Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2026.05.19 14:45:04 EEST
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

Ελληνική Δημοκρατία

Κεντρική Ένωση Επιμελητηρίων

ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ

Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ

Τηλέφωνο: 2104177241

E-mail: evep@pcci.gr

Πειραιάς,19/05/2026

Αριθ. Πρωτ.:4096053

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **BriQ Warehouses ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο **BriQ Warehouses** και αριθμό ΓΕΜΗ **153343207000**.

Την **19/05/2026** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 6053185 οι εγκεκριμένες από την 15/05/2026 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2025 έως 31/12/2025.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 6053186 η από 15/05/2026 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2026 έως 31/12/2026:

- Η ελεγκτική εταιρεία **«ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.»**, Α.Φ.Μ. 094316657-Δ.Ο.Υ. ΚΕΦΟΔΕ ΑΤΤΙΚΗΣ, Αρ. ΓΕΜΗ 710901000, και (Δ/νση : ΧΕΙΜΑΡΡΑΣ 8Β ΤΚ , ΑΘΗΝΑ), με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 107.

Τακτικοί Ελεγκτές:

- ο/η κ. ΤΖΙΦΑΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ του ΝΙΚΟΛΑΟΣ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, που γεννήθηκε στην το , με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ 30011.

Οι οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας ανακοίνωσης.

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity

Η παρούσα ανακοίνωση αποτελεί προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

BriQ Warehouses A.E.

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

για τη χρήση από 01 Ιανουαρίου 2025 έως 31 Δεκεμβρίου 2025

BriQ Warehouses A.E.

Αρ.ΓΕΜΗ - 153343207000

Μητροπόλεως 3, Αθήνα

Μάιος 2026

Περιεχόμενα

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας 2
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή 9
Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις 13
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης 14
Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων 15
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων 16
Κατάσταση Ταμειακών Ροών 17
Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων 18
1. Γενικές πληροφορίες 18
2. Αρχές σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων 19
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου 25
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης 27
5. Επενδύσεις σε ακίνητα 28
6. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία 29
7. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις 30
8. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 31
9. Μετοχικό κεφάλαιο 31
10. Αποθεματικά 31
11. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 32
12. Έσοδα από μισθώματα 32
13. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα 33
14. Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) 33
15. Λοιπά λειτουργικά έξοδα 33
16. Φόροι 33
17. Μερίσματα ανά μετοχή 34
18. Ανειλημμένες υποχρεώσεις 34
19. Υφιστάμενα εμπράγματα βάρη 34
20. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη 34
21. Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις 35
22. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού 36

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Με βάση τις διατάξεις του άρθρου 150 του Ν.4548/2018, σας παραθέτουμε την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας «BriQ Warehouses Α.Ε.», (η «Εταιρεία») για τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2025.

Η Εταιρεία «BriQ Warehouses Α.Ε.», πρώην επωνυμία «SARMED WAREHOUSES Α.Ε.», συστάθηκε την 31.12.2019 και έγινε αλλαγή της επωνυμίας σε «BriQ Warehouses Α.Ε.» σύμφωνα με την από 21/05/2025 απόφαση της ΓΣ των μετόχων της. Είναι καταχωρημένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 153343207000 και είναι μια εκ των πέντε επωφελούμενων εταιρειών που προέκυψαν από την διάσπαση της εταιρείας «Ελληνικές Αποθήκες Σαραντίτης ΑΕ».

Πιο συγκεκριμένα με την υπ' αριθ. 26.498/22.12.2019 συμβολαιογραφική πράξη, η εταιρεία «ΕΛΛΗΝΙΚΕΣ ΑΠΟΘΗΚΕΣ ΣΑΡΑΝΤΙΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», προέβη σε διάσπασή της με σύσταση πέντε (5) νέων ανώνυμων εταιρειών με τις επωνυμίες: α) «SARMED LOGISTICS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το διακριτικό τίτλο «SARMED», β) «AUTOMOTIVE LOGISTICS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το διακριτικό τίτλο «SARMED AUTOMOTIVE», γ) «SARMED WAREHOUSE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το διακριτικό τίτλο «SARMED WAREHOUSES», δ) «ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΑΓΟΥΛΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το διακριτικό τίτλο «ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΑΓΟΥΛΑΣ» και ε) «ΣΑΡΑΝΤΙΤΗΣ ΣΙΑΦΛΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και τον διακριτικό τίτλο «CONSAR».

Στις 14 Δεκεμβρίου 2020 η εταιρεία BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π. προχώρησε στην απόκτηση του 80% του μετοχικού κεφαλαίου της SARMED WAREHOUSES Α.Ε. έναντι συνολικού τιμήματος € 23.903 χιλ.. Ο κ. Ιωάννης Σαραντίτης παραμένει μέτοχος με ποσοστό 20% στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας καθώς και μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.).

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

Στο διαδικτυακό τόπο της μητρικής εταιρείας www.briqproperties.gr αναρτώνται οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και των λοιπών ενοποιούμενων μη εισηγμένων θυγατρικών εταιρειών του Ομίλου.

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

1) Απολογισμό για τη χρήση από 1η Ιανουαρίου 2025 έως 31η Δεκεμβρίου 2025
2) Σημαντικά γεγονότα κατά την κλειόμενη περίοδο
3) Προοπτικές, κυριότερους κινδύνους και αβεβαιότητες
4) Σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη
5) Λοιπές πληροφορίες

ΑΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ 2025

Η ελληνική αγορά επαγγελματικών ακινήτων στον τομέα των logistics παρουσίασε αξιοσημείωτη ανάπτυξη το 2025, με έντονη επενδυτική δραστηριότητα και αυξημένη ζήτηση για σύγχρονες υποδομές.

Κατά τη διάρκεια του 2025, επενδύσεις άνω των 2 δις ευρώ πραγματοποιήθηκαν στον τομέα των logistics κυρίως σε νέες εγκαταστάσεις αποθήκευσης και σύγχρονες υποδομές logistics σε Αττική και Θεσσαλονίκη. Η ανάπτυξη νέων αποθηκευτικών χώρων επιταχύνθηκε, με σημαντική αύξηση της προσφοράς, ενώ οι επενδύσεις επικεντρώθηκαν σε ακίνητα υψηλών προδιαγραφών, εγκαταστάσεις 3PL, καθώς και έργα με έντονα χαρακτηριστικά ενεργειακής αποδοτικότητας και αυτοματισμού. Η αγορά συνέχισε να υποστηρίζεται από τη ζήτηση για σύγχρονους αποθηκευτικούς χώρους και την ενίσχυση των εφοδιαστικών αλυσίδων . Κατά το 2025, η περιοχή του Θριασίου Πεδίου αποτέλεσε το βασικό επενδυτικό πυρήνα του τομέα logistics στην Ελλάδα, με την έναρξη υλοποίησης του Θριασίου Εμπορευματικού Κέντρου, συνολικής επένδυσης άνω των €300 εκατ. Το έργο, που αναπτύσσεται σε έκταση περίπου 588 στρεμμάτων με συνολική δόμηση άνω των 260 χιλ. τ.μ., σηματοδοτεί τη μετάβαση της αγοράς σε φάση οργανωμένης ανάπτυξης μεγάλης κλίμακας. Παράλληλα, η περιοχή συνέχισε να συγκεντρώνει υψηλή ζήτηση για σύγχρονους αποθηκευτικούς χώρους, με αυξητικές τάσεις στα μισθώματα και περιορισμένη διαθεσιμότητα ποιοτικών ακινήτων, ενισχύοντας τον ρόλο της ως βασικού κόμβου logistics στη Νοτιοανατολική Ευρώπη.

Το 2025 αποτέλεσε έτος σταδιακής ανάκαμψης για την ευρωπαϊκή οικονομία, με θετικές ενδείξεις σε βασικούς δείκτες. Ωστόσο, οι εξωτερικές γεωπολιτικές πιέσεις, η πολιτική αστάθεια και οι διαρθρωτικές αδυναμίες απαιτούν συντονισμένες πολιτικές και επενδύσεις για την ενίσχυση της ανθεκτικότητας και της ανταγωνιστικότητας της ΕΕ.

Το 2025, η ελληνική οικονομία επέδειξε δυναμική ανάπτυξη και δημοσιονομική σταθερότητα, παρά τις διεθνείς αβεβαιότητες. Η αύξηση των επενδύσεων, η μείωση του πληθωρισμού και η αποκλιμάκωση της ανεργίας αποτελούν θετικές ενδείξεις για το μέλλον.

Η Εταιρεία παρακολουθεί με υπευθυνότητα την αυξημένη γεωπολιτική αβεβαιότητα, τις πληθωριστικές πιέσεις στην οικονομία και τη 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 της Εταιρείας.

Σε αυτό το πλαίσιο, το μισθωτήριο της Εταιρείας αναπροσαρμόζεται με βάση τον πληθωρισμό, περιορίζοντας την έκθεση της Εταιρείας στις πληθωριστικές πιέσεις, καθώς αυξήσεις των εξόδων λόγω πληθωρισμού αντισταθμίζονται από αυξήσεις των εσόδων από μισθώματα.

Επίσης, η Εταιρεία έχει μηδενικό δανεισμό και επομένως η αύξηση των επιτοκίων, που επηρεάζει την κτηματαγορά, δεν θα επηρεάσει τα χρηματοοικονομικά έξοδα.

