	**3.593**	**1.895**	**2.816**	**363**	**11.671**
Συμφωνία καθαρών κερδών/ (ζημιών) χρήσης:						
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα άμεσα με επενδύσεις σε ακίνητα						11.671
Λοιπά έσοδα/έξοδα						(1.127)
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά						(2.996)
Φόροι						(546)
Καθαρά κέρδη/ (ζημίες) χρήσης						**7.002**

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

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

6. Επενδύσεις σε ακίνητα

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

Χώρα	**Όμιλος Ελλάδα**						
Χρήση	**Γραφεία & Μικτής Χρήσης**	**Αποθήκες**	**Ξενοδοχεία**	**Καταστήματα**	**Ειδικής Χρήση**	**Οικόπεδα**	**Σύνολο**
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	3.048	5.292	1.409	771	(34)	-	**10.486**
Εύλογη αξία λήξης χρήσης 31 Δεκεμβρίου 2024	**76.160**	**89.163**	**32.890**	**72.537**	**6.651**	**-**	**277.400**
Εύλογη αξία έναρξης χρήσης 1 Ιανουαρίου 2025	**76.160**	**89.163**	**32.890**	**72.537**	**6.651**	**-**	**277.400**
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	-	-	1.283	-	-	-	**1.283**
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	748	95	497	48	-	-	**1.388**
Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	(3.210)	-	-	(10)	-	-	**(3.220)**
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	1.058	816	1.121	(670)	11	-	**2.335**
Εύλογη αξία λήξης χρήσης 30 Ιουνίου 2025	**74.754**	**90.074**	**35.790**	**71.906**	**6.662**	**-**	**279.186**

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

Χώρα	**Εταιρεία Ελλάδα**						
Χρήση	**Γραφεία & Μικτής Χρήσης**	**Αποθήκες**	**Ξενοδοχεία**	**Καταστήματα**	**Ειδικής Χρήση**	**Οικόπεδα**	**Σύνολο**
Εύλογη αξία έναρξης περιόδου 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 περιόδου 1 Ιανουαρίου 2025	**76.160**	**53.592**	**24.451**	**72.537**	**6.650**	**-**	**233.390**
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	-	-	1.283	-	-	-	**1.283**
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	748	30	452	48	-	-	**1.278**
Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	(3.210)	-	-	(10)	-	-	**(3.220)**
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	1.058	622	856	(670)	10	-	**1.876**
Εύλογη αξία λήξης χρήσης 30 Ιουνίου 2025	**74.755**	**54.244**	**27.042**	**71.906**	**6.660**	**-**	**234.607**

Στις 17.03.2025 η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση οικοπέδου έναντι τιμήματος € 1.250 χιλ., μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού €33 χιλ., το οποίο είναι όμορο με το ξενοδοχείο της Εταιρείας στη Πάρο.

Στις 12.03.2025 η Εταιρεία προχώρησε στη πώληση δύο 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. Το κέρδος από την πώληση που θα καταχωρήθηκε στα αποτελέσματα του πρώτου εξαμήνου 2025 ανήλθε σε € 80 χιλ.

Κατά την διάρκεια του α' εξαμήνου 2025 η Εταιρεία πραγματοποίησε έργα για την κατασκευή νέου κτιρίου γραφείων πιστοποιημένου κατά LEED επί της Ποσειδώνος 42 στην Καλλιθέα Αττικής στο πλαίσιο χρηματοδότησης από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας ποσού € 565 χιλ. (Σημ.22), ενώ εκτιμάται πως η κατασκευή θα έχει ολοκληρωθεί εντός του α' εξαμήνου του 2026. Επίσης κεφαλαιοποιήθηκαν τόκοι ομολογιακού δανείου ποσού € 10 χιλ. βάση του ΔΛΠ 23.

Η μεταφορά ποσού € 3.210 χιλ. από τις «Επενδύσεις σε ακίνητα» προς τα «διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία του ενεργητικού» αφορά κτίριο γραφείων συνολικής επιφάνειας 712,78 τ.μ., που βρίσκεται επί της οδού Χάρητος 3, στο Κολωνάκι στην Αθήνα. Την 12.06.2025 η Εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνο για την πώληση του εν λόγω ακινήτου έναντι τιμήματος € 4.400 χιλ., ενώ η πώληση ολοκληρώθηκε την 30.07.2025 (Σημ. 25). Στο σχετικό κονδύλι περιλαμβάνεται επίσης ακίνητο επί της οδού Αχιλλέως 2-4, στην πλατεία Καραϊσκάκη, με εύλογη αξία κατά την 30.06.2025 € 1.770 χιλ. (31.12.2024: € 1.760 χιλ.), με συμφωνηθέν τίμημα ποσού €1.800 χιλ. που αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του 2025.

Μέθοδος Αποτίμησης Ακινήτων

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Ε.Α.Π., οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές, εκθέσεις των οποίων συντάσσονται υποχρεωτικά δύο φορές ανά έτος, την 30η Ιουνίου και 31η Δεκεμβρίου. Η κάθε έκθεση βασίζεται σε δύο μεθόδους σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα. Για την εκτίμηση της αξίας του χαρτοφυλακίου του Ομίλου κατά την 30.06.2025 εφαρμόστηκαν, η (α) μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων ή συγκριτική μέθοδος,(β) η μέθοδος της κεφαλαιοποίησης εισοδήματος ή μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF).

