Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2026.05.19 14:25:00 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 ΑΘΗΝΩΝ

Τηλέφωνο: 2103604815-9

E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,19/05/2026

Αριθ. Πρωτ.:4096163

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **BriQ Hospitality ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο **BriQ Hospitality** και αριθμό ΓΕΜΗ **121591844000**.

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

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 6053298 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 6053299 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 Hospitality Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

για τη χρήση από 01 Ιανουαρίου 2025 έως 31 Δεκεμβρίου 2025

BriQ Hospitality M.A.E.

Αρ.ΓΕΜΗ - 121591844000

Μητροπόλεως 3, Αθήνα

Μάϊος 2026

Περιεχόμενα

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας **3**
ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ **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 18
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου 23
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης 25
5. Επενδύσεις σε ακίνητα 26
6. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις 27
7. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 28
8. Μετοχικό κεφάλαιο 28
9. Αποθεματικά 29
10. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 29
11. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων 29
12. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα 30
13. Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) 30
14. Λοιπά λειτουργικά έξοδα 30
15. Φόροι 30
16. Ανειλημμένες υποχρεώσεις 31
17. Υφιστάμενα εμπράγματα βάρη 31
18. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη 31
19. Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις 32
20. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού 33

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 Hospitality Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» (διακριτικός τίτλος «BriQ Hospitality Μ.Α.Ε.») για τη διαχειριστική χρήση 2025.

Η Εταιρεία «BriQ Hospitality Μ.Α.Ε.», πρώην επωνυμία «Plaza Hotel Skiathos Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» συστάθηκε την 29.01.1986 με την επωνυμία «ΑΦΟΙ Ν.ΚΑΣΙΔΟΚΩΣΤΑ – Τουριστικές, Εμπορικές, Ξενοδοχειακές Επιχειρήσεις ΣΚΙΑΘΟΥ Ανώνυμος Εταιρεία» και είναι καταχωρημένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 121591844000.

Στις 3 Μαρτίου 2020, η εταιρεία BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π. («Όμιλος») προχώρησε στην απόκτηση του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας και την 31.03.2020 καταχωρήθηκε στο ΓΕΜΗ, η τροποποίηση του καταστατικού της Εταιρείας με την αλλαγή της επωνυμίας της σε "Plaza Hotel Skiathos Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία" με διακριτικό τίτλο Plaza Hotel Skiathos Μ.Α.Ε. και την 03/07/2025 καταχωρήθηκε στο ΓΕΜΗ η τροποποίηση της επωνυμίας της Εταιρείας «BriQ Hospitality Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» (διακριτικός τίτλος «BriQ Hospitality Μ.Α.Ε.»)

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 χρήση
3) Προοπτικές, κυριότερους κινδύνους και αβεβαιότητες
4) Σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη
5) Λοιπές πληροφορίες

ΑΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ 2025

Το 2025 ήταν άλλη μία ισχυρή χρονιά για τον ελληνικό τουρισμό. Σύμφωνα με την Τράπεζα της Ελλάδος, οι ταξιδιωτικές εισπράξεις διαμορφώθηκαν στα €23,626 δισ., αυξημένες κατά 9,4% σε σχέση με το 2024, ενώ οι εισερχόμενοι ταξιδιώτες αυξήθηκαν κατά 5,6%. Παράλληλα, το πλεόνασμα του ταξιδιωτικού ισοζυγίου έφτασε τα €20,255 δισ., από €18,787 δισ. το 2024. Η αύξηση των εσόδων δεν ήρθε μόνο από περισσότερους επισκέπτες, αλλά και από άνοδο της μέσης δαπάνης ανά ταξίδι κατά 3,8%.

Η εικόνα αυτή επιβεβαιώνεται και από τις αεροπορικές ροές. Η Αθήνα έκλεισε το 2025 με περίπου 33,99 εκατ. επιβάτες, +6,7% έναντι του 2024, ενώ τα 14 περιφερειακά αεροδρόμια της Fraport Greece διακίνησαν πάνω από 37 εκατ. επιβάτες, καταγράφοντας αύξηση περίπου 3%. Αυτό δείχνει ότι η τουριστική ζήτηση παρέμεινε έντονη τόσο για την πρωτεύουσα όσο και για τους βασικούς νησιωτικούς και περιφερειακούς προορισμούς. Σύμφωνα με τα επίσημα στοιχεία της Fraport Greece για το σύνολο του 2025, το Αεροδρόμιο Σκιάθου κατέγραψε 5.485 πτήσεις συνολικά, έναντι 5.149 το 2024, δηλαδή αύξηση 6,5%. Οι εγχώριες πτήσεις αυξήθηκαν κατά 15,6% και οι διεθνείς κατά 3,7%. Η κατανόηση αυτών των παραγόντων είναι κρίσιμη για την πρόβλεψη των τάσεων και την ανάπτυξη στρατηγικών στην αγορά επαγγελματικών ακινήτων το 2025.

