



BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

για την περίοδο από 01 Ιανουαρίου 2026 έως 30 Ιουνίου 2026

BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π

Αρ. ΓΕΜΗ - 140330201000

Μητροπόλεως 3, Αθήνα

Σεπτέμβριος 2026

Περιεχόμενα

Δηλώσεις εκπροσώπων του Διοικητικού Συμβουλίου	3
Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας	4
Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	18
Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση	19
Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	20
Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων	21
Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	22
Εταιρική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	23
Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών	24
Εταιρική Κατάσταση Ταμειακών Ροών	25
Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	26
1. Γενικές πληροφορίες	26
2. Βάση σύνταξης των ενδιάμεσων συνοπτικών ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	27
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	30
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης	32
5. Πληροφόρηση κατά τομέα	33
6. Επενδύσεις σε ακίνητα	35
7. Συμμετοχή σε θυγατρικές	40
8. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	40
9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	41
10. Μετοχικό κεφάλαιο και αγορά ιδίων μετοχών	42
11. Δανειακές Υποχρεώσεις	43
12. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	45
13. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	46
14. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	46
15. Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	47
16. Λοιπά λειτουργικά έξοδα	47
17. Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) – καθαρά	48
18. Παράγωγα Χρηματοπιστωτικά Μέσα	48
19. Φόροι	49
20. Μερίσματα ανά μετοχή	49
21. Κέρδη ανά μετοχή	51
22. Ανειλημμένες υποχρεώσεις	51
23. Υφιστάμενα εμπράγματα βάρη	52
24. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	52
25. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού	54

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

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

- Η συνημμένη Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση του εξαμήνου που έληξε την 30^η Ιουνίου 2026 της BriQ Properties Α.Ε.Α.Π. («η Εταιρεία» και «ο Όμιλος»), η οποία καταρτίστηκε σύμφωνα με το ΔΛΠ 34 «Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Αναφορά», απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, τα ίδια Κεφάλαια και τα αποτελέσματα της εξαμήνης περιόδου της Εταιρείας καθώς και των εταιρειών που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση (Όμιλος).
- Επίσης δηλώνουν εξ όσων γνωρίζουν ότι η Εξαμηνιαία Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπον αληθή τις πληροφορίες που απαιτούνται βάσει της παραγράφου 6 του άρθρου 5 του Ν. 3556/2007.

Αθήνα, 07 Σεπτεμβρίου 2026

Ο Πρόεδρος Δ.Σ.

Η Διευθύνουσα Σύμβουλος

Το Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Θεόδωρος Φέσσας
Α.Δ.Τ. Α01029252

Άννα Αποστολίδου
Α.Δ.Τ. Α00107455

Απόστολος Γεωργαντζής
Α.Δ.Τ. Α01088969

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας

«BriQ Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» για την περίοδο από την 1^η Ιανουαρίου έως την 30^η Ιουνίου 2026

Αξιότιμοι Μέτοχοι,

Με βάση τις διατάξεις του άρθρου 5 του Ν.3556/2007 και τις σχετικές εκτελεστικές διατάξεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, σας υποβάλλουμε την Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της «BriQ Properties Α.Ε.Α.Π.» (Εταιρεία) και των θυγατρικών της (μαζί ο Όμιλος) για τη χρονική περίοδο από την 1^η Ιανουαρίου 2026 έως την 30^η Ιουνίου 2026. Στόχος της Έκθεσης είναι να παράσχει ουσιαστικές πληροφορίες, που δίνουν στον αναγνώστη τη δυνατότητα να διαμορφώσει μια ολοκληρωμένη γνώμη για την εξέλιξη των εργασιών της Εταιρείας και του Ομίλου κατά την εξεταζόμενη περίοδο.

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

- Απολογισμό για την περίοδο από 1^η Ιανουαρίου 2026 έως 30^η Ιουνίου 2026
- Σημαντικά γεγονότα κατά την κλειόμενη περίοδο
- Περιγραφή των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων για το δεύτερο εξάμηνο της οικονομικής χρήσης του 2026
- Σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

Οι παρούσες ενοποιημένες και εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις συντάχθηκαν σύμφωνα με τις διατάξεις του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου (Δ.Λ.Π.) 34 - "Ενδιάμεση Οικονομική Αναφορά", έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 7^η Σεπτεμβρίου 2026, είναι αναρτημένες μαζί με την έκθεση επισκόπησης του ορκωτού ελεγκτή και την εξαμηνιαία έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου στη διαδικτυακή διεύθυνση www.briqproperties.gr.

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

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

ΑΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΠΟ ΤΗΝ 1η ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2026 ΕΩΣ ΤΗΝ 30η ΙΟΥΝΙΟΥ 2026

Το πρώτο εξάμηνο του 2026 ο Όμιλος κατέγραψε βελτιωμένα προσαρμοσμένα¹ κέρδη, με σχεδόν αμετάβλητα έσοδα και σημαντικά χαμηλότερα έξοδα. Τα έσοδα από μισθώματα διατηρήθηκαν στα ίδια επίπεδα με την αντίστοιχη περσινή περίοδο, € 10,7 εκ. έναντι € 10,9 εκ., παρόλο που ο αριθμός των επενδυτικών ακινήτων μειώθηκε μετά την πώληση συνολικά οκτώ (8) ακινήτων το 2025.

Ομοίως, τα προσαρμοσμένα κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (adjusted EBITDA) διατηρήθηκαν στα ίδια επίπεδα με τα περσινά, € 9,1 εκ. έναντι € 9,0 εκ..

Τα προσαρμοσμένα καθαρά κέρδη αυξήθηκαν σημαντικά κατά 25% σε € 6,8 εκ. έναντι € 5,5 εκ. λόγω της μείωσης των καθαρών χρηματοοικονομικών εξόδων κατά 41% σε € 1,8 εκ. έναντι € 3,0 εκ.. Η μείωση αυτή οφείλεται στον συνδυασμό των

¹ Τα προσαρμοσμένα μεγέθη δεν περιλαμβάνουν κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ποσού € 6,7 εκ. (H1 2025: € 2,3 εκ.), κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων (H1 2025: € 80 χιλ.), μη επαναλαμβανόμενα έξοδα πώλησης ακινήτου και έξοδα λόγω συγχώνευσης (H1 2025: € 256 χιλ.), κέρδη από αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων (Interest Rate Swaps – IRS) ποσού € 558 χιλ. (H1 2025: 0 χιλ.) και περιλαμβάνουν το 50% της ετήσιας υποχρέωσης ΕΝΦΙΑ που αντιστοιχεί στη περίοδο του εκάστοτε εξαμήνου.

χαμηλότερων επιτοκίων δανεισμού (μέσο σταθμικό κόστος δανεισμού α' εξαμήνου: 3,38% το 2026 έναντι 4,09% το 2025) και της μείωσης του δανεισμού της Εταιρείας κατά 15% σε € 106,0 εκ. από € 124,6 εκ. την 30.06.2026 και 30.06.2025 αντίστοιχα.

Σύμφωνα με τις τελευταίες προβλέψεις της Τράπεζας της Ελλάδος («Note on the Greek Economy», Ιούλιος 2026, βασικό σενάριο), ο ρυθμός ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας αναμένεται να επιβραδυνθεί στο 1,9% το 2026, αντανακλώντας την αβεβαιότητα στην παγκόσμια οικονομία, να παραμείνει στο 1,9% το 2027 και να φτάσει το 2,0% το 2028, υπερβαίνοντας την ανάπτυξη της ευρωζώνης. Ο πληθωρισμός προβλέπεται να διαμορφωθεί στο 3,8% το 2026 και να αποκλιμακωθεί σταδιακά στη συνέχεια, υπό την παραδοχή ότι ο πόλεμος στη Μέση Ανατολή θα έχει λήξει και ότι οι τιμές ενέργειας και τροφίμων θα υποχωρήσουν.

Στο νομισματικό σκέλος, η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα προχώρησε τον Ιούνιο του 2026 σε αύξηση των βασικών της επιτοκίων κατά 25 μονάδες βάσης, με το επιτόκιο της διευκόλυνσης αποδοχής καταθέσεων να διαμορφώνεται στο 2,25% και το επιτόκιο κύριας αναχρηματοδότησης στο 2,40% από την 17.06.2026. Στα θετικά του πρώτου εξαμήνου του 2026 είναι ο νέος κύκλος αναβαθμίσεων του ελληνικού αξιόχρεου από τους διεθνείς οίκους αξιολόγησης, με την πιστοληπτική ικανότητα της χώρας να πλησιάζει πλέον τη βαθμίδα «Α».

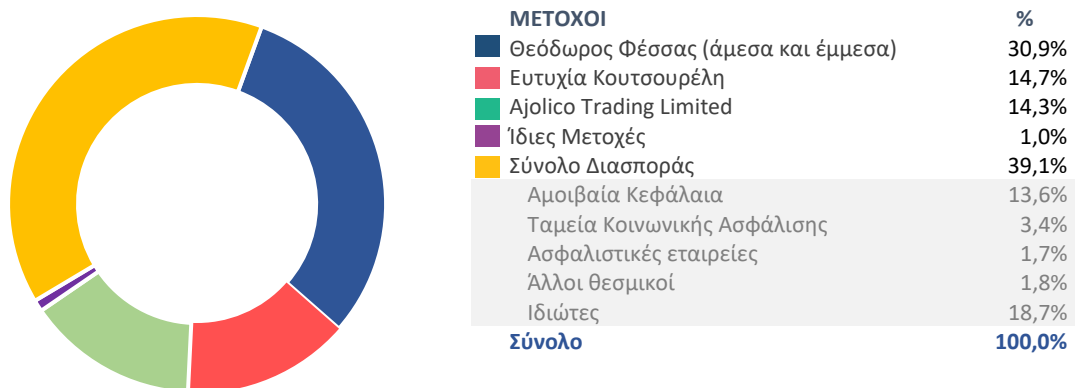
Αναφορικά με την αγορά ακινήτων, στο α' εξάμηνο 2026 συνεχίστηκε η τάση της ανόδου των τιμών στα γραφεία υψηλών προδιαγραφών (prime offices) και στα logistics ενώ ανοδικά κινήθηκαν και οι τιμές των ξενοδοχείων. Σύμφωνα με στοιχεία αναλυτών της αγοράς, η απορρόφηση αποθηκευτικών χώρων διαμορφώθηκε σε περίπου 90.000 τ.μ., τα prime rents διατηρήθηκαν στα 6 ευρώ/τ.μ./μήνα, ενώ οι αποδόσεις υποχώρησαν στο 6,8%, δείχνοντας συνεχιζόμενη συμπίεση yields λόγω έλλειψης προσφοράς. Από την Έρευνα Επαγγελματικών Ακινήτων της ΤτΕ (Β' εξάμηνο 2025) το επενδυτικό ενδιαφέρον παρέμεινε ισχυρό με έμφαση σε αποθήκες/βιομηχανικούς χώρους και ξενοδοχεία, ενώ γραφεία και καταστήματα διατήρησαν μερίδια 17% και 9% αντίστοιχα στο επενδυτικό χαρτοφυλάκιο.

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

Η μετοχή της BriQ Properties ΑΕΕΑΠ (σύμβολο ΜΠΡΙΚ) είναι εισηγμένη στην Κύρια Αγορά της Euronext Athens (πρώην Χρηματιστήριο Αθηνών). Σημαντική εξέλιξη αποτελεί για τις εισηγμένες εταιρείες το ορόσημο της 21ης Σεπτεμβρίου όπου και επίσημα η οίκος FTSE Russell αναμένεται να αναβαθμίσει την Ελληνική Κεφαλαιαγορά σε καθεστώς «Ανεπτυγμένης Αγοράς» και οι ελληνικές μετοχές θα εντάσσονται στους δείκτες των ανεπτυγμένων αγορών.

Η ελεύθερη διασπορά (free float) αντιστοιχεί στο 39,1% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, ενώ το 18,7% της μετοχικής σύνθεσης αντιστοιχεί σε ιδιώτες μετόχους.

Η Μετοχική σύνθεση της Εταιρείας κατά την 30.06.2026 είχε ως εξής:



Πορεία Μετοχής – Επιστροφή στους Μετόχους

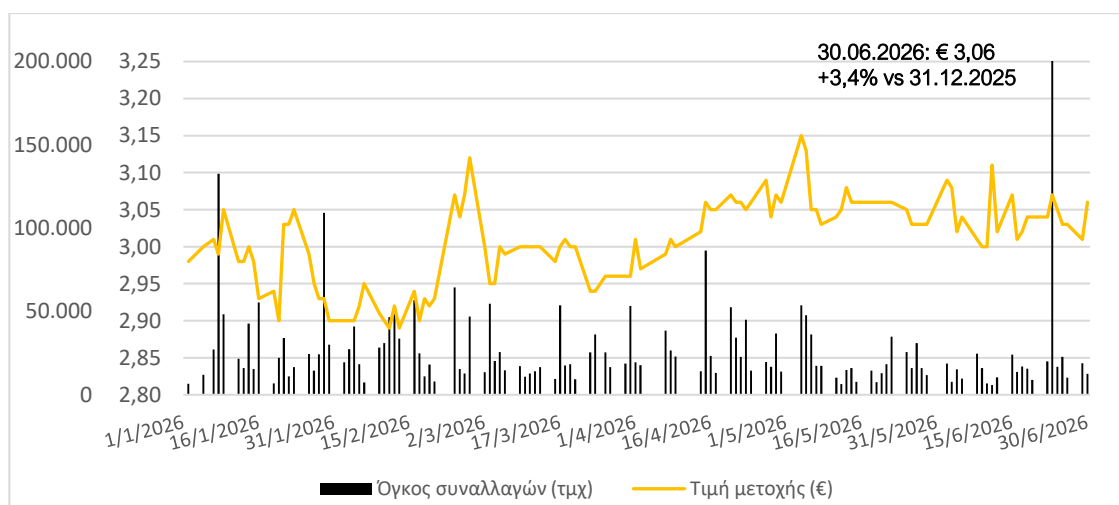
Η μετοχή της Εταιρείας κατέγραψε από 31.12.2025 μέχρι την 21.08.2026 **αύξηση 7,8%** (€ 3,19 vs. € 2,96), αποδεικνύοντας την εμπιστοσύνη των μετόχων στην στρατηγική και στην σταθερά ανοδική πορεία της Εταιρείας.

Η τιμή κλεισίματος της μετοχής την 30.06.2026 ανήλθε σε € 3,06 (vs. 31.12.2025: € 2,96) ενώ το NAV/μετοχή (Σύνολο ιδίων κεφαλαίων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας / μετοχή) την 30.06.2026 ήταν € 3,87 (vs 31.12.2025: € 3,72).

Την 28η Απριλίου 2026 η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε τη διανομή μερίσματος καθαρού ποσού €0,20 (καθαρό) ανά μετοχή, ήτοι συνολικού ποσού € 9,3 εκ., **προσφέροντας καθαρή μερισματική απόδοση 6,5%** με βάση την τιμή κλεισίματος της μετοχής («ΜΠΡΙΚ») την 07.05.2026 (Ημερομηνία προσδιορισμού δικαιούχων). Δεδομένης της διανομής προσωρινού μερίσματος ύψους € 3,7 εκ. ήτοι € 0,08 ανά μετοχή (καθαρό), από τα κέρδη του Α' εξαμήνου της χρήσης 2025 την 27.11.2025, το υπόλοιπο προς διανομή μέρισμα ανήλθε σε € 0,120 (καθαρό) και καταβλήθηκε στους μετόχους την 28.05.2026. Οι ως άνω διανομές πραγματοποιήθηκαν μέσω του Προγράμματος Επανεπένδυσης Μερίσματος τετραετούς διάρκειας (2025 -2028) όπως εγκρίθηκε από την Γενική Συνέλευση της 29.04.2025 (το «Πρόγραμμα» ή «Script Dividend») Από το συνολικό μέρισμα της χρήσης του 2025 ποσοστό 57% του μετοχικού κεφαλαίου εξάσκησε το δικαίωμα επανεπένδυσης του μερίσματος σε μετοχές της Εταιρείας βλ. σημείωση 20).

Η συνολική απόδοση της μετοχής για το α' εξάμηνο του 2026, συμπεριλαμβανομένης της αύξησης της τιμής της μετοχής και του μερίσματος που διανεμήθηκε εντός του α' εξαμήνου του 2026, **ανήλθε σε 7,9%**.

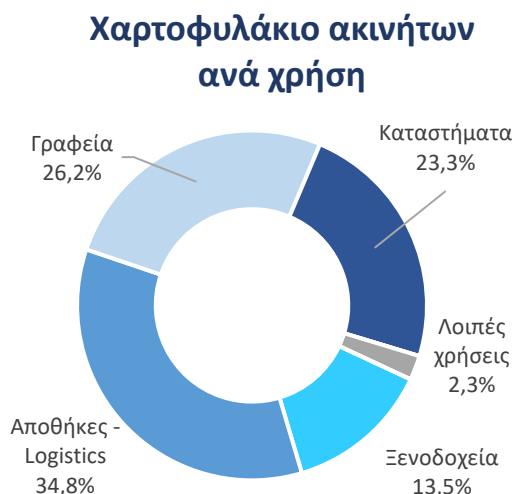
Διάγραμμα τιμής μετοχής α' εξαμήνου 2026



Επενδύσεις σε ακίνητα

Την 30^η Ιουνίου 2026, το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου περιλάμβανε 52 ακίνητα συνολικής επιφάνειας 211.652 τ.μ. και συνολικής αξίας € 296 εκ, εκ των οποίων δύο (2) ανήκουν στις θυγατρικές εταιρείες.

Η αξία του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου την 30.06.2026, ήταν διαμοιρασμένη κατά 34,8% σε ακίνητα αποθηκευτικών χώρων και κέντρων διανομής (logistics), 26,2% σε ακίνητα γραφείων, 23,3% σε καταστήματα, 13,5% σε ξενοδοχεία, και 2,3% σε λοιπές χρήσεις.



52

Ακίνητα

€ 296 εκ.

Συνολική αξία ακινήτων

211.652 τ.μ.

Συνολική επιφάνεια ακινήτων

Σύμφωνα με την Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2026, η εύλογη αξία των ακινήτων του Ομίλου, συμπεριλαμβανομένων επενδυτικών, ιδιοχρησιμοποιούμενων και διακρατούμενων προς πώληση ακινήτων, όπως αποτιμήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές των εταιρειών «ΑΘΗΝΑΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ Ε.Π.Ε.», «Savills ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε.» και «Cushman & Wakefield Proprius» ανήλθε σε € 295,8 εκ. έναντι αξίας € 281,9 εκ. την 31.12.2025, ήτοι αύξηση € 13,9 εκ. ή 4,9%.

Η αύξηση αυτή προκύπτει από το άθροισμα των κατωτέρω ποσών:

- Αύξηση € 7,2 εκ. που αφορά επενδύσεις για αγορά ακινήτων και κεφαλαιουχικές δαπάνες ανακαίνισης και ανάπτυξης ακινήτων και,
- Αύξηση € 6,7 εκ. που αφορά αναπροσαρμογή αξίας του υφισταμένου χαρτοφυλακίου (βλ. κατωτέρω «Κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία»),

Σύμφωνα με την Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 30.06.2026, οι Επενδύσεις σε Ακίνητα (μη συμπεριλαμβανομένων ιδιοχρησιμοποιούμενων και διακρατούμενων προς πώληση ακινήτων) κατά την 30η Ιουνίου 2026 ανέρχονταν σε € 291,9 εκ. έναντι αξίας € 277,9 εκ. κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025, ήτοι αύξηση 5,0%.

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

Έσοδα

Τα Έσοδα από Μισθώματα του Ομίλου για το εξάμηνο που έληξε την 30η Ιουνίου 2026 διατηρήθηκαν στα ίδια επίπεδα με τα περσινά σε € 10,7 εκ. έναντι € 10,9 εκ. για την αντίστοιχη περσινή περίοδο παρά την μείωση του αριθμού των επενδυτικών ακινήτων μετά την πώληση οκτώ (8) ακινήτων που πραγματοποιήθηκε εντός της χρήσης 2025, καθώς αντισταθμίστηκε από τις ετήσιες αναπροσαρμογές και τις τροποποιήσεις των υφιστάμενων μισθώσεων.