Όλα τα ακίνητα του Ομίλου βρίσκονται στην Ελλάδα. Ο ακόλουθος πίνακας περιλαμβάνει πληροφορίες αναφορικά με τις μεθόδους αποτίμησης των επενδυτικών ακινήτων, ανά κατηγορία λειτουργικού τομέα για την 30.06.2025:

Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Γραφεία & Μικτής Χρήσης (1)	74.754	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	453	7,75%-10,5%	6,0%-8,00%
Αποθήκες(2)	90.074	80%-10% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20%-90% συγκριτική μέθοδος	556	9,18%-9,95% 6,23% -6,39% (1)	7,15%-8,25% 4,25% -4,50%(1)
Ξενοδοχεία (3)	35.790	80% -90% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% -10% συγκριτική μέθοδος	n/a	8,75%-10,00%	6,75%-8,00%
Καταστήματα (4)	71.906	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	398	8,15%-10,5%	5,75%-8,50%
Ειδικής Χρήσης	6.662	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	36	9,50%-10,10%	7,50%-8,00%
	279.186				

Σημειώσεις :

(1) Στα «γραφεία & μικτής χρήσης» δεν συμπεριλαμβάνεται το προς πώληση ακίνητο με αξία εκτίμησης € 3.210.000 που βρίσκεται επί της οδού Χάρητος 3, στο Κολωνάκι στην Αθήνα τα οποίο κατά την 30.06.2025 έχει ταξινομηθεί στο κονδύλι

«Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού» για το οποίο έχει υπογραφεί προσύμφωνο πώλησης και η πώληση του ολοκληρώθηκε την 30.07.2025.
(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 και ένα οικόπεδο το οποίο λειτουργεί σαν χώρος στάθμευσης για την εξυπηρέτηση του όμορου ξενοδοχείου της Εταιρείας στην Νάουσα, Πάρου.
(4) Στα καταστήματα δεν συμπεριλαμβάνεται το προς πώληση ακίνητο της Εταιρείας αξίας εκτίμησης € 1.770.000 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 (4), απεικονίζονται ως «Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού» στην Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 30ης Ιουνίου 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 30.06.2025:

Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Γραφεία & μικτής χρήσης (1)	3.210	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	18	8,50%	6,50%
Καταστήματα (2)	1.770	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	10	10,00%	8,00%
	284.166				

(1) Αφορά το προς πώληση ακίνητο που βρίσκεται επί της οδού Χάρητος 3, στο Κολωνάκι στην Αθήνα, με αξίας εκτίμησης € 3.210.000 για το οποίο την 30.06.2026 έχει υπογραφεί προσύμφωνο πώλησης και η πώληση του ολοκληρώθηκε την 30.07.2025.
(2) Αφορά το προς πώληση ακίνητο της Εταιρείας που βρίσκεται στην Αχιλλέως 2-4, Πλατεία Καραϊσκάκη, με αξία εκτίμησης την 30.06.2025 € 1.770.000, για το οποίο έχει υπογραφεί προσύμφωνο πώλησης.

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	n/a	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 (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 και ένα 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 (4), 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 31.12.024 € 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.

Εάν κατά την 30η Ιουνίου 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, € 8.154 χιλ. χαμηλότερη ή € 6.109 χιλ. υψηλότερη.

Εάν κατά την 30η Ιουνίου 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, € 5.723 χιλ. χαμηλότερη ή € 6.277 χιλ. υψηλότερη.

Εάν κατά την 30η Ιουνίου 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, € 6.710 χιλ. υψηλότερη ή € 6.769 χιλ. χαμηλότερη

Εάν κατά την 30η Ιουνίου 2025, η κατασκευαστική περίοδος, στο υπό - κατασκευή επενδυτικό ακίνητο στη Λ. Ποσειδώνος παραταθεί κατά έξι μήνες τότε η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν € 102 χιλ. χαμηλότερη για τα γραφεία.

7. Συμμετοχή σε Θυγατρικές

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

	30.06.2025	**31.12.2024**
BriQ Hospitality M.A.E	7.722	7.722
BriQ Warehouses A.E.	23.133	23.133
	30.855	**30.855**

8. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

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

	Όμιλος		**Εταιρεία**	
	30.06.2025	**31.12.2024**	**30.06.2025**	**31.12.2024**
Εμπορικές απαιτήσεις	630	836	630	773
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(352)	(293)	(352)	(293)
Τελικές εμπορικές απαιτήσεις	**278**	**543**	**278**	**480**
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (σημ. 24)	77	101	77	101
Έξοδα επομένων χρήσεων και προκαταβολές	1.280	1.401	1.256	1.393
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	14	115	8	70
Λοιπές απαιτήσεις και εγγυήσεις	1.554	1.845	798	1.126
Σύνολο Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	**3.204**	**4.005**	**2.418**	**3.170**
Μακροπρόθεσμες	1.065	1.052	308	301
Βραχυπρόθεσμες	2.139	2.953	2.110	2.869
Σύνολο	**3.204**	**4.005**	**2.418**	**3.170**

Οι λοιπές απαιτήσεις και εγγυήσεις της Εταιρείας την 30η Ιουνίου 2025 περιλαμβάνουν ποσό ύψους € 290 χιλ. που αφορά κίνητρα μίσθωσης βάσει μισθωτικής σύμβασης, έναντι € 305 χιλ. την 31.12.2024. Ο λογιστικός χειρισμός των εν λόγω κινήτρων, σύμφωνα με το λογιστικό πρότυπο ΔΠΧΑ 16, προβλέπει την τμηματική απόσβεσή τους κατά τη διάρκεια της κάθε μίσθωσης. Οι λογιστικές αξίες των ανωτέρω απαιτήσεων αντιπροσωπεύουν την εύλογη αξία τους. Δεν υφίστανται ληξιπρόθεσμες και μη απομειωμένες εμπορικές απαιτήσεις στον Όμιλο και την Εταιρεία κατά την 30 Ιουνίου 2025 και 31 Δεκεμβρίου 2024.

