ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Δ/ΝΣΗ: ΜΗΤΡΩΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ
ΤΜΗΜΑ: ΜΗΤΡΩΟΥ / Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.
Πληροφορίες: ΚΟΥΚΟΥΛΟΥ ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ
Τηλέφωνο: 2103382251
Fax: 2103616464
E-mail: anastasia@acci.gr

Αθήνα,1/8/2017
Αριθ.Πρωτ.:822791

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **«BriQ Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία».**

Την **31/07/2017** καταχωρίσθηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **BriQ Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία,** το διακριτικό τίτλο BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π και αριθμό ΓΕΜΗ **140330201000**:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 1129396 οι εγκεκριμένες από την 19/05/2017 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 21/10/2016 έως 31/12/2016.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 1129397 η επικύρωση της απόφασης της από 7/4/2017 έκτακτης Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκε για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από1/1/2017 -31/12/2017 :

- Η ελεγκτική εταιρεία **«PRICEWATERHOUSECOOPERS A.E.»**, αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 113.

Σχετικό έγγραφο άσκησης ελέγχου της Περιφέρεια Αττικής, ΠΕ Αθηνών Νότιος Τομέας (Αρ. Πρωτ.: 6728 / 31/07/2017).

Με Εντολή Προέδρου ΕΒΕΑ
Ο ΕΙΔΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ

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

BriQ Properties A.E.E.A.Π.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

για τη χρήση από 21 Οκτωβρίου 2016 έως 31 Δεκεμβρίου 2016

BriQ Properties A.E.E.A.Π

Αρ.ΓΕΜΗ - 140330201000

Αλ. Πάντου 25, Καλλιθέα

Φεβρουάριος 2017

Περιεχόμενα

Δηλώσεις εκπροσώπων του Διοικητικού Συμβουλίου	1
Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας	2
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	19
Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση από 21 Οκτωβρίου 2016 έως 31 Δεκεμβρίου 2016	21
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	22
Κατάσταση συνολικού εισοδήματος	23
Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων	24
Κατάσταση ταμειακών ροών	25
Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	26
1. Γενικές πληροφορίες	26
2. Αρχές σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	27
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	35
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης	38
5. Πληροφόρηση κατά τομέα	39
6. Επενδύσεις σε ακίνητα	40
7. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	41
8. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	41
9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	42
10. Μετοχικό κεφάλαιο	42
11. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	42
12. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	44
13. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	44
14. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	45
15. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	45
16. Λοιπά λειτουργικά έξοδα	45
17. Φόροι	46
18. Κέρδη ανά μετοχή	46
19. Ανειλημμένες υποχρεώσεις	46
20. Υφιστάμενα εμπράγματα βάρη	46
21. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	47
22. Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	48
23. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού	48

Δηλώσεις εκπροσώπων του Διοικητικού Συμβουλίου

(σύμφωνα με το άρθρο 4 του Ν. 3556/2007)

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

- Οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π. (η Εταιρεία), οι οποίες καταρτίσθηκαν για τη χρήση 21.10.2016 – 31.12.2016, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα χρήσης της Εταιρείας.

- Η συνημμένη Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπον αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν.

Καλλιθέα, 13 Φεβρουαρίου 2017

Ο Πρόεδρος Δ.Σ.	**Η Διευθύνουσα Σύμβουλος**	**Το Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.**
Θεόδωρος Φέσσας	**Άννα Αποστολίδου**	**Απόστολος Γεωργαντζής**
Α.Δ.Τ. ΑΕ106909	**Α.Δ.Τ. ΑΜ540378**	**Α.Δ.Τ. Φ 090096**

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας
«BRIQ PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ 21 ΟΚΤΩΒΡΙΟΥ 2016 ΕΩΣ 31Η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2016

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Με βάση τις διατάξεις του Ν.3556/2007 και του Κ.Ν. 2190/1920, σας παραθέτουμε την Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας «BriQ Properties ΑΕΕΑΠ» (Η «Εταιρεία») για την πρώτη εταιρική χρήση που αφορά στη χρονική περίοδο από την ίδρυση της Εταιρείας την 21η Οκτωβρίου 2016 μέχρι την 31η Δεκεμβρίου της κλειόμενης χρήσεως 2016. Η παρούσα Έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920 και περιλαμβάνει τις πληροφορίες των παραγράφων 7 και 8 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007 και τη δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης του άρθρου 43ββ του Κ.Ν. 2190/1920.

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

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

Το Διοικητικό Συμβούλιο επιχειρώντας μια ανασκόπηση επί των εργασιών της Εταιρείας και της διαμόρφωσης των στοιχείων της Εταιρείας σας γνωρίζει τα παρακάτω:

1. Σημαντικά γεγονότα

Η Εταιρεία ιδρύθηκε με την υπ' αρ. πρωτ. 56308/21.10.2016 απόφαση του Προέδρου του ΕΒΕΑ. Την 21η Οκτωβρίου 2016 εγκρίθηκε και καταχωρήθηκε με Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 802672, η υπ' αριθ. 33100-07/10/2016 συμβολαιογραφική πράξη, καθώς και η με αριθμό 33141-21/10/2016 πράξης διόρθωσης περί σύστασης της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία «BriQ Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία», με το διακριτικό τίτλο «BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π» και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 140330201000, σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου 2190/1920, του ν.2778/1999 και του ν.4209/2013, όπως έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν.

Η Εταιρεία συστάθηκε με βάση τις αποφάσεις της «Quest Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία» και της θυγατρικής της εταιρείας «UniSystems συστήματα πληροφορικής ανώνυμη εμπορική εταιρία», κατόπιν λήψης σχετικής άδειας λειτουργίας από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, καθώς και των σχετικών αποφάσεων των μετόχων και εγκρίσεων από τις εποπτεύουσες αρχές, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 2778/1999. Οι ιδρύτριες εταιρείες εισέφεραν στην Εταιρεία τα εξής ακίνητα:

<u>Ακίνητα εισφερθέντα από την «Quest Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία»:</u>

1. Κτίριο γραφείων επί της οδού Αργυρουπόλεως 2Α, Καλλιθέας Αττικής.

2. Κτίριο γραφείων επί της οδού Αλεξάνδρου Πάντου 19-23, Καλλιθέα Αττικής.

3. Κτίριο γραφείων επί της οδού Αλεξάνδρου Πάντου 25, Καλλιθέα Αττικής.