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 ξενοδοχείων το οποίο βρίσκεται στην Σκιάθο στο νομό Μαγνησίας, στη θέση Καναπίτσα και περιλαμβάνει κτίρια συνολικής επιφάνειας 3.843,13 τ.μ. σε οικόπεδο 10.454,78 τ.μ.. Η εύλογη αξία των επενδύσεων της Εταιρείας σε ακίνητα την 31 Δεκεμβρίου 2025, βάσει εκτίμησης του ανεξάρτητου τακτικού εκτιμητή «Savills ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε.», ήταν € 9.020 χιλ. έναντι αξίας € 8.440 χιλ. κατά την 31η Δεκεμβρίου 2024, εμφανίζοντας αύξηση ποσού € 580 χιλ. ή 6,87%.

Έσοδα

Τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας για την χρήση 2025 ανήλθαν σε € 373 χιλ. έναντι € 446 χιλ. της χρήσης 2024, παρουσιάζοντας μείωση ποσού € 73 χιλ. ή 16,38%. Τα έσοδα από μισθώματα του 2025 εμφανίζονται μειωμένα κατά € 73 χιλ. λόγω λογιστικού χειρισμού σχετικά με τη σταθερή μέθοδο αναγνώρισης εσόδου.

Κέρδη / (ζημιά) 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 ανήλθε σε € 535 χιλ. έναντι αξίας € 216 χιλ. για τη χρήση 2024 (βλ. Σημείωση 5).

Λειτουργικά Έξοδα

Τα **Άμεσα Έξοδα σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα** (βλ. Σημείωση 12) για τη χρήση 2025 ανήλθαν σε € 16 χιλ. έναντι € 17 χιλ. για χρήση 2024, ενώ ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) (βλ. Σημείωση 13) ανήλθε για τη χρήση του 2025 σε ποσό € 27 χιλ. (2024: € 29 χιλ.).

Τα **Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα** (βλ. Σημείωση 14) ανήλθαν σε € 28 χιλ. για τη χρήση 2025 έναντι € 31 χιλ. για χρήση 2024.

Λειτουργικά Κέρδη / (Ζημιές) - Αποτελέσματα προ Φόρων

Το αποτέλεσμα εκμετάλλευσης της Εταιρείας για τη χρήση 2025 παρουσίασε κέρδη € 835 χιλ. έναντι € 627 χιλ. τη χρήση 2024, ενώ τα κέρδη προ φόρων ανήλθαν σε € 835 χιλ. έναντι 628 χιλ. τη χρήση 2024.

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 € 301 χιλ. έναντι € 412 χιλ. της προηγούμενης χρήσης, εμφανίζοντας μείωση 26,94 %, όπως φαίνεται στον παρακάτω πίνακα:

	Από 01.01.2025 έως 31.12.2025	**Από 01.01.2024 έως 31.12.2024**
Κέρδη προ φόρων	**835**	**629**
Πλέον: Αποσβέσεις δικαιωμάτων	1	1
Μείον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έσοδα	-	(2)
Κέρδη προ φόρων, τόκων και συνολικών αποσβέσεων (EBITDA)	**836**	**628**
Μείον/Πλέον: Κέρδος/(Ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	(535)	(216)
Προσαρμοσμένα κέρδη προ Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)	**301**	**412**

Φόροι

Οι φόροι της Εταιρείας για τη χρήση 2025 ανήλθαν σε € 32 χιλ. όπως αναλύονται στην Σημείωση 15 έναντι € 56 χιλ. για τη χρήση 2024, , παρουσιάζοντας μείωση κατά € 24 χιλ. ή κατά 42,86 % κυρίως λόγω των σταδιακών μειώσεων του επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) κατά το α' εξάμηνο του 2025 (Σημείωση 15).

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 μετά φόρων

Η Εταιρεία για τη χρήση 2025 παρουσιάζει κέρδη μετά φόρων, τα οποία βάσει των ανωτέρω ανήλθαν σε € 803 χιλ. έναντι € 573 χιλ. για τη χρήση 2024.