Οι σημαντικοί μισθωτές του Ομίλου κατά την 30.06.2026 με βάση το ποσοστό των ετησιοποιημένων εσόδων από μισθώματα ήταν η Τράπεζα Alpha Bank A.E. (τομέας καταστήματα) με ποσοστό 28%, οι θυγατρικές και συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου Quest Συμμετοχών A.E. (τομείς γραφείων και logistics) με ποσοστό 17% και η εταιρεία Sarmed Logistics A.E. (τομέας logistics) με ποσοστό 13%.

Την 30.06.2026 το συνολικό ποσοστό πληρότητας (το σύνολο των μισθωμένων χώρων δια του συνόλου της εκμισθώσιμης επιφάνειας μη συμπεριλαμβανομένων των οικοπέδων, ακινήτων υπό-ανάπτυξη και ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων) ήταν 98,2% (31.12.2025: 99,4%). Η μείωση στο ποσοστό πληρότητας οφείλεται στο νέο κτίριο γραφείων, στη συμβολή της Λ. Ποσειδώνος 42 με την οδό Αιγέως, στο Δήμο Καλλιθέας, συνολικής επιφάνειας 2.393,40 τ.μ. του οποίου η κατασκευή ολοκληρώθηκε τον Ιούνιο του 2026 και εκτιμάται πως θα μισθωθεί μέχρι το τέλος του 2026.

Κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία

Τα κέρδη του Ομίλου από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία για το πρώτο εξάμηνο του 2026 ανήλθαν σε € 6,7 εκ. έναντι € 2,3 εκ. για την αντίστοιχη περσινή περίοδο. Η αύξηση της αξίας των ακινήτων κατά € 6,7 εκ. αντιπροσωπεύει το 2,3% της αξίας των ακινήτων 30.06.2026 και οφείλεται κατά κύριο λόγο στην αύξηση του αγοραίου μισθώματος για το υπό-ανάπτυξη τρίτο κτίριο logistics (ΚΑΔ3) στον Ασπρόπυργο (€ 1,6 εκ.), στην ολοκλήρωση της κατασκευής του πιστοποιημένου κατά LEED-Gold κτιρίου γραφείων της Ποσειδώνος 42 στην Καλλιθέα (€ 0,9 εκ.) και στην μετατροπή του κτιρίου γραφείων της Γούναρη 3 στον Πειραιά σε ξενοδοχείο 4 αστέρων με κόστος του μισθωτή (€ 0,8 εκ.).

Λειτουργικά Έξοδα

Τα Άμεσα Έξοδα σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα (βλ. Σημείωση 14) για το εξάμηνο που έληξε την 30η Ιουνίου 2026 ανήλθαν σε € 272 χιλ. έναντι € 355 χιλ. για την αντίστοιχη περσινή περίοδο, ήτοι μειώθηκαν κατά 23%. Τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με ακίνητα περιλαμβάνουν κυρίως έξοδα ασφάλισης ακινήτων ποσού € 103 χιλ. (01.01-30.06.2025: € 117 χιλ.), έξοδα εκτίμησης ακινήτων ποσού € 39 χιλ. (01.01-30.06.2025: € 44 χιλ.), καθώς και έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών κενών χώρων ποσού € 80 χιλ. (01.01-30.06.2025: € 74 χιλ.). Για το α' εξάμηνο του 2025 περιλαμβάνεται επιπλέον έκτακτο έξοδο ποσού € 101 χιλ. που αφορά αποζημίωση προς μισθωτή για πρόωρη λύση μίσθωσης σε ακίνητο που πωλήθηκε τον Ιούλιο του 2025.

Ο **Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων – ΕΝΦΙΑ** (βλ. Σημείωση 15) για το εξάμηνο αφορά την ετήσια υποχρέωση του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων. Η ετήσια υποχρέωση, βάσει των ακινήτων που είχε στην ιδιοκτησία του ο Όμιλος την 01.01.2026, **για το έτος 2026 ανέρχεται σε € 1.050 χιλ.** έναντι € 1.214 χιλ. για το έτος 2025. Η μείωση για το 2026 οφείλεται στις πωλήσεις οκτώ ακινήτων που πραγματοποίησε η Εταιρεία το 2025.

Τα **Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα** (βλ. Σημείωση 16) ανήλθαν σε € 419 χιλ. έναντι € 651 χιλ. της περσινής περιόδου, ήτοι παρουσίασαν μείωση 36% καθώς στο α' εξάμηνο του 2025 συμπεριλαμβάνονται έκτακτα έξοδα που συνδέονται με την συγχώνευση της Εταιρείας με την Intercontinental International Α.Ε.Α.Π. (ICI) ποσού € 155 χιλ.

Χρηματοοικονομικά Έσοδα / Έξοδα

Τα **καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα ανήλθαν σε € 1,8 εκ.**, έναντι € 3,0 εκ. για την αντίστοιχη περσινή περίοδο (βλ. Σημείωση 17). Η μείωση αυτή οφείλεται στον συνδυασμό των χαμηλότερων επιτοκίων δανεισμού (μέσο σταθμικό κόστος δανεισμού α' εξαμήνου 3,38% το 2026 έναντι 4,09% το 2025) και λόγω της μείωσης του δανεισμού της Εταιρείας κατά 15% σε € 106,0 εκ. από € 124,6 εκ. την 30.06.2026 και 30.06.2025 αντίστοιχα. Επιπλέον, μέσω των Συμβάσεων Ανταλλαγής Επιτοκίων (Interest Rate Swaps – IRS) που έχει συνάψει συνολικής ονομαστικής αξίας € 100 εκ., η Εταιρεία παραμένει προστατευμένη από τη μεταβλητότητα των επιτοκίων για το 97% των δανειακών υποχρεώσεων της.

Λειτουργικά Κέρδη - Αποτελέσματα προ Φόρων

Τα **λειτουργικά κέρδη του Ομίλου για το πρώτο εξάμηνο του 2026 ανήλθαν σε € 15,3 εκ.** έναντι € 10,5 εκ. της αντίστοιχης περσινής περιόδου. Τα προσαρμοσμένα λειτουργικά κέρδη ανήλθαν σε € 9,0 εκ. παρουσιάζοντας οριακή αύξηση 0,5% έναντι της αντίστοιχης περσινής περιόδου. Τα προσαρμοσμένα καθαρά κέρδη δεν περιλαμβάνουν κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ποσού € 6,7 εκ. (H1 2025: € 2,3 εκ.), κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων (H1 2025: € 80 χιλ.), μη επαναλαμβανόμενα έξοδα πώλησης ακινήτου και έξοδα λόγω συγχώνευσης (H1 2025: € 256 χιλ.) και περιλαμβάνουν το 50% της ετήσιας υποχρέωσης ΕΝΦΙΑ που αντιστοιχεί στη περίοδο του εξαμήνου.

Τα **κέρδη προ φόρων ανήλθαν σε € 14,0 εκ.** έναντι € 7,5 εκ. της αντίστοιχης περσινής περιόδου.

Τα **προσαρμοσμένα κέρδη προ φόρων ανήλθαν σε € 7,3 εκ.** έναντι € 6,0 εκ. της προηγούμενης περιόδου, εμφανίζοντας αύξηση 21%. Τα προσαρμοσμένα κέρδη προ φόρων δεν περιλαμβάνουν κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ποσού € 6,7 εκ. (H1 2025: € 2,3 εκ.), κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων (H1 2025: € 80 χιλ.), κέρδη από αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων (Interest Rate Swaps – IRS) ποσού € 558 χιλ. (H1 2025: 0 χιλ.), μη επαναλαμβανόμενα έξοδα πώλησης ακινήτου και έξοδα λόγω συγχώνευσης (H1 2025: € 256 χιλ.) και περιλαμβάνουν το 50% της ετήσιας υποχρέωσης ΕΝΦΙΑ που αντιστοιχεί στη περίοδο του εξαμήνου.

Φόροι

Οι **φόροι του Ομίλου για το εξάμηνο που έληξε την 30η Ιουνίου 2026 ανήλθαν σε € 461 χιλ.** έναντι € 546 χιλ. της αντίστοιχης περσινής περιόδου, παρουσιάζοντας μείωση 16% λόγω της μείωσης του συντελεστή φορολόγησης σε ποσοστό 0,158% επί του μέσου όρου των επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων έναντι 0,189% το περσινό αντίστοιχο εξάμηνο, και της πώλησης επενδυτικών ακινήτων που πραγματοποιήθηκαν το 2025 (Σημείωση 19).

Καθαρά Κέρδη

Τα **καθαρά κέρδη του Ομίλου για το πρώτο εξάμηνο του 2026 ανήλθαν σε € 13,6 εκ.** έναντι κερδών € 7,0 εκ. της αντίστοιχης περσινής περιόδου.

Τα **προσαρμοσμένα καθαρά κέρδη ανέρχονται σε € 6,8 εκ.** έναντι € 5,5 εκ. της αντίστοιχης περσινής χρήσης εμφανίζοντας αύξηση 25%. Τα προσαρμοσμένα καθαρά κέρδη δεν περιλαμβάνουν κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ποσού € 6,7 εκ. (H1 2025: € 2,3 εκ.), κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων ποσού € 0 εκ. (H1 2025: € 80 χιλ.), κέρδη από αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων (Interest Rate Swaps – IRS) ποσού € 558 χιλ. (H1 2025: 0 χιλ.), μη επαναλαμβανόμενα έξοδα πώλησης ακινήτου και έξοδα λόγω συγχώνευσης € 0 χιλ. (H1 2025: € 256 χιλ.) και συμπεριλαμβάνουν το 50% της ετήσιας υποχρέωσης ΕΝΦΙΑ που αντιστοιχεί στη περίοδο του εξαμήνου.

Καθαρά Κέρδη ανά μετοχή (EPS)

Τα καθαρά κέρδη που αναλογούν στους μετόχους προς το μέσο σταθμισμένο αριθμό κοινών μετοχών που είναι σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της περιόδου, εξαιρώντας τις ίδιες μετοχές, ανέρχονται σε € 0,283 / μετοχή έναντι € 0,151 / μετοχή του Α' εξαμήνου 2025 (Σημείωση 21).

Τα προσαρμοσμένα καθαρά κέρδη ανά μετοχή ανέρχονται σε € 0,145 / μετοχή έναντι € 0,122 / μετοχή του Α' εξαμήνου 2025 εμφανίζοντας αύξηση 19%. Τα προσαρμοσμένα καθαρά κέρδη ανά μετοχή δεν συμπεριλαμβάνουν κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ποσού € 6,7 εκ. (H1 2025: € 2,3 εκ.), κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων ποσού € 0 εκ. (H1 2025: € 80 χιλ.), κέρδη από αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων (Interest Rate Swaps – IRS) ποσού € 558 χιλ. (H1 2025: 0 χιλ.), μη επαναλαμβανόμενα έξοδα πώλησης ακινήτου και έξοδα λόγω συγχώνευσης € 0 χιλ. (H1 2025: € 256 χιλ.) και συμπεριλαμβάνουν το 50% της ετήσιας υποχρέωσης ΕΝΦΙΑ που αντιστοιχεί στη περίοδο του εξαμήνου, προς το μέσο σταθμισμένο αριθμό κοινών μετοχών που είναι σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της περιόδου, εξαιρώντας τις ίδιες μετοχές

Στοιχεία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής θέσης

Το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων (N.A.V.) του Ομίλου που αντιστοιχούν σε μετόχους της Εταιρείας για το εξάμηνο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2026 ανέρχεται σε € 184,5 εκ. από € 173,7 εκ. την 31^η Δεκεμβρίου 2025 που αντιστοιχεί σε αύξηση 6,2%.

Το σύνολο ιδίων κεφαλαίων (NAV) ανά μετοχή την 30.06.2026 ανήλθε σε € 3,87 έναντι € 3,72 την 31^η Δεκεμβρίου 2025 που αντιστοιχεί σε αύξηση 4,0%, λαμβάνοντας υπόψη και την διανομή μερίσματος ποσού € 0,120 ανά μετοχή που πραγματοποιήθηκε την 28.05.2026 (Σημείωση 20) και την έκδοση των νέων μετοχών στο πλαίσιο επανεπένδυσης μερίσματος της Εταιρείας.

Τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου την 30^η Ιουνίου 2026 ανέρχονται σε € 4,4 εκ. έναντι € 4,3 εκ. την 31^η Δεκεμβρίου 2025.

Την 30 Ιουνίου 2026 οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου ανήλθαν σε € 106,0 εκ. έναντι € 101,9 εκ. την 31^η Δεκεμβρίου 2025.

Ο δείκτης L.T.V. (Δάνεια / Επενδύσεις σε ακίνητα) του Ομίλου την 30^η Ιουνίου 2026 ανέρχονταν σε 35,8% και το Net L.T.V. ((Δάνεια – Ταμειακά Διαθέσιμα)/Επενδύσεις σε ακίνητα) σε 34,4%, ενώ την 31^η Δεκεμβρίου 2025 ανέρχονταν σε 36,2% και 34,6% αντίστοιχα.

Βασικοί Δείκτες

(ποσά σε € χιλ.)

	30.06.2026		31.12.2025	
Δείκτης Ρευστότητας				
Κυκλοφορούν ενεργητικό (συμπ. Διακρατούμενων προς πώληση)	9.984	2,00x	8.153	2,13x
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	4.991		3.833	
Δείκτες Μόχλευσης				
Δάνεια και υποχρεώσεις από μίσθωση	106.063	34,8%	102.006	35,3%
Σύνολο Ενεργητικού	304.952		288.649	
Δάνεια και υποχρεώσεις από μίσθωση	106.063		102.006	
Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα	(4.351)	33,8%	(4.262)	34,4%
Σύνολο Ενεργητικού	304.952		288.649	
Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα	(4.351)		(4.262)	
L.T.V. (Loan to value)				
Δανειακές υποχρεώσεις	105.990	35,8%	101.921	36,2%
Επενδύσεις σε Ακίνητα ⁽¹⁾	295.830		281.891	

Net L.T.V. (Net Loan to value)

Δανειακές υποχρεώσεις	105.990		101.921	
Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα	(4.351)	34,4%	(4.262)	34,6%
Επενδύσεις σε Ακίνητα ⁽¹⁾	295.830		281.891	

Καθαρή Θέση

Σύνολο ίδιων κεφαλαίων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας	184.515	3,87	173.731	3,72 €
Αριθμός μετοχών τέλους χρήσης (σε χιλ.)	47.700		46.652	

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

	30.06.2026	31.12.2025
Επενδύσεις σε ακίνητα	291.902	277.917
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα	1.678	1.634
Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	2.250	2.340
Σύνολο	295.830	281.891

Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης (ΕΔΜΑ)

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

Τα προσαρμοσμένα Κέρδη προ Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων (“adj. EBITDA”) για το εξάμηνο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2026 ανήλθαν σε € 9,1 εκ. έναντι € 9,0 εκ. της αντίστοιχης περσινής περιόδου, εμφανίζοντας οριακή αύξηση 0,5%, όπως φαίνεται στον παρακάτω πίνακα:

	01.01.2026- 30.06.2026	01.01.2025- 30.06.2025	Μεταβολή %
Κέρδη προ φόρων	14.043	7.548	86,0%
Πλέον: Αποσβέσεις δικαιωμάτων ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	42	44	
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά (έσοδα) /έξοδα (Σημ.17)	1.775	2.996	49,8%
Κέρδη προ φόρων, τόκων και συνολικών αποσβέσεων (EBITDA)	15.860	10.588	
Μείον : Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	(6.747)	(2.335)	
Μείον : Κέρδη από αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων	(558)	-	
Πλέον: 50% της ετήσιας πρόβλεψης Ε.Ν.Φ.Ι.Α. ⁽¹⁾	525	607	
Μείον : Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	(80)	
Πλέον : Μη οργανικά, μη επαναλαμβανόμενα ⁽²⁾	-	256	
Προσαρμοσμένα κέρδη προ Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)	9.080	9.036	0,5%

¹ Το κονδύλι «Ενιαίος Φόρος Ακίνητης Περιουσίας Ε.Ν.Φ.Ι.Α.» για την περίοδο 01.01. έως 30.06. αφορά το 100% της συνολικής ετήσιας υποχρέωσης καταβολής του ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων υπολογισμένο με βάση την αντικειμενική αξία των ακινήτων που είχε στην κατοχή της η Εταιρεία την 1η Ιανουαρίου του κάθε έτους αντίστοιχα ο οποίος ανέρχεται σε € 1.050

χιλ. για το 2026 έναντι € 1.214 χιλ. για το 2025. Στα προσαρμοσμένα αποτελέσματα γίνεται προσαρμογή έτσι ώστε να αντιστοιχεί στο ποσό του ΕΝΦΙΑ που αναλογεί στην υπο εξέταση περίοδο του εξαμήνου.

² Περιλαμβάνει μη επαναλαμβανόμενα έξοδα και αμοιβές συμβούλων (€ 40 χιλ.) που αφορούν την συγχώνευση με την ICI, διαγραφές υπολοίπων πελατών και προβλέψεις επισφάλειας από τα ακίνητα που αποκτήθηκαν λόγω της συγχώνευσης (€115 χιλ.) και αποζημίωση μισθωτή (€ 101 χιλ.) για πρόωρη λύση μίσθωσης λόγω πώλησης ακινήτου.

Τα **Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (F.F.O.)** που αντιστοιχούν στους μετόχους της Εταιρείας (μη συμπεριλαμβανομένων μετόχων μειοψηφίας) διαμορφώθηκαν σε € 6,1 εκ. (30.06.2025: € 4,9 εκ.) παρουσιάζοντας αύξηση 24,9 %, όπως αναλύεται παρακάτω:

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

(ποσά σε € χιλ.)	01.01.2026- 30.06.2026	01.01.2025- 30.06.2025	Μεταβολή %
Κέρδη περιόδου που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας	13.243	6.763	95,8%
Μείον: Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(6.747)	(2.335)	
Μείον : Κέρδη από αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων	(558)	-	
Μείον: Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	(80)	
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων πάγιων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	42	44	
Πλέον: Μη οργανικά, μη επαναλαμβανόμενα έξοδα ⁽¹⁾	-	256	
Πλέον / (Μείον): Χρηματοοικονομικό έξοδο / (έσοδο) λόγω αλλαγής όρων χρηματοοικονομικής υποχρέωσης	-	223	
Μείον: Κεφαλαιοποίηση τόκων ομολογιακού που αφορούν χρηματοδότηση υπό ανάπτυξη ακινήτου	-	(10)	
Πλέον / (Μείον): Καθαρή ζημιά / (Κέρδος) από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	-	-	
Πλέον: Κέρδος που αναλογεί σε μη ελέγχουσες συμμετοχές αναφορικά με τις ανωτέρω προσαρμογές	139	37	
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες που αντιστοιχούν στους μετόχους της Εταιρείας (F.F.O.)	6.119	4.897	24,9%

¹ Περιλαμβάνει μη επαναλαμβανόμενα έξοδα και αμοιβές συμβούλων (€ 40 χιλ.) που αφορούν την συγχώνευση με την ICI , διαγραφές υπολοίπων πελατών και προβλέψεις επισφάλειας από τα ακίνητα που αποκτήθηκαν λόγω της συγχώνευσης (€115 χιλ. και αποζημίωση μισθωτή (€ 101 χιλ.) για πρόωρη λύση μίσθωσης . λόγω πώλησης ακινήτου.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗ ΠΕΡΙΟΔΟ

A. Επενδύσεις

Το α' εξάμηνο του 2026 ο Όμιλος έκανε επενδύσεις συνολικού ποσού € 7,2 εκ. Συγκεκριμένα :

- Στις 27.01.2026 η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση οικοπέδου στη Μεταμόρφωση επιφάνειας 10.555,26 τ.μ. έναντι τιμήματος € 3.500 χιλ., μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού € 93 χιλ.
- Στις 20.02.2026 η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση 2 όμορων οικοπέδων επιφάνειας 261,43 τ.μ. έναντι τιμήματος € 155 χιλ., μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού € 4 χιλ., τα οποία είναι όμορα με το κατάστημα υπεραγοράς τροφίμων της Εταιρείας στην Ιεράπετρα Κρήτης.
- Η Εταιρεία πραγματοποίησε έργα για την κατασκευή νέου κτιρίου γραφείων με προδιαγραφές πιστοποίησης LEED Gold επί της Ποσειδώνος 42 στην Καλλιθέα Αττικής στο πλαίσιο χρηματοδότησης από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας ποσού € 1.816 χιλ. Η κατασκευή ολοκληρώθηκε τον Ιούνιο του 2026.
- Η Εταιρεία πραγματοποίησε έργα για την κατασκευή ενός νέου σύγχρονου κτιρίου αποθηκών και διανομής (ΚΑΔ3) προδιαγραφών πυροπροστασίας κατηγορίας Z3 συνολικής επιφάνειας 7.828,81 τ.μ., στο πλαίσιο χρηματοδότησης από

το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας ποσού € 1.120 χιλ. για το οποίο εκτιμάται πως η κατασκευή του θα έχει ολοκληρωθεί εντός του 2027.