4. Κτίριο γραφείων επί της οδού Αλεξάνδρου Πάντου 27, Καλλιθέα Αττικής.

5. Κτίριο αποθηκευτικών χώρων (logistics) επί της Λεωφόρου Κηφισού 119, Αγ. Ιωάννης Ρέντης Αττικής.

6. Κτίριο αποθηκευτικών χώρων (logistics) επί της Λεωφόρου Κηφισού 125-127, Αγ. Ιωάννης Ρέντης Αττικής.

<u>Ακίνητο εισφερθέν από την «UniSystems συστήματα πληροφορικής ανώνυμη εμπορική εταιρία»:</u>

7. Κτίριο αποθηκευτικών χώρων (logistics) επί της οδού Λουτρού 65, Αχαρνές Αττικής.

Η Εταιρεία «Quest Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία» εισέφερε, επίσης, μετρητά ποσού ύψους Ευρώ 76.983,18 και η θυγατρική της «UniSystems συστήματα πληροφορικής ανώνυμη εμπορική εταιρία» εισέφερε μετρητά ποσού ύψους Ευρώ 2.880.184,05 κατά τη σύσταση της Εταιρείας. Ακολούθως αποφασίστηκε, η «UniSystems συστήματα πληροφορικής ανώνυμη εμπορική εταιρία», να λάβει τις εκ του νόμου απαιτούμενες αποφάσεις και, εφόσον ληφθούν οι απαιτούμενες εγκρίσεις από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και τις αρμόδιες εποπτεύουσες αρχές, να προβεί στις απαιτούμενες ενέργειες, προκειμένου να επιστρέψει σε είδος, μέσω μείωσης μετοχικού κεφαλαίου, τις μετοχές Α.Ε.Ε.Α.Π. που θα κατέχει στη μοναδική μέτοχό της («Quest Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία»).

Τέλος δηλώθηκε η πρόθεση της «Quest Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία», να επιστρέψει σε είδος στους μετόχους της, μέσω μείωσης του μετοχικού κεφαλαίου της, τις μετοχές της Α.Ε.Ε.Α.Π. που θα κατέχει και, αμέσως μόλις ληφθούν, και υπό την αίρεση λήψης τους, οι εκ του νόμου απαιτούμενες αποφάσεις και εγκρίσεις από τους μετόχους της, την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, το Χρηματιστήριο Αθηνών και τις αρμόδιες εποπτεύουσες αρχές, οι μετοχές της Α.Ε.Ε.Α.Π. να εισαχθούν στο Χρηματιστήριο Αθηνών, σύμφωνα με και τηρουμένων των οριζομένων στην κείμενη νομοθεσία.

Σημαντικά γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού

Μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού της 31.12.2016 ολοκληρώθηκε η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της ιδρύτριας εταιρείας «Unisystems Α.Ε.» με επιστροφή των μετοχών BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π και μετρητών στην «Quest Συμμετοχών Α.Ε.»

Την 5η Ιανουαρίου 2017 καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Ανακοίνωση με αρ. πρωτ. 741113/5-1-2017), με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 883228, η με αριθμό 22065 / 29/12/2016 απόφασή της Περιφέρειας Αττικής, με την οποία εγκρίθηκε η τροποποίηση του καταστατικού της εταιρείας Unisystems Α.Ε., λόγω της από 23 Δεκεμβρίου 2016 αποφασισθείσας, από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της, μείωσης του μετοχικού κεφαλαίου της ανωτέρω εταιρείας, με επιστροφή σε είδος των μετοχών της BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π. που κατείχε και μετρητών. Συνεπεία της ανωτέρω μείωσης του μεταχικού κεφαλαίου της εταιρείας Unisystems Α.Ε., με επιστροφή σε είδος (μετοχών BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.) και μετρητών στην Quest Συμμετοχών Α.Ε., η μεν Quest Συμμετοχών Α.Ε. (ως μόνη μέτοχος της Unisystems Α.Ε.) απέκτησε το 100% των μετοχών της BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π. και μετρητά ποσού ύψους Ευρώ 1.130.872.

Δεν προέκυψαν περαιτέρω σημαντικά γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού.

2. Οικονομικά Στοιχεία της Εταιρείας

Την 31η Δεκεμβρίου 2016, οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας περιλάμβαναν 7 ακίνητα, αποτελούμενα από 4 κτίρια γραφείων και 3 κτίρια αποθηκευτικών χώρων (logistics), που βρίσκονται στην περιφέρεια της Αττικής.

Η εύλογη αξία των Επενδύσεων σε Ακίνητα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2016, σύμφωνα με την έκθεση του Τακτικού Ανεξάρτητου Εκτιμητή, ανερχόταν σε Ευρώ 24.091 χιλιάδες (μη συμπεριλαμβανομένης της αξίας του ιδιοχρησιμοποιούμενου χώρου γραφείων της Εταιρείας) έναντι αξίας κτήσης των ακινήτων ίση με Ευρώ 24.820 χιλιάδες. Η αποτίμηση των ακινήτων της Εταιρείας την 31η Δεκεμβρίου 2016 έγινε σύμφωνα με τη Μέθοδο Προεξοφλούμενων Χρηματοοικονομικών Ροών (Discounted Cash Flow) και την Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων Κτηματαγοράς με συντελεστές βαρύτητας 80% και 20% αντίστοιχα.

<u>Έσοδα</u>

Τα Έσοδα από Μισθώματα της Εταιρείας για την περίοδο από 21.10.2016 έως 31.12.2016 ανήλθαν σε Ευρώ 392 χιλιάδες, ενώ την 31.12.2016 τα ετησιοποιημένα έσοδα από μισθώματα ανήλθαν σε Ευρώ 1.872 χιλιάδες.

Τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας προέρχονται, σε ποσοστό 97%, από μακροχρόνιες συμβάσεις μίσθωσης που έχουν 10ετή διάρκεια. Επιπλέον, 97% των εσόδων από μισθώματα προέρχονται από συμβάσεις μίσθωσης με εγγυημένη 5ετή διάρκεια. Σημειώνεται ότι, σύμφωνα με τους ισχύοντες όρους των μισθωτηρίων, ο μισθωτής δεν επιτρέπεται να καταγγείλει την μίσθωση πριν την πάροδο πενταετίας από την έναρξη της μίσθωσης.