Τα καθαρά κέρδη μη συμπεριλαμβανομένων κερδών / (ζημιών) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ανήλθαν σε ποσό € 268 χιλ. έναντι € 357 χιλ. της χρήσης 2024.

Στοιχεία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής θέσης

Το **σύνολο των ιδίων κεφαλαίων** της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025 ανέρχεται σε € 10.044 χιλ., από € 9.241 χιλ. για την προηγούμενη χρήση.

Τα **ταμειακά διαθέσιμα** της Εταιρείας 31η Δεκεμβρίου 2025 ανέρχονται σε € 559 χιλ. έναντι € 370 χιλ. των ταμειακών διαθεσίμων την 31η Δεκεμβρίου 2024.

Δείκτης Ρευστότητας

	31.12.2025		**31.12.2024**	
Δείκτης Ρευστότητας				
Κυκλοφορούν ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	703 / 25	28,12x	451 / 43	10,74x

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

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ

Εταιρικά γεγονότα

1. Την 3η Ιουλίου 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..

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ 2026

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

Η Εταιρεία παρακολουθεί στενά τον τουριστικό κλάδο και αναπροσαρμόζει τη στρατηγική της σύμφωνα με τις προϋποθέσεις που δημιούργησαν οι πληθωριστικές πιέσεις στην οικονομία. Η άμεση έκθεση της Ελλάδας στον τουρισμό από τις γεωπολιτικές εντάσεις στην Ουκρανία και την Μέση Ανατολή είναι σχετικά περιορισμένη. Οι προοπτικές για τον τουρισμό στην Ελλάδα το 2026 είναι θετικές αλλά πιο "σύνθετες" σε σχέση με τα προηγούμενα χρόνια. Αναμένεται σταθεροποίηση ή ήπια αύξηση ζήτησης με πιθανή πίεση στα έσοδα ανά επισκέπτη.

Βασική προτεραιότητα της Εταιρείας για το 2026 αποτελεί η ενεργή διαχείριση του χαρτοφυλακίου της προσφέροντας υπεραξία στους μετόχους σε συνδυασμό με την καταβολή εισοδήματος στους μέτοχους μέσω της διανομής μερίσματος.

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 της. Για τη μείωση του κινδύνου αυτού, η Εταιρεία έχει συνάψει μακροχρόνια σύμβαση μίσθωσης, 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 τα επίπεδα δανεισμού της είναι μηδενικά, δεν έχει αναλάβει σημαντικές κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις και επίσης στη σύμβαση μίσθωσης προβλέπεται ετήσια αναπροσαρμογή των ενοικίων που συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή. Τα έσοδα από μισθώματα υπόκεινται σε εποχικές διακυμάνσεις καθώς επιπλέον του μηνιαίου (βασικού) μισθώματος, υπάρχει και ποσοστό επί του υπερβάλλοντος τζίρου το οποίο υπολογίζεται στις αρχές κάθε έτους βάσει τζίρου του προηγούμενου ημερολογιακού έτους.

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 έκθεσής της σε δανεισμό και μέχρι την δημοσίευση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι μηδενική.

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 ο κύκλος εργασιών της διενεργείται από έναν πελάτη.

Δεν αναμένονται σημαντικές ζημίες, καθώς η συμφωνία μίσθωσης του ακινήτου πραγματοποιείται με μισθωτή που διαθέτει επαρκή πιστοληπτική ικανότητα. Επιπλέον η Εταιρεία για τον περιορισμό του πιστωτικού κινδύνου έχει λάβει εγγυητική επιστολή ποσού ίσου με το 50% του ετήσιου σταθερού μισθώματος.

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

Ωστόσο, οι μακροοικονομικοί κίνδυνοι που θα μπορούσαν να επηρεάσουν αρνητικά την ελληνική οικονομία και, κατά συνέπεια, τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας, 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 στην σημείωση 18 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2025.

ΛΟΙΠΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Ίδιες Μετοχές

Η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία δεν έχει υποκαταστήματα.

Έρευνα και ανάπτυξη

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 και συνεπώς δεν επιβαρύνει σημαντικά το περιβάλλον. Το περιβαλλοντικό της αποτύπωμα σχετίζεται κυρίως με την κατανάλωση ενέργειας και τα αναλώσιμα που χρησιμοποιεί όπου μέσω των πρακτικών που έχει υιοθετήσει φροντίζει για την ελαχιστοποίηση των επιπτώσεών τους στο περιβάλλον.