5. Λοιπές επενδύσεις ποσού € 0,5 εκ. στο υφιστάμενο χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας

B. Επανατοποθέτηση ακινήτου

Την 30η Απριλίου 2026 παραδόθηκε προς χρήση στη μισθώτρια, THE MODERNIST M.IKE, το κτίριο μικτής χρήσης (γραφείων με ισόγειο κατάστημα) επί της Δ. Γούναρη 3 στον Πειραιά, επιφάνειας 2.427,91 τ.μ., προκειμένου να μετατραπεί σε ξενοδοχείο 4 αστέρων, 45 δωματίων. Η επένδυση για την μετατροπή του ξενοδοχείου θα γίνει εξ ολοκλήρου από την μισθώτρια και εκτιμάται ότι θα είναι έτοιμο το καλοκαίρι του 2027. Η μίσθωση έχει ισχύ 20 έτη.

Γ. Άλλα Εταιρικά γεγονότα

1. Διανομή Μερίσματος

Την 28η Απριλίου 2026 η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε τη διανομή μερίσματος καθαρού ποσού €0,20 ανά μετοχή, ήτοι συνολικού ποσού € 9,3 εκ., προσφέροντας καθαρή μερισματική απόδοση 6,5% με βάση την τιμή κλεισίματος της μετοχής («ΜΠΡΙΚ») την 07.05.2026 (Ημερομηνία προσδιορισμού δικαιούχων). Δεδομένης της διανομής προσωρινού μερίσματος ύψους € 3.7 εκ. ήτοι € 0,08 ανά μετοχή (καθαρό), από τα κέρδη του Α' εξαμήνου της χρήσης 2025, το υπόλοιπο προς διανομή μέρισμα ανήλθε σε € 0,120 και καταβλήθηκε στους μετόχους την 28.05.2026. Η διανομή πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με το Πρόγραμμα Επανεπένδυσης Μερίσματος, στο πλαίσιο του οποίου εκδόθηκαν 1.025.951 νέες κοινές, ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές.

2. Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (RRF).

Εντός του α' εξαμήνου 2026, η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή 4 ομολογιακών δανείων συνολικού ποσού € 16,7 εκ. τα οποία εντάσσονται στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (RRF). Επιπλέον η Εταιρεία είχε υπογράψει την 31.05.2023 ένα ακόμη ομολογιακό δάνειο ύψους € 4,8 εκ. που εντάχθηκε στο RRF με αποτέλεσμα να έχει συνολικά 5 ομολογιακά δάνεια συνολικού ποσού € 21,5 εκ. στο πλαίσιο του RRF. Τα δάνεια αυτά αφορούν επενδυτικά σχέδια συνολικού ποσού € 29,2 εκ. και το 50% του κάθε επενδυτικού σχεδίου χρηματοδοτείται με σταθερό επιτόκιο 0,35%.

Τα 4 ομολογιακά δάνεια που υπογράφηκαν στο πλαίσιο του RRF κατά το α' εξάμηνο του 2026 είναι τα ακόλουθα :

2.1. Την 02.04.2026 η Εταιρεία υπέγραψε Πρόγραμμα έκδοσης κοινού Ομολογιακού Δανείου ύψους έως € 3.362 χιλ. για την χρηματοδότηση επενδυτικού σχεδίου για την ανακαίνιση 16 ακινήτων της, στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (RRF).

2.2. Την 14.05.2026 η Εταιρεία υπέγραψε Πρόγραμμα έκδοσης κοινού Ομολογιακού Δανείου ύψους έως € 6.218 χιλ. για την χρηματοδότηση επενδυτικού σχεδίου για την κατασκευή ενός νέου σύγχρονου κτιρίου αποθηκών και διανομής (ΚΑΔ3) στον Ασπρόπυργο προδιαγραφών πυροπροστασίας κατηγορίας Z3 συνολικής επιφάνειας 7.828,81 τ.μ., στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (RRF).

2.3. Την 28.05.2026 η Εταιρεία υπέγραψε Πρόγραμμα έκδοσης κοινού Ομολογιακού Δανείου ύψους έως € 3.932 χιλ. για την χρηματοδότηση επενδυτικού σχεδίου για την κατασκευή ενός αυτοτελούς σύγχρονου βιομηχανικού κτηρίου στη Μεταμόρφωση επιφάνειας περίπου 4.180 τ.μ., στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (RRF)..

2.4. Την 29.05.2026 η Εταιρεία υπέγραψε Πρόγραμμα έκδοσης κοινού Ομολογιακού Δανείου ύψους έως € 3.147 χιλ. για την χρηματοδότηση επενδυτικού σχεδίου για την κατασκευή ξενοδοχειακής μονάδας στη Νάουσα Πάρου δυναμικότητας έως 100 κλίνες, στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (RRF).

3. Πιστοληπτική διαβάθμιση «AA» από την ICAP CRIF RATINGS

Την 17.06.2026 η ICAP CRIF RATINGS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε., προχώρησε σε αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας της Εταιρείας, **κατατάσσοντάς την στην κλίμακα «AA», σε κατηγορία χαμηλού πιστωτικού κινδύνου.**

Σύμφωνα με την αξιολόγηση της ICAP CRIF RATINGS, η διατήρηση της διαβάθμισης αντανακλά, μεταξύ άλλων:

- την ικανοποιητική κεφαλαιακή δομή σε συνδυασμό με τη διατήρηση του Net LTV σε επίπεδα χαμηλού πιστωτικού κινδύνου (<50%) και την άμεση πρόσβαση στις αγορές για άντληση ρευστότητας, όποτε κριθεί απαραίτητη
- την ικανοποιητική ποιότητα των ακινήτων υπό διαχείριση και το υψηλό ποσοστό πληρότητας.
- η σημαντική ποιότητα και περιουσιακή βάση των μισθωτών καθώς και το έμπειρο management

- τις περιορισμένες υποχρεώσεις προς αποπληρωμή εντός των επόμενων 12 μηνών, γεγονός που βελτιώνει το πιστωτικό προφίλ και τις ισχυρές λειτουργικές ταμειακές ροές στην υπό εξέταση τριετία.

Η διατήρηση της πιστοληπτικής διαβάθμισης «ΑΑ» επιβεβαιώνει τη σταθερή χρηματοοικονομική θέση της BriQ Properties, την ποιότητα του επενδυτικού της χαρτοφυλακίου και τη συνεπή εφαρμογή της στρατηγικής της για βιώσιμη ανάπτυξη και δημιουργία αξίας για τους μετόχους της.

ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Την 21.07.2026 υπεγράφη σύμβαση μίσθωσης, 10ετούς διάρκειας, για το νέο, υπο ανάπτυξη σύγχρονο κτίριο αποθηκών και διανομής (ΚΑΔ3) στον Ασπρόπυργο συνολικής επιφάνειας 7.828,81 τ.μ.. μεταξύ της Εταιρείας και της Info Quest Technologies Μ.Α.Ε.Β.Ε. (ΙQT), μετά από άσκηση του δικαιώματος πρώτης προτίμησης της ΙQT. Η παράδοση του ακινήτου στη μισθώτρια εκτιμάται ότι θα πραγματοποιηθεί τον Οκτώβριο 2027.

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

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΓΙΑ ΤΟ ΔΕΥΤΕΡΟ ΕΞΑΜΗΝΟ ΤΟΥ 2026

Προτεραιότητα της Εταιρείας για το 2026 παραμένει η ανάπτυξη των ακινήτων στον Ασπρόπυργο, στην Πάρο και στη Μεταμόρφωση, τα οποία αναμένεται να ολοκληρωθούν εντός των χρήσεων 2027-2028. Επιπλέον, η Εταιρεία συνεχίζει την ενεργειακή αναβάθμιση του χαρτοφυλακίου ακινήτων της και παραμένει προσηλωμένη στη συνετή διαχείριση των ταμειακών διαθεσίμων και των δανειακών κεφαλαίων, με στόχο τη διατήρηση ισχυρής χρηματοοικονομικής θέσης και ελκυστικής μερισματικής απόδοσης για τους μετόχους.

Η Εταιρεία, λαμβάνοντας υπόψη τις χρηματοδοτήσεις μέσω του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας που έχει συνάψει, καθώς και τα συμβόλαια ανταλλαγής επιτοκίων (IRS – Interest Rate Swaps) που καλύπτουν το 97% των δανειακών της υποχρεώσεων με ημερομηνία 30.06.2026, δεν αναμένει σημαντική αύξηση των χρηματοοικονομικών της εξόδων λόγω επιτοκιακού κινδύνου.

Η Διοίκηση εκτιμά ότι τα αποτελέσματα θα συνεχίσουν την ανοδική τάση που καταγράφηκε στο α' εξάμηνο, με αποτέλεσμα τα καθαρά προς διανομή κέρδη να διαμορφωθούν αυξημένα σε σχέση με το αντίστοιχο διάστημα του 2025. Στο πλαίσιο αυτό, η συνολική διανομή μερίσματος αναμένεται να είναι αυξημένη, ακολουθώντας την πάγια πολιτική της Εταιρείας για υψηλή μερισματική απόδοση.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

A) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

ii) Μεταβολές στην Αξία των Ακινήτων

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

iii) Πληθωριστικός Κίνδυνος

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

Επιπλέον στις περισσότερες συμβάσεις μίσθωσης προβλέπεται ότι σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα. Τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου δεν υπόκεινται σε διακυμάνσεις, πλην κάποιων διακυμάνσεων με θετικό αντίκτυπο στα έσοδα μεμονωμένων μισθώσεων όπου επιπλέον του μηνιαίου (Βασικού)

μισθώματος, υπάρχει και ποσοστό επί του υπερβάλλοντος τζίρου το οποίο υπολογίζεται στις αρχές κάθε έτους βάση τζίρου του προηγούμενου ημερολογιακού έτους.

Ο Όμιλος είναι παρόλαυτα εκτεθειμένος στην αύξηση των τιμών του κόστους κατασκευής καθώς υπάρχουν έργα που είναι υπό ανάπτυξη. Ο Όμιλος έχει συνάψει ήδη εργολαβικές συμβάσεις για κάποιες από τις αναπτύξεις του και έχει συμπεριλάβει το αυξημένο κατασκευαστικό κόστος στα επιχειρηματικά του μοντέλα ενώ άλλες αναπτύξεις βρίσκονται ακόμη στο σχέδιο των μελετών με αποτέλεσμα η Εταιρεία να είναι εκτεθειμένη σε πιθανές αυξήσεις κόστους κατασκευής. Η Εταιρεία για την μείωση αυτού του κινδύνου έχει ως στρατηγική τον περιορισμό των επενδύσεων σε υπό-ανάπτυξη ακίνητα ως ποσοστό του συνολικού χαρτοφυλακίου αρκετά κάτω από το επίπεδο του 40% που επιτάσσει ο νέος Ν.5193/2025

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

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

Για την αντιστάθμιση του επιτοκιακού κινδύνου, η Εταιρεία το 3ο τρίμηνο του 2025 σύναψε συμφωνίες ανταλλαγής επιτοκίου (Interest Rate Swap) συνολικού ονομαστικού ποσού €80,0 εκ.. Επιπλέον, τον Ιανουάριο και Φεβρουάριο του 2026 σύναψε συμβάσεις IRS επιπλέον ποσού € 20,0 εκ.. Με τις νέες αυτές συμβάσεις, το συνολικό ονομαστικό ποσό των συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίου ανέρχεται σε €100,0 εκατ., με αποτέλεσμα το 97% των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας της 30.06.2026 να φέρει σταθερό επιτόκιο ή να αντισταθμίζεται μέσω IRS. Ταυτόχρονα, ο Όμιλος διατηρεί συντηρητική κεφαλαιακή διάρθρωση, με δείκτη Net Loan to Value (Net LTV) στο 34,4% την 30.06.2026, στα χαμηλά επίπεδα της αγοράς, γεγονός που ενισχύει το χρηματοοικονομικό προφίλ και τη δυνατότητα χρηματοδότησης των επενδυτικών σχεδίων με ελεγχόμενο κίνδυνο.

Β) Πιστωτικός Κίνδυνος

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

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

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

Κατά την 30.06.2026 ο μεγαλύτερος μισθωτής του Ομίλου είναι η Τράπεζα Alpha Bank A.E.. Το ποσοστό των ετησιοποιημένων εσόδων από μισθώματα που προέρχεται από την Τράπεζα Alpha Bank A.E. ανέρχεται σε 28%, ποσοστό 17% προέρχεται από θυγατρικές και συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου Quest Συμμετοχών A.E. και 13% προέρχεται από την εταιρεία Sarmed Logistics A.E. (μισθωτή του ακινήτου της θυγατρικής BriQ Warehouses A.E.).

Γ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

αναγκών ρευστότητας και των εισπράξεων των ενοικίων από τους μισθωτές και της συνετής διαχείρισης των διαθεσίμων. Η ρευστότητα του Ομίλου και της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα ενώ η Εταιρεία έχει εξασφαλίσει ανοιχτές γραμμές χρηματοδότησης για τις μελλοντικές λειτουργικές της ανάγκες.

Δ) Εξωτερικοί παράγοντες

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

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

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

(α) πολιτικές εγχώριες εξελίξεις (εκλογές εντός του 2027) και 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 ο πόλεμος Ιράν-ΗΠΑ-Ισραήλ και οι γενικότερες συρράξεις στην Μέση Ανατολή, συνεχίζουν να δημιουργούν αβεβαιότητες στο μακροοικονομικό περιβάλλον, επηρεάζοντας τις παγκόσμιες αλυσίδες εφοδιασμού, το ενεργειακό κόστος και τις προσδοκίες των επενδυτών.

Η Εταιρεία παρακολουθεί συστηματικά τις εξελίξεις και τις πιθανές επιπτώσεις τους στην ελληνική οικονομία, στη ζήτηση επαγγελματικών ακινήτων και στο κόστος κατασκευής νέων έργων. Παράλληλα, η Εταιρεία εφαρμόζει συντηρητική επενδυτική πολιτική και διατηρεί ισχυρή κεφαλαιακή διάρθρωση, στοιχείο που ενισχύει την ανθεκτικότητά της σε ενδεχόμενες αναταράξεις της αγοράς που θα μπορούσαν να προκύψουν από τη διεθνή γεωπολιτική αστάθεια.

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

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

Ε) Περιβαλλοντικοί παράγοντες

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

ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρεία δεν έχει υποκαταστήματα.

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

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

Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το ΔΛΠ 24, περιγράφονται αναλυτικά και στην Σημείωση 24 των Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε 30.06.2026.

ΕΡΕΥΝΑ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

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

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρεία, αναγνωρίζοντας ότι η βιώσιμη ανάπτυξη αποτελεί βασικό παράγοντα δημιουργίας μακροπρόθεσμης αξίας, ενσωματώνει περιβαλλοντικά, κοινωνικά και θέματα εταιρικής διακυβέρνησης (ESG) στη στρατηγική και τη λειτουργία της, λαμβάνοντας υπόψη τις προσδοκίες των μετόχων, των επενδυτών, των πελατών, των εργαζομένων, των προμηθευτών και της κοινωνίας.

Στο πλαίσιο αυτό, η περιβαλλοντική στρατηγική της Εταιρείας επικεντρώνεται:

- στη συνεχή βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης του χαρτοφυλακίου ακινήτων,
- στη μείωση του ανθρακικού αποτυπώματος των δραστηριοτήτων της,
- στην προώθηση της χρήσης ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, μέσω της ανάπτυξης και εγκατάστασης φωτοβολταϊκών σταθμών σε επιλεγμένα ακίνητα του χαρτοφυλακίου της,
- στην ανάπτυξη «πράσινων» επενδύσεων και πιστοποιημένων ακινήτων,
- στην επιλογή συνεργατών και προμηθευτών που εφαρμόζουν υπεύθυνες περιβαλλοντικές πρακτικές,
- καθώς και στην καλλιέργεια περιβαλλοντικής συνείδησης και την ενίσχυση της ευαισθητοποίησης των εργαζομένων της σε θέματα προστασίας του περιβάλλοντος.

Λόγω της φύσης της δραστηριότητάς της ως εταιρείας επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, η Εταιρεία δεν παράγει σημαντικές ποσότητες αποβλήτων ούτε αναπτύσσει παραγωγική δραστηριότητα με ουσιώδεις άμεσες περιβαλλοντικές επιπτώσεις.

Το άμεσο περιβαλλοντικό της αποτύπωμα προέρχεται κυρίως από την κατανάλωση ηλεκτρικής ενέργειας για τη λειτουργία των κεντρικών γραφείων της. Στο πλαίσιο της δέσμευσής της για τη μείωση του ανθρακικού της αποτυπώματος, η Εταιρεία χρησιμοποιεί από το 2024 ηλεκτρική ενέργεια που προέρχεται κατά 100% από Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (ΑΠΕ) για τη λειτουργία των κεντρικών γραφείων της, όπως πιστοποιείται μέσω του Πράσινου Πιστοποιητικού (Green Certificate) που λαμβάνει από τον πάροχο ηλεκτρικής ενέργειας. Σημαντικό μέρος των έμμεσων εκπομπών σχετίζεται με τη λειτουργία του χαρτοφυλακίου ακινήτων που εκμισθώνει σε τρίτους. Για τον λόγο αυτό, η Εταιρεία παρακολουθεί συστηματικά την ενεργειακή κατανάλωση των ακινήτων της, συλλέγει σχετικά δεδομένα από τους μισθωτές της και αξιολογεί τις δυνατότητες περαιτέρω βελτίωσης της ενεργειακής τους απόδοσης.

Παράλληλα, εφαρμόζει δράσεις ενεργειακής αναβάθμισης, όπως η εγκατάσταση φωτοβολταϊκών συστημάτων στην στέγη, η χρήση φωτισμού τεχνολογίας LED, η αξιοποίηση συστημάτων διαχείρισης κτηρίων (Building Management Systems – BMS), η χρήση έξυπνων αισθητήρων και η αναβάθμιση ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων.

Στο πλαίσιο της στρατηγικής της για την ενεργειακή μετάβαση και την ενίσχυση της περιβαλλοντικής απόδοσης του χαρτοφυλακίου της, η Εταιρεία υλοποιεί την ανάπτυξη έργων παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές μέσω της εγκατάστασης φωτοβολταϊκών σταθμών σε επιλεγμένα ακίνητα, με στόχο τη βελτίωση της ενεργειακής τους απόδοσης, τη σταδιακή μείωση του ανθρακικού αποτυπώματος και τη δημιουργία μακροπρόθεσμης αξίας για τους μετόχους και τα λοιπά ενδιαφερόμενα μέρη.

Στο πλαίσιο της κυκλικής οικονομίας εφαρμόζονται προγράμματα ανακύκλωσης, περιορισμού της κατανάλωσης χαρτιού και κατάργησης των πλαστικών μιας χρήσης στα κεντρικά γραφεία της Εταιρείας, ενώ πραγματοποιούνται δράσεις ενημέρωσης και ευαισθητοποίησης των εργαζομένων για θέματα προστασίας του περιβάλλοντος.