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

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

	Όμιλος				
30.06.2025	**Έως 1 μήνα**	**Από 1 μήνα έως 3 μήνες**	**Από 3 μήνες έως 12 μήνες**	**Άνω των 12 μηνών**	**Σύνολο**
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	2.111	56	324	1.065	3.556
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-	-	(59)	(293)	(352)
Σύνολο	**2.111**	**56**	**265**	**772**	**3.204**

	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 λοιπές απαιτήσεις	3.133	9	104	1.052	4.298
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-	-	-	(293)	(293)
Σύνολο	**3.133**	**9**	**104**	**759**	**4.005**

	Εταιρεία				
30.06.2025	**Έως 1 μήνα**	**Από 1 μήνα έως 3 μήνες**	**Από 3 μήνες έως 12 μήνες**	**Άνω των 12 μηνών**	**Σύνολο**
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	2.082	56	324	308	2.770
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-	-	(59)	(293)	(352)
Σύνολο	**2.082**	**56**	**265**	**15**	**2.418**

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

9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2025	**31.12.2024**	**30.06.2025**	**31.12.2024**
Διαθέσιμα στο ταμείο	1	-	-	-
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις	7.101	7.346	5.792	6.654
Σύνολο	**7.102**	**7.346**	**5.792**	**6.654**

Οι βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις αποτελούνται από καταθέσεις όψεως και καταθέσεις προθεσμίας τρίμηνης διάρκειας έως 24.09.2025 ποσού € 450 χιλ. στην Ελλάδα. Το σύνολο των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων αφορούν καταθέσεις σε Ευρώ.

10. 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	1.521.037	3.194
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2025	**46.406.811**	**97.454**

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 Εταιρίας. Συνέπεια της Συγχώνευσης και σύμφωνα με την εγκεκριμένη σχέση ανταλλαγής το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό € 19.154.480,10. Δυνάμει του άρθρου 18 παρ. 5 του ν. 4601/2019, οι εταιρικές συμμετοχές της ICI που κατέχονταν από την ίδια την ICI και από την Εταιρεία ήτοι 26.714 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 ανέρχεται σήμερα 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. 20 «Μερίσματα ανά μετοχή»). 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.

Συνεπώς το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας την 30.06.2025 ανέρχεται σε € 97.454 χιλ., διαιρούμενο σε 46.406.811 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας €2,10 εκάστης.

Η Εταιρεία την 30.06.2025 είχε στην κατοχή της συνολικά 453.330 ίδιες μετοχές συνολικής αποτίμησης € 1.229 χιλ. και αξίας κτήσης € 865 χιλ.. Οι κατεχόμενες ίδιες μετοχές την 30.06.2025 αντιστοιχούσαν στο 1,0% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας. Η Εταιρεία την 31.12.2024 είχε στην κατοχή της συνολικά 396.129 ίδιες μετοχές συνολικής αξίας αποτίμησης € 848 χιλ. και αξίας κτήσης € 703 χιλ.. Οι κατεχόμενες ίδιες μετοχές την 31.12.2024 αντιστοιχούσαν στο 0,88% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

11. Δανειακές Υποχρεώσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2025	**31.12.2024**	**30.06.2025**	**31.12.2024**
Αλληλόχρεος δανεισμός	-	-	-	-
Ομολογιακά δάνεια	124.468	128.477	124.468	128.477
Επιχορήγηση	164	196	164	195
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	**124.632**	**128.673**	**124.632**	**128.672**

	30.06.2025	**31.12.2024**	**30.06.2025**	**31.12.2024**
Μακροπρόθεσμος δανεισμός				
Ομολογιακά δάνεια	122.922	122.297	122.922	122.297
Επιχορήγηση	164	196	164	195
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	**123.086**	**122.493**	**123.086**	**122.492**
Βραχυπρόθεσμα δάνεια				
Αλληλόχρεος δανεισμός	-	-	-	-
Ομολογιακά δάνεια	1.546	6.180	1.546	6.180
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	**1.546**	**6.180**	**1.546**	**6.180**
Σύνολο δανείων	**124.632**	**128.673**	**124.632**	**128.672**

Η λήξη των δανειακών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2025	**31.12.2024**	**30.06.2025**	**31.12.2024**
Έως 1 έτος	1.546	6.180	1.546	6.180
Από 1 έως 5 έτη	31.130	121.943	31.130	121.943
Πάνω από 5 έτη	91.955	550	91.955	550
	124.632	**128.673**	**124.632**	**128.672**

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

		Όμιλος		Εταιρεία	
	Λήξη	**30.06.2025**	**31.12.2024**	**30.06.2025**	**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	13.630	13.920	13.630	13.920
Ομολογιακό Δάνειο Eurobank 23.04.2021 έως € 40,0 εκ.	31.12.2029	14.920	14.920	14.920	14.920
Ομολογιακό Alpha Bank 20.10.21 έως € 20 εκ.	08.12.2028 - 09.05.2030	-	-	-	-
Ομολογιακό Alpha Bank 22.08.2025 έως € 23,4 εκ.	31.12.2029	-	22.589	-	22.589
Ομολογιακό Alpha Bank 31.05.2023 έως € 4,8 εκ. RRF	12.1.2036	836	805	836	805
Ποσό που αφορά επιχορήγηση για το Ομολογιακό Alpha Bank 31.05.2023 έως € 4,8 εκ. RRF	12.1.2036	164	196	164	195
Ομολογιακό Alpha Bank 30.01.2024 € 21 εκ.	20.7.2027	-	19.614	-	19.614

Ομολογιακό Alpha Bank 30.01.2024 έως €49 εκατ. Σειρά Α1	31.01.2026	-	15.000	-	15.000
Ομολογιακό Alpha Bank 30.01.2024 έως €49 εκατ. Σειρές Α2, Α3	31.01.2027	-	24.397	-	24.397
Ομολογιακό Alpha Bank 30.01.2024 έως €49 εκατ. Σειρά Β	31.01.2027	-	9.234	-	9.234
Ομολογιακό Alpha Bank 27.06.2025 έως €96 εκατ.	30.09.2031	96.269	-	96.269	-
Αλληλόχρεος Alpha Bank	-	-	-	-	-
Εθνική Αλληλόχρεος	-	-	-	-	-
Αναπόσβεστο υπόλοιπο κεφαλαιοποιημένων κερδών από τροποποιήσεις δανειακών συμβάσεων και Αναπόσβεστο υπόλοιπο κεφαλαιοποιημένων εξόδων δανείων	-	(1.301)	(1.524)	(1.301)	(1.524)
Δεδουλευμένοι τόκοι δανείων	-	114	896	114	896
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων		**124.632**	**128.672**	**124.632**	**128.672**
Μείον: Βραχυπρόθεσμο μέρος		(1.546)	(6.180)	(1.546)	(6.180)
Μακροπρόθεσμο μέρος		**123.086**	**122.493**	**123.086**	**122.492**

Οι δανειακές υποχρεώσεις αποτιμώνται και παρουσιάζονται σύμφωνα με τη μέθοδο του αναπόσβεστου κόστους.