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

ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΚΑΙ ΛΟΙΠΑ ΘΕΜΑΤΑ

Η Εταιρεία κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025 δεν απασχολούσε προσωπικό.

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 & Διευθ. Σύμβουλος	Το Μέλος Δ.Σ.
Άννα Αποστολίδου	Απόστολος Γεωργαντζής

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

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας BriQ Hospitality ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας BriQ Hospitality ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ 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 Hospitality ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ 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 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 Hospitality ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ 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

BriQ Hospitality M.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	9.020	8.440
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων		3	1
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	6	345	392
		9.368	**8.833**
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	6	144	81
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	7	559	370
		703	**451**
Σύνολο ενεργητικού		**10.071**	**9.284**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	8	5.120	5.120
Αποθεματικά	9	333	564
Αποτελέσματα εις νέον		4.591	3.557
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**10.044**	**9.241**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρέωση από μίσθωση		2	-
		2	**-**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	10	9	21
Υποχρέωση από μίσθωση		1	1
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		15	21
		25	**43**
Σύνολο υποχρεώσεων		**27**	**43**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**10.071**	**9.284**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 18 έως 33 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 επενδυτικών ακινήτων	11	373	446
		373	**446**
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	5	535	216
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	12	(16)	(17)
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	13	(27)	(29)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	14	(28)	(31)
Αποσβέσεις δικαιωμάτων		(1)	(1)
Λοιπά κέρδη/ (ζημιές) - καθαρά		(1)	43
Λειτουργικά Κέρδη / (ζημιές)		**835**	**627**
Χρηματοοικονομικά έσοδα		-	2
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά		**-**	**2**
Κέρδη/ (ζημίες) προ φόρων		**835**	**629**
Φόροι	15	(32)	(56)
Καθαρά κέρδη/ (ζημίες) χρήσης		**803**	**573**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		**803**	**573**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 18 έως 33 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		**5.423**	**762**	**2.984**	**9.169**
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης		**-**	**-**	573	**573**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		**-**	**-**	**573**	**573**
Συναλλαγές με μετόχους					
Έκδοση μετοχικού κεφαλαίου μέσω κεφαλαιοποίησης αφορολ. αποθεματικού	8,10	198	(198)	-	**-**
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	8	(501)	-	-	**(501)**
Συγκεντρωτικές συναλλαγές με μετόχους χρήσης		**(303)**	**(198)**	**-**	**(501)**
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2024		**5.120**	**564**	**3.557**	**9.241**
Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2025		**5.120**	**564**	**3.557**	**9.241**
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης		**-**	**-**	803	**803**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		**-**	**-**	**803**	**803**
Συναλλαγές με μετόχους					
Μεταφορά αφορολ. αποθεματικού σε εις νεόν	9	-	(242)	242	**-**
Τακτικό αποθεματικό			11	(11)	
Συγκεντρωτικές συναλλαγές με μετόχους χρήσης		**-**	**(231)**	**231**	**-**
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2025		**5.120**	**333**	**4.591**	**10.044**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 18 έως 33 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	Σημ.	Από 1η Ιανουαρίου έως	Από 1η Ιανουαρίου έως
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**31.12.2025**	**31.12.2024**
Καθαρά κέρδη προ φόρων		835	629
Αναπροσαρμογές για:			
(Αύξηση)/μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	5	(535)	(216)
Αποσβέσεις		1	1
Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/ έξοδα - καθαρά		-	(2)
Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης			
(Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων		(16)	109
Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων		(12)	(9)
Καταβληθέντες τόκοι		-	2
Καταβληθείς φόρος		(38)	(52)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**235**	**462**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Είσπραξη επιχορηγήσεων επενδυτικών περιουσιακών στοιχείων	5	-	-
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	5	(45)	(24)
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		**(45)**	**(24)**
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Πληρωμές σε μετόχους λόγω επιστροφής κεφαλαίου	8	-	(501)
Αποπληρωμή κεφαλαίου μισθώσεων		(1)	(1)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(1)	(502)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		**189**	**(64)**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης		370	434
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	7	**559**	**370**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 18 έως 33 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες

Η BriQ Hospitality M.A.E., πρώην επωνυμία Plaza Hotel Skiathos M.A.E. (εφεξής η «Εταιρεία») δραστηριοποιείται στον κλάδο επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 46 του Ν. 5193/25, όπως αυτό εκάστοτε ισχύει. Την 31.12.2025, η Εταιρεία είχε στην κατοχή της την ξενοδοχειακή μονάδα «Radisson Resort Plaza Skiathos» που βρίσκεται στην Καναπίτσα της Σκιάθου δυναμικότητας 84 δωματίων και συνολικής επιφάνειας 3.843,13 τ.μ..