Στο πλαίσιο της στρατηγικής της για τη βελτίωση των περιβαλλοντικών επιδόσεων του χαρτοφυλακίου της, η Εταιρεία συνεχίζει να αξιοποιεί τα αποτελέσματα του ενεργειακού και ανθρακικού αποτυπώματος που καταγράφηκαν μέσω του Gap Analysis, το οποίο πραγματοποιήθηκε σε συνεργασία με την Envirometrics A.E., προκειμένου να ιεραρχήσει επενδύσεις ενεργειακής αναβάθμισης και να αξιοποιήσει διαθέσιμα χρηματοδοτικά εργαλεία, όπως έχει ήδη κάνει με τα ομολογιακά δάνεια στα οποία συμμετέχει και το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (RRF).

Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης

Η Εταιρεία εφαρμόζει Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης, η οποία αποτελεί μέρος του πλαισίου εταιρικής διακυβέρνησής της και καθορίζει τις βασικές αρχές, δεσμεύσεις και στόχους της σε θέματα ESG. Σκοπός της Πολιτικής είναι η συστηματική διαχείριση

των περιβαλλοντικών, κοινωνικών και θεμάτων εταιρικής διακυβέρνησης, η ενίσχυση της διαφάνειας και η δημιουργία μακροπρόθεσμης αξίας για όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη.

Η Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης είναι διαθέσιμη στην ιστοσελίδα της Εταιρείας.

Έκθεση Βιώσιμης Ανάπτυξης

Η BriQ Properties δημοσιοποίησε τον Οκτώβριο του 2025 την Ετήσια Έκθεση Βιώσιμης Ανάπτυξης για τη χρήση 2024, η οποία επαληθεύθηκε εξωτερικά από την TÜV HELLAS (TÜV NORD) A.E.

Μετά την ένταξη του Χρηματιστηρίου Αθηνών στον Όμιλο Euronext και την κατάργηση του Οδηγού Δημοσιοποίησης Πληροφοριών ESG του Χρηματιστηρίου Αθηνών, η Εταιρεία προετοιμάζει την Έκθεση Βιώσιμης Ανάπτυξης για τη χρήση 2025 σύμφωνα με το εθελοντικό πρότυπο VSME (Voluntary Sustainability Reporting Standard for SMEs), λαμβάνοντας παράλληλα υπόψη τις βέλτιστες πρακτικές του κλάδου των εταιρειών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία και τις κατευθυντήριες οδηγίες της EPRA.

Η Εταιρεία εξακολουθεί να επενδύει συστηματικά στη βελτίωση της ποιότητας των μη χρηματοοικονομικών πληροφοριών που δημοσιοποιεί, ενισχύοντας τη διαφάνεια προς τους μετόχους και την επενδυτική κοινότητα και υποστηρίζοντας τη μακροπρόθεσμη βιώσιμη ανάπτυξή της.

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Αθήνα, 7 Σεπτεμβρίου 2026

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος
Θεόδωρος Φέσσας
Α.Δ.Τ.Α01029252

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

Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

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

Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Εισαγωγή

Έχουμε επισκοπήσει τη συνημμένη συνοπτική εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας BriQ Properties A.E.E.Α.Π. της 30^{ης} Ιουνίου 2026 και τις σχετικές συνοπτικές εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εξαμήνης περιόδου που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις, που συνθέτουν την ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της εξαμηνιαίας οικονομικής έκθεσης του Ν.3556/2007.

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

Εύρος Επισκόπησης

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

Συμπέρασμα

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



**Building a better
working world**

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

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

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

Αθήνα, 07 Σεπτεμβρίου 2026

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

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

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



BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.

**Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική
Πληροφόρηση**

για την περίοδο από την 01 Ιανουαρίου 2026 έως την 30 Ιουνίου 2026

Με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

		Όμιλος		Εταιρεία	
	Σημ.	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	291.902	277.917	244.339	231.298
Συμμετοχή σε θυγατρικές	7	-	-	30.828	30.855
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία		1.386	1.411	1.294	1.312
Παράγωγα	18	837	91	837	91
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων		72	83	72	83
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		6	7	6	7
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	8	765	988	247	416
		294.968	280.497	277.623	264.062
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	8	3.383	1.551	2.879	1.117
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	4.351	4.262	3.238	3.669
		7.734	5.813	6.117	4.786
Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	6	2.250	2.340	2.250	2.340
Σύνολο ενεργητικού		304.952	288.650	285.990	271.188
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μετοχικό κεφάλαιο	10	101.169	99.015	101.169	99.015
Ίδιες μετοχές	10	(963)	(993)	(963)	(993)
Αποθεματικά	10	6.200	5.241	5.572	4.614
Αποτελέσματα εις νέον		78.109	70.468	67.926	61.399
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας		184.515	173.731	173.704	164.035
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		7.852	7.621	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		192.367	181.352	173.704	164.035
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δανειακές Υποχρεώσεις	11	103.879	100.463	103.879	100.463
Παράγωγα	18	317	130	317	130
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		23	22	23	22
Επιχορηγήσεις	11	724	454	724	454
Υποχρέωση από μίσθωση		52	63	52	63
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	12	2.599	2.333	2.598	2.332
		107.594	103.465	107.593	103.464
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	12	3.122	2.343	2.898	2.273
Επιχορηγήσεις		153	105	153	105
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		461	463	387	389
Υποχρέωση από μίσθωση		21	22	21	22
Δανειακές Υποχρεώσεις	11	1.234	900	1.234	900
		4.991	3.833	4.693	3.689
Σύνολο υποχρεώσεων		112.585	107.298	112.286	107.153
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		304.952	288.650	285.990	271.188

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

Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων

	Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
		Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 30.06.2026	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 30.06.2025	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 30.06.2026	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 30.06.2025
Έσοδα από μισθώματα	13	10.677	10.905	9.129	9.406
		10.677	10.905	9.129	9.406
Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	6.747	2.335	5.803	1.876
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	6	-	80	-	80
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	14	(272)	(355)	(239)	(321)
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	15	(1.050)	(1.214)	(836)	(992)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		(419)	(452)	(419)	(452)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	16	(419)	(651)	(394)	(633)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων, άυλων περιουσιακών στοιχείων και δικαιωμάτων		(42)	(44)	(35)	(37)
Έσοδα από μερίσματα	20	-	-	685	470
Λοιπά έσοδα/ (έξοδα)		38	(60)	38	(61)
Λειτουργικά Κέρδη		15.260	10.544	13.732	9.336
Κέρδη από αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω της Κατάστασης Αποτελεσμάτων	18	558	-	558	-
Χρηματοοικονομικά έσοδα	17	43	48	42	47
Χρηματοοικονομικά έξοδα	17	(1.818)	(3.044)	(1.818)	(3.044)
Κέρδη προ φόρων		14.043	7.548	12.514	6.339
Φόροι	19	(461)	(546)	(387)	(462)
Καθαρά κέρδη περιόδου		13.582	7.002	12.127	5.877
Αναλογούνται σε:					
Μετόχους της Εταιρείας		13.243	6.763	12.127	5.877
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών		339	239	-	-
		13.582	7.002	12.127	5.877
Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)					
Βασικά και προσαρμοσμένα	21	0,2825	0,1511	0,2587	0,1313

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

Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Ίδιες μετοχές	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2025		94.260	(703)	3.225	55.685	7.237	159.704
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης		-	-	-	6.763	239	7.002
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		-	-	-	6.763	239	7.002
Συναλλαγές με μετόχους							
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	10	3.194	-	683	-	-	3.877
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		-	-	(12)	-	-	(12)
(Αγορά) / διάθεση ιδίων μετοχών	10	-	(162)	-	-	-	(162)
Μέρισμα χρήσης 2024 εγκεκριμένο από τους μετόχους		-	-	-	(5.998)	-	(5.998)
Μέρισμα χρήσης 2024 από θυγατρική εταιρεία του Ομίλου		-	-	-	-	(116)	(116)
Τακτικό αποθεματικό		-	-	82	(82)	-	-
Συγκεντρωτικές συναλλαγές με μετόχους χρήσης		3.194	(162)	753	(6.080)	(116)	(2.412)
Υπόλοιπο την 30η Ιουνίου 2025		97.454	(865)	3.979	56.367	7.359	164.295
Μεταβολές μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2025		1.561	(128)	1.262	14.101	262	17.057
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2025		99.015	(993)	5.241	70.468	7.621	181.352
Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2026		99.015	(993)	5.241	70.468	7.621	181.352
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου		-	-	-	13.243	339	13.582
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου		-	-	-	13.243	339	13.582
Συναλλαγές με μετόχους							
(Αγορά) / διάθεση ιδίων μετοχών	10	-	30	-	-	-	30
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	10	2.154	-	975	-	-	3.128
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		-	-	(17)	-	-	(17)
Μέρισμα χρήσης 2025 εγκεκριμένο από τους μετόχους	20	-	-	-	(5.600)	-	(5.600)
Μέρισμα χρήσης 2025 από θυγατρική εταιρεία του Ομίλου		-	-	-	-	(108)	(108)
εγκεκριμένο από τους μετόχους		-	-	-	-	-	-
Τακτικό αποθεματικό		-	-	2	(2)	-	-
Συγκεντρωτικές συναλλαγές με μετόχους περιόδου		2.154	30	959	(5.602)	(108)	(2.567)
Υπόλοιπο την 30η Ιουνίου 2026		101.169	(963)	6.200	78.109	7.852	192.367

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

Εταιρική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Ίδιες μετοχές	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2025	94.260	(703)	2.610	48.939	145.106
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης	-	-	-	5.877	5.877
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	5.877	5.877
Συναλλαγές με μετόχους					
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	3.194	-	683	-	3.877
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	-	(12)	-	(12)
(Αγορά) / διάθεση ιδίων μετοχών	-	(162)	-	-	(162)
Μέρισμα χρήσης 2024 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	(5.998)	(5.998)
Τακτικό αποθεματικό	-	-	82	(82)	-
Συγκεντρωτικές συναλλαγές με μετόχους χρήσης	3.194	(162)	753	(6.080)	(2.294)
Υπόλοιπο την 30η Ιουνίου 2025	97.454	(865)	3.364	48.735	148.689
Μεταβολές μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2025	1.561	(128)	1.250	12.665	15.346
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2025	99.015	(993)	4.614	61.400	164.035
Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2026	99.015	(993)	4.614	61.400	164.035
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου	-	-	-	12.127	12.127
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	-	12.127	12.127
Συναλλαγές με μετόχους					
(Αγορά) / διάθεση ιδίων μετοχών	-	30	-	-	30
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	10 2.154	-	975	-	3.129
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	-	(17)	-	(17)
Μέρισμα χρήσης 2025 εγκεκριμένο από τους μετόχους	20 -	-	-	(5.600)	(5.600)
Συγκεντρωτικές συναλλαγές με μετόχους περιόδου	2.154	30	958	(5.600)	(2.459)
Υπόλοιπο την 30η Ιουνίου 2026	101.169	(963)	5.572	67.926	173.704

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

Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών

Σημ.	Όμιλος	
	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 30.06.2026	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 30.06.2025
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		
Καθαρά κέρδη προ φόρων	14.043	7.548
Αναπροσαρμογές για:		
Αποσβέσεις	42	44
(Αύξηση)/μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	6 (6.747)	(2.335)
(Κέρδη) / Ζημιές από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	(80)
Προβλέψεις	(466)	59
Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού - έξοδο/(έσοδο)	2	2
(Κέρδη)/ Ζημιές από αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων σε εύλογη αξία	18 (558)	-
Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/ έξοδα - καθαρά	1.775	2.996
Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης		
(Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων	(1.543)	741
Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων	2.048	(744)
Καταβληθέντες τόκοι	(1.806)	(3.425)
Καταβληθείς φόρος	(463)	(714)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	6.327	4.092
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(7)	(18)
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	6 (3.752)	(1.282)
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	6 (378)	(824)
Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με υπό εκτέλεση ακίνητα	6 (3.018)	(565)
Εισπράξεις από πωλήσεις επενδυτικών, ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	-	4.230
Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) επενδυτικές δραστηριότητες	(7.155)	1.541
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	(17)	(12)
(Αγορά) / διάθεση ιδίων μετοχών	30	(162)
Αποπληρωμές δανείων	11 (1.862)	(6.675)
Εισπράξεις από αλληλόχρεο δανεισμό	11 1.500	2.700
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακού δανείου	11 3.851	500
Αποπληρωμή κεφαλαίου μισθώσεων	(8)	-
Μερίσματα διανεμηθέντα από θυγατρικές του Ομίλου σε μετόχους μειοψηφίας	(108)	(117)
Μερίσματα πληρωθέντα	20 (2.469)	(2.111)
Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες	917	(5.877)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	89	(244)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου	4.262	7.346
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου	4.351	7.102

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

Εταιρική Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	Σημ.	Από 1η Ιανουαρίου έως 30.06.2026	Από 1η Ιανουαρίου έως 30.06.2025
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Καθαρά κέρδη προ φόρων		12.514	6.339
Αναπροσαρμογές για:			
Αποσβέσεις		35	37
(Αύξηση)/μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	6	(5.803)	(1.876)
Προβλέψεις		(466)	59
(Κέρδη) / ζημιές από πώληση επενδυτικών ακινήτων		-	(80)
Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού - έξοδο/(έσοδο) χρήσης		2	2
(Κέρδη)/ Ζημιές από αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων σε εύλογη αξία	18	(558)	-
Έσοδα από μερίσματα		(685)	(469)
Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/ έξοδα - καθαρά		1.776	2.997
Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης			
(Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων		(1.529)	693
Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων		1.895	(892)
Καταβληθέντες τόκοι		(1.807)	(3.427)
Καταβληθείς φόρος		(389)	(606)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		4.985	2.777
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Επιστροφή/ (Συμμετοχή) από μείωση / (σε αύξηση) κεφαλαίου θυγατρικών		27	-
Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων		(3)	(18)
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	6	(3.752)	(1.283)
Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με υπό εκτέλεση ακίνητα	6	(3.018)	(565)
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	6	(378)	(714)
Εισπράξεις από πωλήσεις επενδυτικών, ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων		-	4.230
Μερίσματα εισπραχθέντα		685	469
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(6.439)	2.121
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		(17)	(12)
(Αγορά) / διάθεση ιδίων μετοχών		30	(162)
Πληρωμές δανείων	11	(1.862)	(6.675)
Εισπράξεις από αλληλόχρεο δανεισμό	11	1.500	2.700
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων	11	3.851	500
Αποπληρωμή κεφαλαίου μισθώσεων		(11)	-
Μερίσματα πληρωθέντα	20	(2.469)	(2.111)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		1.022	(5.760)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα			
		(431)	(862)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης		3.669	6.654
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	9	3.238	5.792

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

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες

1.1 Γενικές Πληροφορίες Εταιρείας

Οι παρούσες Εταιρικές και Ενοποιημένες Ενδιάμεσες Συνοπτικές χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της περιόδου από την 1^η Ιανουαρίου 2026 έως την 30^η Ιουνίου 2026 περιλαμβάνουν τις εταιρικές Ενδιάμεσες Συνοπτικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της «BriQ Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» (η «Εταιρεία») και τις ενοποιημένες Ενδιάμεσες Συνοπτικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της «BriQ Hospitality M.A.E.» , «BriQ Warehouses A.E.» και «BriQ Corfu Investments M.A.E.» («Θυγατρικές» από κοινού με την Εταιρεία «ο Όμιλος»). Η Εταιρεία ιδρύθηκε στις 21 Οκτωβρίου 2016 με την επωνυμία «BriQ Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία», και διακριτικό τίτλο «BriQ Properties A.E.E.A.Π.», με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 140330201000 και αριθμό Φορολογικού Μητρώου 997521479, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4548/2018, του ν.5193/2025 και του ν.4209/2013 όπως έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν.

Η Εταιρεία είναι Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (Α.Ε.Ε.Α.Π.), και έχει λάβει άδεια λειτουργίας από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς με αριθμό 757/31.05.2016. Η λειτουργία της διέπεται από τις διατάξεις του ν. 5193/2025, του ν. 4209/2013 και του ν.4548/2018, καθώς και από κανονιστικές αποφάσεις και εγκυκλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και του Υπουργείου Οικονομικών.

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

Επίσης, από της ιδρύσεώς της η Εταιρεία εποπτεύεται και ελέγχεται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς αναφορικά με τις υποχρεώσεις της ως Α.Ε.Ε.Α.Π., καθώς και ως προς την τήρηση της νομοθεσίας της Κεφαλαιαγοράς και των κανόνων εταιρικής διακυβέρνησης και, περαιτέρω, εποπτεύεται από την αρμόδια Περιφέρεια Αττικής ως ανώνυμη Εταιρεία και από την Euronext Athens ως εισηγμένη Εταιρεία.

Από την 31.07.2017 οι μετοχές της Εταιρείας τελούν υπό διαπραγμάτευση στην Κύρια Αγορά της Euronext Athens (ticker «ΜΠΡΙΚ»).

Το Διοικητικό Συμβούλιο εξελέγη από την Τακτική Γενική Συνέλευση της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε την 29^η Απριλίου 2025 και συγκροτήθηκε σε σώμα κατά τη συνεδρίασή του την ίδια ημέρα. Το οκταμελές Διοικητικό Συμβούλιο που εκλέχθηκε από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 29ης Απριλίου 2025, η οποία όρισε και τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του σύμφωνα με το άρθρο 87 παρ. 5 του Ν.4548/2018 και το άρθρο 3 του Ν.3016/2002, συγκροτήθηκε αυθημερόν σε σώμα, έχει τετραετή θητεία, ήτοι μέχρι την 29η Απριλίου 2029 και απαρτίζεται από τα ακόλουθα μέλη:

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

Η έδρα του Ομίλου και της Εταιρείας είναι στο Δήμο Αθηναίων του Νομού Αττικής επί της οδού Μητροπόλεως αρ. 3, 10557, σε ιδιόκτητη οριζόντια ιδιοκτησία. Η ιστοσελίδα της Εταιρείας είναι: www.briqproperties.gr.

Στις 30.06.2026 η Εταιρεία απασχολούσε 9 υπαλλήλους (30.06.2025: 9).

Οι παρούσες Εταιρικές και Ενοποιημένες Ενδιάμεσες Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στην από 07.09.2026 συνεδρίασή του.

2. Βάση σύνταξης των ενδιάμεσων συνοπτικών ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι ενδιάμεσες συνοπτικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας για την εξάμηνη περίοδο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2026 έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου (Δ.Λ.Π.) 34 - "Ενδιάμεση Οικονομική Αναφορά" και παρουσιάζουν την οικονομική θέση, τα αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές του Ομίλου και της Εταιρείας με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

Η παρούσα Ενδιάμεση Συνοπτική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση της εξάμηνης περιόδου από την 1^η Ιανουαρίου 2026 έως 30 Ιουνίου 2026 περιλαμβάνουν τα χρηματοοικονομικά στοιχεία της Εταιρείας και των θυγατρικών της «BriQ Hospitality M.A.E.», «BriQ Warehouses A.E.» και «BriQ Corfu Investments M.A.E.».

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Οι λογιστικές αρχές που χρησιμοποιήθηκαν για την προετοιμασία και την παρουσίαση των ενδιάμεσων συνοπτικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων του Ομίλου και της Εταιρείας είναι συνεπείς με τις λογιστικές αρχές που χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας για την χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025, με εξαίρεση την υιοθέτηση των νέων και τροποποιημένων προτύπων όπως παρατίθενται κατωτέρω και των αρχών ενοποίησης.

Οι ενδιάμεσες συνοπτικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας δεν περιλαμβάνουν όλες τις πληροφορίες και σημειώσεις που απαιτούνται στις ετήσιες ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις και πρέπει να διαβάζονται σε συνάρτηση με τις ελεγμένες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου στις 31 Δεκεμβρίου 2025, οι οποίες είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της Εταιρείας: www.briqproperties.gr.