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 30η Ιουνίου 2025, η Εταιρεία κάλυπτε τις υποχρεώσεις συμμόρφωσης με τους εν λόγω δείκτες. Οι κυριότεροι δείκτες αφορούν:

Α. «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.

Όλα τα δάνεια του Ομίλου είναι κυμαινόμενου επιτοκίου. Οι συμβατικές ημερομηνίες επαναποτίμησης περιορίζονται σε περίοδο διάρκειας έως και 6 μηνών. Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική του θέση και τις ταμειακές του ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ή να μειώνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων διακυμάνσεων. Το μέσο πραγματικό επιτόκιο των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου ανέρχεται σε 4,09% για το α' εξάμηνο του 2025, έναντι 5,21% για το 2024.

Εάν το επιτόκιο αναφοράς είχε μεταβληθεί κατά +/-1% η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν κατ' εκτίμηση μειωμένα κατά € 827 χιλ. και αυξημένα κατά € 827 χιλ. αντίστοιχα.

Την 27η 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 Α.Ε., υπό μια σύμβαση ομολογιακού δανείου ποσού έως € 96.269 χιλ.. Η Εταιρεία προχώρησε στην αξιολόγηση της τροποποίησης, κατέληξε πως αυτή δεν οδηγεί σε διακοπή αναγνώρισης, με τη σχετική ζημιά τροποποίησης να ανέρχεται σε € 185 χιλ. και να περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Χρηματοοικονομικά έξοδα».

Την 14η Ιουνίου 2019 η Εταιρεία προχώρησε σε σύναψη προγράμματος εκδόσεως κοινού ομολογιακού δανείου με την Τράπεζα EUROBANK Α.Ε. 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. Την 30.06.2025 το υπόλοιπο των ανεξόφλητων ομολογιών ανερχόταν σε € 13.630 χιλ..

Σε συνέχεια της ολοκλήρωσης της συγχώνευσης μέσω απορρόφησης της ICI η οποία ολοκληρώθηκε την 23.12.2024, η Εταιρεία υπεισήλθε, ως καθολική διάδοχος στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της ICI ως Εκδότρια Εταιρεία στο από 23.04.2021 Πρόγραμμα Κοινού Ομολογιακού Δανείου του αρχικού ανώτατου ποσού έως € 40 εκ. που είχε εκδώσει η ICI με την Τράπεζα Eurobank Α.Ε.. 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. Την 30.06.2025 το υπόλοιπο των ανεξόφλητων ομολογιών του δανείου ανέρχεται σε € 14.920 χιλ. Στις 07.05.2025 έγινε τροποποίηση του εν λόγω ομολογιακού δανείου για παράταση της λήξης έως την 31.12.2029 και αύξηση του ανώτατου διαθέσιμου ποσού χρηματοδότησης έως τα € 40 εκ., με σκοπό την ενοποίηση του με το έτερο Ομολογιακό με την Eurobank σε ένα πρόγραμμα. Η εν λόγω τροποποίηση αξιολογήθηκε από την Εταιρεία ως ουσιωδώς σημαντική με βάση τα ποιοτικά της χαρακτηριστικά και οδήγησε σε διακοπή αναγνώρισης. Από τον εν λόγω χειρισμό, επιβαρύνθηκαν τα αποτελέσματα της περιόδου με το υπολειπόμενο ποσό των αναπόσβεστων εξόδων έκδοσης €135 χιλ. που περιλαμβάνονται στα έξοδα τόκων (Σημείωση 17).

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

Από πρόγραμμα του αλληλόχρεου με την Alpha Bank Α.Ε. η Εταιρεία στις 03.02.2025 χρηματοδοτήθηκε με συνολικό ποσό € 500 χιλ. το οποίο αφορά ενδιάμεση χρηματοδότηση (Bridge finance) η οποία εξοφλήθηκε πλήρως με την μέσω του Ομολογιακού προγράμματος της Εταιρείας με την Alpha Bank.

Επιπλέον βάση σύμβασης αλληλόχρεου δανεισμού με την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε., η Εταιρεία στις 28.05.2025 χρηματοδοτήθηκε με συνολικό ποσό € 2.200 χιλ. το οποίο εξοφλήθηκε πλήρως στις 16.06.2025.

12. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2025	**31.12.2024**	**30.06.2025**	**31.12.2024**
Προμηθευτές	190	1.178	172	1.164
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 29)	48	5	48	5
Δεδουλευμένα έξοδα	1.507	1.340	1.495	1.323
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιπές εισφορές	686	431	631	377
Προκαταβολές πελατών	364	38	364	38
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	811	111	663	111
Έσοδα επομένων χρήσεων	565	601	565	601
Λοιπές υποχρεώσεις	174	1.234	173	1.234
Ληφθείσες εγγυήσεις ενοικίων	2.104	2.058	2.104	2.058
Σύνολο	**6.450**	**6.996**	**6.215**	**6.911**

Ανάλυση υποχρεώσεων:	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2025	**31.12.2024**	**30.06.2025**	**31.12.2024**
Μακροπρόθεσμες	2.628	2.058	2.627	2.058
Βραχυπρόθεσμες	3.822	4.938	3.588	4.853
Σύνολο	**6.450**	**6.996**	**6.215**	**6.911**

Στις λοιπές υποχρεώσεις περιλαμβάνεται ποσό € 89 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 € 300 χιλ., που αφορά προκαταβολή για την πώληση του ακινήτου επί της Χάρητος 6 (Σημ.6).

13. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024
Έσοδα ενοικίων από επενδυτικά ακίνητα	10.858	7.255	9.362	5.729
Λοιπά έσοδα	46	16	44	10
Σύνολο	**10.905**	**7.271**	**9.406**	**5.739**

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

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

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

	Όμιλος	
	30.06.2025	30.06.2024
1ο έτος	21.633	17.334
2ο έτος	20.740	17.099
3ο έτος	16.281	16.079
4ο έτος	14.295	11.323
5ο έτος	13.547	9.497
Πάνω από 5 έτη	54.272	29.265
Σύνολο	**140.767**	**100.598**

14. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024
Έξοδα εκτιμήσεων	(44)	(35)	(41)	(32)
Έξοδα δικηγόρων, συμβολαιογράφων,	(2)	(1)	(2)	(1)
Έξοδα ασφάλισης	(117)	(73)	(87)	(44)
Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών κενών χώρων	(74)	(21)	(74)	(21)
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	(12)	(1)	(11)	(1)
Μεσιτικά έξοδα	-	(17)	-	(17)
Λοιπά έξοδα	(106)	(2)	(106)	(1)
Σύνολο	**(355)**	**(150)**	**(321)**	**(117)**

Στα Λοιπά έξοδα περιλαμβάνεται ποσό € 100 χιλ. που καταβλήθηκε ως αποζημίωση για πρόωρη λύση μίσθωσης σε κτίριο γραφείων ιδιοκτησίας της Εταιρείας συνολικής επιφάνειας 712,78 τ.μ., που βρίσκεται επί της οδού Χάρητος 3, στο Κολωνάκι στην Αθήνα και το οποίο πουλήθηκε την 30η Ιουλίου 2025 (Σημ. 6). Η αύξηση στα «Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα» οφείλεται αφενός στο ανωτέρω ποσό αποζημίωσης που αποτελεί μη επαναλαμβανόμενο έξοδο (one-off

expense) και αφετέρου στην αύξηση του χαρτοφυλακίου ακίνητων της Εταιρείας σε συνέχεια της ολοκλήρωσης της απορρόφησης της ICI (30.06.2025: 55 ακίνητα έναντι 30.06.2024: 42 ακίνητα).

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2025 30.06.2025	**01.01.2024 30.06.2024**	**01.01.2025 30.06.2025**	**01.01.2024 30.06.2024**
Μισθωμένα ακίνητα	(355)	(129)	(321)	(117)
Μη μισθωμένα ακίνητα	-	(21)	-	-
Σύνολο	**(355)**	**(150)**	**(321)**	**(117)**

15. Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2025 30.06.2025	**01.01.2024 30.06.2024**	**01.01.2025 30.06.2025**	**01.01.2024 30.06.2024**
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	(1.214)	(672)	(992)	(443)
Σύνολο	**(1.214)**	**(672)**	**(992)**	**(443)**

Σημειώνεται ότι το κονδύλι αφορά το 100% της συνολικής ετήσιας υποχρέωσης καταβολής του ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων (Ε.Ν.Φ.Ι.Α) για το έτος 2025 και 2024 αντίστοιχα. Η αύξηση οφείλεται στο γεγονός ότι την 01.01.2025 ο Όμιλος είχε 57 ακίνητα συνολικής αντικειμενικής αξίας 153 εκ. και την 01.01.2024 είχε 25 ακίνητα συνολικής αξίας 81 εκ.

16. Λοιπά λειτουργικά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2025 30.06.2025	**01.01.2024 30.06.2024**	**01.01.2025 30.06.2025**	**01.01.2024 30.06.2024**
Αμοιβές μελών Δ.Σ	(54)	(45)	(54)	(45)
Αμοιβές τρίτων	(124)	(65)	(124)	(65)
Έξοδα διοικητικής υποστήριξης	(149)	(117)	(133)	(99)
Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών (ιδιοχρησιμοποιούμενου)	(12)	(11)	(12)	(11)
Λοιπά έξοδα	(312)	(69)	(310)	(65)
Σύνολο	**(651)**	**(307)**	**(633)**	**(285)**

Στα έξοδα διοικητικής υποστήριξης του Ομίλου (01.01.2025-30.06.2025) ποσού € 149 χιλ. περιλαμβάνονται € 26 χιλ. που αφορούν έξοδα υπηρεσιών λειτουργικής / διοικητικής υποστήριξης από συνδεδεμένες εταιρείες (βλ. Σημείωση 24).

Στις Αμοιβές τρίτων (01.01.2025-30.06.2025) περιλαμβάνονται μη επαναλαμβανόμενα έξοδα και αμοιβές συμβούλων ποσού € 40 χιλ. που αφορούν την συγχώνευση με την ICI.

Στα Λοιπά Έξοδα (01.01.2025-30.06.2025) περιλαμβάνονται μη επαναλαμβανόμενα έξοδα € 116 χιλ. που αφορούν διαγραφές υπολοίπων πελατών και προβλέψεις επισφάλειας από τα ακίνητα που αποκτήθηκαν λόγω της συγχώνευσης καθώς και σε ποσό € 194 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.

17. Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) – καθαρά

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2025 30.06.2025	**01.01.2024 30.06.2024**	**01.01.2025 30.06.2025**	**01.01.2024 30.06.2024**
Έσοδα τόκων από τράπεζες	11	7	10	4
Λοιπά	37	4	37	4
Κέρδη από τροποποίηση συμβατικών όρων ομολογιακών δανείων	-	35	-	35
Σύνολο	**48**	**46**	**47**	**43**

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2025 30.06.2025	**01.01.2024 30.06.2024**	**01.01.2025 30.06.2025**	**01.01.2024 30.06.2024**
Έξοδα τόκων Ομολογιακών δανείων	(2.812)	(2.385)	(2.812)	(2.385)
Έξοδα αλληλόχρεου δανεισμού	(5)	(14)	(5)	(14)
Λειτουργικές μισθώσεις	(1)	-	(1)	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(226)	(3)	(226)	(2)
Σύνολο	**(3.044)**	**(2.402)**	**(3.044)**	**(2.401)**

Το ποσό των χρηματοοικονομικών εξόδων του α' εξαμήνου 2025 είναι αυξημένο λόγω της αύξησης του δανεισμού της Εταιρείας παρόλο που μειώθηκε σημαντικά το μέσο κόστος δανεισμού σε 4,09% για το α' εξάμηνο του 2025, έναντι 5,21% για το 2024. Στα χρηματοοικονομικά έξοδα του α' εξαμήνου 2025 περιλαμβάνεται ποσό ύψους € 223 χιλ. ως συνέπεια τροποποίησης των όρων υφιστάμενων δανείων (Σημείωση 11) που δεν οδήγησε σε διακοπή αναγνώρισης.