Το 97% των εσόδων από μισθώματα προέρχεται από θυγατρικές και συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου Quest Συμμετοχών Α.Ε., γεγονός που παρέχει πρόσθετες εγγυήσεις για την εισπραξιμότητα των μισθωμάτων.

Τα ακίνητα της Εταιρείας είναι ελεύθερα βαρών και εμφανίζουν πολύ υψηλό ποσοστό πληρότητας για τα δεδομένα της αγοράς των επενδυτικών ακινήτων και συγκεκριμένα 99%.

Λειτουργικά Έξοδα

Τα **Άμεσα Έξοδα σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα** για την περίοδο 21.10.2016 έως 31.12.2016 ανήλθαν σε Ευρώ 123 χιλιάδες, εκ των οποίων ποσό Ευρώ 83 χιλιάδες αφορά έξοδα ίδρυσης της Εταιρείας και συγκεκριμένα αμοιβές υποθηκοφυλάκων και φόροι. Το υπόλοιπο ποσό αφορά κυρίως έξοδα εκτιμήσεων, ασφάλισης και επισκευών των ακινήτων (βλ. σημείωση 14 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2016).

Τα **Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα** ανήλθαν σε Ευρώ 78 χιλιάδες, εκ των οποίων ποσό Ευρώ 42 χιλιάδες αφορά έξοδα ίδρυσης της Εταιρείας και συγκεκριμένα αμοιβές δικηγόρων και συμβολαιογράφων (βλ. σημείωση 16 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2016).

Λειτουργικά Κέρδη (EBITDA) – Αποτελέσματα προ Φόρων

Τα κέρδη προ Φόρων, Τόκων, Αποσβέσεων και Επενδυτικών δραστηριοτήτων (EBITDA) ανήλθαν σε ζημίες Ευρώ 407 χιλιάδες. Τα αποτελέσματα της κλειόμενης χρήσης επιβαρύνθηκαν με τα έξοδα ίδρυσης της Εταιρείας που είναι περίπου Ευρώ 125 χιλιάδες καθώς και με την απομείωση της αξίας των ακινήτων ύψους Ευρώ 568 χιλιάδων.

Τα προσαρμοσμένα κέρδη προ Φόρων, Τόκων, Αποσβέσεων και Επενδυτικών δραστηριοτήτων (EBITDA) μη λαμβάνοντας υπ' όψη την απομείωση της αξίας των ακινήτων είναι Ευρώ 161 χιλιάδες.

Τα αποτελέσματα προ φόρων ανήλθαν σε ζημιές Ευρώ 408 χιλιάδες λόγω της απομείωσης της αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ύψους Ευρώ 568 χιλιάδων.

Αποτελέσματα μετά από Φόρους

Τα αποτελέσματα μετά το φόρο επί του μέσου όρου των επενδύσεων και διαθεσίμων (Ευρώ 41 χιλιάδες) διαμορφώθηκαν σε ζημιές Ευρώ 449 χιλιάδες.

Στοιχεία Ισολογισμού

Το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας ανέρχεται σε Ευρώ 27.328 χιλιάδες.

Τα καθαρά Ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας ανέρχονται σε Ευρώ 3.434 χιλιάδες ενώ δεν υφίστανται δανειακές υποχρεώσεις.

Η Εσωτερική Λογιστική Αξία (N.A.V.) της Εταιρείας την 31.12.2016 ήταν ίση με Ευρώ 27.328 χιλιάδες ενώ η Εσωτερική Λογιστική Αξία (N.A.V.) ανά μετοχή ήταν ίση με Ευρώ 2,29.

Βασικοί Δείκτες

	31/12/2016
Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio)	21,46x
Δείκτης Μόχλευσης / Δάνεια προς επενδύσεις (L.T.V.)	0%
Εσωτερική Λογιστική Αξία της μετοχής (N.A.V.)	€ 2,29
	21.10.2016 - 31/12/2016
Κεφάλαια από την Λειτουργία (F.F.O)	€ 496 χιλιάδες

3. Προοπτικές για το 2017

Λαμβάνοντας υπόψη ότι το σύνολο των εσόδων της Εταιρείας προέρχεται από μισθώματα από μισθωτές που αποτελούνται κατά συντριπτική πλειοψηφία από εταιρείες του Ομίλου Quest, των οποίων οι δραστηριότητες κρίνονται ιδιαιτέρως ικανοποιητικές, η Εταιρεία σχετικά με τις υφιστάμενες μισθώσεις δεν αναμένει σημαντικές μεταβολές.

Η Εταιρεία υλοποιεί τα επιχειρηματικά της σχέδια με βασική προτεραιότητα την παραγωγή θετικών λειτουργικών ταμειακών ροών και την αξιοποίηση επενδυτικών ευκαιριών στο χώρο των ακινήτων.

Οι βασικοί στόχοι και προτεραιότητα της Εταιρείας για το 2017 είναι η αύξηση των μεγεθών της και η ανάπτυξη εργασιών μέσω νέων επενδύσεων σε επαγγελματικά ακίνητα υψηλών προδιαγραφών τα οποία τηρούν τις προδιαγραφές ενεργειακής απόδοσης.

Επιπλέον η Εταιρεία εντός του 2017 σχεδιάζει την εισαγωγή της στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Η εισαγωγή αναμένεται να πραγματοποιηθεί μέσω της μείωσης του μετοχικού κεφαλαίου της Quest Συμμετοχών ΑΕ και της επιστροφής σε είδος στους μετόχους αυτής των μετοχών της Εταιρείας που η Quest Συμμετοχών ΑΕ σήμερα κατέχει.

4. Σημαντικοί κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η Εταιρεία

Α) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

ii) Μεταβολές στην Αξία των Ακινήτων

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή της αξίας ακινήτων που έχει αντίκτυπο στην κατάσταση αποτελεσμάτων και στο ισολογισμό της. Για τη μείωση του κινδύνου αυτού, η Εταιρεία έχει συνάψει μακροχρόνιες συμβάσεις μισθώσεων, διάρκειας 10 ετών, με αξιόπιστους μισθωτές οι οποίοι στην μεγάλη πλειοψηφία τους αποτελούν εταιρείες του Ομίλου εταιρειών Quest.

iii) Πληθωριστικός Κίνδυνος

Η έκθεση της Εταιρείας σε πληθωριστικά κίνδυνο είναι ελαχιστοποιημένη, καθώς σε όλες τις συμβάσεις 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.