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

Συνεχιζόμενη δραστηριότητα

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

Το πρώτο εξάμηνο του 2026 η ελληνική οικονομία συνέχισε να επιδεικνύει ανθεκτικότητα, παρά τις έντονες γεωπολιτικές αναταράξεις και τη νέα ενεργειακή κρίση που προκάλεσε η κλιμάκωση της σύρραξης στη Μέση Ανατολή. Το αξιόχρεο της χώρας παραμένει πλησίον της βαθμίδας Α, χάρη στις διαδοχικές αναβαθμίσεις του 2025, ωστόσο οι διεθνείς οίκοι αξιολόγησης (Moody's, DBRS, Scope, S&P, Fitch) κράτησαν στάση αναμονής στις πρώτες τους αξιολογήσεις για το 2026, διατηρώντας αμετάβλητες τις βαθμίδες τους (BBB/BBB-), εν αναμονή της εξέλιξης της γεωπολιτικής κρίσης. Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της Τράπεζας της Ελλάδος (Έκθεση Νομισματικής Πολιτικής, Ιούνιος 2026), η ανάπτυξη της ελληνικής οικονομίας θα διαμορφωθεί σε 1,9% για το 2026, με το πρωτογενές πλεόνασμα να διαμορφώνεται γύρω στο 3,2% του ΑΕΠ, στηρίζοντας την περαιτέρω αποκλιμάκωση του δημόσιου χρέους στο 136,8% του ΑΕΠ.

Αντίθετα με το προηγούμενο έτος, κατά το οποίο η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ) προχώρησε σε διαδοχικές μειώσεις επιτοκίων, το πρώτο εξάμηνο του 2026 τα βασικά επιτόκια της ΕΚΤ παρέμειναν αμετάβλητα στο 2% (επιτόκιο διευκόλυνσης αποδοχής καταθέσεων) έως τον Ιούνιο, οπότε, εν μέσω επιμονής του πληθωρισμού λόγω της ενεργειακής κρίσης, η ΕΚΤ προχώρησε στην πρώτη αύξηση επιτοκίων από το 2023, ανεβάζοντας το εν λόγω επιτόκιο στο 2,25%. Η εξέλιξη αυτή επιβαρύνει ελαφρώς το κόστος δανεισμού της Εταιρείας σε σχέση με το προηγούμενο έτος, αναιρώντας την ευνοϊκή επίδραση που είχε η αποκλιμάκωση των επιτοκίων στην προηγούμενη χρήση, τόσο στο δανειακό κόστος όσο και στον συντελεστή φορολόγησης των Α.Ε.Α.Π.Η Εταιρεία παρακολουθεί με υπευθυνότητα την αυξημένη γεωπολιτική αβεβαιότητα, τις πληθωριστικές πιέσεις στην οικονομία και την σύσφιξη της νομισματικής πολιτικής και επανεκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις της, και, στο μέτρο που αυτό είναι δυνατό, μεριμνά ώστε να λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες του Ομίλου.

Σε αυτό το πλαίσιο (α) Ο Όμιλος δεν έχει έκθεση σε ρωσικά ή ουκρανικά περιουσιακά στοιχεία, ή περιουσιακά στοιχεία στην Μέση Ανατολή και παρακολουθεί συνεχώς τις εξελίξεις στο μακροοικονομικό και γεωπολιτικό πεδίο καθώς και την πορεία των βασικών δεικτών αξιολόγησης της ποιότητας των επενδύσεων σε ακίνητα, (β) Η έκθεση του Ομίλου στις πληθωριστικές πιέσεις είναι σχετικά περιορισμένη καθώς τα μισθώματα σε όλες τις μισθώσεις αναπροσαρμόζονται με βάση τον πληθωρισμό και με τις συμφωνίες ανταλλαγής επιτοκίου (Interest Rate Swaps) που έχει κάνει η Εταιρεία, έχει προστατευθεί από μελλοντικές αυξήσεις επιτοκίων των δανείων της. Η Διοίκηση εκτιμά ότι οι συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίου συμβάλλουν

στη σταθεροποίηση των χρηματοοικονομικών εξόδων και στη βελτίωση της προβλεψιμότητας των ταμειακών ροών του Ομίλου.

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

Ως εκ τούτου ο Όμιλος συνεχίζει να εφαρμόζει την «αρχή της επιχειρηματικής συνέχειας των δραστηριοτήτων» κατά τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 30^η Ιουνίου 2026.

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 2026 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση του Ομίλου σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

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

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

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

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

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

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. 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 επίπτωση για τον Όμιλο/Εταιρεία, καθώς δεν εμπίπτουν στο πλαίσιο εφαρμογής του.

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 20 Ρυθμιζόμενα Περιουσιακά Στοιχεία και Ρυθμιζόμενες Υποχρεώσεις.

Στις 27 Μαΐου 2026, το Συμβούλιο εξέδωσε το ΔΠΧΑ 20 «Ρυθμιζόμενα Περιουσιακά Στοιχεία και Ρυθμιζόμενες Υποχρεώσεις». Το ΔΠΧΑ 20 καθορίζει τις απαιτήσεις για την αναγνώριση, επιμέτρηση, παρουσίαση και γνωστοποίηση των ρυθμιζόμενων περιουσιακών στοιχείων, των ρυθμιζόμενων υποχρεώσεων, των ρυθμιζόμενων εσόδων και των ρυθμιζόμενων εξόδων. Το ΔΠΧΑ 20, καθώς και οι επακόλουθες τροποποιήσεις στα λοιπά λογιστικά πρότυπα, εφαρμόζονται για ετήσιες περιόδους αναφοράς που αρχίζουν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2029 και εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8. Ωστόσο εάν η πλήρης αναδρομική εφαρμογή δεν είναι πρακτικά εφικτή, μία οικονομική οντότητα μπορεί να εφαρμόσει την τροποποιημένη αναδρομική προσέγγιση, με την χρήση ορισμένων μεταβατικών διευκολύνσεων σε σχέση με τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 8. Επιτρέπεται η πρόωγη εφαρμογή, η οποία πρέπει να γνωστοποιείται. Η Διοίκηση του Ομίλου εκτιμά ότι το πρότυπο δεν θα έχει σημαντική επίπτωση στις λογιστικές πολιτικές του Ομίλου, καθώς δεν εμπίπτει στο πλαίσιο εφαρμογής του.

Τροποποιήσεις στην Επιλογή Εύλογης Αξίας για Επενδύσεις σε Συγγενείς Επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες στο ΔΛΠ 28.

Τον Ιούνιο του 2026, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τις «Τροποποιήσεις στην Επιλογή Εύλογης Αξίας για Επενδύσεις σε Συγγενείς Επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες». Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ποιες οντότητες μπορούν να εφαρμόσουν την επιλογή επιμέτρησης στην εύλογη αξία που προβλέπεται στο ΔΛΠ 28 «Επενδύσεις σε Συγγενείς Επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες». Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται όταν μια οντότητα εφαρμόζει για πρώτη φορά το ΔΠΧΑ 18. 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.

3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

3.1. Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

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

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

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

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

(α) Κίνδυνος αγοράς

(i) Κίνδυνος γεωπολιτικών εξελίξεων

Οι συνεχιζόμενες γεωπολιτικές εντάσεις διεθνώς, όπως η σύγκρουση στην Ουκρανία και στη Μέση Ανατολή, συνεχίζουν να δημιουργούν αβεβαιότητες στο μακροοικονομικό περιβάλλον, επηρεάζοντας τις παγκόσμιες αλυσίδες εφοδιασμού, το ενεργειακό κόστος και τις προσδοκίες των επενδυτών. Ο Όμιλος δραστηριοποιείται αποκλειστικά στην ελληνική επικράτεια, γεγονός που περιορίζει την άμεση έκθεσή της σε αυτούς τους κινδύνους. Η Εταιρεία παρακολουθεί συστηματικά τις εξελίξεις και τις πιθανές επιπτώσεις τους στην ελληνική οικονομία, στη ζήτηση επαγγελματικών ακινήτων και στο κόστος κατασκευής νέων έργων. Παράλληλα, η Εταιρεία εφαρμόζει συντηρητική επενδυτική πολιτική και διατηρεί ισχυρή κεφαλαιακή διάρθρωση, στοιχείο που ενισχύει την ανθεκτικότητά της σε ενδεχόμενες αναταράξεις της αγοράς που θα μπορούσαν να προκύψουν από τη διεθνή γεωπολιτική αστάθεια.

(ii) Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

(iii) Κίνδυνος τιμών

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

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

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

- α) απαιτείται περιοδική αποτίμηση των ακινήτων της από ανεξάρτητο εκτιμητή,
 - β) απαιτείται αποτίμηση της αξίας των ακινήτων προ απόκτησης ή προ πώλησης από ανεξάρτητο εκτιμητή,
 - γ) Οι κεφαλαιουχικές δαπάνες (capex) για την ανάπτυξη της ακίνητης περιουσίας δεν υπερβαίνουν στο σύνολό τους το σαράντα τοις εκατό (40%) του συνόλου των επενδύσεων του ομίλου της Α.Ε.Ε.Α.Π. σε ακίνητη περιουσία, όπως αποτυπώνεται στην τελευταία δημοσιευμένη εξαμηνιαία κατάσταση επενδύσεων και διαμορφώνεται μετά από την ολοκλήρωση των εργασιών ανάπτυξης.
 - δ) η αξία κάθε ακινήτου που περιλαμβάνεται στις επενδύσεις της Α.Ε.Ε.Α.Π., άμεσα ή έμμεσα, κατά τον χρόνο απόκτησής του από την Α.Ε.Ε.Α.Π., δεν υπερβαίνει το ένα τρίτο (1/3) των συνολικών επενδύσεων του ομίλου της Α.Ε.Ε.Α.Π.
- Το καθεστώς αυτό συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή/και στην έγκαιρη αντιμετώπιση των σχετικών κινδύνων.

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

Ο κίνδυνος επιτοκίου αναφέρεται στον υφιστάμενο ή μελλοντικό κίνδυνο για τα κέρδη και το κεφάλαιο του Ομίλου και της Εταιρείας, ο οποίος προκύπτει από δυσμενείς διακυμάνσεις των επιτοκίων που επηρεάζουν τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού της Εταιρείας. Η έκθεση του Ομίλου στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια κυρίως από τραπεζικά δάνεια με κυμαινόμενο επιτόκιο με βάση το Euribor (βλ. Σημείωση 15), εκθέτουν τον Όμιλο σε κίνδυνο ταμειακών ροών λόγω πιθανής μεταβολής των επιτοκίων.

Για την αντιστάθμιση του επιτοκιακού κινδύνου, η Εταιρεία το 3ο τρίμηνο του 2025 σύναψε συμφωνίες ανταλλαγής επιτοκίου (Interest Rate Swap) συνολικού ονομαστικού ποσού €80,0 εκ.. Επιπλέον, τον Ιανουάριο και Φεβρουάριο του 2026 σύναψε συμβάσεις IRS επιπλέον ποσού € 20,0 εκ.. Με τις νέες αυτές συμβάσεις, το συνολικό ονομαστικό ποσό των συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίου ανέρχεται σε €100,0 εκατ., με αποτέλεσμα το 97% των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας της 30.06.2026 να φέρει σταθερό επιτόκιο ή να αντισταθμίζεται μέσω IRS.

Ως αποτέλεσμα, ο κίνδυνος από ενδεχόμενες μεταβολές των επιτοκίων περιορίζεται σε μεγάλο βαθμό. Επιπλέον, ο Όμιλος διατηρεί συντηρητική κεφαλαιακή διάρθρωση, με δείκτη Net Loan to Value (Net LTV) στο 34,4% την 30.06.2026, στα χαμηλά επίπεδα της αγοράς, γεγονός που ενισχύει το χρηματοοικονομικό προφίλ και τη δυνατότητα χρηματοδότησης των επενδυτικών σχεδίων με ελεγχόμενο κίνδυνο.

(β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος του Ομίλου συνδέεται με τις απαιτήσεις από μισθώματα που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης και τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα. Η διαχείριση του πιστωτικού κινδύνου πραγματοποιείται κεντρικά, σε επίπεδο Ομίλου. Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλόμενων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις εφόσον αυτές καταστούν απαιτητές. Οι απαιτήσεις θεωρούνται σε αθέτηση με βάση το χρόνο κατά τον οποίο αυτές παραμένουν ανείσπρακτες (μεγαλύτερη των 90 ημερών), αξιολογώντας παράλληλα την πιστοληπτική ικανότητα του πελάτη, την οικονομική του κατάσταση, την συναλλακτική συμπεριφορά του καθώς και άλλες παραμέτρους. Κατά την παρακολούθηση του πιστωτικού κινδύνου των πελάτων, οι πελάτες ομαδοποιούνται ανάλογα με τα πιστωτικά χαρακτηριστικά τους, τα χαρακτηριστικά ενηλικίωσης των απαιτήσεων τους και τα τυχόν προηγούμενα προβλήματα εισπραξιμότητας που έχουν επιδείξει. Ο Όμιλος για την εξασφάλιση των απαιτήσεων του ζητά την καταβολή εγγύησης για τις μισθώσεις ή εγγυητικές επιστολές. Ο Όμιλος χρησιμοποιεί πίνακα με τον οποίο υπολογίζει τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής των απαιτήσεων του. Ο πίνακας αυτός βασίζεται στην εμπειρία του παρελθόντος αλλά προσαρμόζεται με τρόπο τέτοιο ώστε να αντανάκλα προβλέψεις για τη μελλοντική οικονομική κατάσταση των πελατών αλλά και του οικονομικού περιβάλλοντος (π.χ. πληθωριστικές και επιτοκιακές διακυμάνσεις).

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

Ένα μέρος της έκθεσης του Ομίλου σε πιστωτικό κίνδυνο προέρχεται και από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, καθώς ένα μέρος του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου είναι μισθωμένο σε εταιρείες του Ομίλου Quest. Κατά την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας χρηματοοικονομικής πληροφόρησης ο μεγαλύτερος μισθωτής του Ομίλου είναι η Τράπεζα Alpha Bank A.E.. Το ποσοστό των ετησιοποιημένων εσόδων από μισθώματα που προέρχεται από την Τράπεζα Alpha Bank A.E. ανέρχονται σε 28%, ποσοστό 17% προέρχεται από θυγατρικές και συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου Quest Συμμετοχών A.E. και 13% προέρχεται από την εταιρεία Sarmed Logistics A.E. (μισθωτή του ακινήτου της θυγατρικής BriQ Warehouses A.E.).

(γ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

3.2 Διαχείριση κεφαλαίου

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

Η διατήρηση ή η προσαρμογή της κεφαλαιουχικής δομής, μπορεί να γίνει μέσω της προσαρμογής του ποσού των μερισμάτων που καταβάλλονται στους μετόχους, της έκδοσης νέων μετοχών ή της πώλησης περιουσιακών στοιχείων για να μειωθεί ο δανεισμός.

Ο Όμιλος ελέγχει τον κεφαλαιουχικό κίνδυνο με βάση τον συντελεστή μόχλευσης. Αυτός ο συντελεστής υπολογίζεται ως ο λόγος του συνολικού δανεισμού προς το σύνολο των στοιχείων ενεργητικού (debt ratio) και ως ο λόγος του καθαρού δανεισμού προς το σύνολο των στοιχείων ενεργητικού (net debt ratio). Ο καθαρός δανεισμός υπολογίζεται ως το σύνολο των δανεισμού (μακροπρόθεσμου και βραχυπρόθεσμου) συν υποχρεώσεις από μίσθωση μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.

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

Παρακάτω παρουσιάζονται οι δείκτες μόχλευσης στο σύνολο του ενεργητικού κατά την 30.06.2026 σε σύγκριση με την 31.12.2025.

	Όμιλος 30.06.2026	Εταιρεία 30.06.2026	Όμιλος 31.12.2025	Εταιρεία 31.12.2025
Δάνεια και υποχρεώσεις από μίσθωση	106.063	106.062	102.007	102.007
Σύνολο στοιχείων ενεργητικού	304.952	285.990	288.650	271.188
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	4.351	3.238	4.262	3.669
Debt Ratio	34,78%	37,09%	35,3%	37,6%
Net Debt Ratio	33,84%	36,37%	34,4%	36,8%

3.3 Προσδιορισμός των εύλογων αξιών

Η Εταιρεία και ο Όμιλος παρέχουν τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας μέσω μιας ιεράρχησης τριών επιπέδων.

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με βάση τις δημοσιευμένες τιμές αγοράς, που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς για όμοια περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις («Επίπεδο 1»).
- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές, η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται είτε άμεσα είτε έμμεσα σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς («Επίπεδο 2»).
- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές, η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που κατά βάση δεν στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς («Επίπεδο 3»).

Η Εταιρεία και ο Όμιλος κατέχουν επενδυτικά ακίνητα (σημείωση 6) που επιμετρούνται σε εύλογη αξία. Κατά την 30^η Ιουνίου 2026, η Εταιρεία και ο Όμιλος κατείχαν επίσης παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα (σημείωση 18). Κατά την 30^η Ιουνίου 2026, η λογιστική αξία των πελατών και λοιπών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων, των δανείων καθώς και του κονδυλίου προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις, προσέγγιζε την εύλογη αξία.

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

4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

Η προετοιμασία των ενδιάμεσων συνοπτικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και παραδοχών καθώς και την κρίση της Διοίκησης σχετικά με τη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών πολιτικών του Ομίλου και της Εταιρείας. Σημαντικές παραδοχές από τη Διοίκηση για την εφαρμογή των λογιστικών μεθόδων της Εταιρείας επισημαίνονται όπου κρίνεται απαραίτητο. Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις στις οποίες προβαίνει η Διοίκηση περιγράφονται αναλυτικά στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας της 31 Δεκεμβρίου 2025, ενώ αξιολογούνται συνεχώς και βασίζονται σε εμπειρικά δεδομένα και άλλους παράγοντες συμπεριλαμβανομένων των προσδοκιών για μελλοντικά γεγονότα που θεωρούνται αναμενόμενα από εύλογες συνθήκες.

5. Πληροφόρηση κατά τομέα

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

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

Την 30.06.2026 όλα τα ακίνητα του Ομίλου βρίσκονταν στην Ελλάδα. Επίσης οι τύποι των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου διαχωρίζονται σε γραφεία και κτίρια μικτής χρήσης (γραφεία με ισόγεια καταστήματα), αποθήκες και κέντρα διανομής (logistics), ξενοδοχεία, καταστήματα και ακίνητα ειδικής χρήσης.