Επενδύσεις σε Ακίνητα

Η Εταιρεία έχει στην κυριότητά της ένα ενιαίο συγκρότημα αποθηκευτικών και βιομηχανικών χρήσεων, γραφείων και βοηθητικών χώρων το οποίο βρίσκεται εντός ΒΙ.ΠΕ στη Μάνδρα Αττικής, επί της Αττικής Οδού και περιλαμβάνει κτίρια συνολικής επιφάνειας 57.256,22 τ.μ.. Η εύλογη αξία των επενδύσεων της Εταιρείας σε ακίνητα την 31η Δεκεμβρίου 2025, βάσει εκτίμησης του ανεξάρτητου τακτικού εκτιμητή «ΑΘΗΝΑΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ Ε.Π.Ε.», ήταν € 37.599 χιλ. έναντι αξίας € 35.570 χιλ. κατά την 31η Δεκεμβρίου 2024.

Έσοδα

Τα έσοδα από μισθώματα και από πώληση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας της Εταιρείας για την χρήση 2025 ανήλθαν σε € 2.501 χιλ. έναντι αξίας € 2.588 χιλ. κατά την χρήση 2024 παρουσιάζοντας μείωση ποσού € 87 χιλ. ή 3,36%. Τα έσοδα από μισθώματα του 2025 εμφανίζονται μειωμένα κατά € 119 χιλ. λόγω λογιστικού χειρισμού σχετικά με τη σταθερή μέθοδο αναγνώρισης εσόδου.

Κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία

Τα κέρδη της Εταιρείας από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία για τη χρήση 2025 ανήλθαν σε € 1.964 χιλ. έναντι αξίας € 1.989 χιλ. κατά την χρήση του 2024.

Λειτουργικά Έξοδα

Τα **Άμεσα Έξοδα σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα** (βλ. Σημείωση 13) για τη χρήση 2025 ανήλθαν σε € 49 χιλ. έναντι € 49 χιλ. για χρήση 2024, ενώ ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) (βλ. Σημείωση 14) ανήλθε για τη χρήση του 2025 σε ποσό € 195 χιλ. (2024: € 200 χιλ.).

Τα **Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα** (βλ. Σημείωση 15) για τη χρήση 2025 ανήλθαν σε € 23 χιλ. έναντι € 22 χιλ. για χρήση 2024.

Λειτουργικά Κέρδη - Αποτελέσματα προ Φόρων

Τα λειτουργικά κέρδη της Εταιρείας για τη χρήση 2025 ανήλθαν σε € 4.184 χιλ. έναντι € 4.292 χιλ. της περσινής χρήσης, ενώ τα λειτουργικά κέρδη μη συμπεριλαμβανομένων των κερδών από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ανήλθαν σε ποσό € 2.219 χιλ. έναντι ποσού € 2.303 χιλ. της προηγούμενης χρήσης, εμφανίζοντας μείωση ποσού € 84 χιλ. ή 3,65%.

Τα αποτελέσματα προ φόρων ανήλθαν σε κέρδη € 4.189 χιλ. έναντι € 4.301 χιλ. της περσινής χρήσης. Τα αποτελέσματα προ φόρων μη συμπεριλαμβανομένων των κερδών από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ανήλθαν σε ποσό € 2.225 χιλ. έναντι € 2.312 χιλ. της προηγούμενης χρήσης, εμφανίζοντας μείωση ποσού € 87 χιλ. ή 3,76%.

Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης (EBITDA και Προσαρμοσμένο EBITDA)

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί εναλλακτικούς δείκτες μέτρησης απόδοσης (ΕΔΜΑ) για την καλύτερη αξιολόγηση των οικονομικών της επιδόσεων. Παρουσιάζεται το μέγεθος «Κέρδη προ Τόκων, Φόρων και συνολικών Αποσβέσεων (EBITDA)», καθώς και το μέγεθος «Προσαρμοσμένα κέρδη προ Τόκων, Φόρων και συνολικών Αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)» που αναλύονται παρακάτω. Τα ανωτέρω μεγέθη θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη σε συνδυασμό με τα οικονομικά αποτελέσματα που έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ και σε καμία περίπτωση δεν αντικαθιστούν αυτά.

Τα προσαρμοσμένα Κέρδη προ Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων ανήλθαν σε € 2.234 χιλ. έναντι € 2.317 χιλ. της προηγούμενης χρήσης, όπως φαίνεται στον παρακάτω πίνακα:

	Από 01.01.2025 έως 31.12.2025	**Από 01.01.2024 έως 31.12.2024**	**Μεταβολή %**
Κέρδη προ φόρων	**4.189**	**4.301**	
Πλέον: Αποσβέσεις δικαιωμάτων και ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	14	14	
Μείον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έσοδα	(5)	(9)	
Κέρδη προ φόρων, τόκων και συνολικών αποσβέσεων (EBITDA)	**4.198**	**4.306**	
Μείον: Κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	**(1.964)**	**(1.989)**	
Προσαρμοσμένα κέρδη προ Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)	**2.234**	**2.317**	**- 3,58%**

Φόροι

Οι φόροι της Εταιρείας για τη χρήση 2025 ανήλθαν σε € 127 χιλ. έναντι € 180 χιλ. της χρήσης 2024, παρουσιάζοντας μείωση κατά € 53 χιλ. ή κατά 29 % κυρίως λόγω των σταδιακών μειώσεων του επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) κατά το α' εξάμηνο του 2025 (Σημείωση 17).

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.

Καθαρά Κέρδη

Τα καθαρά κέρδη της Εταιρείας τη χρήση 2025, βάση των ανωτέρω ανήλθαν σε € 4.062 χιλ. έναντι κερδών € 4.121 χιλ. της χρήσης 2024.

Τα καθαρά κέρδη μη συμπεριλαμβανομένων των κερδών από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ανήλθαν σε ποσό € 2.098 χιλ. έναντι ποσού € 2.132 χιλ. της χρήσης 2024.

Στοιχεία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής θέσης

Το **σύνολο των ιδίων κεφαλαίων** της Εταιρείας αντιστοιχούν σε μετόχους για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025 ανέρχεται σε € 38.128 χιλ. έναντι σε € 36.213 χιλ. (31.12.2024).

Τα **ταμειακά διαθέσιμα** της Εταιρείας 31η Δεκεμβρίου 2025 ανέρχονται σε € 33 χιλ. έναντι σε € 321 χιλ. (31.12.2024).

Οι **δανειακές υποχρεώσεις** της Εταιρείας για το 2025 ήταν μηδενικές, όπως και τη χρήση του 2024.

	31.12.2025		**31.12.2024**	
Δείκτης Ρευστότητας				
Κυκλοφορούν ενεργητικό	322	2,62x	324	2,13x
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	120		152	

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ

Α. Εταιρικά γεγονότα

1. Η Εταιρεία την 21.05.2025 με 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 Εταιρείας (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 Εταιρείας την 23.05.2025.

2. Την 6η Οκτωβρίου 2025, με απόφαση του Δ.Σ. αποφάσισε τη διανομή προσωρινού μερίσματος συνολικού ποσού € 1.560 χιλ. ήτοι € 0,2600 ανά μετοχή (καθαρό), από τα κέρδη της χρήσης 2025.

3. Την 1η Ιουνίου 2025 έγινε η μεταφορά της έδρας, από την οδό Αλεξάνδρου Πάντου 25, Τ.Κ. 17671 του Δήμου Καλλιθέας, στην οδό Μητροπόλεως 3, Τ.Κ. 10557, στον 3ο όροφο, του Δήμου Αθηναίων σε χώρο που μισθώνεται από την BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π..

Β. Επενδύσεις

Η Εταιρεία πραγματοποίησε επένδυση ποσού € 65 χιλ. εντός της χρήσης 2025, για την ολοκλήρωση της εγκατάσταση Φ/Β σταθμού με ενεργειακό συμψηφισμό (net metering) ισχύος 899,25 kW στο κέντρο αποθηκευτικών χώρων της που βρίσκεται στην Μάνδρα Αττικής.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ 2026

Η Εταιρεία έχοντας μακροπρόθεσμο ορίζοντα στις επενδύσεις της, διαθέτοντας επαρκή ρευστότητα και μηδενική έκθεση σε δανεισμό έχει την δυνατότητα να ανταπεξέλθει στις σημερινές συνθήκες και να υλοποιήσει τα σχέδια ανάπτυξης.

Η έκθεση της Εταιρείας στις πληθωριστικές πιέσεις είναι σχετικά περιορισμένη ως αποτέλεσμα των μισθωμάτων που αναπροσαρμόζονται με βάση τον πληθωρισμό. Επιπλέον η Εταιρεία δεν έχει δανεισμό και δεν έχει αναλάβει σημαντικές κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις.

Η ανάπτυξη του ηλεκτρονικού εμπορίου και η ανάγκη για «πράσινες» και αυτοματοποιημένες υποδομές οδηγούν τη ζήτηση για σύγχρονες αποθήκες. Η περιορισμένη διαθεσιμότητα τέτοιων χώρων ενισχύει την ανάγκη για νέες επενδύσεις.

Βασική προτεραιότητα της Εταιρείας για το 2026 αποτελεί η ενεργή διαχείριση του ακινήτου της προσφέροντας εισόδημα στους μέτοχους μέσω της διανομής μερίσματος καθώς τη βέλτιστη αξιοποίηση της εγκατάστασης του νέου φωτοβολταϊκού σταθμού, μέγιστης ισχύος 899,64 kW το οποίο θα ενισχύει την πράσινη μετάβαση, και την ανταγωνιστικότητα ως αποτέλεσμα του μειωμένου κόστους ενέργειας και του αντίκτυπου των ορυκτών καυσίμων (πράσινη οικονομία κλπ.).

ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Α) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην Ελλάδα, οι συναλλαγές της διενεργούνται σε (€) Ευρώ και συνεπώς δεν είναι εκτεθειμένη σε κινδύνους από ξένο νόμισμα.

ii) Μεταβολές στην Αξία των Ακινήτων

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή της αξίας ακινήτων που έχει αντίκτυπο στην κατάσταση αποτελεσμάτων και στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης. Για τη μείωση του κινδύνου αυτού, η Εταιρεία έχει συνάψει μακροχρόνια σύμβαση μίσθωσης στην οποία προβλέπεται ετήσια αναπροσαρμογή του ενοικίου που συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή ενώ σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στο μισθώμα, με αξιόπιστο μισθωτή. Στην τρέχουσα χρήση η Εταιρεία κατέγραψε κέρδη από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία.

iii) Πληθωριστικός Κίνδυνος

Η έκθεση της Εταιρείας σε πληθωριστικό κίνδυνο είναι ελαχιστοποιημένη, καθώς στις συμβάσεις μισθώσεων προβλέπονται ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων που συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή και στη σύμβαση μίσθωσης προβλέπεται ότι σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στο μίσθωμα. Τα έσοδα από μισθώματα δεν υπόκεινται σε εποχικές διακυμάνσεις.

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

Η έκθεση της Εταιρείας σε κίνδυνο μεταβολής επιτοκίων δεν είναι σημαντική λόγω της μηδενικής έκθεσης της σε δανεισμό.

Β) Πιστωτικός Κίνδυνος

Η Εταιρεία έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά 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 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).

Η Εταιρεία έχει σημαντική συγκέντρωση των απαιτήσεών της, κυρίως λόγω του γεγονότος ότι το μεγαλύτερο μέρος του κύκλου εργασιών της διενεργείται από έναν πελάτη.

Δεν αναμένονται σημαντικές ζημίες, καθώς οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με μισθωτή που διαθέτει επαρκή πιστοληπτική ικανότητα. Επιπλέον η Εταιρεία για τον περιορισμό του πιστωτικού κινδύνου έχει εξασφαλίσει εγγυητική επιστολή ποσού € 610 χιλ. 24μηνης διάρκειας, η οποία αντιστοιχεί σε τρία (3) μηνιαία μισθώματα.

Γ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

Δ) Εξωτερικοί παράγοντες

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην Ελληνική επικράτεια. Η Εταιρεία μπορεί να επηρεαστεί από παράγοντες όπως η οικονομική αστάθεια, οι πολιτικές αναταράξεις, οι υπηρεσίες 3PL (third-party logistics) και 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,

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

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

Οι εξελίξεις που θα μπορούσαν να επηρεάσουν αρνητικά την ελληνική οικονομία είναι πέραν του ελέγχου της Εταιρείας και η Διοίκηση δεν είναι σε θέση να τις προβλέψει ή να διαβλέψει τις τυχόν επιπτώσεις αυτών. Παρ 'όλα αυτά η Διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις της, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

Ε) Περιβαλλοντικοί παράγοντες

Η Εταιρεία ευθυγραμμίζεται με τις αρχές ESG του Ομίλου BriQ, ενσωματώνοντας περιβαλλοντικούς, κοινωνικούς και εταιρικής διακυβέρνησης παράγοντες στη λειτουργία της και στη λήψη επιχειρηματικών αποφάσεων.

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

Ωστόσο, οι μακροοικονομικοί κίνδυνοι που θα μπορούσαν να επηρεάσουν αρνητικά την ελληνική οικονομία και, κατά συνέπεια, τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας, είναι πέραν του ελέγχου της Εταιρείας 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 της Εταιρείας.

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το ΔΛΠ 24, περιγράφονται αναλυτικά και στη Σημείωση 20 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2025.

ΛΟΙΠΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Ιδίες Μετοχές

Η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία έχει υποκατάστημα στη Μάνδρα Αττικής – Θέση Τρύπιο Λιθάρι, Τ.Κ. 19600.

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.

Περιβαλλοντικά Ζητήματα

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

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

- Παρακολούθηση των περιβαλλοντικών επιδόσεων των επενδυτικών ακινήτων και συνεχής αναβάθμιση της ενεργειακής τους απόδοσης όπου είναι εφικτό.
- Επιλογή συνεργατών και προμηθευτών που σέβονται το περιβάλλον και στοχεύουν στην μείωση του περιβαλλοντικού τους αποτυπώματος.

Η Εταιρεία, λόγω της φύσης των δραστηριοτήτων της, δεν δημιουργεί ιδιαίτερα απορρίμματα ούτε καταναλώνει ενέργεια για ίδια χρήση και συνεπώς δεν επιβαρύνει το περιβάλλον.

Αντιθέτως, η Εταιρεία παράγει ενέργεια μέσω φωτοβολταϊκών ισχύος 0,9 MW και επομένως συνεισφέρει ενεργά στην μείωση του ενεργειακού αποτυπώματος των κτιρίων της. Επιπλέον ολοκληρώθηκε η εγκατάσταση Φ/Β σταθμού με ενεργειακό συμψηφισμό (net metering) ισχύος 899,25 kW στο κέντρο αποθηκευτικών χώρων της που βρίσκεται στην Μάνδρα Αττικής. Την 19η Ιανουαρίου 2024 συνδέθηκε επιτυχώς ο σταθμός με το δίκτυο του ΔΕΔΔΗΕ.

Εργασιακά Και Λοιπά Θέματα

Η Εταιρεία δεν απασχολούσε προσωπικό το 2025.

ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Η πρόσφατη κλιμάκωση της σύγκρουσης μεταξύ Ιράν και Η.Π.Α./Ισραήλ, η οποία έλαβε χώρα μετά την ημερομηνία αναφοράς των χρηματοοικονομικών καταστάσεων χρήσης 2025, έχει αυξήσει τη γεωπολιτική αβεβαιότητα σε διεθνές επίπεδο. Παρά ταύτα, μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων, δεν έχουν διαπιστωθεί ουσιώδεις διαταραχές στο μακροοικονομικό περιβάλλον που να επηρεάζουν άμεσα τη δραστηριότητα της Εταιρείας ή τη σταθερότητα των αγορών στις οποίες δραστηριοποιείται. Η Εταιρεία επενδύει μόνο στην Ελληνική επικράτεια, δεν έχει έκθεση σε περιουσιακά στοιχεία στην Μέση Ανατολή και παρακολουθεί συνεχώς τις εξελίξεις στο μακροοικονομικό και γεωπολιτικό πεδίο καθώς και την πορεία των βασικών δεικτών αξιολόγησης της ποιότητας των επενδύσεων σε ακίνητα.

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

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Αθήνα, 15.05.2026

Οι δηλούντες

Η Πρόεδρος	Η Διευθύνουσα Σύμβουλος
Ευτυχία Κουτσουρέλη	Άννα Αποστολίδου
Α.Δ.Τ. ΑΟ043043	Α.Δ.Τ.Α00107455

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

Τηλ.: 210 2886 000
ey.com

Shape the future with confidence

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας BriQ Warehouses ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας BriQ Warehouses ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2025, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένης της πληροφόρησης σχετικά με τις ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας BriQ Warehouses ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

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

Άλλες πληροφορίες

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, για την οποία γίνεται σχετική αναφορά στην "Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων", αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

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

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

Ευθύνες της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.

- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.

- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη διοίκηση.

- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται

Shape the future with confidence

σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2025.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία BriQ Warehouses ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 15 Μαΐου 2026

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

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

BriQ Warehouses A.E.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

για τη χρήση από 01 Ιανουαρίου 2025 έως 31 Δεκεμβρίου 2025

Με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Σημ.	31.12.2025	31.12.2024
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	37.599	35.570
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	6	99	112
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων		4	1
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	7	227	358
		37.929	**36.041**
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	7	289	3
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8	33	321
		322	**324**
Σύνολο ενεργητικού		**38.251**	**36.365**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	9	4.800	4.800
Αποθεματικά	10	2.587	2.587
Αποτελέσματα εις νέον		30.741	28.826
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**38.128**	**36.213**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρέωση από μίσθωση		3	-
		3	**-**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	11	60	65
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	16	59	86
Υποχρέωση από μίσθωση		1	1
		120	**152**
Σύνολο υποχρεώσεων		**123**	**152**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**38.251**	**36.365**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 18 έως 36 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων