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

Η Εταιρεία έχει στο ενεργητικό της έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως (Σημείωση 9).

Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική της θέση, καθώς και τις ταμειακές της ροές.

Η έκθεση της Εταιρείας σε κίνδυνο μεταβολής επιτοκίων δεν είναι σημαντική, καθώς δεν υφίστανται δανειακές υποχρεώσεις.

Β) Πιστωτικός Κίνδυνος

Η Εταιρεία έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις απαιτήσεις από μισθώματα που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης και τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα. Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά σε περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλόμενων να εκπληρώσουν τις συμβατικές τους υποχρεώσεις.

Δεν αναμένονται σημαντικές ζημίες καθώς οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες - μισθωτές που διαθέτουν επαρκή πιστοληπτική ικανότητα. Η μέγιστη έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο προέρχεται κυρίως από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, καθώς το μεγαλύτερο μέρος του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας είναι μισθωμένο σε εταιρείες του Ομίλου Quest, 97% των συνολικών εσόδων από μισθώματα (Σημειώσεις 13 και 21)

Γ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

Δ) Εξωτερικοί παράγοντες

Η Εταιρεία προς το παρόν επενδύει μόνο στην Ελληνική επικράτεια. Η Εταιρεία μπορεί να επηρεαστεί από παράγοντες όπως η οικονομική αστάθεια, οι πολιτικές αναταράξεις και οι φορολογικές αλλαγές.

Κατά τη διάρκεια του 2015 συμφωνήθηκε με τους θεσμούς νέο πρόγραμμα χρηματοδότησης της Ελλάδας ύψους Ευρώ 86 δις και το οποίο έχει 3ετή διάρκεια. Παρότι καθυστέρησε το κλείσιμο της πρώτης αξιολόγησης του τρίτου Προγράμματος Δημοσιονομικής Προσαρμογής το οποίο οδήγησε σε υφεσιακού χαρακτήρα δημοσιονομικά μέτρα, επιβαρύνοντας με πρόσθετους άμεσους και έμμεσους φόρους τα νοικοκυριά και τις επιχειρήσεις, τα βασικά δημοσιονομικά μεγέθη της ελληνικής οικονομίας για το 2016 παρουσίασαν σταθεροποιητικές τάσεις. Η καθυστέρηση της δεύτερης αξιολόγησης δημιουργεί αβεβαιότητα για την επίτευξη των στόχων του 2017, την καθυστέρηση της συμφωνίας σχετικά με το δημόσιο χρέος και την ένταξη στο πρόγραμμα ποσοτικής χαλάρωσης της ΕΚΤ.

Η έκβαση της πορείας της ελληνικής οικονομίας για το 2017 θα εξαρτηθεί σημαντικά από τη θετική ολοκλήρωση της δεύτερης αξιολόγησης και από την ένταξη της χώρας στο πρόγραμμα ποσοτικής χαλάρωσης. Σε κάθε περίπτωση η ανάκαμψη της οικονομίας προϋποθέτει το σχεδιασμό και την υλοποίηση αναπτυξιακού προγράμματος.

Η προοπτική της αγοράς των ακινήτων επηρεάζεται από το ευρύτερο οικονομικό περιβάλλον και την προσέλκυση επενδύσεων. Οι τιμές των «prime» ακινήτων αναμένεται να παραμείνουν σταθερές. Η εξάλειψη των περιορισμών στην κίνηση κεφαλαίων και η υλοποίηση του προγράμματος αποκρατικοποιήσεων, εφόσον υλοποιηθούν, δύναται να οδηγήσουν στη μείωση του «ρίσκου χώρας» (country risk) και στην προσέλκυση ξένων επενδύσεων γεγονός που θα οδηγήσει στην ανάταξη του κλάδου των ακινήτων όπου δραστηριοποιείται η Εταιρεία.

Ο κλάδος των Α.Ε.Ε.Α.Π. επιβαρύνθηκε από τα πρόσθετα φορολογικά μέτρα που θεσπίστηκαν εντός του 2016. Μέσα σε αυτό το πλαίσιο ο κλάδος των επαγγελματικών ακινήτων παρουσίασε ελαφρά πτωτικές τάσεις, παρά τη σταθεροποίηση που είχε παρατηρηθεί το προηγούμενο έτος, ενώ τα ποιοτικά ακίνητα παραμένουν σε πλεονεκτικότερη θέση.

Η επιστροφή στην οικονομική σταθερότητα εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από τις ενέργειες και τις αποφάσεις θεσμικών οργάνων στη χώρα και στο εξωτερικό, την ομαλοποίηση του χρονοδιαγράμματος χρηματοδότησης, τη σταδιακή χαλάρωση των ελέγχων στην κίνηση κεφαλαίων και την επιτάχυνση υλοποίησης του προγράμματος. Τυχόν αρνητικές εξελίξεις και η αβεβαιότητα στον τομέα αυτό πιθανό να έχουν επιπτώσεις στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

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

5. Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία δεν έχει υποκαταστήματα.

6. Προσωπικό

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2016 ανέρχεται σε 2 άτομα.

Η Εταιρεία φροντίζει για τα εργασιακά θέματα των εργαζομένων και επενδύει συνεχώς στην επαγγελματική τους εκπαίδευση και ανάπτυξη.

7. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη γίνονται με τους συνήθεις όρους της αγοράς. Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το ΔΛΠ 24, περιγράφονται αναλυτικά στην σημείωση 21 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2016.

8. Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης

Η παρούσα Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 43/ββ του κ.ν. 2190/1920.

Η Εταιρεία, εφαρμόζοντας τις βασικές αρχές της Εταιρικής Διακυβέρνησης, έχει θέσει τους εξής στόχους:

- διαφάνεια στη διοίκηση και την εταιρική ευθύνη
- ενημέρωση και συμμετοχή των μετόχων στη λήψη σημαντικών αποφάσεων
- ταχύτητα στη λήψη αποφάσεων και την αποτελεσματική διοίκηση
- εντοπισμός, αναγνώριση και ελαχιστοποίηση κινδύνων
- εξασφάλιση ποιοτικού εργασιακού πλαισίου
- ανεξαρτησία στην άσκηση ελέγχου
- ευαισθητοποίηση της Εταιρείας και του προσωπικού της σε θέματα που αφορούν τη σχέση με το φυσικό και κοινωνικό περιβάλλον.