Η Εταιρεία είναι μέλος του Ομίλου της BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π. η οποία την 3η Μαρτίου 2020 προχώρησε στην αγορά του 100% των μετοχών της εταιρείας «ΑΦΟΙ Ν. ΚΑΣΙΔΟΚΩΣΤΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ, ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΣΚΙΑΘΟΥ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ».

Την 31/03/2020 καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), η απόφαση της Υπηρεσίας Γ.Ε.ΜΗ με την οποία εγκρίθηκε η τροποποίηση του καταστατικού και η μετονομασία της σε "Plaza Hotel Skiathos Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία" και το διακριτικό τίτλο Plaza Hotel Skiathos M.A.E. και την 03/07/2025 καταχωρήθηκε στο ΓΕΜΗ η τροποποίηση της επωνυμίας της Εταιρείας σε «BriQ Hospitality Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» (διακριτικός τίτλος «BriQ Hospitality M.A.E.»)

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

1. Άννα Αποστολίδου του Γεωργίου, Πρόεδρος Δ.Σ. & Διευθύνουσα Σύμβουλος
2. Απόστολος Γεωργαντζής του Μιλτιάδη, Μέλος
3. Εμμανουήλ Ανδρικάκης, του Αλέξανδρου, Μέλος
4. Κωνσταντίνος Τσιάγκρας του Ιωάννη, Μέλος

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

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 αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων 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.

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

Η Εταιρεία παρακολουθεί στενά τον τουριστικό κλάδο και αναπροσαρμόζει τη στρατηγική της σύμφωνα με τις προϋποθέσεις που δημιούργησαν οι πληθωριστικές πιέσεις στην οικονομία. Η άμεση έκθεση της Ελλάδας στον τουρισμό από τις γεωπολιτικές εντάσεις στην Ουκρανία και την Μέση Ανατολή είναι σχετικά περιορισμένη. Οι προοπτικές για τον τουρισμό στην Ελλάδα το 2026 είναι θετικές αλλά πιο "σύνθετες" σε σχέση με τα προηγούμενα χρόνια. Αναμένεται σταθεροποίηση ή ήπια αύξηση ζήτησης με πιθανή πίεση στα έσοδα ανά επισκέπτη.

Η μείωση των επιτοκίων από την ΕΚΤ, οδήγησε στη μείωση του φόρου της Εταιρείας, αφού μειώθηκε ο συντελεστής υπολογισμού του φόρου σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2024.

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, 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.

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 Εταιρείας.

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.

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

2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες: Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2023 ή μεταγενέστερα. Η επίδραση από την εφαρμογή των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών που παρατίθεται παρακάτω δεν είναι σημαντική για την Εταιρεία.

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

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 το ιδιόκτητο ξενοδοχείο της Εταιρείας.

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 πώληση του.

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

Εάν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από τα ενσώματα πάγια σε επένδυση σε 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 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 2.3.5)
- Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις (σημείωση 2.3.4)

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

2.3.4 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

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

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 καθ' όλη τη διάρκεια ζωής της απαίτησης. Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις εμπορικές 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.

2.3.5 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, οι τραπεζικές υπεραναλήψεις εμφανίζονται στο δανεισμό στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

2.3.6 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.

2.3.7 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 03η Μαρτίου 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.

2.3.8 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.

2.3.9 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 περιπτώσεις αυτές δεν έχουν ουσιαστική επίδραση στην Εταιρεία.

2.3.10 Διανομή μερισμάτων

Τα προς διανομή μερίσματα των κοινών μετοχών καταχωρούνται, ως υποχρέωση, στη χρήση που ανακοινώνονται και εγκρίνονται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων.

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 να 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 σχετιζομένων 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 υπόκεινται σε εποχικές διακυμάνσεις καθώς επιπλέον του μηνιαίου (βασικού) μισθώματος, υπάρχει και ποσοστό επί του υπερβάλλοντος τζίρου το οποίο υπολογίζεται στις αρχές κάθε έτους βάση τζίρου του προηγούμενου ημερολογιακού έτους.