	Σημ.	Από 1η Ιανουαρίου έως 31.12.2025	Από 1η Ιανουαρίου έως 31.12.2024
Έσοδα από μισθώματα	12	2.501	2.588
		2.501	**2.588**
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5	1.964	1.989
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	13	(49)	(49)
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	14	(195)	(200)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	15	(23)	(22)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και δικαιωμάτων	6	(14)	(14)
Λοιπά κέρδη/ (ζημιές) - καθαρά		-	-
Λειτουργικά Κέρδη		**4.184**	**4.292**
Χρηματοοικονομικά έσοδα		5	9
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά		**5**	**9**
Κέρδη/ (ζημίες) προ φόρων		**4.189**	**4.301**
Φόροι	16	(127)	(180)
Καθαρά κέρδη/ (ζημίες) χρήσης		**4.062**	**4.121**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		**4.062**	**4.121**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 18 έως 36 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2024		**4.800**	**2.564**	**26.805**	**34.169**
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης		-	-	**4.121**	**4.121**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		-	-	**4.121**	**4.121**
Προμέρισμα χρήσης 2024	17	-	-	(1.522)	**(1.522)**
Μέρισμα χρήσης 2023 εγκεκριμένο από τους μετόχους	17	-	-	(555)	**(555)**
Τακτικό αποθεματικό		-	23	(23)	-
Συγκεντρωτικές συναλλαγές με μετόχους χρήσης		-	**23**	**(2.100)**	**(2.077)**
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2024		**4.800**	**2.587**	**28.826**	**36.213**
Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2025		**4.800**	**2.587**	**28.826**	**36.213**
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης		-	-	**4.062**	**4.062**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		-	-	**4.062**	**4.062**
Προμέρισμα χρήσης 2025	17	-	-	(1.560)	**(1.560)**
Μέρισμα χρήσης 2024 εγκεκριμένο από τους μετόχους	17	-	-	(587)	**(587)**
Συγκεντρωτικές συναλλαγές με μετόχους χρήσης		-	-	(2.147)	(2.147)
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2025		**4.800**	**2.587**	**30.741**	**38.128**

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	Σημ.	Από 1η Ιανουαρίου έως 31.12.2025	Από 1η Ιανουαρίου έως 31.12.2024
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Καθαρά κέρδη προ φόρων		4.189	4.301
Αναπροσαρμογές για:			
Αποσβέσεις	6	14	14
(Αύξηση)/μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	5	(1.964)	(1.989)
(Κέρδη) / ζημίες από πώληση & διαγραφή παγίων στοιχείων		-	-
Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/ έξοδα – καθαρά		(5)	(9)
Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης			
(Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων	7	(156)	165
Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων	11	(4)	4
Εισπραχθέντες τόκοι		5	9
Καταβεβλημένος φόρος εισοδήματος		(154)	(184)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**1.925**	**2.311**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα		(65)	(62)
Αγορές ενσώματων παγίων στοιχείων	6	-	-
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		**(65)**	**(62)**
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Μερίσματα πληρωθέντα	17	(2.147)	(2.077)
Αποπληρωμές δανείων		-	-
Αποπληρωμή κεφαλαίου μισθώσεων		(1)	(1)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**(2.148)**	**(2.078)**
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		**(288)**	**171**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης		321	150
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	8	**33**	**321**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 18 έως 36 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες

Η BriQ Warehouses Ανώνυμη Εταιρεία, πρώην επωνυμία Sarmed Warehouses Ανώνυμη Εταιρεία, (εφεξής καλούμενη «Εταιρεία») ιδρύθηκε στον Πειραιά το 2019 και είναι μια εκ των πέντε επωφελούμενων εταιρειών που προέκυψαν από την διάσπαση της εταιρείας «Ελληνικές Αποθήκες Σαραντίτης ΑΕ» και έγινε αλλαγή της επωνυμίας σε «BriQ Warehouses Α.Ε.» σύμφωνα με την από 21/05/2025 απόφαση της ΓΣ των μετόχων της.

Πιο συγκεκριμένα με την υπ' αριθ. 26.498/22.12.2019 συμβολαιογραφική πράξη, η εταιρεία «ΕΛΛΗΝΙΚΕΣ ΑΠΟΘΗΚΕΣ ΣΑΡΑΝΤΙΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», προέβη σε διάσπασή της με σύσταση πέντε (5) νέων ανώνυμων εταιρειών με τις επωνυμίες: α) «SARMED LOGISTICS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το διακριτικό τίτλο «SARMED», β) «AUTOMOTIVE LOGISTICS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το διακριτικό τίτλο «SARMED AUTOMOTIVE», γ) «SARMED WAREHOUSE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το διακριτικό τίτλο «SARMED WAREHOUSES», δ) «ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΑΓΟΥΛΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το διακριτικό τίτλο «ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΑΓΟΥΛΑΣ» και ε) «ΣΑΡΑΝΤΙΤΗΣ ΣΙΑΦΛΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και τον διακριτικό τίτλο «CONSAR».

Η ως άνω πράξη καταχωρήθηκε νόμιμα στο ΓΕ.ΜΗ. με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2037076/31.12.2019. Με την διάσπαση αυτή, η «Ελληνικές Αποθήκες Σαραντίτης ΑΕ» εκχώρησε, παραχώρησε και μεταβίβασε στην Εταιρεία «SARMED WAREHOUSES» κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή ακίνητη περιουσία που βρίσκεται επί της ΠΕΟ Αθηνών-Θηβών, θέση "ΤΡΥΠΙΟ ΛΙΘΑΡΙ", κτηματικής περιφέρειας Δήμου Μάνδρας, Αττικής, καθώς και τα λοιπά στοιχεία ενεργητικού που συνδέονται άμεσα με την ακίνητη αυτή περιουσία, πλέον των άρρηκτα συνδεδεμένων με την εν λόγω ακίνητη περιουσία υποχρεώσεων.

Σύμφωνα, λοιπόν, με την ως άνω συμβολαιογραφική πράξη η «SARMED WAREHOUSES» από 31/12/2019, κατέστη αυτοδικαίως και χωρίς καμία άλλη διατύπωση καθολική διάδοχος άπαντων των δικαιωμάτων, των υποχρεώσεων και εν γένει των έννομων συνεπειών και σχέσεων που αφορούν και συναρτώνται την ως άνω ακίνητη περιουσία, καθώς και με άπασες τις σχετικές συμβάσεις που είχε συνάψει η «Ελληνικές Αποθήκες Σαραντίτης ΑΕ».

Την 14η Δεκεμβρίου 2020, η BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π. προχώρησε στην αγορά του 80% των μετοχών της Εταιρείας. Ο κ. Ιωάννης Σαραντίτης παραμένει μέτοχος με 20% στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας καθώς και μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου.

Η BriQ Properties είναι Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (Α.Ε.Ε.Α.Π.), και έχει λάβει άδεια λειτουργίας από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς με αριθμό 757/31.05.2016. Η λειτουργία της διέπεται από τις διατάξεις του ν. 5193/2025, και του ν.4548/2018, καθώς και από κανονιστικές αποφάσεις και εγκυκλίους της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και του Υπουργείου Οικονομικών. Αποκλειστικός σκοπός της Εταιρείας είναι η απόκτηση και διαχείριση ακίνητης περιουσίας και γενικώς η διενέργεια επενδύσεων, όπως αυτές προβλέπονται στο άρθρο 46 του ν. 5193/2025 περί Ανωνύμων Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία όπως εκάστοτε ισχύει, αποκλειστικά στην Ελλάδα.

Οι μετοχές της BriQ Properties ΑΕΕΑΠ διαπραγματεύονται στο Χρηματιστήριο Αθηνών από την 31 Ιουλίου 2017.

Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025 η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου έχει ως ακολούθως:

1. Ευτυχία Κουτσουρέλη, του Σοφοκλέους, Πρόεδρος Δ.Σ.,
2. Άννα Αποστολίδου του Γεωργίου, Διευθύνουσα Σύμβουλος
3. Απόστολος Γεωργαντζής του Μιλτιάδη, Μέλος
4. Εμμανουήλ Ανδρικάκη, του Αλεξάνδρου, Μέλος
5. Ιωάννης Σαραντίτης του Χαραλάμπους, Μέλος

Σύμφωνα με την απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της 14η Δεκεμβρίου 2020, η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου είναι πενταετής (5) έτη, ήτοι μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2025, και η θητεία του θα παραταθεί αυτόματα μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας μετά τη λήξη της.

Η έδρα της Εταιρείας είναι στο Δήμο Αθηναίων του Νομού Αττικής επί της οδού Μητροπόλεως αρ. 3, Τ.Κ. 10557.

Η Εταιρεία έχει υποκατάστημα στη Μάνδρα Αττικής – Θέση Τρύπιο Λιθάρι, Τ.Κ. 19600.

Η Εταιρεία στις 31.12.2025 δεν είχε προσωπικό.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025 συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ») όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στην από 15.05.2026 συνεδρίασή του και θα τεθούν προς έγκριση στη Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

2. Αρχές σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης της Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

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

Οι ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές που εφαρμόστηκαν για την κατάρτιση της ετήσιας Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης παρουσιάζονται παρακάτω.

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

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

Συνεχιζόμενη δραστηριότητα

Η Εταιρεία καλύπτει τις καθημερινές της ανάγκες για κεφάλαιο κίνησης μέσω των δημιουργούμενων χρηματοροών και των σχετικών πόρων που έχει στη διάθεσή της.

Το 2025 η παγκόσμια και η ευρωπαϊκή οικονομία έδειξαν σημάδια ανάκαμψης μέσω αποκλιμακούμενων, πληθωριστικών πιέσεων, μεταβλητότητας στις χρηματοπιστωτικές αγορές και γεωπολιτικής αβεβαιότητας.