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

Η κατανομή των αποτελεσμάτων του Ομίλου για το εξάμηνο που έληξε την 30.06.2026 ανά λειτουργικό τομέα είναι η ακόλουθη:

	Γραφεία & Μικτής Χρήσης	Αποθήκες	Ξενοδοχεία	Καταστήματα	Ειδικής Χρήσης	Σύνολο
ΠΩΛΗΣΕΙΣ						
Έσοδα από μισθώματα	2.386	3.276	983	3.623	408	10.677
Σύνολο	2.386	3.276	983	3.623	408	10.677
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ						
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	2.498	2.773	1.043	512	(79)	6.747
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(114)	(81)	(36)	(36)	(5)	(272)
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	(303)	(307)	(106)	(296)	(38)	(1.050)
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	4.468	5.661	1.884	3.803	286	16.102
Συμφωνία καθαρών κερδών/ (ζημιών) χρήσης:						
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα άμεσα με επενδύσεις σε ακίνητα						16.102
Λοιπά έσοδα/(έξοδα)						(842)
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα						558
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά						(1.775)
Φόροι						(461)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης						13.582

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

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

6. Επενδύσεις σε ακίνητα

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

Χρήση	Όμιλος					Σύνολο
	Γραφεία & Μικτής Χρήσης	Αποθήκες	Ξενοδοχεία	Καταστήματα	Ειδικής Χρήσης	
Ιεράρχηση εύλογης αξίας	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία έναρξης χρήσης 1 Ιανουαρίου 2025	76.160	89.163	32.890	72.537	6.650	277.400
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	-	1.720	1.283	-	-	3.003
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	3.088	171	665	79	-	4.003
Μεταφορά από / σε ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	29	-	-	-	-	29
Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	-	-	-	(1.297)	-	(1.297)
Πώληση επενδυτικού ακινήτου	(10.684)	-	-	(5.554)	-	(16.238)
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	2.581	4.302	3.802	242	90	11.017
Εύλογη αξία λήξης χρήσης 31 Δεκεμβρίου 2025	71.174	95.356	38.640	66.007	6.740	277.917
Εύλογη αξία έναρξης χρήσης 1 Ιανουαρίου 2026	71.174	95.356	38.640	66.007	6.740	277.917
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	-	3.593	-	159	-	3.752
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	2.068	1.151	157	20	-	3.396
Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	-	-	-	90	-	90
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	2.498	2.773	1.043	512	(79)	6.747
Εύλογη αξία λήξης περιόδου 30 Ιουνίου 2026	75.739	102.873	39.840	66.789	6.661	291.902

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

Χρήση	Εταιρεία					Σύνολο
	Γραφεία & Μικτής Χρήσης	Αποθήκες	Ξενοδοχεία	Καταστήματα	Ειδικής Χρήση	
Ιεράρχηση εύλογης αξίας	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία έναρξης χρήσης 1 Ιανουαρίου 2025	76.160	53.592	24.451	72.537	6.650	233.390
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	-	1.720	1.283	-	-	3.003
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	3.088	106	620	79	-	3.893
Μεταφορά από / σε ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	29	-	-	-	-	29
Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	-	-	-	(1.297)	-	(1.297)
Πώληση επενδυτικού ακινήτου	(10.684)	-	-	(5.554)	-	(16.238)
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	2.581	2.338	3.267	242	90	8.518
Εύλογη αξία λήξης χρήσης 31 Δεκεμβρίου 2025	71.174	57.756	29.621	66.007	6.740	231.298
Εύλογη αξία έναρξης χρήσης 1 Ιανουαρίου 2026	71.174	57.756	29.621	66.007	6.740	231.298
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	-	3.593	-	159	-	3.752
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	2.068	1.151	157	20	-	3.396
Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	-	-	-	90	-	90
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	2.498	2.079	793	512	(79)	5.803
Εύλογη αξία λήξης περιόδου 30 Ιουνίου 2026	75.739	64.579	30.571	66.789	6.661	244.339

Το α' εξάμηνο του 2026 ο Όμιλος έκανε επενδύσεις συνολικού ποσού € 7,2 εκ. Συγκεκριμένα :

1. Στις 27.01.2026 η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση οικοπέδου στη Μεταμόρφωση επιφάνειας 10.555,26 τ.μ. έναντι τιμήματος € 3.500 χιλ., μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού € 93 χιλ.
2. Στις 20.02.2026 η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση 2 όμορων οικοπέδων επιφάνειας 261,43 τ.μ. έναντι τιμήματος € 155 χιλ., μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού € 4 χιλ., τα οποία είναι όμορα με το κατάστημα υπεραγοράς τροφίμων της Εταιρείας στην Ιεράπετρα Κρήτης.
3. Η Εταιρεία πραγματοποίησε έργα για την κατασκευή νέου κτιρίου γραφείων με προδιαγραφές πιστοποίησης LEED Gold επί της Ποσειδώνος 42 στην Καλλιθέα Αττικής στο πλαίσιο χρηματοδότησης από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας ποσού € 1.816 χιλ. Η κατασκευή ολοκληρώθηκε τον Ιούνιο του 2026.
4. Η Εταιρεία πραγματοποίησε έργα για την κατασκευή ενός νέου σύγχρονου κτιρίου αποθηκών και διανομής (ΚΑΔ3) προδιαγραφών πυροπροστασίας κατηγορίας Z3 συνολικής επιφάνειας 7.828,81 τ.μ., στο πλαίσιο χρηματοδότησης από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας ποσού € 1.120 χιλ. για το οποίο εκτιμάται πως η κατασκευή του θα έχει ολοκληρωθεί εντός του 2027.
5. Λοιπές επενδύσεις ποσού € 0,5 εκ. στο υφιστάμενο χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας

Μέθοδος Αποτίμησης Ακινήτων

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Ε.Α.Π., οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές, εκθέσεις των οποίων συντάσσονται υποχρεωτικά δύο φορές ανά έτος, την 30^η Ιουνίου και 31^η Δεκεμβρίου. Η κάθε έκθεση βασίζεται σε δύο μεθόδους σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα. Για την εκτίμηση της αξίας του χαρτοφυλακίου του Ομίλου κατά την 30.06.2026 εφαρμόστηκαν, η (α) μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων ή συγκριτική μέθοδος, (β) η μέθοδος της κεφαλαιοποίησης εισοδήματος ή μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF).

Όλα τα ακίνητα του Ομίλου βρίσκονται στην Ελλάδα. Ο ακόλουθος πίνακας περιλαμβάνει πληροφορίες αναφορικά με τις μεθόδους αποτίμησης των επενδυτικών ακινήτων, ανά κατηγορία λειτουργικού τομέα για την 30.06.2026:

Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Γραφεία & μικτής χρήσης ⁽¹⁾	75.739	80% -100% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% - 0% συγκριτική μέθοδος	384	7,75%-11,0%	5,75%-8,50%
Αποθήκες ⁽²⁾	102.873	80%-10% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20%-90% συγκριτική μέθοδος	627	9,10%-9,90% 6,35%-6,40% ⁽²⁾	7,00%-8,00% 4,25%-4,50% ⁽²⁾
Ξενοδοχεία ⁽³⁾	39.840	80% -90% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% -10% συγκριτική μέθοδος και 100% υπολειμματική μέθοδος	n/a	9,50% -9,65% 6,50%(3)	6,75%-7,65%
Καταστήματα ⁽⁴⁾	66.789	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	362	8,05%-10,65%	5,75%-8,65%
Ειδικής Χρήσης	6.661	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	40	9,50%-9,85%	7,50%-7,75%
	291.902				

Σημειώσεις :

- (1) Στα γραφεία & μικτής χρήσης συμπεριλαμβάνονται τα ακίνητα επί της Δ. Γούναρη 3 στον Πειραιά και Π. Κωνσταντά 12 & Γ. Λύχνου στην Κέρκυρα, τα οποία κατά το α' εξάμηνο του 2026 είχαν χρήση γραφείων. Στα ακίνητα αυτά πραγματοποιούνται εργασίες μετατροπής τους σε ξενοδοχεία και για την εκτίμησή τους εφαρμόστηκε η μέθοδος της προεξόφλησης ταμειακών ροών (Discounted Cash Flow – DCF) με στάθμιση 100% καθώς η επιλογή της συγκεκριμένης μεθόδου κρίνεται ως η πλέον κατάλληλη.
- (2) Στις αποθήκες συμπεριλαμβάνονται τα ακίνητα Λ. Κηφισού 117 & Λ. Κηφισού 123, τα οποία λειτουργούν σαν χώροι στάθμευσης για την εξυπηρέτηση των όμορων των οικοπέδων ακινήτων της Εταιρείας.
- (3) Στα ξενοδοχεία συμπεριλαμβάνονται και δύο οικοπέδα τα οποία λειτουργούν σαν χώρος στάθμευσης για την εξυπηρέτηση του όμορου ξενοδοχείου της Εταιρείας στην Νάουσα Πάρου.
- (4) Στα καταστήματα δεν συμπεριλαμβάνεται τα προς πώληση ακίνητα της Εταιρείας αξίας εκτίμησης € 990.000 που βρίσκονται στην Αχιλλέως 2-4, Πλατεία Καραϊσκάκη και Λ. Δεκελείας 104 στην Νέα Φιλαδέλφεια αξίας εκτίμησης € 1.260.000 για τα οποία έχουν υπογραφεί προσύμφωνα πώλησης.

Τα επενδυτικά ακίνητα που αναφέρονται ανωτέρω στην υποσημείωση (4), απεικονίζονται ως «Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού» στην Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 30 Ιουνίου 2026.

Ο ακόλουθος πίνακας περιλαμβάνει πληροφορίες αναφορικά με τις μεθόδους αποτίμησης των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας που χαρακτηρίζονται ως «Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού», ανά κατηγορία λειτουργικού τομέα για την 30.06.2026:

Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Καταστήματα	2.250	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	12	9,25%-10,0%	7,25%-8,0%
	2.250				

Ο ακόλουθος πίνακας περιλαμβάνει πληροφορίες αναφορικά με τις μεθόδους αποτίμησης των επενδυτικών ακινήτων, ανά κατηγορία λειτουργικού τομέα για την 31.12.2025:

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

Ειδικής Χρήσης	6.740	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	38	9,50%-9,75%	7,50%-7,75%
	277.917				

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

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

(3) στα καταστήματα δεν συμπεριλαμβάνονται οι προς πώληση οριζόντιες ιδιοκτησίες αξίας εκτίμησης € 1.030.000 που βρίσκεται στην Αχιλλέως 2-4, Πλατεία Καραϊσκάκη και Λ. Δεκελίας 104 στην Νέα Φιλαδέλφεια αξίας εκτίμησης € 1.310.000 για τα οποία έχουν υπογραφεί προσύμφωνα πώλησης. Τα επενδυτικά ακίνητα που αναφέρονται ανωτέρω στην υποσημείωση (3), απεικονίζονται ως «Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού» στην Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 30^η Ιουνίου 2026.

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

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

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.

Τα κέρδη του Ομίλου από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία για το πρώτο εξάμηνο του 2026 ανήλθαν σε € 6,7 εκ. έναντι € 2,3 εκ. για την αντίστοιχη περσινή περίοδο. Η αύξηση της αξίας των ακινήτων κατά 6,7 εκ αντιστοιχεί σε αύξηση 2,3% επι της αξίας των ακινήτων της 30.06.2026 και οφείλεται κατά κύριο λόγο στην μίσθωση του ΚΑΔ3 και την αύξηση του αγοραίου μισθώματος στον Ασπρόπυργο (1,6 εκ.), στην ολοκλήρωση της κατασκευής του με προδιαγραφές πιστοποίησης LEED Gold κτιρίου γραφείων της Ποσειδώνος 42 στην Καλλιθέα (0,9 εκ.) και στην μετατροπή του κτιρίου γραφείων της Γούναρη 3 στον Πειραιά σε ξενοδοχείο 4 αστέρων με κόστος του μισθωτή (0,8 εκ.).

Εάν κατά την 30^η Ιουνίου 2026 το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-5% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση, € 6.158 χιλ. χαμηλότερη ή € 6.678 χιλ. υψηλότερη.

Εάν κατά την 30^η Ιουνίου 2026 ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-5% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση, € 5.181 χιλ. χαμηλότερη ή € 5.691 χιλ. υψηλότερη.

Εάν κατά την 30^η Ιουνίου 2026 το μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-5% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση, € 7.418 χιλ. υψηλότερη ή € 6.484 χιλ. χαμηλότερη.

Εάν κατά την 30^η Ιουνίου 2026 η μέση 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, € 970 χιλ. υψηλότερη ή € 1.360 χιλ. χαμηλότερη.

Εάν κατά την 30^η Ιουνίου 2026, η κατασκευαστική περίοδος, στα υπό - ανάπτυξη επενδυτικά ακίνητα στον Ασπρόπυργο (ΚΑΔ 3) , στην Ι.Νίκα και στην Γούναρη 3 παραταθεί κατά έξι μήνες τότε η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν € 452 χιλ. χαμηλότερη.

7. Συμμετοχή σε θυγατρικές

Οι θυγατρικές εταιρείες που ενοποιούνται στον Όμιλο είναι η «BriQ Hospitality M.A.E.», η «BriQ Warehouses A.E.» και «BriQ Corfu Investments M.A.E.» με έδρα στην Ελλάδα. Οι θυγατρικές εταιρίες ενοποιούνται πλήρως (ολική ενοποίηση). Η Εταιρεία κατέχει ποσοστό 100% των μετοχών της εταιρείας «BriQ Hospitality M.A.E.» και «BriQ Corfu Investments M.A.E.» και ποσοστό 80% των μετοχών της εταιρείας «BriQ Warehouses A.E.».

	30.06.2026	31.12.2025
BriQ Hospitality M.A.E	7.722	7.722
BriQ Corfu Investments M.A.E.	25	-
BriQ Warehouses A.E.	23.081	23.133
	30.828	30.855

Στις 21.05.2026 ιδρύθηκε η θυγατρική «BriQ Corfu Investments M.A.E.» με μετοχικό κεφάλαιο € 25 χιλ.

Στις 20.05.2026 η θυγατρική «BriQ Warehouses A.E.» κατέβαλε ποσό € 66 χιλ. ως αποτέλεσμα εξωδικαστικού συμβιβασμού που αφορούσε αγωγή κατά του προηγούμενου ιδιοκτήτη. Το ποσό αυτό κατά ποσοστό 80%, ήτοι € 52 χιλ., που αφορά το κόστος που επωμίζεται η Εταιρεία ως 80% μέτοχος της θυγατρικής, αποδόθηκε στην Εταιρεία από τον προηγούμενο ιδιοκτήτη και μέτοχο του 20% της BriQ Warehouses, σύμφωνα με την από 14.12.2020 Συμφωνία Μετόχων (Shareholders' Agreement).

8. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Εμπορικές απαιτήσεις	2.291	725	2.157	596
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(263)	(329)	(263)	(329)
Τελικές εμπορικές απαιτήσεις	2.028	396	1.894	267
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (σημ. 24)	625	346	347	78
Έξοδα επομένων χρήσεων και προκαταβολές	336	338	313	337
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	1	162	-	161
Λοιπές απαιτήσεις και εγγυήσεις	1.158	1.296	573	689
Σύνολο Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	4.148	2.538	3.126	1.532
Μακροπρόθεσμες	765	987	247	415
Βραχυπρόθεσμες	3.383	1.551	2.879	1.117
Σύνολο	4.148	2.538	3.126	1.532

Οι λοιπές απαιτήσεις και εγγυήσεις της Εταιρείας την 30^η Ιουνίου 2026 περιλαμβάνουν ποσό ύψους € 259 χιλ. που αφορά κίνητρα μίσθωσης βάσει μισθωτικής σύμβασης, έναντι € 274 χιλ. την 31.12.2025. Ο λογιστικός χειρισμός των εν λόγω κινήτρων, σύμφωνα με το λογιστικό πρότυπο ΔΠΧΑ 16, προβλέπει την τμηματική απόσβεσή τους κατά τη διάρκεια της κάθε μίσθωσης. Οι λογιστικές αξίες των ανωτέρω απαιτήσεων αντιπροσωπεύουν την εύλογη αξία τους.

Η αύξηση στις εμπορικές απαιτήσεις οφείλεται στο γεγονός ότι η εξόφληση απαιτήσεων ποσού € 1.680 χιλ. πραγματοποιήθηκε στις αρχές Ιουλίου.

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

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

Όμιλος					
30.06.2026	Έως 1 μήνα	Από 1 μήνα έως 3 μήνες	Από 3 μήνες έως 12 μήνες	Άνω των 12 μηνών	Σύνολο
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	3.337	278	31	764	4.411
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-	-	-	(263)	(263)
Σύνολο	3.337	278	31	501	4.148

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

Εταιρεία					
30.06.2026	Έως 1 μήνα	Από 1 μήνα έως 3 μήνες	Από 3 μήνες έως 12 μήνες	Άνω των 12 μηνών	Σύνολο
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	2.833	278	31	247	3.389
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-	-	-	(263)	(263)
Σύνολο	2.833	278	31	(16)	3.126

Εταιρεία					
31.12.2025	Έως 1 μήνα	Από 1 μήνα έως 3 μήνες	Από 3 μήνες έως 12 μήνες	Άνω των 12 μηνών	Σύνολο
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	990	161	295	415	1.861
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-	-	(36)	(293)	(329)
Σύνολο	990	161	259	122	1.532

9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Διαθέσιμα στο ταμείο	-	1	-	1
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις	4.351	4.261	3.238	3.668
Σύνολο	4.351	4.262	3.238	3.669

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

10. Μετοχικό κεφάλαιο και αγορά ιδίων μετοχών

Το Μετοχικό Κεφάλαιο αναλύεται ως ακολούθως:

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό Κεφάλαιο
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025	44.885.774	94.260
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	2.264.053	4.755
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025	47.149.827	99.015
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2026	47.149.827	99.015
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	1.025.951	2.154
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2026	48.175.778	101.169

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

Το Διοικητικό Συμβούλιο την 21.11.2025 πιστοποίησε την μερική κάλυψη της αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 20 του Ν. 4548/2018, κατά το ποσό των € 1.560 χιλ., με έκδοση 743.016 κοινών, ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών, ονομαστικής αξίας €2,10 εκάστη και με τιμή διάθεσης €2,82, από την επανεπένδυση του προμερίσματος των κερδών της χρήσης 2025, στο πλαίσιο του Προγράμματος επανεπένδυσης μερίσματος. Η διαφορά ποσού € 542 χιλ. μεταξύ της ονομαστικής αξίας των νέων μετοχών και της τιμής διάθεσης αυτών άχθηκε σε πίστωση του λογαριασμού «Διαφορά υπέρ το άρτιο». Στις 27.11.2025 άρχισε η διαπραγμάτευση των Νέων Μετοχών στην Κύρια Αγορά της Euronext Athens.

Το Διοικητικό Συμβούλιο την 22.05.2026 πιστοποίησε την μερική κάλυψη της αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 20 του Ν. 4548/2018, κατά το ποσό των € 2.154 χιλ., με έκδοση 1.025.951 κοινών, ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών, ονομαστικής αξίας €2,10 εκάστη και με τιμή διάθεσης €3,05, από την επανεπένδυση του μερίσματος των κερδών της χρήσης 2025, στο πλαίσιο του Προγράμματος επανεπένδυσης μερίσματος. Η διαφορά ποσού € 975 χιλ. μεταξύ της ονομαστικής αξίας των νέων μετοχών και της τιμής διάθεσης αυτών άχθηκε σε πίστωση του λογαριασμού «Διαφορά υπέρ το άρτιο». Στις 28.05.2026 άρχισε η διαπραγμάτευση των Νέων Μετοχών στην Κύρια Αγορά της Euronext Athens.

Συνεπώς το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 30.06.2026 ανέρχεται σε € 101.169 χιλ., διαιρούμενο σε 48.175.778 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας €2,10 εκάστης.

Η Εταιρεία την 30.06.2026 είχε στην κατοχή της συνολικά 476.140 (31.12.2025: 498.017) ίδιες μετοχές συνολικής αποτίμησης € 1.457 χιλ. (31.12.2025: € 1.474 χιλ.) και αξίας κτήσης € 963 χιλ. (31.12.2025: € 993 χιλ.). Οι κατεχόμενες ίδιες μετοχές την 30.06.2026 αντιστοιχούσαν στο 0,99% (31.12.2025: 1,06%) του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

11. Δανειακές Υποχρεώσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Ομολογιακά δάνεια	105.113	101.363	105.113	101.363
Επιχορήγηση	877	558	877	558
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	105.990	101.921	105.990	101.921
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Μακροπρόθεσμος δανεισμός				
Ομολογιακά δάνεια	103.879	100.463	103.879	100.463
Επιχορήγηση	723	453	724	453
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	104.603	100.916	104.603	100.916
Βραχυπρόθεσμα δάνεια				
Ομολογιακά δάνεια	1.234	900	1.234	900
Επιχορήγηση	153	105	153	105
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	1.387	1.005	1.387	1.005
Σύνολο δανείων	105.990	101.921	105.990	101.921

Η λήξη των δανειακών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Έως 1 έτος	1.387	1.005	1.387	1.005
Από 1 έως 5 έτη	102.299	30.775	102.299	30.775
Πάνω από 5 έτη	2.304	70.141	2.304	70.141
	105.990	101.921	105.990	101.921

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

	Λήξη	Όμιλος		Εταιρεία	
		30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Ομολογιακό Δάνειο Eurobank 23.04.2021 έως € 40,0 εκ.	31.12.2029	27.724	25.724	27.724	25.724
Ομολογιακό Alpha Bank 31.05.2023 έως € 4,8 εκ. RRF	12.1.2036	3.854	2.441	3.854	2.441
Ποσό που αφορά επιχορήγηση για το Ομολογιακό Alpha Bank 31.05.2023 έως € 4,8 εκ. RRF	12.1.2036	876	559	876	559
Ομολογιακό Alpha Bank 27.06.2025 έως €96 εκατ.	30.09.2031	74.979	74.672	74.979	74.672
Αναπόσβεστο υπόλοιπο κεφαλαιοποιημένων κερδών από τροποποιήσεις δανειακών συμβάσεων και Αναπόσβεστο υπόλοιπο κεφαλαιοποιημένων εξόδων δανείων	-	(1.444)	(1.594)	(1.444)	(1.594)
Δεδουλευμένοι τόκοι δανείων	-	-	119	-	119
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων		105.990	101.921	105.990	101.921
Μείον: Βραχυπρόθεσμο μέρος		(1.387)	(1.005)	(1.387)	(1.005)

Μακροπρόθεσμο μέρος

104.603

100.916

104.603

100.916

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

Την 27^η Ιουνίου 2025 η Εταιρεία προχώρησε σε ενοποίηση επιμέρους ομολογιακών δανείων με ημερομηνία αρχικής έκδοσης την 22.08.2024, την 30.01.2024 και την 05.03.2021 με την **Τράπεζα Alpha Bank A.E., υπό μια σύμβαση ομολογιακού δανείου ποσού έως € 96.269 χιλ.** Στις 16.10.2025, η Εταιρεία προχώρησε σε τροποποίηση των όρων του εν λόγω δανείου με την Alpha Bank για τη μείωση του περιθωρίου επιτοκίου. Η Εταιρεία προχώρησε σε αξιολόγηση των εν λόγω τροποποιήσεων και κατέληξε πως καμία από τις δύο δεν οδηγεί σε διακοπή αναγνώρισης, με τη σχετική ζημία τροποποίησης να ανέρχεται σε €46 χιλ. και περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Χρηματοοικονομικά έξοδα».