8.1. Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης

Παρ' ότι οι μετοχές της εταιρείας δεν έχουν εισαχθεί προς διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο Αθηνών μέχρι την ημερομηνία έγκρισης της παρούσας Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, η Εταιρεία έχει υιοθετήσει Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας, ο οποίος παραπέμπει στον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΚΕΔ) και συμμορφώνεται με τις ειδικές πρακτικές για εισηγμένες εταιρείες που προβλέπει ο ΕΚΕΔ, λαμβάνοντας επίσης υπόψη το Παράρτημα Ι του ΕΚΕΔ «Εξαιρέσεις για εισηγμένες εταιρείες μικρότερου μεγέθους», που έχει αναρτηθεί στην ιστοσελίδα της Εταιρείας: www.briqproperties.gr και στην ακόλουθη ηλεκτρονική διεύθυνση:

http://www.helex.gr/documents/10180/906743/HCGC_GR_20131022.pdf/e8e7b6da-6dd0-4c30-90e9-79fe9ca8383d

Από της ιδρύσεως της Εταιρείας (21.10.2016) ο ΕΚΕΔ εφαρμόζεται με τις ακόλουθες αποκλίσεις:

α. Δεν υπάρχει διαρθρωμένη διαδικασία ή πολιτική ποικιλομορφίας ως προς τη σύνθεση του ΔΣ και των ανωτάτων διευθυντικών στελεχών ή/και δεν ορίζεται ποσοστό εκπροσώπησης κάθε φύλου αντίστοιχα. Η Εταιρεία εξετάζει την εναρμόνισή της με την εν λόγω ειδική πρακτική κατόπιν κατάρτισης σχετικής διαδικασίας (Μέρος Α παράγραφος 2.8 του Κώδικα).

β. Δεν προβλέπεται στο Καταστατικό ή στον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας, όπου περιέχονται και οι αρμοδιότητες του Διοικητικού Συμβουλίου, η αρμοδιότητα του Ανεξάρτητου Αντιπροέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου να ζητήσει την εγγραφή συγκεκριμένων ζητημάτων στην ημερήσια διάταξη. Ισχύει η εκ του νόμου δυνατότητα σύγκλησης Διοικητικού Συμβουλίου μετά από αίτημα δύο (2) μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, σύμφωνα με τη διαδικασία που προβλέπεται στο άρθρο 20 παρ. 5 του Κ.Ν. 2190/1920. Επίσης, δεν υφίσταται συγκεκριμένη διαδικασία, βάσει της οποίας ο Ανεξάρτητος Αντιπρόεδρος βρίσκεται στη διάθεση των μετόχων για τη συζήτηση θεμάτων εταιρικής διακυβέρνησης ή για το συντονισμό της επικοινωνίας μεταξύ εκτελεστικών και μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς το Διοικητικό Συμβούλιο ενεργεί και αποφασίζει ως συλλογικό όργανο. Δεν προβλέπεται, τέλος, ξεχωριστή συνεδρίαση των μη

εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, χωρίς την παρουσία και συμμετοχή των εκτελεστικών, καθώς τα μη εκτελεστικά μέλη αποτελούν την πλειοψηφία των μελών (5 μέλη μη εκτελεστικά εκ των οποίων 2 μέλη ανεξάρτητα μη εκτελεστικά) και επομένως οι αποφάσεις λαμβάνονται μετά από συζήτηση, λαμβάνοντας υπόψη τις γνώμες όλων των μελών. (Μέρος Α, παράγραφος 3.4 του Κώδικα).

γ. Τα νέα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου λαμβάνουν εισαγωγική ενημέρωση για τα θέματα που αφορούν στην Εταιρεία αλλά δεν υφίσταται συγκεκριμένο πρόγραμμα διαρκούς επαγγελματικής επιμόρφωσης. Ωστόσο, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου έρχονται συχνά σε επαφή με τα στελέχη της Εταιρείας. Επίσης, τα μέλη, έχοντας λάβει εγκαίρως γνώση των εισηγήσεων και ενημερώσεων προς το Διοικητικό Συμβούλιο, έχουν τη δυνατότητα να ζητούν περαιτέρω διευκρινίσεις και ενημέρωση από τα αρμόδια στελέχη. (Μέρος Α παράγραφοι 6.5 - 6.6 του Κώδικα).

δ. Στον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας ως προς τη συγκρότηση και λειτουργία του Διοικητικού Συμβουλίου, δεν προβλέπεται ρητά η δυνατότητα να χρησιμοποιούνται ανεξάρτητοι εξωτερικοί σύμβουλοι, ωστόσο, το Διοικητικό Συμβούλιο κάθε φορά που κρίνεται αναγκαίο για την εκτέλεση των καθηκόντων του, διορίζει ανεξάρτητους εξειδικευμένους συμβούλους (Μέρος Α παράγραφος 6.8 του Κώδικα).

ε. Δεν προβλέπεται διαδικασία για ψηφοφορία στις Γενικές Συνελεύσεις των μετόχων ηλεκτρονικά ή δι' αλληλογραφίας. Προβλέπεται όμως δυνατότητα του Διοικητικού Συμβουλίου να αποφασίσει, σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου, τέτοια διαδικασία. Ωστόσο, όπως αναφέρεται στο άρθρο 28α παρ. 8 του Κ.Ν. 2190/1920, θα πρέπει να εκδοθεί Απόφαση του αρμοδίου Υπουργού στην οποία θα ορίζονται οι προδιαγραφές για τη διασφάλιση της ταυτότητας του ψηφίζοντος μετόχου, απόφαση η οποία δεν έχει ακόμα εκδοθεί (Μέρος ΔΙΙ παράγραφος 2.2 του Κώδικα).

ζ. Ο Γραμματέας του Διοικητικού Συμβουλίου, ο επικεφαλής της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου και ο τακτικός εξωτερικός ελεγκτής παρίστανται στην τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων, δεν υπάρχει όμως αντίστοιχη πρόβλεψη για τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου (Μέρος ΔΙΙ παράγραφος 2.4 του Κώδικα).