Στο εν λόγω περιβάλλον έντονων προκλήσεων, η ελληνική οικονομία επέδειξε ανθεκτικότητα και αυτό αντικατοπτρίστηκε με την ανάκτηση της επενδυτικής βαθμίδας από δύο εκ των πλέον αναγνωρισμένων οίκων αξιολόγησης –τον Moody's και τον Standard & Poor's (S&P)– γεγονός που ανέδειξε εμπράκτως τη διαρκή βελτίωση της οικονομικής κατάστασης της χώρας και την ενισχυμένη εμπιστοσύνη στις μελλοντικές της προοπτικές. Παράλληλα, ο πληθωρισμός και η ανεργία έχουν κατεύθυνση προς τη βελτίωση, ενώ οι πόροι από την ΕΕ προσφέρουν πρόσθετη ώθηση. Κινητήριος μοχλός αυτών των αναβαθμίσεων ήταν η σταθερή μείωση του δημοσίου χρέους, η ενισχυμένη ανθεκτικότητα του τραπεζικού συστήματος, καθώς και οι ολοένα και ισχυρότερες αναπτυξιακές προοπτικές της οικονομίας. Στο πεδίο της νομισματικής πολιτικής η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ) έχει προχωρήσει σε τέσσερις μειώσεις επιτοκίων το 2025, με πιο πρόσφατη αυτή την 11/06/2025, μειώνοντας τα τρία βασικά επιτόκια της ΕΚΤ κατά 100 μονάδες βάσης συνολικά σε σχέση με το 2024. Η ελληνική οικονομία διατήρησε θετική αναπτυξιακή δυναμική, με ρυθμό μεγέθυνσης περίπου 2,0%–2,1%, υπερβαίνοντας τον μέσο όρο της Ευρωζώνης. Η ανάπτυξη υποστηρίχθηκε κυρίως από την αύξηση των επενδύσεων, την ιδιωτική κατανάλωση και τη συνεχιζόμενη αξιοποίηση των πόρων του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας. Η δημοσιονομική θέση της χώρας συνέχισε να βελτιώνεται, με επίτευξη πρωτογενούς πλεονάσματος και περαιτέρω αποκλιμάκωση του λόγου δημόσιου χρέους προς ΑΕΠ, ενισχύοντας τη μακροοικονομική σταθερότητα και το επενδυτικό κλίμα.

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

Με την μείωση από την ΕΚΤ των επιτοκίων, οδήγησε στη μείωση του φόρος της Εταιρείας, αφού μειώθηκε ο συντελεστής υπολογισμού του φόρου 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 της.

Σε αυτό το πλαίσιο η Εταιρεία δεν έχει έκθεση σε περιουσιακά στοιχεία στην Μέση Ανατολή και παρακολουθεί συνεχώς τις εξελίξεις στο μακροοικονομικό και γεωπολιτικό πεδίο καθώς και την πορεία των βασικών δεικτών αξιολόγησης της ποιότητας των επενδύσεων σε ακίνητα. Η έκθεση της Εταιρείας σε κίνδυνο μεταβολής επιτοκίων περιορίζεται από τον μηδενικό δανεισμό.

Επίσης, λαμβάνοντας υπόψη την μακροχρόνια σύμβαση μίσθωσης που έχει συνάψει η Εταιρεία, την φερεγγυότητα του μισθωτή της, και την επαρκή ρευστότητα που διαθέτει, το μηδενικό δανεισμό της καθώς και τη συμμετοχή της BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π. στο μετοχικό της κεφάλαιο, δημιουργείται εύλογα η προσδοκία ότι η Εταιρεία διαθέτει επαρκείς πόρους για να συνεχίσει απρόσκοπτα την επιχειρηματική της δραστηριότητα στο εγγύς μέλλον.

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

2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες: Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2024 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της Εταιρείας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

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

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

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις - Κατάταξη και 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 καταγράφει όλα τα μέσα που επηρεάζονται τραπεζικά δάνεια και Interest Rate Swaps και εκτιμά ότι η εφαρμογή τους θα βελτιώσει την απεικόνιση της διαχείρισης χρηματοοικονομικών κινδύνων.

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

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

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

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

ΔΠΧΑ 18 Παρουσίαση και Γνωστοποιήσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις.

Το ΔΠΧΑ 18 εισάγει νέες απαιτήσεις παρουσίασης στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης. Απαιτεί από την οικονομική οντότητα να κατατάσσει όλα τα έσοδα και έξοδα της κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης σε μία από τις πέντε κατηγορίες: λειτουργικά, επενδυτικά, χρηματοδοτικά, φόροι εισοδήματος και διακοπτόμενες δραστηριότητες. Αυτές οι κατηγορίες συμπληρώνονται από τις απαιτήσεις για παρουσίαση καθορισμένων συνόλων και υποσυνόλων, όπως «λειτουργικό κέρδος ή ζημιά», «κέρδος ή ζημιά προ χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων και φόρων εισοδήματος » και «κέρδος ή ζημιά». Απαιτεί επίσης τη γνωστοποίηση μέτρων απόδοσης που καθορίζονται από τη διοίκηση και περιλαμβάνει νέες απαιτήσεις για ομαδοποίηση και περαιτέρω ανάλυση οικονομικών πληροφοριών με βάση τους προσδιορισμένους «ρόλους» των κύριων

οικονομικών καταστάσεων και των σημειώσεων. Επιπλέον, υπάρχουν επακόλουθες τροποποιήσεις σε άλλα λογιστικά πρότυπα. Το ΔΠΧΑ 18 τίθεται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027 και επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή. Απαιτείται αναδρομική εφαρμογή τόσο στις ετήσιες όσο και στις ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις. Το πρότυπο δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Στις επόμενες περιόδους αναφοράς, η Διοίκηση θα αναλύσει τις απαιτήσεις αυτού του νέου προτύπου και θα αξιολογήσει τον αντίκτυπό του.

ΔΠΧΑ 19 – Θυγατρικές εταιρείες που δεν αποτελούν εταιρείες δημοσίου ενδιαφέροντος – Γνωστοποιήσεις (συμπεριλαμβανομένων των τροποποιήσεων)

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

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

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

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

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

2.3 Περίληψη Ουσιωδών Λογιστικών Πολιτικών

2.3.1 Συναλλαγματικές μετατροπές

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Τα στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων επιμετρώνται χρησιμοποιώντας το νόμισμα του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο κάθε εταιρεία λειτουργεί («λειτουργικό νόμισμα»). Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα αποτίμησης και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρείας.

2.3.2 Επενδύσεις σε Ακίνητα

Ακίνητα τα οποία διακρατούνται για μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή για ανατίμηση κεφαλαίου ή και τα δύο, και δεν ιδιοχρησιμοποιούνται από την Εταιρεία, κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ένα συγκρότημα αποθηκών.

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

Οι επενδύσεις σε ακίνητα που αξιοποιούνται για διαρκή χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερο ενεργή, συνεχίζουν να κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα και να αποτιμώνται στην εύλογη αξία. Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων μισθώσεων και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, υπό το φως των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά. Η εύλογη αξία επίσης αντικατοπτρίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή (συμπεριλαμβανομένων πληρωμών ενοικίων και άλλες εκροές) που θα ήταν αναμενόμενη, για κάθε ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, ενώ άλλες εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχόμενων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

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

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

Εάν μια επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε αναταξινομείται στα ενσώματα πάγια και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του, για λογιστικούς σκοπούς.

Εάν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από τα ενσώματα πάγια σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στη χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της «εύλογης αξίας» κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και παρουσιάζεται στα Ίδια Κεφάλαια ως αναπροσαρμογή της αξίας ενσώματων παγίων στα «Λοιπά Αποθεματικά», βάσει του Δ.Λ.Π. 16. Ωστόσο, εάν το κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία αντιστρέφει προγενέστερες ζημιές απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης στο βαθμό που αντιλογίζει μια προγενέστερη ζημία απομείωσης. Τυχόν υπόλοιπο κέρδους αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα αυξάνοντας το αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων στα Ίδια Κεφάλαια.

2.3.3 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

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

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

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

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

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

Φωτοβολταϊκός Σταθμός	17	Έτη
Έπιπλα και εξοπλισμός	4-7	Έτη

Ο φωτοβολταϊκός σταθμός της Εταιρείας έχει εγγυημένη 20 έτη σύμβαση με το ΔΕΣΜΗΕ, αρχόμενη από την ημερομηνία έκδοσης της άδειας λειτουργείας του παραγωγού και μπορεί να παρατείνεται σύμφωνα με της όρους της σχετικής άδειας παραγωγής.

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

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

2.3.4 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Η Εταιρεία ταξινομεί τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στις ακόλουθες κατηγορίες για σκοπούς επιμέτρησης:

• χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που μεταγενέστερα αποτιμώνται σε εύλογη αξία (είτε μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων, είτε μέσω αποτελεσμάτων), και

• χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αναπόσβεστο κόστος.

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

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

• Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (σημείωση 2.3.8)

• Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις (σημείωση 2.3.7)

2.3.5 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

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

2.3.6 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Στην κατάσταση ταμειακών ροών, τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως, βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού ρίσκου. Στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, τυχόν τραπεζικές υπεραναλήψεις εμφανίζονται στο δανεισμό στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

2.3.7 Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αποτελείται από κοινές ονομαστικές μετοχές.