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

α) απαιτείται περιοδική αποτίμηση των ακινήτων της από ανεξάρτητο εκτιμητή,

β) απαιτείται αποτίμηση της αξίας των ακινήτων προ απόκτησης ή προ πώλησης από ανεξάρτητο εκτιμητή,

γ) επιτρέπεται η ανέγερση, αποπεράτωση ή επισκευή ακινήτων εφόσον τα σχετικά κόστη δεν υπερβαίνουν, στο σύνολό τους, το σαράντα τοις εκατό (40%) επί του συνόλου των επενδύσεων της εταιρίας σε ακίνητη περιουσία, όπως αυτή θα έχει διαμορφωθεί μετά την ολοκλήρωση των εργασιών και,

δ) απαγορεύεται η αξία κάθε ακινήτου, κατά το χρόνο της απόκτησης ή της ολοκλήρωσης των εργασιών, να υπερβαίνει το 25% της αξίας του συνόλου των επενδύσεών της.

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

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

Η έκθεση της Εταιρείας στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται από καταθέσεις όψεως (Σημείωση 7) 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 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).

Δεν αναμένονται σημαντικές ζημίες, καθώς η συμφωνία μίσθωσης του ακινήτου έχει πραγματοποιηθεί με πελάτη - μισθωτή που διαθέτει επαρκή πιστοληπτική ικανότητα. Επιπλέον η Εταιρεία για τον περιορισμό του πιστωτικού κινδύνου έχει λάβει εγγυητική επιστολή ποσού ίσου με το 50% του ετήσιου σταθερού μισθώματος.

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	559	-
Αντισυμβαλλόμενοι χωρίς αξιολόγηση πιστοληπτικής ποιότητας	-	489

Αξιολόγηση 31/12/2024	**Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα**	**Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις**
Baa2	13	-
Baa3	357	-
Αντισυμβαλλόμενοι χωρίς αξιολόγηση πιστοληπτικής ποιότητας	-	473

Σχετική ανάλυση της ενηλικίωσης των απαιτήσεων της Εταιρείας περιλαμβάνεται στη Σημείωση 6.

(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**
Δάνεια και υποχρεώσεις από μίσθωση	1	1	1	-	**3**
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1	-	-	-	**1**
	2	**1**	**1**	**-**	**4**

31.12.2024	Μέχρι 1 έτος	1 έως 2 έτη	3 έως 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Δάνεια	1	-	-	-	**1**
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	5	-	-	-	**5**
	6	**-**	**-**	**-**	**6**

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 τον μέτοχο και να διατηρεί τη βέλτιστη κεφαλαιακή δομή ώστε να μειώνεται το κόστος του κεφαλαίου.

Η Εταιρεία δεν είχε δανεισμό την 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 **ε**κτίμηση 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 της τρέχουσας μέσης τιμής ενοικίασης ανά δωμάτιο (ADR) και βάσει των τρεχόντων τιμών πώλησης ανά δωμάτιο, 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** **Ξενοδοχεία**
Εύλογη αξία έναρξης χρήσης 1 Ιανουαρίου 2024	**8.200**
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	24
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	216
Εύλογη αξία λήξης χρήσης 31 Δεκεμβρίου 2024	**8.440**
Εύλογη αξία έναρξης χρήσης 1 Ιανουαρίου 2025	**8.440**
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	45
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	535
Εύλογη αξία λήξης χρήσης 31 Δεκεμβρίου 2025	**9.020**

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 ξενοδοχείου της Εταιρείας κατά της 31.12.2025 εφαρμόστηκαν η (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	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Ξενοδοχεία	9.020	90% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 10% συγκριτική μέθοδος	9,60%	7,60%
	9.020			

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

Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Ξενοδοχεία	8.440	90% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 10% συγκριτική μέθοδος	9,75%	7,75%
	8.440			

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, € 268 χιλ. χαμηλότερη ή € 282 χιλ. υψηλότερη, έναντι € 263 χιλ. χαμηλότερη ή € 277 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, € 197 χιλ. χαμηλότερη ή € 219 χιλ. υψηλότερη, έναντι € 175 χιλ. χαμηλότερη ή € 182 χιλ. υψηλότερη για τις αντίστοιχες εκτιμήσεις της 31.12.2024.