Για όσες περιπτώσεις αναφέρονται, στην παρούσα Δήλωση, ως αποκλίσεις από τον ΕΚΕΔ, δεν υπάρχει μέχρι σήμερα νομοθετική ρύθμιση ή κανονιστική ρύθμιση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, ώστε να γίνουν οι απαραίτητες προσαρμογές και υιοθετήσεις μέτρων από την Εταιρεία. Ωστόσο η Εταιρεία προτίθεται να εξετάσει κατάλληλες ενέργειες προκειμένου να ελαχιστοποιήσει τις υπάρχουσες αποκλίσεις από τον ΕΚΕΔ. Επιπλέον, η Εταιρεία τηρεί σύμφωνα με το νόμο 3016/2002 περί εταιρικής διακυβέρνησης, όπως αυτός ισχύει, Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας, που έχει εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο και καθορίζει τις αρμοδιότητες και ευθύνες των βασικών θέσεων εργασίας προάγοντας έτσι τον επαρκή διαχωρισμό αρμοδιοτήτων εντός της Εταιρείας.

8.2. Περιγραφή των κύριων χαρακτηριστικών του συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου και Διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας σε σχέση με την διαδικασία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

8.2.1. Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου

Από την αρχή της λειτουργίας της Εταιρείας συστάθηκε ανεξάρτητη Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου, η οποία προβλέπεται να συνεδριάζει τουλάχιστον μία φορά το τρίμηνο και ενημερώνει εγγράφως, στην ετήσια έκθεσή της, το Διοικητικό Συμβούλιο σχετικά με τα αποτελέσματα των εργασιών της με αναφορά στον εντοπισμό και αντιμετώπιση των σημαντικότερων κινδύνων και στην αποτελεσματικότητα του συστήματος του εσωτερικού ελέγχου. Ο Υπεύθυνος Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου ορίστηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας και είναι πλήρους και αποκλειστικής απασχόλησης, υπάγεται ιεραρχικά απευθείας στο Διοικητικό Συμβούλιο και εποπτεύεται από αυτό με την υποστήριξη της Επιτροπής Ελέγχου.

Κατά την άσκηση των καθηκόντων του, ο Υπεύθυνος Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου δικαιούται να λαμβάνει γνώση οποιουδήποτε βιβλίου, αρχείου ή εγγράφου της Εταιρείας και να έχει πλήρη και απρόσκοπτη πρόσβαση σε οποιαδήποτε Διεύθυνση-Υπηρεσία της Εταιρείας. Επιπλέον, δρα σε εναρμόνιση με τα Διεθνή Πρότυπα Επαγγελματικής Πρακτικής του Εσωτερικού Ελέγχου (International Standards for the Professional Practice of Internal Auditing). Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, τα στελέχη και οι εργαζόμενοι της Εταιρείας οφείλουν να συνεργάζονται και να παρέχουν πληροφορίες στον Υπεύθυνο Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου και γενικά να διευκολύνουν με κάθε τρόπο το έργο του.

Η επάρκεια του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου παρακολουθείται σε συστηματική βάση από την Επιτροπή Ελέγχου μέσω τριμηνιαίων αναφορών που υποβάλλονται σε αυτήν από την Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου, ενώ αξιολογείται και σε ετήσια βάση από το Διοικητικό Συμβούλιο. Οι αναφορές περιέχουν τις παρατηρήσεις και τα ευρήματα των ελέγχων, τη σημαντικότητά τους, τις προτάσεις για βελτίωση των αδυναμιών, τις αποκρίσεις των υπευθύνων στελεχών για την αντιμετώπιση των θεμάτων με το αντίστοιχο χρονοδιάγραμμα επίλυσης. Επίσης, σε κάθε αναφορά υπάρχει και συνοπτική

πληροφόρηση σχετικά με τα ευρήματα του ελέγχου του προηγούμενου τριμήνου. Η λειτουργία της Επιτροπής Ελέγχου ρυθμίζεται αναλυτικά από Κανονισμό εγκεκριμένο από το Διοικητικό Συμβούλιο.

8.2.2. Διαχείριση Κινδύνων

Η Εταιρεία έχει θεσπίσει τις κατάλληλες διαδικασίες με στόχο να διαχειριστεί τους κινδύνους που σχετίζονται με τη διαδικασία σύνταξης των Εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει την επιχειρησιακή στρατηγική στο πλαίσιο της έγκρισης του ετήσιου προϋπολογισμού με μεσοπρόθεσμες εκτιμήσεις, για το επόμενο οικονομικό έτος. Βασικό σημείο της άσκησης αυτής είναι η επισκόπηση των επιχειρησιακών κινδύνων και ευκαιριών και τα μέτρα που λαμβάνονται για τη διαχείρισή τους. Η Εταιρεία εφαρμόζει συστήματα διαχείρισης κινδύνων για την αναγνώριση, μέτρηση, διαχείριση και παρακολούθηση όλων των σχετικών κινδύνων ως προς την επενδυτική στρατηγική που έχει αποφασίσει να ακολουθήσει η Εταιρεία. Τα συστήματα διαχείρισης κινδύνων επανεξετάζονται τακτικά και αναπροσαρμόζονται όποτε αυτό κρίνεται αναγκαίο.

Εξετάζεται σε τακτική βάση η λειτουργική και χρηματοοικονομική απόδοση, ενώ προβλέπεται σύγκριση του προϋπολογισμού με τα αποτελέσματα προηγουμένων ετών με στόχο τη βέλτιστη απόδοση. Επίσης, σε μηνιαία βάση προβλέπεται η ανάλυση των αποκλίσεων ανάμεσα στα πραγματικά αποτελέσματα, τα προϋπολογισμένα και τα συγκριτικά για να διασφαλίζεται η ακρίβεια και πληρότητα των αποτελεσμάτων.

Όλες οι δραστηριότητες της Εταιρείας υπόκεινται σε ελέγχους από την Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου, τα αποτελέσματα των οποίων παρουσιάζονται στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας. Διεθνώς αναγνωρισμένη ελεγκτική εταιρεία διενεργεί τον κατά νόμο προβλεπόμενο έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

8.2.3. Συστήματα Πληροφορικής

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί τις υπηρεσίες πληροφορικής και τα συστήματα μηχανοργάνωσης της συνδεδεμένης εταιρείας Info Quest Technologies AEBE.