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

2.3.8 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

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

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

2.3.9 Εγγυήσεις

Η Εταιρεία λαμβάνει προκαταβολές από τους μισθωτές ως εγγύηση στα πλαίσια των λειτουργικών μισθώσεων. Οι συγκεκριμένες εγγυήσεις αποτελούν χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις με βάση το ΔΠΧΑ 9 και αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Μεταγενέστερα επιμετρούνται στο αναπόσβεστο κόστος βάση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Οι εγγυήσεις καταχωρούνται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλει την τακτοποίηση της υποχρέωσης για 12 μήνες μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού, οπότε καταχωρούνται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

2.3.10 Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις

Με βάση την παρ. 1 αα) του άρθρου 46 του Ν. 5193/2025, αν μία Α.Ε.Ε.Α.Π. επενδύσει σε τουλάχιστον 70% των μετοχών μίας άλλης Εταιρείας όπως ορίζεται στην σχετική διάταξη, η εν λόγω αποκτηθείσα Εταιρεία καθίσταται θυγατρική της Α.Ε.Ε.Α.Π. και ισχύουν και για αυτή οι διατάξεις περί ειδικού τρόπου φορολόγησης 1-5 του άρθρου 58 του Ν. 5193/2025 (φόρος επί του

ενεργητικού της) από την ημερομηνία απόκτησής της και μετά. Η Εταιρεία, ως θυγατρική της BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π. από την 14η Δεκεμβρίου 2020 υπάγεται στις διατάξεις του άρθρου 58 του Ν. 5193/2025 και υποχρεούται σε καταβολή φόρου, ο συντελεστής του οποίου ορίζεται σε δέκα τοις εκατό (10%) επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξανομένου κατά μία (1) ποσοστιαία μονάδα. Ο φόρος αυτός υπολογίζεται επί του μέσου όρου των επενδύσεων, πλέον των διαθεσίμων, σε τρέχουσες τιμές, όπως απεικονίζονται στην εξαμηνιαία κατάσταση επενδύσεων, που προβλέπεται από την παράγραφο 1 του άρθρου 53 του Ν. 5193/2025. Σε περίπτωση μεταβολής του Επιτοκίου Αναφοράς, η προκύπτουσα νέα βάση υπολογισμού του φόρου ισχύει από την πρώτη ημέρα του επόμενου της μεταβολής μήνα. Ο φόρος αποδίδεται στην αρμόδια φορολογική αρχή μέσα στο πρώτο δεκαπενθήμερο του μήνα που ακολουθεί το χρονικό διάστημα που αφορούν οι εξαμηνιαίοι πίνακες επενδύσεων. Σε περίπτωση παρακράτησης φόρου επί κτηθέντων μερισμάτων, ο φόρος αυτός συμψηφίζεται με το φόρο που προκύπτει από τη δήλωση που υποβάλλεται από την εταιρεία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία εντός του μηνός Ιουλίου. Τυχόν πιστωτικό υπόλοιπο μεταφέρεται για συμψηφισμό με επόμενες δηλώσεις. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας και των μετόχων της.

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

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

2.3.11 Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με βάση τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν η Εταιρεία παρέχει κίνητρα στους πελάτες της, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, με τη σταθερή μέθοδο, μειωτικά των εσόδων από λειτουργικές μισθώσεις.

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

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

2.3.12 Μισθώσεις

Περιπτώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι εκμισθωτής:

(i) Λειτουργική μίσθωση - Η Εταιρεία εκμισθώνει όλα τα ιδιόκτητα ακίνητα της με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Όταν ακίνητα έχουν μισθωθεί με λειτουργική μίσθωση, ταξινομούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης (Σημείωση 5). Τα έσοδα από μισθώματα (μείον την αξία τυχόν κινήτρων που παρέχονται από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται με τη μέθοδο του σταθερού ποσού κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

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

Περιπτώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι μισθωτής:

Οι μισθώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι μισθωτής αναγνωρίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης ως ένα δικαίωμα χρήσης περιουσιακού στοιχείου και μία υποχρέωση μίσθωσης, την ημερομηνία που το μισθωμένο πάγιο καθίσταται διαθέσιμο για χρήση.

Οι υποχρεώσεις μισθώσεων περιλαμβάνουν την καθαρή παρούσα αξία των ακόλουθων μισθωμάτων:

- τα σταθερά μισθώματα (συμπεριλαμβανομένου και των «κατ' ουσία» σταθερών πληρωμών)
- τα μεταβλητά μισθώματα, που εξαρτώνται από έναν δείκτη ή ένα επιτόκιο, τα οποία αρχικά επιμετρώνται με χρήση του δείκτη ή του επιτοκίου κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου τα ποσά που αναμένονται να καταβληθούν βάσει εγγυημένων υπολειμματικών αξιών
- η τιμή εξάσκησης του δικαιώματος αγοράς, εάν είναι μάλλον βέβαιο ότι η Εταιρεία θα εξασκήσει αυτό το δικαίωμα, και
- την καταβολή ποινής για καταγγελία της μίσθωσης, εάν η διάρκεια της μίσθωσης αποτυπώνει την άσκηση δικαιώματος της Εταιρείας για καταγγελία της μίσθωσης.

Οι πληρωμές μισθωμάτων προεξοφλούνται με το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης ή, εάν αυτό το επιτόκιο δεν μπορεί να προσδιορισθεί από τη σύμβαση, με το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού ("incremental borrowing rate"), δηλαδή το επιτόκιο με το οποίο θα επιβαρυνόταν η Εταιρεία για να δανειστεί το απαραίτητο κεφάλαιο, ώστε να αποκτήσει ένα στοιχείο παρόμοιας αξίας με το μισθωμένο στοιχείο ενεργητικού, για παρόμοια χρονική περίοδο, με παρόμοιες εξασφαλίσεις και σε παρόμοιο οικονομικό περιβάλλον.

Μετά την αρχική τους επιμέτρηση, οι υποχρεώσεις μίσθωσης αυξάνονται από το χρηματοοικονομικό κόστος τους και μειώνονται από την πληρωμή των μισθωμάτων. Η υποχρέωση μίσθωσης επανεπιμετράται για να αποτυπώσει τυχόν επανεκτιμήσεις ή τροποποιήσεις της μίσθωσης.

2.3.13 Διανομή μερισμάτων

Τα προς διανομή μερίσματα των κοινών μετοχών καταχωρούνται, ως υποχρέωση, στη χρήση που ανακοινώνονται και εγκρίνονται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων. Αντίστοιχα, τα προμερίσματα αναγνωρίζονται όταν εγκριθούν από το Διοικητικό Συμβούλιο.

3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

3.1. Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

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

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

(α) Κίνδυνος αγοράς

(i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην Ελλάδα, οι συναλλαγές της διενεργούνται σε Ευρώ και συνεπώς δεν είναι εκτεθειμένη σε κινδύνους από ξένο νόμισμα.

(ii) Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

Η Εταιρεία 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, η Εταιρεία 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 της Εταιρείας δεν υπόκεινται σε εποχικές διακυμάνσεις.

Επιπλέον, η Εταιρεία διέπεται από το 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 1/3 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

Η έκθεση της Εταιρείας στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται από καταθέσεις όψεως (Σημείωση 8) που έχει στο ενεργητικό της.

Η Εταιρεία έχει μηδενικό δανεισμό και επομένως, δεν επηρεάζεται από τις μεταβολές των επιτοκίων δανεισμού.

(β) Πιστωτικός κίνδυνος

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

Η Εταιρεία έχει σημαντική συγκέντρωση των απαιτήσεών της, κυρίως λόγω του γεγονότος ότι το μεγαλύτερο μέρος του κύκλου εργασιών της πηγάζει από έναν πελάτη.

Δεν αναμένονται σημαντικές ζημίες, καθώς η συμφωνία μίσθωσης του ακινήτου έχει πραγματοποιηθεί με πελάτη - μισθωτή που διαθέτει επαρκή πιστοληπτική ικανότητα. Η μέγιστη έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο προέρχεται κυρίως από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ανά βαθμίδα πιστωτικής αξιολόγησης (Moody's) στις 31 Δεκεμβρίου 2025 και 31 Δεκεμβρίου 2024.

Αξιολόγηση 31/12/2025	**Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα**	**Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις**
Baa1	17	-
Ba2	16	
Αντισυμβαλλόμενοι χωρίς αξιολόγηση πιστοληπτικής ποιότητας	-	516

Αξιολόγηση 31/12/2024	**Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα**	**Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις**
Baa3	65	-
Ba2	256	
Αντισυμβαλλόμενοι χωρίς αξιολόγηση πιστοληπτικής ποιότητας	-	679

Σχετική ανάλυση της ενηλικίωσης των απαιτήσεων της Εταιρείας περιλαμβάνεται στη Σημείωση 7.

(γ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Παρακάτω παρουσιάζεται η ανάλυση με τις λήξεις των χρηματοοικονομικών στοιχείων και υποχρεώσεων (οι πίνακες περιλαμβάνουν μη προεξοφλημένες ροές):

31.12.2025	**Μέχρι 1 έτος**	**1 έως 2 έτη**	**3 έως 5 έτη**	**Πάνω από 5 έτη**	**Σύνολο**
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	60	-	-	-	**60**
Υποχρεώσεις μίσθωσης	1	1	1	-	**3**
Σύνολο	**61**	**1**	**1**	**-**	**63**

31.12.2024	**Μέχρι 1 έτος**	**1 έως 2 έτη**	**3 έως 5 έτη**	**Πάνω από 5 έτη**	**Σύνολο**
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	9	-	-	-	**9**
Υποχρεώσεις μίσθωσης	1	-	-	-	**1**
Σύνολο	**10**	**-**	**-**	**-**	**10**

3.2 Διαχείριση κεφαλαίου

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

Η Εταιρεία δεν είχε δανεισμό για 31.12.2025.

3.3 Προσδιορισμός των εύλογων αξιών

Η Εταιρεία 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 δεν κατέχει χρηματοοικονομικά στοιχεία επιμετρούμενα σε εύλογη αξία. Ωστόσο, η Εταιρεία κατέχει επενδυτικά ακίνητα που επιμετρώνται σε εύλογη αξία (σημείωση 5).

Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025, η λογιστική αξία των πελατών και λοιπών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων, καθώς και του κονδυλίου προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις, προσέγγιζε την εύλογη αξία.

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

4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

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

Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

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

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

Οι εκτιμήσεις βασίζονται κυρίως σε προβλέψεις προεξοφλημένων ταμειακών ροών λόγω της φύσης των επενδυτικών ακινήτων. Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, ο ανεξάρτητος εκτιμητής λαμβάνει υπόψιν του δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

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

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

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

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

Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας είναι αυτές που σχετίζονται με: την είσπραξη συμβατικών ενοικίων, προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα στην αγορά, κενές περίοδοι, υποχρεώσεις συντήρησης, καθώς και κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια. Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά, με πραγματοποιούμενες συναλλαγές της Εταιρείας και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά. Τα προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα προσδιορίζονται βάσει των τρεχόντων ενοικίων, όπως ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση. Περαιτέρω πληροφορίες αναφορικά με τις κύριες παραδοχές περιλαμβάνονται στη Σημείωση 5.

5. Επενδύσεις σε ακίνητα

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

Χώρα **Χρήση**	**Ελλάδα** **Αποθήκες**
Εύλογη αξία έναρξης χρήσης 1 Ιανουαρίου 2024	**33.519**
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	62
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	1.989
Εύλογη αξία λήξης χρήσης 31 Δεκεμβρίου 2024	**35.570**
Εύλογη αξία έναρξης χρήσης 1 Ιανουαρίου 2025	**35.570**
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	65
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	1.964
Εύλογη αξία λήξης χρήσης 31 Δεκεμβρίου 2025	**37.599**

Μέθοδος Αποτίμησης Ακινήτων

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Ε.Α.Π. και τις θυγατρικές τους, 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 της Εταιρείας κατά της 31.12.2025 εφαρμόστηκαν κατά περίπτωση, α) μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων ή συγκριτική μέθοδος, (β) μέθοδος της κεφαλαιοποίησης εισοδήματος ή μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF).

Το ακίνητο της Εταιρείας βρίσκεται στην Ελλάδα. Ο ακόλουθος πίνακας περιλαμβάνει πληροφορίες αναφορικά με τις μεθόδους αποτίμησης του επενδυτικού ακινήτου, ανά κατηγορία λειτουργικού τομέα για την 31.12.2025:

Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Αποθήκες	37.599	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	240	9,47%	7,45%
	37.599				

Ο ακόλουθος πίνακας περιλαμβάνει πληροφορίες αναφορικά με τις μεθόδους αποτίμησης του επενδυτικού ακινήτου για την 31.12.2024:

Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Αποθήκες	35.570	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	229	9,61%	7,50%
	35.570				

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 31η Δεκεμβρίου 2025 το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-5% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση, € 916 χιλ. χαμηλότερη ή € 958 χιλ. υψηλότερη, έναντι € 866 χιλ. χαμηλότερη ή € 903 χιλ. υψηλότερη για τις αντίστοιχες εκτιμήσεις της 31.12.2024.

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025 ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-5% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση, € 692 χιλ. χαμηλότερη ή € 765 χιλ. υψηλότερη, έναντι € 640 χιλ. χαμηλότερη ή € 707 χιλ. υψηλότερη για τις αντίστοιχες εκτιμήσεις της 31.12.2024.

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025 το μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-5% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση, € 791 χιλ. χαμηλότερη ή € 790 χιλ. υψηλότερη, έναντι € 679 χιλ. υψηλότερη ή € 678 χιλ. χαμηλότερη για τις αντίστοιχες εκτιμήσεις της 31.12.2024.

6. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Κτίρια	Σύνολο
Κόστος κτήσεως		
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2024	**224**	**224**
Προσθήκες	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	**224**	**224**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2024	**98**	**98**
Αποσβέσεις	14	14
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	**112**	**112**
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2024	**112**	**112**
Κόστος Κτήσεως		
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2025	**224**	**224**
Προσθήκες	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025	**224**	**224**

Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2025	**112**	**112**
Αποσβέσεις	13	13
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025	**125**	**125**
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2025	**99**	**99**

Το ποσό € 99 χιλ. αφορά Φωτοβολταϊκό Σταθμό ο οποίος είναι εγκατεστημένος στην στέγη ενός εκ των κτιρίων της Εταιρείας και έχει ισχύ 0,99 MW (Αρ. Παροχής 15018186).

7. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

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

	31.12.2025	**31.12.2024**
Εμπορικές απαιτήσεις	-	-
Μείον: Πρόβλεψη για επισφαλείς λοιπές απαιτήσεις	-	-
Τελικές εμπορικές απαιτήσεις	**-**	**-**
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (σημ. 20)	267	-
Έξοδα επομένων χρήσεων και προκαταβολές	2	2
Δεδουλευμένα έσοδα	240	359
Λοιπές απαιτήσεις	7	-
Σύνολο Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	**516**	**361**
Σύνολο	**516**	**361**
Μακροπρόθεσμες	227	358
Βραχυπρόθεσμες	289	3
Σύνολο	**516**	**361**

Σχετική ανάλυση της ενηλικίωσης των απαιτήσεων της Εταιρείας περιλαμβάνεται παρακάτω:

31.12.2025	**Έως 1 μήνα**	**Από 1 μήνα έως 3 μήνες**	**Από 3 μήνες έως 12 μήνες**	**Άνω των 12 μηνών**	**Σύνολο**
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	289	-	-	227	516
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-	-	-	-	-
Σύνολο	**289**	**-**	**-**	**227**	**516**
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	-	-	358	361
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-	-	-	-	-
Σύνολο	**3**	**-**	**-**	**358**	**361**

Η εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 9, όσον αφορά στην αξιολόγηση των εμπορικών απαιτήσεων της Εταιρείας, δεν έχει σημαντική επίδραση στη χρηματοοικονομική της θέση.

8. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων έχει ως εξής:

	31.12.2025	31.12.2024
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις	33	321
Προθεσμιακές καταθέσεις	-	-
Σύνολο	**33**	**321**

Το σύνολο των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων αφορούν καταθέσεις σε Ευρώ.

9. Μετοχικό κεφάλαιο

Το Μετοχικό Κεφάλαιο αναλύεται ως ακολούθως:

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό Κεφάλαιο
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	**6.000.000**	**4.800**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	**6.000.000**	**4.800**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025	**6.000.000**	**4.800**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025	**6.000.000**	**4.800**

Το συνολικό μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε € 4.800 χιλ. διαιρούμενο σε έξι εκατομμύρια (6.000.000) κοινές, ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ογδόντα λεπτών (€ 0,80) εκάστης.

Η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας έχει ως εξής:

	Αριθμός μετοχών	% συμμετοχής	Μετοχικό Κεφάλαιο
BriQ Properties A.E.E.A.Π.	4.800.108	80,0%	**3.840**
Ιωάννης Σαραντίτης	1.199.892	20,0%	**960**
Σύνολο	6.000.000	100,0%	**4.800**

10. Αποθεματικά

	31.12.2025	31.12.2024
Τακτικό αποθεματικό	1.600	1.600
Αποθεματικά Ν.3220/04	987	987
Σύνολο	**2.587**	**2.587**

Σύμφωνα με την ελληνική εταιρική νομοθεσία, οι επιχειρήσεις υποχρεούνται να μεταφέρουν τουλάχιστον το 5% του ετήσιου καθαρού κέρδους τους, όπως αυτό απεικονίζεται στα βιβλία τους, σε τακτικό αποθεματικό, μέχρι το αποθεματικό αυτό να ανέλθει στο ένα τρίτο του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το αποθεματικό αυτό δεν δύναται να διανεμηθεί κατά τη διάρκεια της λειτουργίας της Εταιρείας. Η Εταιρεία δεν σχημάτισε τακτικό αποθεματικό για την χρήση του 2025, γιατί έχει καλύψει το προβλεπόμενο από τη νομοθεσία όριο.

Από τα ως άνω αποθεματικά ποσό € 987 χιλ. αφορά σε αφορολόγητα αποθεματικά που δημιουργήθηκαν από δαπάνες για παραγωγικές επενδύσεις βάσει του Ν.3220/2004 και παραμένει στα αφορολόγητα αποθεματικά. Η Εταιρεία δεν προτίθεται να διανείμει το συγκεκριμένο αποθεματικό.

11. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής :

	31.12.2025	31.12.2024
Προμηθευτές	-	9
Δεδουλευμένα έξοδα	9	9
Λοιποί φόροι & τέλη εισφορές	51	47
Σύνολο	**60**	**65**

Ανάλυση υποχρεώσεων:

	31.12.2025	31.12.2024
Μακροπρόθεσμες	-	-
Βραχυπρόθεσμες	60	65
Σύνολο	**60**	**65**

12. Έσοδα από μισθώματα

	31.12.2025	31.12.2024
Έσοδα ενοικίων από επενδυτικά ακίνητα	2.470	2.558
Λοιπά έσοδα	31	30
Σύνολο	**2.501**	**2.588**

Η Εταιρεία μισθώνει το ακίνητό της με συμβόλαιο λειτουργικής μίσθωσης μακροχρόνιας διάρκειας. Δεδομένου ότι το ακίνητο της Εταιρείας βρίσκεται στην Ελλάδα οι ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον ελληνικό Δ.Τ.Κ, ενώ σε περίπτωση αποπληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση ως προς τα έσοδα της Εταιρείας.