18. Παράγωγα Χρηματοπιστωτικά Μέσα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2025 30.06.2025	**01.01.2024 31.12.2024**	**01.01.2025 30.06.2025**	**01.01.2024 31.12.2024**
Κέρδη/ (Ζημιές) από αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων	-	279	-	279
Σύνολο	**-**	**279**	**-**	**279**

Η εύλογη αξία του προθεσμιακού συμβολαίου για την αγορά των μετοχών της ICI υπολογίστηκε με ένα μοντέλο αποτίμησης δικαιωμάτων προαίρεσης, χρησιμοποιώντας τόσο παρατηρήσιμα όσο και μη παρατηρήσιμα στοιχεία. Λόγω της σημασίας των μη παρατηρήσιμων στοιχείων που χρησιμοποιήθηκαν, ολόκληρη η επιμέτρηση της εύλογης αξίας ταξινομήθηκε στο επίπεδο 3 της ιεραρχίας της εύλογης αξίας. Λόγω της μικρής διάρκειας του προθεσμιακού συμβολαίου, μια λογική αύξηση/μείωση των κύριων μη παρατηρήσιμων εισροών (καθαρή αξία ενεργητικού ανά μετοχή, μεταβλητότητα) θα είχε ως αποτέλεσμα μια ασήμαντη μεταβολή στην εύλογη αξία του. Με την ολοκλήρωση της συγχώνευσης το Δεκέμβριο του 2024 έγινε η αποαναγνώριση του παράγωγου.

19. Φόροι

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2025 30.06.2025	**01.01.2024 30.06.2024**	**01.01.2025 30.06.2025**	**01.01.2024 30.06.2024**
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	(546)	(535)	(462)	(408)
Σύνολο	**(546)**	**(535)**	**(462)**	**(408)**

Οι φόροι του Ομίλου για τη περίοδο του α' εξαμήνου 2025 ανήλθαν σε € 546 χιλ. έναντι € 535 χιλ. της αντίστοιχης περσινής περιόδου, παραμένοντας σχεδόν στα ίδια επίπεδα παρόλη την αύξηση της αξίας των επενδύσεων του Ομίλου λόγω της μείωσης του συντελεστή φορολόγησης.

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 επενδύσεών τους πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Συνεπώς, ο εταιρικός φόρος για το α' εξάμηνο 2025 διαμορφώθηκε σε σταθμισμένο ποσοστό 0,189% επί του μέσου όρου των επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων έναντι 0,275% το περσινό αντίστοιχο εξάμηνο. 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.

20. Μερίσματα ανά μετοχή

Την 29η 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») την 29.04.2025. Κατά της αντίστοιχη περσινή περίοδο, και σύμφωνα με την από 20.05.2024 απόφαση της Τακτικής Γενική Συνέλευση 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») την 20.05.2024.

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 και στην Εταιρεία αποδόθηκε το 80% ήτοι € 469 χιλ..

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 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, επιλέγοντας να επανεπενδύσουν στην Εταιρεία μέρος του μερίσματος από τα κέρδη χρήσης του 2024.

Ως αποτέλεσμα, από το συνολικό ανακοινωθέν μέρισμα ποσού € 6,0 εκ. των κερδών χρήσης του 2024, ποσό € 2,12 εκ. διανεμήθηκε ως μετρητά στους δικαιούχους, ενώ εκδόθηκαν και 1.521.037 νέες μετοχές για το υπόλοιπο ποσό του μερίσματος ύψους € 3.879 χιλ. (τα «Αντληθέντα Κεφάλαια»). Σύμφωνα με την 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 Α.Ε. ποσού έως € 96.269 χιλ.

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.

Ειδικότερα, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά € 3.194 χιλ. με την έκδοση 1.521.037 νέων, κοινών, άυλων, ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών ονομαστικής αξίας € 2,10 η καθεμία, με τιμή διάθεσης €2,55 ανά νέα μετοχή. Η διαφορά μεταξύ της ονομαστικής αξίας των νέων μετοχών και της τιμής διάθεσης, συνολικού ποσού € 684 χιλ. άχθηκε σε πίστωση του λογαριασμού «Διαφορά υπέρ το άρτιο». Οι νέες μετοχές εκδόθηκαν στις 29.05.2025, την ίδια ημερομηνία με τη διανομή του μερίσματος.

21. Κέρδη ανά μετοχή

Βασικά και προσαρμοσμένα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2025 30.06.2025	**01.01.2024 30.06.2024**	**01.01.2025 30.06.2025**	**01.01.2024 30.06.2024**
Κέρδη μετά από φόρους	7.002	10.213	5.877	8.619
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους	6.763	9.892	5.877	8.619
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους μειοψηφίας	239	321	-	-
Σταθμισμένος μέσος όρος του αριθμού μετοχών	45.210.592	35.764.593	45.210.592	35.764.593
Ίδιες μετοχές	453.330	396.129	453.330	396.129
Σταθμισμένος μέσος όρος του αριθμού μετοχών σε κυκλοφορία	44.757.262	35.368.464	44.757.262	35.368.464
Βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή (€ ανά μετοχή)	0,151	0,280	0,131	0,244

22. Ανειλημμένες υποχρεώσεις

Κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις

Στις 20.12.2023 η Εταιρεία σύναψε σύμβαση εργολαβίας, όπως τροποποιήθηκε στις 16.01.2024, συνολικού ποσού € 5.1 εκ. για την κατασκευή νέου 5όροφου κτιρίου γραφείων πιστοποιημένου κατά LEED επί της Ποσειδώνος 42 στην Καλλιθέα Αττικής κατά LEED συνολικής επιφανείας 2.423,92 τ.μ. , στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, ενώ εκτιμάται πως η κατασκευή θα έχει ολοκληρωθεί εντός του 2026.

Δεσμεύσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις

Η Εταιρεία δεν έχει συνάψει συμβάσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων.

Επίδικες υποθέσεις

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

23. Υφιστάμενα εμπράγματα βάρη

Στο πλαίσιο της έκδοσης του κοινού ομολογιακού δανείου με την Eurobank Ergasias A.E στις 09.11.2023 ποσού έως € 14,5 εκ. (βλ. Σημείωση 11) έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της δανείστριας «Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E.» ύψους € 18.850 χιλ. έκαστη για τα ακίνητα Αλ. Πάντου 27, Λεωφόρος Κηφισού 119, Λεωφόρος Κηφισού 125-127, Λουτρού 65, Αλαμάνας 1, Λεωφόρος Ελ. Βενιζέλου 280 και του ξενοδοχείου «Mr&Mrs White Paros». Επιπρόσθετα, έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια και ασφαλιστήρια συμβόλαια των προαναφερθέντων ακινήτων.

Στο πλαίσιο του από 05.03.2021 κοινού ομολογιακού δανείου με την Alpha Bank A.E. ποσού έως € 10,0 εκ. έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της δανείστριας «Alpha Bank A.E.», ύψους € 12,0 εκ.. έκαστη για τα ακίνητα Αλ. Πάντου 19-23, Αλ. Πάντου 25 και Αργυρουπόλεως 2Α. Το εν λόγω δάνειο εξοφλήθηκε την 30.06.2025 και εκκρεμεί η εξάλειψη της προσημείωσης υποθήκης.

Στο πλαίσιο της έκδοσης του από 22.08.2024 κοινού ομολογιακού δανείου με την Alpha Bank A.E. ποσού έως € 23.340 χιλ. έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της δανείστριας «Alpha Bank A.E.», ύψους € 28.000 χιλ. για το συγκρότημα ακινήτων αποθήκευσης και διανομής (Logistics) της Εταιρείας που βρίσκεται στον Ασπρόπυργο Αττικής. Επιπρόσθετα, έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια και ασφαλίστρια συμβόλαια των προαναφερθέντων ακινήτων. Το εν λόγω δάνειο εξοφλήθηκε την 30.06.2025 και εκκρεμεί η εξάλειψη της προσημείωσης υποθήκης.

Την 6.7.2023 κατατέθηκε αίτηση στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο για εγγραφή προσημείωσης ποσού Ευρώ 5.850 χιλ. επί του ακινήτου της Εταιρείας που βρίσκεται στην Λεωφ. Ποσειδώνος αρ. 42 στα πλαίσια του από 31.5.2023 «Προγράμματος Εκδόσεως Κοινού Ομολογιακού Δανείου για χρηματοδότηση επενδυτικού σχεδίου στο πλαίσιο του ταμείου ανάκαμψης και ανθεκτικότητας μετά συμβάσεων κάλυψης και πρωτογενούς διάθεσης και ορισμού διαχειριστή πληρωμών και εκπροσώπου των ομολογιούχων δανειστών», συνολικής ονομαστικής αξίας (κεφαλαίου) Ευρώ 4.851,358 χιλ. μεταξύ της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «BriQ Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» (φορέας υλοποίησης του επενδυτικού σχεδίου), του Ελληνικού Δημοσίου νομίμως εκπροσωπούμενου από την Alpha Bank (ομολογιούχος Α) και της Alpha Bank υπό τις ιδιότητές της ως ομολογιούχου δανειστή (ομολογιούχος Β), Διαχειριστή πληρωμών και Εκπροσώπου των ομολογιούχων δανειστών.

Για τα ακίνητα με α/α 2,9,12,15,16,19,21,23, με α/α από 24 έως και 40, και για το ακίνητο της θυγατρικής με α/α 1, όπως αυτά παρουσιάζονται στην κατάσταση επενδύσεων της Εταιρείας με 31.12.2024 εκκρεμεί η εγγραφή προσημείωσης υποθήκης ποσού €60,0 εκ. και € 25,1 εκ. υπέρ «Alpha Bank A.E.» στα πλαίσια των από 30.01.2024 Κοινών Ομολογιακού Δανείου ανώτατου ποσού €49.906χιλ και €20.871χιλ. αντίστοιχα με τα οποία χρηματοδοτήθηκε η αγορά των ακινήτων με α/α από 24 έως και 40. Το εν λόγω δάνειο εξοφλήθηκε την 30.06.2025.

Για τα ακίνητα με α/α 1,2,3,9,12,15,16,19. με α/α από 21 έως και 37, με α/α 39,40 και για το ακίνητο της θυγατρικής με α/α 1 εκκρεμεί η εγγραφή προσημείωσης ποσού € 115.522.435 υπέρ «Alpha Bank A.E.» στο πλαίσιο του από 27.06.2025 Κοινού Ομολογιακού Δανείου ανώτατου ποσού € 96,3 εκ. με το οποίο η Εταιρεία αναχρηματοδότησε τα ομολογιακά δάνεια με την ίδια Τράπεζα με ημερομηνία αρχικής έκδοσης την 22.08.2024, την 30.01.2024 και την 05.03.2021.

Επί των ακινήτων με α/α 24 έως και 55 που περιήλθαν στην κατοχή της Εταιρείας ως καθολικής διάδοχος της ICI, όπως αυτά παρουσιάζονται στην κατάσταση επενδύσεων της Εταιρείας με 31.12.2024, υφίσταται εγγραφή υποθήκης ύψους € 52,0εκ. υπέρ της τράπεζας Eurobank A.E. στο πλαίσιο του από 23.04.2021 προγράμματος κοινού ομολογιακού δανείου ανώτατου ύψους € 15.109 χιλ. που είχε συναφθεί μεταξύ της ICI και της τράπεζας Eurobank A.E..

24. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

Κατά την λήξη της τρέχουσας περιόδου η Quest Συμμετοχών Α.Ε. διατηρεί συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρείες που αποτελούν επίσης συνδεδεμένα μέρη της Εταιρείας (https://www.quest.gr/el/the-group).

Επιπλέον, η μισθώτρια Sarmed Logistics Α.Ε. θεωρείται συνδεδεμένο μέρος καθώς ο κύριος μέτοχός της, Ιωάννης Σαραντίτης του Χαράλαμπου, είναι και μέτοχος μειοψηφίας της BriQ Warehouses Α.Ε.

Οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2025-30.06.2025	**01.01.2024-30.06.2024**	**01.01.2025-30.06.2025**	**01.01.2024-30.06.2024**
i) Έσοδα από Μισθώματα επενδυτικών ακινήτων				
Θυγατρικές εταιρείες	-	-	10	10
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	24	54	24	54
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη Ομίλου Quest	1.771	1.478	1.771	1.478
Sarmed Logistics Α.Ε.	1.295	1.239	-	-
	3.090	**2.771**	**1.805**	**1.542**
ii) Αγορές παγίων				
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη Ομίλου Quest	110	9	110	9
	110	**9**	**110**	**9**
iii) Έξοδα που αφορούν παροχή υπηρεσιών Λήψη υπηρεσιών λειτουργικής / διοικητικής υποστήριξης				
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	1	1	1	1
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη Ομίλου Quest	25	26	24	25
	26	**27**	**25**	**26**
iv) Παροχές προς τη Διοίκηση				
Αμοιβές και παροχές μελών Δ.Σ και επιτροπών του	49	43	49	43
Αμοιβές και παροχές ανώτατων στελεχών	366	66	366	66
	415	**109**	**415**	**109**
	01.01.2025-30.06.2025	**01.01.2024-31.12.2024**	**01.01.2025-30.06.2025**	**01.01.2024-31.12.2024**
v) Υπόλοιπα τέλους χρήσης που προέρχονται από μισθώματα-αγορές αγαθών/ λήψη υπηρεσιών Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη:				
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	2	2	2	2
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη Ομίλου Quest	76	99	76	99
Sarmed Logistics Α.Ε.	-	-	-	-
	77	**101**	**77**	**101**
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη:				
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη Ομίλου Quest	48	6	48	6
	48	**6**	**48**	**6**
Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις:				
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	8	8	8	8
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη Ομίλου Quest	743	734	743	734
-	**751**	**742**	**751**	**742**

Τα έξοδα υπηρεσιών της Εταιρείας με 30.06.2025 συνολικού ποσού € 25 χιλ. αφορούν σε υπηρεσίες που προσφέρθηκαν από τα συνδεδεμένα μέρη του Ομίλου Quest για διαχείριση μισθοδοσίας και υπηρεσίες πληροφορικής και μηχανοργάνωσης.

25. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού

1. Την 30.07.2025, η Εταιρεία προχώρησε στην πώληση ενός επαγγελματικού κτηρίου επιφάνειας 712,78τ.μ. που βρίσκεται στο Κολωνάκι, επί της συμβολής των οδών Χάρητος 3 και Σπευσίππου 6. Το τίμημα για την πώληση του ως άνω ακινήτου ανήλθε σε € 4,40 εκ. έναντι της αξίας εκτίμησης του ακινήτου της 30.06.2025 που ανερχόταν σε € 3,21 εκ.. Το κέρδος από την πώληση του ακινήτου που θα καταχωρηθεί στα αποτελέσματα του δεύτερου εξαμήνου 2025 ανέρχεται σε € 1,2 εκ., ενώ το συνολικό κέρδος από την αγορά του ακινήτου που έλαβε χώρα τον Ιανουάριο του 2024 έως και την πώλησή του ανέρχεται σε €1,4 εκ..
2. Την 30.07.2025 πραγματοποιήθηκε 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 Α.Ε. ποσού έως € 96.269 χιλ. Με την εν λόγω αποπληρωμή 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.
3. 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. Ως αποτέλεσμα διαδοχικών αγορών, σήμερα η Εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της, συνολική έκταση 127 στρεμμάτων εντός της οποίας έχουν ήδη ανεγερθεί δύο υπερσύγχρονα κτήρια logistics επιφάνειας 25.256τ.μ. το ΚΑΔ 1 και 19.236τ.μ. το ΚΑΔ 2 με αξία αποτίμησης 30.06.2025 τα € 41εκ.. Η αγορά του ανωτέρω οικοπέδου σε συνδυασμό με το υπόλοιπο συντελεστή δόμησης που διαθέτει το ακίνητο, θα σηματοδοτήσουν και την έναρξη των εργασιών για την ανέγερση ενός τρίτου κτηρίου logistics (ΚΑΔ 3), αντίστοιχων-υψηλών- προδιαγραφών συνολικής επιφάνειας περίπου 7.900τ.μ.

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

Η παρούσα Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση για το εξάμηνο που έληξε την 30η Ιουνίου 2025, έχει εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 07 Αυγούστου 2025 και υπογράφεται ως κάτωθι:

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.	Η ΔΙΕΥΘΥΝΟΥΣΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ	ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ
Θεόδωρος Δ. Φέσσας	Άννα Γ. Αποστολίδου	Κωνσταντίνος Ι. Τσιάγκρας	Εμμανουήλ Α. Ανδρικάκης
Α.Δ.Τ. Α01029252	Α.Δ.Τ. Α00107455	Α.Δ.Τ Α00314314	Α.Δ.Τ. ΑΟ133897
		Α.Μ. 0097897 / Α'Τάξης	Α.Μ. 0115401 / Α'Τάξης