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025 η μέση ημερήσια τιμή ενοικίασης δωματίου (ADR) που χρησιμοποιείται στην εκτίμηση των ξενοδοχείων διέφερε κατά +/-5% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση, € 379 χιλ. υψηλότερη ή € 379 χιλ. χαμηλότερη, έναντι € 234 χιλ. υψηλότερη ή € 358 χιλ. χαμηλότερη για τις αντίστοιχες εκτιμήσεις της 31.12.2024.

6. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

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

	31.12.2025	31.12.2024
Απαιτήσεις από πελάτες	129	63
Έξοδα επομένων χρήσεων και προκαταβολές	-	6
Λοιπές απαιτήσεις	360	404
Σύνολο	**489**	**473**
Μακροπρόθεσμες	345	392
Βραχυπρόθεσμες	144	81
Σύνολο	**489**	**473**

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	144	-	-	345	**489**
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-	-	-	-	-
Σύνολο	**144**	**-**	**-**	**345**	**489**

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	81	-	-	392	**473**
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-	-	-	-	-
Σύνολο	**81**	**-**	**-**	**392**	**473**

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.

7. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων έχει ως εξής:

	31.12.2025	31.12.2024
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις	559	370
Σύνολο	**559**	**370**

Οι βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις αποτελούνται από καταθέσεις όψεως στην Ελλάδα. Το σύνολο των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων αφορούν καταθέσεις σε Ευρώ.

8. Μετοχικό κεφάλαιο

Το Μετοχικό Κεφάλαιο αναλύεται ως ακολούθως:

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό Κεφάλαιο
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	**4.047.289**	**5.423**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	147.914	198
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	(374.000)	(501)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	**3.821.203**	**5.120**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025	**3.821.203**	**5.120**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025	**3.821.203**	**5.120**

Την 09.02.2024 η Εταιρεία με έκτακτη γενική συνέλευση των μετόχων της αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της κατά € 198 χιλ. με κεφαλαιοποίηση αφορολόγητου αποθεματικού ν. 1262/1982 και την έκδοση 147.914 νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 1,34 η κάθε μία.

Την 22.04.2024 η Εταιρεία με έκτακτη γενική συνέλευση των μετόχων της αποφάσισε την μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της κατά € 501 χιλ. με την ακύρωση 374.000 ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 1,34 η κάθε μία.

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ορίζεται στο ποσό των € 5.120 χιλ., διαιρούμενο σε 3.821.203 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 1,34 η κάθε μία.

9. Αποθεματικά

	31.12.2025	31.12.2024
Τακτικό αποθεματικό	35	24
Αφορολόγητα αποθεματικά Ν. 1262/82 & Ν.3299/04	-	242
ΕΠΙΧΟΡ.ΠΑΓΙΩΝ ΕΠΕΝΔ. Ν. 4399/2016	298	298
Σύνολο	**333**	**564**

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.

10. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	31.12.2025	31.12.2024
Προμηθευτές	-	5
Υποχρεώσεις από συνδεδεμένα μέρη (σημ. 18)	-	-
Δεδουλευμένα έξοδα	9	9
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιπές εισφορές	-	7
Λοιπές υποχρεώσεις	-	-
Σύνολο	**9**	**21**

Ανάλυση υποχρεώσεων:

	31.12.2025	31.12.2024
Μακροπρόθεσμες	-	-
Βραχυπρόθεσμες	9	21
Σύνολο	**9**	**21**

11. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων

	31.12.2025	31.12.2024
Έσοδα ενοικίων από επενδυτικά ακίνητα	373	446
Σύνολο	**373**	**446**

Η Εταιρεία μισθώνει το ακίνητο της με συμβόλαιο λειτουργικής μίσθωσης μακροχρόνιας διάρκειας. Δεδομένου ότι το ακίνητο της Εταιρείας βρίσκεται στην Ελλάδα η ετήσια αναπροσαρμογή του ενοικίου συνδέεται με τον ελληνικό Δ.Τ.Κ., ενώ σε περίπτωση αποπληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση ως προς τα έσοδα της Εταιρείας.

Τα έσοδα από μισθώματα υπόκεινται σε εποχικές διακυμάνσεις καθώς επιπλέον του μηνιαίου (βασικού) μισθώματος, υπάρχει και ποσοστό επί του υπερβάλλοντος τζίρου το οποίο υπολογίζεται στις αρχές κάθε έτους βάσει τζίρου του προηγούμενου ημερολογιακού έτους.