Τα λοιπά έσοδα (€ 31 χιλ.) για το 2025 και (€ 30 χιλ.) για το 2024, αφορούν έσοδα από την πώληση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας του φωτοβολταϊκού σταθμού που είναι εγκατεστημένος στην στέγη ενός από τα κτίρια της Εταιρείας.

Τα έσοδα από μισθώματα του 2025 εμφανίζονται μειωμένα κατά € 119 χιλ. λόγω λογιστικού χειρισμού σχετικά με τη σταθερή μέθοδο αναγνώρισης εσόδου.

Τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας δεν υπόκεινται σε εποχικές διακυμάνσεις.

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

	31.12.2025	31.12.2024
1ο έτος	2.691	2.606
2ο έτος	2.728	2.606
3ο έτος	2.754	2.606
4ο έτος	2.780	2.606
5ο έτος	2.806	2.606
Πάνω από 5 έτη	11.490	13.032
Σύνολο	**25.249**	**26.062**

13. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

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

	01.01.2025 - 31.12.2025	**01.01.2024 - 31.12.2024**
Έξοδα εκτιμήσεων	(2)	(2)
Έξοδα ασφάλισης	(45)	(43)
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	(2)	(4)
Σύνολο	**(49)**	**(49)**

14. Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)

	01.01.2025 - 31.12.2025	**01.01.2024 - 31.12.2024**
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	(195)	(200)
Σύνολο	**(195)**	**(200)**

15. Λοιπά λειτουργικά έξοδα

	01.01.2025 - 31.12.2025	**01.01.2024 - 31.12.2024**
Αμοιβές τρίτων	(9)	(8)
Έξοδα διοικητικής υποστήριξης	(12)	(12)
Λοιπά έξοδα	(2)	(2)
Σύνολο	**(23)**	**(22)**

Τα έξοδα διοικητικής υποστήριξης της Εταιρείας ποσού € 12 χιλ. αφορούν έξοδα υπηρεσιών λειτουργικής / διοικητικής υποστήριξης από συνδεδεμένες εταιρείες (βλ. σημείωση 20) ενώ οι αμοιβές τρίτων αφορούν, μεταξύ άλλων, την αμοιβή των ορκωτών εκλεκτών.

16. Φόροι

	01.01.2025 - 31.12.2025	**01.01.2024 - 31.12.2024**
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	(127)	(180)
Σύνολο	**(127)**	**(180)**

Λόγω της εξαγοράς στις 14.12.2020 του 80% του μετοχικού κεφαλαίου από την BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π., η Εταιρεία φορολογείται από τη συγκεκριμένη ημερομηνία με βάση το άρθρο 58 του ν.5193/2025, που αφορά στον τρόπο φορολόγησης των εταιρειών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία. Οι διατάξεις του ανωτέρου άρθρου εφαρμόζονται και για τις θυγατρικές των Α.Ε.Ε.Α.Π., εταιρείες των περιπτώσεων αα' της παραγράφου 1 του άρθρου 46 του νόμου.

Οι φόροι της Εταιρείας για τη χρήση 2025 ανήλθαν σε € 127 χιλ. έναντι € 180 χιλ. της χρήσης 2024, παρουσιάζοντας μείωση, λόγω της μείωσης του επιτοκίου αναφοράς που πραγματοποιήθηκε από την Ε.Κ.Τ στο β' εξάμηνο του 2024.

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 τη χρήση του 2025 διαμορφώθηκε σε σταθμισμένο ποσοστό

0,35% επί του μέσου όρου των επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων έναντι 0,51% το 2024. Σε περίπτωση μεταβολής του Επιτοκίου Αναφοράς, η προκύπτουσα νέα βάση υπολογισμού του φόρου ισχύει από την πρώτη ημέρα του επόμενου της μεταβολής μήνα.

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

17. Μερίσματα ανά μετοχή

Η Εταιρεία την 21.05.2025 με 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 Εταιρείας (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 Εταιρείας την 23.05.2025.

Την 6η Οκτωβρίου 2025, με απόφαση του Δ.Σ. αποφάσισε τη διανομή προσωρινού μερίσματος συνολικού ποσού € 1.560 χιλ. ήτοι € 0,2600 ανά μετοχή (καθαρό), από τα κέρδη της χρήσης 2025. Το προσωρινό μέρισμα καταβλήθηκε στους μετόχους της Εταιρείας την 15.12.2025.

18. Ανειλημμένες υποχρεώσεις

Κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις

Κατά την ημερομηνία σύνταξης των ετησίων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, δεν υπήρχαν σημαντικές κεφαλαιουχικές δαπάνες που έχουν αναληφθεί και δεν έχουν εκτελεσθεί.

Δεσμεύσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις

Η Εταιρεία δεν έχει συνάψει συμβάσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων.

Επίδικες υποθέσεις

Δεν υπάρχουν αγωγές κατά της Εταιρείας.

19. Υφιστάμενα εμπράγματα βάρη

Δεν έχουν δοθεί εγγυήσεις σε τράπεζες υπέρ της Εταιρείας. Δεν υπάρχουν υποθήκες και προσημειώσεις επί των κτιρίων της Εταιρείας.

20. 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 άλλων εταιρειών και συμμετέχουν άμεσα στη διοίκηση, στον έλεγχο της Εταιρείας υπάρχει διοικητική εξάρτηση, καθώς και άσκηση καθοριστικής επιρροής στην Εταιρεία. Βάσει αυτών υφίσταται σχέση συνδεδεμένων μερών μεταξύ της Εταιρείας και των ως άνω μετόχων.

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη είναι αντικειμενικές και διενεργούνται βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους.

Οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν ως εξής:

	Για την χρήση από 01.01.2025 έως 31.12.2025	Για την χρήση από 01.01.2024 έως 31.12.2024
i) Έσοδα από Μισθώματα επενδυτικών ακινήτων		
Λοιπά συνδεόμενα μέρη	2.589	2.482
	2.589	**2.482**
ii) Έξοδα που αφορούν παροχή / λήψη υπηρεσιών λειτουργικής / διοικητικής υποστήριξης		
Μητρική	12	12
Λοιπά συνδεόμενα μέρη	1	1
	13	**13**
iii) Υπόλοιπα τέλους χρήσης που προέρχονται από μισθώματα-αγορές αγαθών/ λήψη υπηρεσιών		
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη:		
Λοιπά συνδεόμενα μέρη	268	-
	268	**-**
iv) Υπόλοιπα τέλους χρήσης που προέρχονται από δικαιώματα		
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη:		
Μητρική	4	1
	4	**1**
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη:		
Μητρική	4	1
	4	**1**

Τα έξοδα υπηρεσιών συνολικού ποσού € 13 χιλ. αφορούν σε υπηρεσίες που προσφέρθηκαν από τη μητρική BRIQ PROPERTIES Α.Ε.Ε.Α.Π για λογιστική υποστήριξη και μίσθωση και τα λοιπά συνδεδεμένα μέρη για υπηρεσίες πληροφορικής και μηχανοργάνωσης.

21. Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

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

Στις 27.11.2025 η Εταιρεία έλαβε πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης για τη χρήση 2024 από την ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε. με συμπέρασμα χωρίς επιφύλαξη.

Για τη χρήση 2025 δεν έχει έως σήμερα εκδοθεί το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό του οποίου η καταληκτική ημερομηνία υποβολής είναι η 30η Νοεμβρίου 2026. Ωστόσο, η Διοίκηση εκτιμά ότι δεν αναμένεται να προκύψουν ουσιαστικές αλλαγές στις φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας, όπως αυτές απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εν λόγω χρήσης.

22. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού

Η πρόσφατη κλιμάκωση της σύγκρουσης μεταξύ Ιράν και Η.Π.Α./Ισραήλ, η οποία έλαβε χώρα μετά την ημερομηνία αναφοράς των χρηματοοικονομικών καταστάσεων χρήσης 2025, έχει αυξήσει τη γεωπολιτική αβεβαιότητα σε διεθνές επίπεδο. Παρά ταύτα, μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων, δεν έχουν διαπιστωθεί ουσιώδεις διαταραχές στο μακροοικονομικό περιβάλλον που να επηρεάζουν άμεσα τη δραστηριότητα της Εταιρείας ή τη σταθερότητα των αγορών στις οποίες δραστηριοποιείται. Η Εταιρεία επενδύει μόνο στην Ελληνική επικράτεια, δεν έχει έκθεση σε περιουσιακά στοιχεία στην Μέση Ανατολή και παρακολουθεί συνεχώς τις εξελίξεις στο μακροοικονομικό και γεωπολιτικό πεδίο καθώς και την πορεία των βασικών δεικτών αξιολόγησης της ποιότητας των επενδύσεων σε ακίνητα.

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

Οι παρούσες ετήσιες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 15.05.2026 και έχουν υπογραφεί ως κάτωθι:

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.	Η ΔΙΕΥΘΥΝΟΥΣΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ	Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ
Ευτυχία Κουτσουρέλη	Άννα Γ. Αποστολίδου	Κωνσταντίνος Ι. Τσιάγκρας	Εμμανουήλ Α. Ανδρικάκης
Α.Δ.Τ. ΑΟ043043	Α.Δ.Τ. Α00107455	Α.Δ.Τ Α00314314	Α.Δ.Τ. ΑΟ133897
		Α.Μ. 0097897 / Α'Τάξης	Α.Μ. 0115401 / Α'Τάξης