Σε συνέχεια της ολοκλήρωσης της συγχώνευσης μέσω απορρόφησης της ICI η οποία ολοκληρώθηκε την 23.12.2024, η Εταιρεία υπεισήλθε, ως καθολική διάδοχος στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της ICI ως Εκδότρια Εταιρεία στο από **23.04.2021 Πρόγραμμα Κοινού Ομολογιακού Δανείου του αρχικού ανώτατου ποσού έως € 40 εκ.** που είχε εκδώσει η ICI με την Τράπεζα Eurobank A.E.. Μετά την παρέλευση της περιόδου διαθεσιμότητας χρηματοδότησης, το ανώτατο ποσό περιορίστηκε με νέα τροποποίηση, στο πραγματικό ποσό της εκταμίευσης, πριν την απορρόφηση μέσω συγχώνευσης της ICI από την Εταιρεία. Στις 07.05.2025 έγινε τροποποίηση του εν λόγω ομολογιακού δανείου για παράταση της λήξης έως την 31.12.2029 και εκ νέου αύξηση του ανώτατου διαθέσιμου ποσού χρηματοδότησης έως τα € 40 εκ.. Η εν λόγω τροποποίηση αξιολογήθηκε από την Εταιρεία ως ουσιωδώς σημαντική με βάση τα ποιοτικά της χαρακτηριστικά και οδήγησε σε διακοπή αναγνώρισης και αναγνώριση νέας δανειακής υποχρέωσης. Στις 17.12.2025, η Εταιρεία προχώρησε σε τροποποίηση των όρων του εν λόγω δανείου με την Eurobank για τη μείωση του περιθωρίου επιτοκίου. Η Εταιρεία προχώρησε σε αξιολόγηση της εν λόγω τροποποίησης και κατέληξε πως αυτή δεν οδηγεί σε διακοπή αναγνώρισης. Κατά την ίδια ημερομηνία έγινε επίσης έκδοση νέων ομολογιών ποσού € 13.304 χιλ., η κάλυψη των οποίων χρησιμοποιήθηκε για την πλήρη αποπληρωμή του για την ενοποίηση του από 09.11.2023 Ομολογιακού της Eurobank, που μνημονεύεται στην προηγούμενη παράγραφο και αποπληρώθηκε την ίδια ημέρα. Επιπλέον στις 30.12.2025 έγινε αποπληρωμή ποσού € 2.500 χιλ. και στις 26.01.2026 έγινε χορήγηση δανείου € 2.000 χιλ., με αποτέλεσμα την 30.06.2026 το υπόλοιπο των ανεξόφλητων ομολογιών να ανέρχεται σε € 27.724 χιλ..

Την 31.05.2023 η Εταιρεία υπέγραψε **Πρόγραμμα έκδοσης κοινού Ομολογιακού Δανείου ύψους έως € 4.800 χιλ.** για την χρηματοδότηση επενδυτικού σχεδίου για την κατασκευή νέου κτιρίου γραφείων με προδιαγραφές πιστοποίησης LEED Gold επί της Ποσειδώνος 42 στην Καλλιθέα Αττικής κατά LEED, στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (RRF). Το 50% του επενδυτικού σχεδίου θα χρηματοδοτηθεί με σταθερό επιτόκιο 0,35% μέσω του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας. Την 15.01.2024, η Εταιρεία προχώρησε σε έκδοση ομολογιών ποσού € 1.000 χιλ., την 25.11.2025 και 17.12.2025 η Εταιρεία προχώρησε σε έκδοση ομολογιών συνολικού ποσού € 2.000 χιλ.. Την 21.01.2026 και 18.02.2026 έγινε η εκταμίευση του υπολειπόμενου ποσού € 1.851 χιλ..

Την 02.04.2026 η Εταιρεία υπέγραψε **Πρόγραμμα έκδοσης κοινού Ομολογιακού Δανείου ύψους έως € 3.362 χιλ.** για την χρηματοδότηση επενδυτικού σχεδίου για την ανακαίνιση 16 ακινήτων της, στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (RRF). Το 50% του επενδυτικού σχεδίου θα χρηματοδοτηθεί με σταθερό επιτόκιο 0,35% μέσω του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας.

Την 14.05.2026 η Εταιρεία υπέγραψε **Πρόγραμμα έκδοσης κοινού Ομολογιακού Δανείου ύψους έως € 6.218 χιλ.** για την χρηματοδότηση επενδυτικού σχεδίου για την για την κατασκευή ενός νέου σύγχρονου κτιρίου αποθηκών και διανομής (ΚΑΔ3) στον Ασπρόπυργο προδιαγραφών πυροπροστασίας κατηγορίας Z3 συνολικής επιφάνειας 7.828,81 τ.μ., στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (RRF). Το 50% του επενδυτικού σχεδίου θα χρηματοδοτηθεί με σταθερό επιτόκιο 0,35% μέσω του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας.

Την 28.05.2026 η Εταιρεία υπέγραψε **Πρόγραμμα έκδοσης κοινού Ομολογιακού Δανείου ύψους έως € 3.932 χιλ.** για την χρηματοδότηση επενδυτικού σχεδίου για την για την κατασκευή ενός αυτοτελούς σύγχρονου βιομηχανικού κτηρίου στη Μεταμόρφωση επιφάνειας περίπου 4.180 τ.μ., στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (RRF). Το 50% του επενδυτικού σχεδίου θα χρηματοδοτηθεί με σταθερό επιτόκιο 0,35% μέσω του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας.

Την 29.05.2026 η Εταιρεία υπέγραψε **Πρόγραμμα έκδοσης κοινού Ομολογιακού Δανείου ύψους έως € 3.147 χιλ.** για την χρηματοδότηση επενδυτικού σχεδίου για την για την κατασκευή ξενοδοχειακής μονάδας στη Νάουσα Πάρου δυναμικότητας έως 100 κλίνες, στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (RRF). Τα € 1,3 εκ του δανείου του επενδυτικού σχεδίου θα χρηματοδοτηθεί με σταθερό επιτόκιο 0,35% μέσω του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας.

Οι υποχρεώσεις από τα ανωτέρω ομολογιακά δάνεια είναι εξασφαλισμένες με εμπράγματα εξασφαλίσεις επί των επενδυτικών ακινήτων (βλ. Σημείωση 23). Η συνολική εύλογη αξία των εκχωρημένων προς εξασφάλιση ακινήτων ανέρχεται σε € 244,5 εκ.. Επίσης, σύμφωνα με τους όρους των ομολογιακών δανειακών συμβάσεων, η Εταιρεία απαιτείται να συμμορφώνεται με συγκεκριμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες. Καθ' όλη την διάρκεια του υφιστάμενου δανεισμού, αλλά

και την 30^η Ιουνίου 2026, η Εταιρεία κάλυπτε τις υποχρεώσεις συμμόρφωσης με τους εν λόγω δείκτες. Οι κυριότεροι δείκτες αφορούν:

Α. «Δείκτης LTV Εκδότη». Ο δείκτης ορίζεται ως ο λόγος του συνολικού τραπεζικού δανεισμού του Εκδότη προς την αξία του συνόλου των επενδύσεων του Εκδότη και των θυγατρικών του Εταιρειών όπως αυτή (η αξία) θα αποτιμάται ως εύλογη από τους ανεξάρτητους εκτιμητές

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

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

Η Εταιρεία έχει προχωρήσει στην επιμέτρηση των μελλοντικών χρηματοοικονομικών δεικτών σύμφωνα με τους όρους δανειακών συμβάσεων για τους επόμενους 12 μήνες. Ο Όμιλος δεν έχει καμία ένδειξη ότι θα αντιμετωπίσει κάποια δυσκολία συμμόρφωσης με τους χρηματοοικονομικούς δείκτες κατά την 31η Δεκεμβρίου 2026 και την 30η Ιουνίου 2027.

Το μέσο πραγματικό επιτόκιο των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου ανέρχεται σε 3,38% για το α' εξάμηνο του 2026, έναντι 3,80% για το 2025.

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

Οι συμβατικές ημερομηνίες επαναποτίμησης περιορίζονται σε περίοδο διάρκειας έως και 6 μηνών. Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική του θέση και τις ταμειακές του ροές. Για την αντιστάθμιση του επιτοκιακού κινδύνου, η Εταιρεία το 3ο τρίμηνο του 2025 σύναψε συμφωνίες ανταλλαγής επιτοκίου (Interest Rate Swap) συνολικού ονομαστικού ποσού € 80,0 εκ.. Επιπλέον, τον Ιανουάριο και Φεβρουάριο του 2026 σύναψε συμβάσεις IRS επιπλέον ποσού € 20,0 εκ.. Με τις νέες αυτές συμβάσεις, το συνολικό ονομαστικό ποσό των συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίου ανέρχεται σε €100,0 εκατ., με αποτέλεσμα το 97% των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας της 30.06.2026 να φέρει σταθερό επιτόκιο ή να αντισταθμίζεται μέσω IRS.

12. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Προμηθευτές	1.015	511	1.002	511
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 24)	16	11	16	11
Δεδουλευμένα έξοδα	160	655	149	637
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιπές εισφορές	796	525	739	473
Προκαταβολές πελατών	227	185	227	185
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	702	-	559	-
Έσοδα επομένων χρήσεων	524	549	524	549
Λοιπές υποχρεώσεις	233	148	232	148
Ληφθείσες εγγυήσεις ενοικίων	2.048	2.092	2.048	2.092
Σύνολο	5.721	4.676	5.496	4.606

Ανάλυση υποχρεώσεων:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Μακροπρόθεσμες	2.599	2.333	2.598	2.332
Βραχυπρόθεσμες	3.121	2.343	2.898	2.274
Σύνολο	5.720	4.676	5.496	4.606

Στο κονδύλι «Λοιπές υποχρεώσεις» την 30.06.2026 περιλαμβάνεται ποσό € 137 χιλ. (31.12.2025: € 54 χιλ.) που αφορά ποσό παρακράτησης ως εγγύηση καλή εκτέλεσης ποσοστού 10% από το συνολικό ποσό της εργολαβίας για ανακαινίσεις επενδυτικών ακινήτων. Οι προκαταβολές πελατών την 30.06.2026 περιλαμβάνουν ποσό € 120 χιλ. (31.12.2025: € 120 χιλ.) που αφορά προκαταβολή για την πώληση του ακινήτου επί της Λ. Δεκελείας 104 (Σημ.6).

13. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2026 30.06.2026	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2026 30.06.2026	01.01.2025 30.06.2025
Έσοδα ενοικίων από επενδυτικά ακίνητα	10.597	10.858	9.051	9.362
Λοιπά έσοδα	80	46	78	44
Σύνολο	10.677	10.905	9.129	9.406

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

Τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου δεν υπόκεινται σε εποχικές διακυμάνσεις, πλην κάποιων μεμονωμένων μισθώσεων όπου προβλέπεται ποσοστό επί του τζίρου επιπλέον από το μηνιαίο μίσθωμα το οποίο υπολογίζεται στις αρχές κάθε έτους και αφορά το προηγούμενο ημερολογιακό έτος. Στα λοιπά έσοδα περιλαμβάνεται ποσό € 68 χιλ. που αφορά έσοδα από επανατιμολόγηση κοινοχρήστων καθώς και έσοδα από πώληση ενέργειας του φωτοβολταϊκού σταθμού που είναι εγκατεστημένος στην στέγη ενός από τα κτίρια της θυγατρικής εταιρείας «BriQ Warehouses A.E.» (30.06.2025: € 46 χιλ.)

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

	Όμιλος	
	30.06.2026	30.06.2025
1 ^ο έτος	20.490	21.633
2 ^ο έτος	18.373	20.740
3 ^ο έτος	13.866	16.281
4 ^ο έτος	13.316	14.295
5 ^ο έτος	12.960	13.547
Πάνω από 5 έτη	46.412	54.272
Σύνολο	125.418	140.767

14. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2026 30.06.2026	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2026 30.06.2026	01.01.2025 30.06.2025
Έξοδα εκτιμήσεων	(39)	(44)	(37)	(41)
Έξοδα δικηγόρων, συμβολαιογράφων,	(11)	(2)	(11)	(2)
Έξοδα ασφάλισης	(103)	(117)	(72)	(87)
Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών κενών χώρων	(80)	(74)	(80)	(74)
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	(13)	(12)	(13)	(11)
Μεσιτικά έξοδα	-	-	-	-
Λοιπά έξοδα	(26)	(106)	(26)	(106)

Σύνολο	(272)	(355)	(239)	(321)
--------	-------	-------	-------	-------

Στα έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών κενών χώρων, συμπεριλαμβάνεται ποσό € 52 χιλ. το οποίο αφορά κόστος κοινοχρήστων το οποίο επανατιμολογείται προς τους μισθωτές (βλ. σημείωση 13 «Λοιπά Έσοδα»). Για το α' εξάμηνο του 2025, στα λοιπά έξοδα περιλαμβάνεται επιπλέον έκτακτο έξοδο ποσού € 101 χιλ. που αφορά αποζημίωση προς μισθωτή για πρόωρη λύση μίσθωσης λόγω πώλησης του ακινήτου.

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2026	01.01.2025	01.01.2026	01.01.2025
	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025
Μισθωμένα ακίνητα	(257)	(355)	(224)	(321)
Μη μισθωμένα ακίνητα	(15)	-	(15)	-
Σύνολο	(272)	(355)	(239)	(321)

15. Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2026	01.01.2025	01.01.2026	01.01.2025
	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	(1.050)	(1.214)	(836)	(992)
Σύνολο	(1.050)	(1.214)	(836)	(992)

Σημειώνεται ότι το κονδύλι αφορά το 100% της συνολικής ετήσιας υποχρέωσης καταβολής του ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων (Ε.Ν.Φ.Ι.Α) για το έτος 2026 και 2025 αντίστοιχα. Η μείωση για το 2026 οφείλεται στις πωλήσεις των ακινήτων που πραγματοποίησε η Εταιρεία το 2025, καθώς ο ΕΝΦΙΑ υπολογίζεται με βάση τα ακίνητα που έχει στην κατοχή του ο υπόχρεος την 1^η Ιανουαρίου του εκάστοτε έτους.

16. Λοιπά λειτουργικά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2026	01.01.2025	01.01.2026	01.01.2025
	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025
Αμοιβές μελών Δ.Σ	(49)	(54)	(49)	(54)
Αμοιβές τρίτων	(102)	(124)	(102)	(124)
Έξοδα διοικητικής υποστήριξης	(135)	(148)	(120)	(133)
Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών (ιδιοχρησιμοποιούμενου)	(14)	(13)	(14)	(12)
Λοιπά έξοδα	(119)	(312)	(109)	(310)
Σύνολο	(419)	(651)	(394)	(633)

Στα έξοδα διοικητικής υποστήριξης του Ομίλου ποσού € 135 χιλ. περιλαμβάνονται € 30 χιλ. (01.01-30.06.2025: 26 χιλ.) που αφορούν έξοδα υπηρεσιών λειτουργικής / διοικητικής υποστήριξης από συνδεδεμένες εταιρείες (βλ. Σημείωση 24).

Στα Λοιπά Έξοδα του α' εξαμήνου του 2025 σε σχέση με το 2026, η μείωση οφείλεται σε μη επαναλαμβανόμενα έξοδα € 116 χιλ. που αφορούν διαγραφές υπολοίπων πελατών και προβλέψεις επισφάλειας από τα ακίνητα που αποκτήθηκαν λόγω της συγχώνευσης με την ICI. Επίσης, στα Λοιπά Έξοδα περιλαμβάνεται ποσό € 32 χιλ. (01.01-30.06.2025: € 194 χιλ.) από αναλογικό υπολογισμό έκπτωσης Φ.Π.Α. (prograta) και διακανονισμό επενδυτικών ακινήτων.

17. Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) – καθαρά

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2026 30.06.2026	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2026 30.06.2026	01.01.2025 30.06.2025
Έσοδα τόκων από τράπεζες	1	11	1	10
Λοιπά	42	37	41	37
Σύνολο	43	48	42	47

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2026 30.06.2026	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2026 30.06.2026	01.01.2025 30.06.2025
Έξοδα τόκων Ομολογιακών δανείων	(1.576)	(2.812)	(1.576)	(2.812)
Έξοδα αλληλόχρεου δανεισμού	(1)	(5)	(1)	(5)
Λειτουργικές μισθώσεις	(2)	(1)	(2)	(1)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(239)	(226)	(239)	(226)
Σύνολο	(1.818)	(3.044)	(1.818)	(3.044)

Τα έξοδα των τόκων των δανείων του Ά εξαμήνου του 2026 εμφανίζονται μειωμένα σε σχέση με το Ά εξαμήνου του 2025 λόγω του συνδυασμού των χαμηλότερων επιτοκίων δανεισμού (μέσο σταθμικό κόστος δανεισμού α' εξαμήνου: 3,38% το 2026 έναντι 4,09% το 2025) και λόγω της μείωσης του δανεισμού της Εταιρείας σε € 106,0 εκ. από € 124,6 εκ. την 30.06.2026 και 30.06.2025 αντίστοιχα. Επιπλέον, μέσω των Συμβάσεων Ανταλλαγής Επιτοκίων (Interest Rate Swaps – IRS) που έχει συνάψει συνολικής ονομαστικής αξίας € 100,0 εκ, η Εταιρεία παραμένει προστατευμένη από τη μεταβλητότητα των επιτοκίων για ένα σημαντικό ποσοστό (97%) των δανειακών της υποχρεώσεων με ημερομηνία 30.06.2026.

18. Παράγωγα Χρηματοπιστωτικά Μέσα

Για την αντιστάθμιση του επιτοκιακού κινδύνου, η Εταιρεία το 3ο τρίμηνο του 2025 σύναψε συμφωνίες ανταλλαγής επιτοκίου (Interest Rate Swap) συνολικού ονομαστικού ποσού €80,0 εκ.. Επιπλέον, τον Ιανουάριο και Φεβρουάριο του 2026 σύναψε συμβάσεις IRS επιπλέον ποσού € 20,0 εκ..Με τις νέες αυτές συμβάσεις, το συνολικό ονομαστικό ποσό των συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίου ανέρχεται σε €100,0 εκατ., με αποτέλεσμα το 97% των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας της 30.06.2026 να φέρει σταθερό επιτόκιο ή να αντισταθμίζεται μέσω IRS.

Για τη περίοδο που έληξε την 30.06.2026, η Εταιρεία αναγνώρισε κέρδος ποσού € 558 χιλ. στα αποτελέσματα χρήσης σύμφωνα με την αποτίμηση σε εύλογη αξία κατά την 30.06.2026 των ως άνω συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίου (Interest Rate Swap) συνολικού ονομαστικού ποσού € 100,0 εκ..