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	433	418
2ο έτος	437	418
3ο έτος	441	418
4ο έτος	446	418

5ο έτος	450	418
Πάνω από 5 έτη	2.798	2.924
Σύνολο	**5.005**	**5.014**

12. 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)	(3)
Έξοδα ασφάλισης	(13)	(12)
Λοιπά έξοδα	(1)	(2)
Σύνολο	**(16)**	**(17)**

13. Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)

	01.01.2025 - 31.12.2025	**01.01.2024 - 31.12.2024**
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	(27)	(29)
Σύνολο	**(27)**	**(29)**

14. Λοιπά λειτουργικά έξοδα

	01.01.2025 - 31.12.2025	**01.01.2024 - 31.12.2024**
Αμοιβές μελών Δ.Σ	(1)	(1)
Αμοιβές τρίτων	-	(2)
Έξοδα διοικητικής υποστήριξης	(23)	(23)
Λοιπά έξοδα	(4)	(5)
Σύνολο	**(28)**	**(31)**

Στα έξοδα διοικητικής υποστήριξης της Εταιρείας ποσού € 23 χιλ. περιλαμβάνονται € 10 χιλ. που αφορούν έξοδα υπηρεσιών λειτουργικής / διοικητικής υποστήριξης από συνδεδεμένες εταιρείες (βλ. σημείωση 18).

15. Φόροι

	01.01.2025 - 31.12.2025	**01.01.2024 - 31.12.2024**
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	(32)	(56)
Σύνολο	**(32)**	**(56)**

Λόγω της εξαγοράς στις 03.03.2020 του 100% του μετοχικού της 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 αναφορικά με τον 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 € 32 χιλ. έναντι € 56 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.

16. 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.

17. Υφιστάμενα εμπράγματα βάρη

Για την Εταιρεία εκκρεμεί η εγγραφή προσημείωσης υποθήκης ποσού €115.522.435 ως παροχή εμπράγματων εξασφαλίσεων εκ μέρους της Εταιρείας υπέρ της μητρικής εταιρείας με την επωνυμία «BriQ Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία», προς εξασφάλιση των απαιτήσεων της «Alpha Bank Α.Ε.» στο πλαίσιο κοινού ομολογιακού δανείου ποσού έως €96.268.696, εκδόσεως της BriQ Properties.

18. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Η BriQ Properties ΑΕΕΑΠ (Μητρική Εταιρεία) κατέχει το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

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

Οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν ως εξής:

	Για την χρήση από 01 Ιανουαρίου 2025 έως 31.12.2025	**Για την χρήση από 01 Ιανουαρίου 2024 έως 31.12.2024**
i) Έξοδα που αφορούν παροχή / λήψη		
υπηρεσιών λειτουργικής / διοικητικής υποστήριξης		
Μητρική	9	9
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	1	1
Σύνολο	**10**	**10**

ii) Αγορές παγίων		
Μητρική	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	-	-
Σύνολο	**-**	**-**
iii) Υπόλοιπα τέλους χρήσης που προέρχονται από δικαιώματα		
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη:		
Μητρική	3	1
Σύνολο	**3**	**1**
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη:		
Μητρική	-	1
Σύνολο	**-**	**1**
iv) Υπόλοιπα τέλους χρήσης που προέρχονται από μισθώματα-αγορές αγαθών/ λήψη υπηρεσιών		
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη:		
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	-	-
Σύνολο	**-**	**-**

Τα έξοδα υπηρεσιών συνολικού ποσού € 10 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.

19. 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.

Οι προηγούμενες διαχειριστικές χρήσεις πριν την εξαγορά της Εταιρείας το 2020 δεν έχουν ελεγχθεί από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές ή από ορκωτό ελεγκτή λογιστή. Η Διοίκηση εκτιμά ότι τα αποτελέσματα από ενδεχόμενο φορολογικό έλεγχο στο μέλλον δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

20. 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 Μαΐου 2026 και έχουν υπογραφεί ως κάτωθι:

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ. και ΔΙΕΥΘΥΝΟΥΣΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	ΤΟ ΜΕΛΟΣ Δ.Σ.	Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ	Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ
Άννα Γ. Αποστολίδου	Απόστολος Μ. Γεωργαντζής	Κωνσταντίνος Ι. Τσιάγκρας	Εμμανουήλ Α. Ανδρικάκης
Α.Δ.Τ. Α00107455	Α.Δ.Τ. Α01088969	Α.Δ.Τ Α00314314	Α.Δ.Τ. ΑΟ133897
		Α.Μ. 0097897 / Α'Τάξης	Α.Μ. 0115401 / Α'Τάξης