Κέρδη/ (Ζημιές) από αποτίμηση χρημ/μικών εργαλείων σε εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων	Συνολικό ονομαστικό ποσό	Ιεράρχηση εύλογης αξίας	Όμιλος		Εταιρεία	
			01.01.2026 30.06.2026	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2026 30.06.2026	01.01.2025 30.06.2025
			-	-	-	-
			558	-	558	-
Σύνολο	€ 100 εκ.	3	558	-	558	-

19. Φόροι

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2026	01.01.2025	01.01.2026	01.01.2025
	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	(461)	(546)	(387)	(462)
Σύνολο	(461)	(546)	(387)	(462)

Οι φόροι του Ομίλου για το Α' εξάμηνο του 2026 μειώθηκαν σε σχέση με την αντίστοιχη περσινή περίοδο, λόγω της μείωσης του συντελεστή φορολόγησης σε 0,158% για το Α' εξάμηνο του 2026 (από 0,189% για το Α' εξάμηνο του 2025) και της πώλησης επενδυτικών ακινήτων που πραγματοποιήθηκαν το 2025, στο πλαίσιο της αναδιάρθρωσης του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας.

Οι Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (Α.Ε.Ε.Α.Π.) σύμφωνα με το άρθρο 58 παρ. 3 του ν.5193/2025 όπως ισχύει δεν υπόκεινται σε φόρο εισοδήματος αλλά φορολογούνται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα (10,0% * (Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ + 1,0%)), επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων τους πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Συνεπώς, ο εταιρικός φόρος για το Α' εξάμηνο 2026 διαμορφώθηκε σε σταθμισμένο ποσοστό 0,158% επί του μέσου όρου των επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων έναντι 0,189% το περσινό αντίστοιχο εξάμηνο. Σε περίπτωση μεταβολής του Επιτοκίου Αναφοράς, η προκύπτουσα νέα βάση υπολογισμού του φόρου ισχύει από την πρώτη ημέρα του επόμενου της μεταβολής μήνα.

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

20. Μερίσματα ανά μετοχή

Την 28^η Απριλίου 2026 η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε τη διανομή μερίσματος καθαρού ποσού €0,20 ανά μετοχή, ήτοι συνολικού ποσού € 9,3 εκ., προσφέροντας καθαρή μερισματική απόδοση 6,5% με βάση την τιμή κλεισίματος της μετοχής («ΜΠΡΙΚ») την 07.05.2026. Δεδομένης της διανομής προσωρινού μερίσματος ύψους € 3,7 εκ. ήτοι € 0,08 ανά μετοχή (καθαρό), από τα κέρδη του Α' εξαμήνου της χρήσης 2025, το υπόλοιπο προς διανομή μέρισμα ανήλθε σε € 0,120 και καταβλήθηκε στους μετόχους την 28.05.2026. Κατά την αντίστοιχη περσινή περίοδο, και σύμφωνα με την από 29.04.2025 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, την 29.05.2025 είχε καταβληθεί μέρισμα καθαρού ποσού €0,1350 ανά μετοχή, ήτοι συνολικού ποσού € 6,0 εκ., προσφέροντας καθαρή μερισματική απόδοση 5,3% με βάση την τιμή κλεισίματος της μετοχής («ΜΠΡΙΚ») την 29.04.2025.

Η θυγατρική «BriQ Warehouses A.E» με την από 15.05.2026 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της αποφάσισε τη διανομή μερίσματος € 2.097 χιλ. ήτοι € 0,34960 ανά μετοχή (καθαρό) από τα κέρδη της χρήσης 2025 προς τους μετόχους της. Δεδομένης της διανομής προσωρινού μερίσματος ύψους € 0,260 ευρώ/μετοχή (καθαρό) που υλοποιήθηκε σε συνέχεια της από 06.10.2025 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της BriQ Warehouses A.E. (συνολικό ύψος προσωρινού μερίσματος € 1.560 χιλ.), το υπόλοιπο προς διανομή μέρισμα ποσού € 537 χιλ. ή € 0,08960 ευρώ / μετοχή (καθαρό) καταβλήθηκε στους μετόχους της BriQ Warehouses την 20.05.2026 και στην Εταιρεία αποδόθηκε το 80% ήτοι € 430 χιλ..

Πρόγραμμα Επανεπένδυσης Μερίσματος

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

Επανεπένδυση Μερίσματος χρήσης 2024

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

Κάθε δικαιούχος μέτοχος είχε την δυνατότητα να επανεπενδύσει σε νέες μετοχές το ποσό του μερίσματος που του αναλογεί, εν όλω ή εν μέρει, μέχρι ποσό € 0,1350 ανά μετοχή που κατείχε κατά την ημερομηνία προσδιορισμού των δικαιούχων του μερίσματος της χρήσης 2024 (δηλ. την 08.05.2025) (το «Ποσό Επανεπένδυσης»). Η τιμή διάθεσης των νέων μετοχών υπολογίστηκε ως ο μέσος όρος της χρηματιστηριακής σταθμισμένης βάσει όγκου τιμής της μετοχής (VWAP – Volume

Weighted Average Price) της Εταιρείας των πέντε (5) εργασίμων ημερών που προηγήθηκαν της Περιόδου Επιλογής, δηλαδή από την 30.04.2025 έως και την 07.05.2025, μειωμένης κατά ποσοστό 2% («Ποσοστό έκπτωσης»), στρογγυλοποιημένο στο αμέσως μεγαλύτερο δεύτερο δεκαδικό ψηφίο, και ορίστηκε σε € 2,55 ανά Νέα Μετοχή (η «Τιμή Διάθεσης»).

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

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

Σύμφωνα με την σχετική απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, η χρήση των Αντληθέντων Κεφαλαίων μειωμένων κατά τα έξοδα της Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου ολοκληρώθηκε με α) την από 16.06.2025 αποπληρωμή ποσού € 2.200 χιλ. αλληλόχρεου δανεισμού της Εταιρείας με την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. και β) την από 30.07.2025 μερική αποπληρωμή ποσού € 1.665 χιλ. του από 27.06.2025 Προγράμματος Εκδόσεως Κοινού Ομολογιακού Δανείου που έχει συνάψει η Εταιρεία με την Τράπεζα Alpha Bank Α.Ε. ποσού έως € 96.269 χιλ.

Επανεπένδυση προσωρινού Μείσματος χρήσης 2025

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

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

Στο Πρόγραμμα Επανεπένδυσης Μείσματος από τα κέρδη του πρώτου εξαμήνου του 2025 ανταποκρίθηκε θετικά το 57,2% του συνολικού μετοχικού κεφαλαίου, συμπεριλαμβανομένων των βασικών μετόχων, επιβεβαιώνοντας την εμπιστοσύνη των επενδυτών στην Εταιρεία. Συνεπώς, από το συνολικό ανακοινωθέν μέρισμα ποσού € 3,6 εκ. των κερδών χρήσης του 2025, ποσό € 1,57 εκ. διανεμήθηκε ως μετρητά στους δικαιούχους, ενώ εκδόθηκαν και 743.016 νέες μετοχές για το υπόλοιπο ποσό του μείσματος ύψους € 1.560 χιλ. (τα «Αντληθέντα Κεφάλαια»).

Με την από 21.11.2025 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου διαπιστώθηκε η μερική καταβολή, εκ της ως άνω αύξησης, ποσού € 1.560 χιλ. που αντιστοιχεί σε 743.016 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας €2,10 εκάστη. Στις 27.11.2025 άρχισε η διαπραγμάτευση των νέων μετοχών στην Κύρια Αγορά της Euronext Athens. Σύμφωνα με την απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, η χρήση των Αντληθέντων Κεφαλαίων μειωμένων κατά τα έξοδα της Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου ολοκληρώθηκε με την από 22.12.2025 μερική αποπληρωμή ποσού € 1.700 χιλ. του από 27.06.2025 Προγράμματος Εκδόσεως Κοινού Ομολογιακού Δανείου που έχει συνάψει η Εταιρεία με την Τράπεζα Alpha Bank Α.Ε. ποσού έως € 96.269 χιλ.

Επανεπένδυση υπολοίπου Μερίσματος χρήσης 2025

Η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 28.04.2026 αποφάσισε τη διανομή μερίσματος καθαρού ποσού €0,20 ανά μετοχή, ή συνολικού ποσού € 9,3 εκ. Δεδομένης της διανομής προσωρινού μερίσματος καθαρού ποσού ευρώ € 0,08 ανά μετοχή την 27.11.2025 σε συνέχεια της από 24.09.2025 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, το υπόλοιπο προς διανομή μέρισμα ανέρχεται σε € 0,12 ανά μετοχή (καθαρό) ή συνολικό ποσό € 5,6 εκ. όπως αυτό υπολογίστηκε εξαιρουμένων των ιδίων μετοχών που κατείχε η Εταιρεία κατά την ημερομηνία αποκοπής.

Η τιμή διάθεσης των Νέων Μετοχών υπολογίστηκε ως ο μέσος όρος της χρηματιστηριακής σταθμισμένης βάσει όγκου τιμής της μετοχής (VWAP – Volume Weighted Average Price) της Εταιρείας των πέντε (5) εργασίμων ημερών που προηγήθηκαν της Περιόδου Επιλογής, δηλαδή από την 30.04.2026 έως και την 07.05.2026, μειωμένης κατά ποσοστό 2% («Ποσοστό έκπτωσης»), στρογγυλοποιημένο στο αμέσως μεγαλύτερο δεύτερο δεκαδικό ψηφίο, και ορίστηκε σε € 3,05 ανά μετοχή (η «Τιμή Διάθεσης»).

Σε συνέχεια της παρέλευσης της Περιόδου άσκησης του δικαιώματος Επιλογής (08.05.2026 έως και 21.05.2026), το 56% του συνολικού μετοχικού κεφαλαίου, συμπεριλαμβανομένων των βασικών μετοχών της Εταιρείας, ανταποκρίθηκε θετικά στο Πρόγραμμα Επανεπένδυσης Μερίσματος. Το Διοικητικό Συμβούλιο την 22.05.2026 πιστοποίησε την μερική κάλυψη της αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 20 του Ν. 4548/2018, κατά το ποσό των € 2.154 χιλ., με έκδοση 1.025.951 κοινών, ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών, ονομαστικής αξίας €2,10 εκάστη και με τιμή διάθεσης €3,05, από την επανεπένδυση του μερίσματος των κερδών της χρήσης 2025, στο πλαίσιο του Προγράμματος επανεπένδυσης μερίσματος. Κατόπιν των ανωτέρω, από το συνολικό μέρισμα ποσού € 5,6 εκ. του υπολοίπου των κερδών χρήσης του 2025, τα € 2,5 εκ. διανεμήθηκαν στους δικαιούχους, ενώ τα υπόλοιπα € 3,1 εκ. χρησιμοποιήθηκαν για την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας με σκοπό την χρηματοδότηση επενδύσεων και αποπληρωμή μέρους του υφιστάμενου δανεισμού της Εταιρείας. Από το συνολικό μέρισμα της χρήσης του 2025 ποσοστό 57% του μετοχικού κεφαλαίου εξάσκησε το δικαίωμα επανεπένδυσης του μερίσματος σε μετοχές της Εταιρείας.

Στις 28.05.2026 άρχισε η διαπραγμάτευση των νέων μετοχών στην Κύρια Αγορά της Euronext Athens.

21. Κέρδη ανά μετοχή

Βασικά και προσαρμοσμένα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2026 30.06.2026	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2026 30.06.2026	01.01.2025 30.06.2025
Κέρδη μετά από φόρους	13.582	7.002	12.127	5.877
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους	13.243	6.763	12.127	5.877
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους μειοψηφίας	339	239	-	-
Σταθμισμένος μέσος όρος του αριθμού μετοχών	47.372.116	45.210.592	47.372.116	45.210.592
Ίδιες μετοχές	496.075	453.330	496.075	453.330
Σταθμισμένος μέσος όρος του αριθμού μετοχών σε κυκλοφορία	46.876.041	44.757.262	46.876.041	44.757.262
Βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή (€ ανά μετοχή)	0,283	0,151	0,259	0,131

22. Ανειλημμένες υποχρεώσεις

Κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις

Στις 12.01.2026 η Εταιρεία σύναψε σύμβαση εργολαβίας, συνολικού ποσού € 4,8 εκ. για την κατασκευή ενός νέου σύγχρονου κτιρίου αποθηκών και διανομής (ΚΑΔ3) προδιαγραφών πυροπροστασίας κατηγορίας Z3 συνολικής επιφάνειας 7.828,81 τ.μ.,

με χρηματοδότηση στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, ενώ εκτιμάται πως η κατασκευή θα έχει ολοκληρωθεί εντός του Q3 2027.

Δεσμεύσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις

Η Εταιρεία δεν έχει συνάψει συμβάσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων.

Επίδικες υποθέσεις

Εκκρεμεί κατά της Εταιρείας αγωγή τρίτου, που επιδόθηκε στην Εταιρεία την 21.1.2022, δυνάμει της οποίας ζητείται να διορθωθούν οι κτηματολογικές εγγραφές σε σχέση με το ακίνητο ιδιοκτησίας της εταιρείας στον Ασπρόπυργο με ΚΑΕΚ 050258050171/0/0. Η διόρθωση αφορά δύο τμήματα εκτάσεως 58,61 τ.μ. και 1.090,42 τ.μ. από το σύνολο των 102.813,17 τ.μ. ιδιοκτησίας της Εταιρείας στον Ασπρόπυργο. Η Εταιρεία έχει αντικρούσει την αγωγή αυτή ζητώντας την απόρριψή της τόσο για νομικούς όσο και για ουσιαστικούς λόγους ενώ ορίστηκε η τυπική συζήτηση της αγωγής για την 27/10/2026. Παράλληλα, η Εταιρεία άσκησε αγωγή κατά των πωλητών των εν λόγω ιδιοκτησιών, σύμφωνα με την οποία οφείλουν να καταβάλουν στην Εταιρεία ποσό που αντιστοιχεί στην τιμή κτήσης των διεκδικούμενων τμημάτων ως αποζημίωση λόγω μείωσης της περιουσίας της Εταιρείας και σύμφωνα με τις διατάξεις λόγω αδικαιολόγητου πλουτισμού τους. Συνεπώς, η Εταιρεία θεωρεί ότι δεν απαιτείται να προβεί σε οποιαδήποτε πρόβλεψη για μελλοντική υποχρέωση.

23. Υφιστάμενα εμπράγματα βάρη

Επί των ακινήτων με α/α: 1, 3, 4, 7, 9, 10, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 28, 30, 31, 34, 35, 37, 40, 42, 45, 46, 48 όπως αυτά παρουσιάζονται στην κατάσταση επενδύσεων της Εταιρείας της 30.06.2026 και επί του ακινήτου της θυγατρικής BriQ Hospitality M.A.E., έχουν εγγραφεί προσημειώσεις υποθηκών ύψους € 115.522 χιλ., υπέρ της Alpha Bank A.E..

Επί των ακινήτων με α/α: 2, 5, 11, 12, 17, 23, 25, 26, 27, 29, 36, 38, 41, 43, 44, 47 όπως αυτά παρουσιάζονται στην κατάσταση επενδύσεων της Εταιρείας της 30.06.2026, έχουν εγγραφεί προσημειώσεις υποθηκών και υποθήκες συνολικού ύψους € 52.000 χιλ., υπέρ της Eurobank A.E..

Επί του ακινήτου που βρίσκεται επί της Λεωφόρου Ποσειδώνος 42 στην Καλλιθέα με (α/α: 8 στην Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2026) έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ύψους € 5,9 εκ. υπέρ της Alpha Bank A.E..

Επί του ακινήτου που βρίσκεται επί της Νικολάου Ζεκάκου 18 στο Μαρούσι, με (α/α: 6 στην Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2026) έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ύψους € 8,1 εκ. υπέρ της Τράπεζας Eurobank A.E.

Επί του ακινήτου που βρίσκεται στην οδό Ι.Νίκα και Νερομύλου, Αχαρνάι, (α/α: 24 στην Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2026) έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ύψους € 5,1 εκ. υπέρ της Τράπεζας Eurobank A.E..

Επί του ακινήτου της Λεωφόρος Βασ. Σοφίας 64, Αθηνών (α/α: 33 στην Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2026) έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ύψους € 4,4 εκ. υπέρ της Τράπεζας Eurobank A.E.

Επί των οικοπέδων στον Αγ. Γεώργιο Ναούσης, Πάρου (α/α: 39 στην Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2026) έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ύψους € 4,1 εκ. υπέρ της Τράπεζας Eurobank A.E.

24. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

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

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

Οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2026- 30.06.2026	01.01.2025- 30.06.2025	01.01.2026- 30.06.2026	01.01.2025- 30.06.2025
i) Έσοδα από Μισθώματα επενδυτικών ακινήτων				
Θυγατρικές εταιρείες	-	-	11	10
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	25	24	25	24
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη Ομίλου Quest	1.820	1.771	1.820	1.771
Sarmed Logistics Α.Ε.	1.345	1.295	-	-
	3.190	3.090	1.856	1.805
ii) Αγορές παγίων				
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη Ομίλου Quest	11	110	11	110
	11	110	11	110
iii) Έξοδα που αφορούν παροχή υπηρεσιών Λήψη υπηρεσιών λειτουργικής / διοικητικής υποστήριξης				
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	1	1	1	1
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη Ομίλου Quest	29	25	28	24
	30	26	29	25
iv) Παροχές προς τη Διοίκηση				
Αμοιβές και παροχές μελών Δ.Σ και επιτροπών του	49	49	49	49
Αμοιβές και παροχές ανώτατων στελεχών	186	366	186	366
	235	415	235	415
	01.01.2026- 30.06.2026	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2026- 30.06.2026	01.01.2025- 31.12.2025
v) Υπόλοιπα τέλους χρήσης που προέρχονται από μισθώματα-αγορές αγαθών/ λήψη υπηρεσιών Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη:				
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	7	1	7	1
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη Ομίλου Quest	340	77	340	77
Sarmed Logistics Α.Ε.	278	-	-	-
	625	78	347	78
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη:				
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη Ομίλου Quest	16	11	16	11
	16	11	16	11
Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις:				
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	8	8	8	8
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη Ομίλου Quest	770	744	770	744
	778	752	778	752

Τα έξοδα υπηρεσιών της Εταιρείας με 30.06.2026 συνολικού ποσού € 30 χιλ. (01.01-30.06.2025: € 25 χιλ.) αφορούν σε υπηρεσίες που προσφέρθηκαν από τα συνδεδεμένα μέρη του Ομίλου Quest για διαχείριση μισθοδοσίας και υπηρεσίες πληροφορικής και μηχανοργάνωσης.

25. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού

Την 21.07.2026 υπεγράφη σύμβαση μίσθωσης, 10ετούς διάρκειας, για το νέο, υπο ανάπτυξη σύγχρονο κτίριο αποθηκών και διανομής (ΚΑΔ3) στον Ασπρόπυργο συνολικής επιφανείας 7.828,81 τ.μ.. μεταξύ της Εταιρείας και της Info Quest Technologies M.A.E.B.E. (IQT), μετά από εξάσκηση του δικαιώματος πρώτης προτίμησης της IQT. Η παράδοση του ακινήτου στη μισθώτρια εκτιμάται ότι θα πραγματοποιηθεί τον Οκτώβριο 2027.

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

Η παρούσα Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση για το εξάμηνο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2026, έχει εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 07 Σεπτεμβρίου 2026 και υπογράφεται ως κάτωθι:

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.

Η ΔΙΕΥΘΥΝΟΥΣΑ
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ
ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ

Θεόδωρος Δ. Φέσσας
Α.Δ.Τ. Α01029252

Άννα Γ. Αποστολίδου
Α.Δ.Τ. Α00107455

Κωνσταντίνος Ι. Τσιάγκρας
Α.Δ.Τ Α00314314
Α.Μ. 0097897 / Α'Τάξης

Εμμανουήλ Α. Ανδρικάκης
Α.Δ.Τ. Α03748463
Α.Μ. 0115401 / Α'Τάξης