Από την πάροχο των υπηρεσιών πληροφορικής, συνδεδεμένη εταιρεία Info Quest Technologies AEBE, έχουν αναπτυχθεί εξειδικευμένα για τις δραστηριότητες της Εταιρείας συστήματα, όπως είναι το SAP RE (Real Estate), και εφαρμόζονται πολιτικές και διαδικασίες που καλύπτουν τις παρεχόμενες υπηρεσίες στην Εταιρεία. Ανάμεσα στις σημαντικότερες διαδικασίες που εφαρμόζονται από τη συνδεδεμένη εταιρεία Info Quest Technologies AEBE είναι οι διαδικασίες ασφαλείας και ειδικότερα: δημιουργία αντιγράφων ασφαλείας (καθημερινά, μηνιαία και ετήσια), διαδικασία επαναφοράς, disaster recovery plan, ασφάλεια αίθουσας κεντρικών υπολογιστών και αρχείο καταγραφής περιστατικών, καθώς επίσης και οι διαδικασίες προστασίας και ειδικότερα λογισμικό αντιών (antivirus security), προστασία ηλεκτρονικού ταχυδρομείου (e-mail security) και τείχος προστασίας (firewall).

8.2.4. Βασικά πληροφοριακά στοιχεία για τον τρόπο λειτουργίας της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων, τις βασικές εξουσίες τους και την περιγραφή των δικαιωμάτων τους και του τρόπου άσκησης τους

Η Γενική Συνέλευση είναι το ανώτατο όργανο λήψης αποφάσεων της Εταιρείας, συγκαλείται από το Διοικητικό Συμβούλιο και μπορεί να αποφασίζει για όλα τα σημαντικά θέματα της Εταιρείας, σύμφωνα με το νόμο. Οι μέτοχοι δικαιούνται να συμμετάσχουν είτε αυτοπροσώπως είτε μέσω νομίμου εκπροσώπου, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.

Η Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση διεξάγεται μια φορά το χρόνο σύμφωνα με τα οριζόμενα στην κείμενη νομοθεσία και το Καταστατικό της Εταιρείας, προκειμένου, μεταξύ άλλων, να εγκρίνει τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, να αποφασίσει περί της διανομής ή μη των κερδών και απαλλαγής των μελών του Δ.Σ. και των Ελεγκτών από κάθε ευθύνη.

Η Εταιρεία, μετά την εισαγωγή των μετοχών της στο Χρηματιστήριο Αθηνών, θα κοινοποιεί όλες τις πληροφορίες που σχετίζονται με τη Γενική Συνέλευση των μετόχων κατά τρόπο που να εξασφαλίζει σε όλους τους μετόχους εύκολη και ισότιμη πρόσβαση. Όλες οι δημοσιοποιήσεις και τα συναφή έγγραφα θα κοινοποιούνται στην ιστοσελίδα της Εταιρείας στην ελληνική και αγγλική γλώσσα (κατά περίπτωση) κατά την ημερομηνία της γνωστοποίησής τους. Η Εταιρεία θα δημοσιοποιεί και αναρτά στην ιστοσελίδα της τις συγκεκριμένες πληροφορίες που ορίζει ο ν. 3884/2010, όπως ισχύει, σχετικά με την προετοιμασία της Γενικής Συνέλευσης, αλλά και πληροφορίες σχετικά με τα πεπραγμένα των Γενικών Συνελεύσεων, ώστε να διευκολύνεται η αποτελεσματική άσκηση των δικαιωμάτων των μετόχων. Ταυλάχιστον ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου ή ο Διευθύνων Σύμβουλος θα παρίστανται στη Γενική Συνέλευση και θα είναι διαθέσιμοι προκειμένου να παρέχουν ενημέρωση και πληροφορίες επί των θεμάτων που τίθενται από τους μετόχους προς συζήτηση.

Τα δικαιώματα των μετόχων της Εταιρείας καθορίζονται στο Καταστατικό και στον κ.ν. 2190/1920, όπως ισχύει.

8.2.5. Πληροφοριακά στοιχεία για τη σύνθεση και τον τρόπο λειτουργίας του Δ.Σ. και άλλων επιτροπών ή οργάνων

α. Το Διοικητικό Συμβούλιο, έχει την ευθύνη της διοίκησης της Εταιρείας, της διαχείρισης των περιουσιακών της στοιχείων και της πραγμάτωσης του σκοπού της. Σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρείας το Διοικητικό Συμβούλιο αποτελείται από πέντε (5) έως εννέα (9) μέλη, τα οποία διακρίνονται σε εκτελεστικά, μη εκτελεστικά και ανεξάρτητα, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3016/2002, όπως ισχύει. Τα εκτελεστικά μέλη απασχολούνται στην Εταιρεία με τα καθημερινά θέματα διοίκησης της Εταιρείας. Τα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου (όχι λιγότερα από το 1/3 του συνολικού αριθμού των μελών) δεν ασκούν διαχειριστικά καθήκοντα στην Εταιρεία, αλλά μπορούν να διατυπώνουν ανεξάρτητες εκτιμήσεις, ιδίως σχετικά με τη στρατηγική της Εταιρείας, την απόδοσή της και το ενεργητικό της.

Το πρώτο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ορίσθηκε βάσει της υπ' αρ. 33100-07/10/2016 συμβολαιογραφικής πράξης, καθώς και της με αριθμό 33141-21/10/2016 πράξης διόρθωσης περί σύστασης της Εταιρείας. Σύμφωνα με την από 25.10.2016 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης ορίσθηκαν τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας οι κ.κ. Απόστολος Παπαδόπουλος και Φαίδων Ταμβακάκης. Ακολούθως, σύμφωνα με την από 25.10.2016 απόφασή του το Διοικητικό Συμβούλιο συγκροτήθηκε σε σώμα.

Ακολουθεί πίνακας που περιλαμβάνει τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου από της ιδρύσεως της Εταιρείας έως 31.12.2016 και την ιδιότητα εκάστου από αυτά:

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΙΔΙΟΤΗΤΑ	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΝΑΛΗΨΗΣ ΚΑΘΗΚΟΝΤΩΝ	ΛΗΞΗ ΘΗΤΕΙΑΣ
Θεόδωρος Φέσσας	Πρόεδρος – Μη Εκτελεστικό Μέλος	7.10.2016 (Σύσταση Εταιρείας) 21.10.2016 (Έγκριση Σύστασης)	20.10.2019
Φαίδων Ταμβακάκης	Αντιπρόεδρος – Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	7.10.2016 (Σύσταση Εταιρείας) 21.10.2016 (Έγκριση Σύστασης)	20.10.2019
Άννα Αποστολίδου	Διευθύνουσα Σύμβουλος – Εκτελεστικό Μέλος	7.10.2016 (Σύσταση Εταιρείας) 21.10.2016 (Έγκριση Σύστασης)	20.10.2019
Απόστολος Γεωργαντζής	Εκτελεστικό Μέλος	7.10.2016 (Σύσταση Εταιρείας) 21.10.2016 (Έγκριση Σύστασης)	20.10.2019
Ευτυχία Κουτσουρέλη	Μη Εκτελεστικό Μέλος	7.10.2016 (Σύσταση Εταιρείας) 21.10.2016 (Έγκριση Σύστασης)	20.10.2019
Μάρκος Μπιτσάκος	Μη Εκτελεστικό Μέλος	7.10.2016 (Σύσταση Εταιρείας) 21.10.2016 (Έγκριση Σύστασης)	20.10.2019
Απόστολος Παπαδόπουλος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	7.10.2016 (Σύσταση Εταιρείας) 21.10.2016 (Έγκριση Σύστασης)	20.10.2019

Δεν έχουν επέλθει αλλαγές στη σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου από της ιδρύσεως της Εταιρείας και μέχρι το πέρας του 2016.

Το Διοικητικό Συμβούλιο συνέρχεται με την απαραίτητη συχνότητα, τουλάχιστον μία φορά το τρίμηνο, ώστε να διασφαλίζεται η αποτελεσματική εκτέλεση των καθηκόντων του, η καλή ροή των πληροφοριών, η συνεχής ενημέρωσή του σε θέματα που αφορούν στην Εταιρεία και υιοθετεί στην αρχή του έτους ημερολόγιο συνεδριάσεων, το οποίο αναθεωρείται ανάλογα με τις ανάγκες της Εταιρείας. Συνέρχεται επίσης έκτακτα ύστερα από πρόσκληση του Προέδρου του, λαμβάνει δε αποφάσεις με την απόλυτη πλειοψηφία των μελών του που είναι παρόντα.

Το Διοικητικό Συμβούλιο συνεδρίασε 5 φορές μέσα στο έτος 2016 (ήτοι από 21.10.2016-31.12.2016).

Οι παρουσίες κάθε μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου κατά τη χρήση 2016 εμφανίζονται στον παρακάτω πίνακα:

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ ΠΟΥ ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΗΘΗΚΑΝ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ ΠΟΥ ΣΥΜΜΕΤΕΙΧΕ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ ΠΟΥ ΕΚΠΡΟΣΩΠΗΘΗΚΕ
Θεόδωρος Φέσσας	5	5	-
Φαίδων Ταμβακάκης	5	5	-
Άννα Αποστολίδου	5	5	-
Απόστολος Γεωργαντζής	5	5	-
Ευτυχία Κουτσουρέλη	5	5	-
Μάρκος Μπιτσάκος	5	5	-
Απόστολος Παπαδόπουλος	5	5	-

Στα πρακτικά καταγράφονται με σαφήνεια και ακρίβεια όλες οι απόψεις των μελών. Τα πρακτικά κάθε συνεδρίασης εγκρίνονται από το σύνολο των παρευρεθέντων μελών το αργότερο μέχρι την επόμενη συνεδρίαση. Τα εγκεκριμένα πρακτικά των συνεδριάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου υπογράφονται από τα μέλη το αργότερο εντός τεσσάρων (4) εβδομάδων από την ημέρα της συνεδρίασης.

Οι αμοιβές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, προβλέπεται να προεγκρίνονται και εγκρίνονται ανά έτος από τη Γενική Συνέλευση κατόπιν πρότασης από το Διοικητικό Συμβούλιο. Ειδικά κατά την πρώτη διαχειριστική χρήση της Εταιρείας (21/10/2016-31/12/2016) ελήφθη η από 29.11.2016 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου αναφορικά με τις αμοιβές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου οι οποίες θα εγκριθούν από την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση που θα λάβει χώρα εντός του 2017, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία και παρουσιάζονται στη Σημείωση 16 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

β. Οι εξουσίες και αρμοδιότητες του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας είναι αυτές που περιγράφονται στο Καταστατικό της και στον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας. Ειδικότερα αναφορικά με τις αρμοδιότητες του Προέδρου, Αντιπροέδρου και Διευθύνοντος Συμβούλου της Εταιρείας :

β.i Ο **Πρόεδρος** έχει τις ακόλουθες αρμοδιότητες:

1. Καθορίζει τα θέματα της ημερήσιας διάταξης, συγκαλεί σε συνεδρίαση τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και διευθύνει τις Συνεδριάσεις του. Σε περίπτωση απουσίας του τον αντικαθιστά ο Αντιπρόεδρος, σύμφωνα με το Καταστατικό.

2. Είναι επιφορτισμένος με την προαγωγή όλων των εταιρικών ζητημάτων.

3. Ο ίδιος ή ο Διευθύνων Σύμβουλος ή με ειδική εξουσιοδότηση από το Διοικητικό Συμβούλιο, μέλος αυτού ή υπάλληλος της Εταιρείας που τελεί σε οποιαδήποτε σχέση με αυτήν ή δικηγόρος της Εταιρείας:

- Εκπροσωπούν δικαστικά και εξώδικα την Εταιρεία.
- Εκπροσωπούν την Εταιρεία ενώπιον πάσης αρχής και δίνουν τους επιβαλλόμενους σε αυτήν όρκους.
- Μπορούν σε περίπτωση προφανούς κινδύνου από την αναβολή και χωρίς απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου να εγείρουν και να αντικρούουν αγωγές και να ασκούν ένδικα μέσα, να διορίζουν πληρεξούσιους και να προβαίνουν σε κάθε δικαστική ή εξώδικη πράξη προστατευτική των συμφερόντων της εταιρείας. Οι πράξεις αυτές υποβάλλονται αμέσως στο Διοικητικό Συμβούλιο προς ενημέρωση.

β. ii. Ο **Αντιπρόεδρος** του Διοικητικού Συμβουλίου αναπληρώνει τον Πρόεδρο στα καθήκοντά του, όπως προβλέπεται από το καταστατικό, το νόμο και την πολιτική της Εταιρείας και προΐσταται της διαδικασίας αξιολόγησης του Διοικητικού Συμβουλίου, συντονίζει την αποτελεσματική επικοινωνία μεταξύ των εκτελεστικών και μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και προΐσταται στην αξιολόγηση του Προέδρου από το Διοικητικό Συμβούλια, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στον Κώδικα.

β. iii. Ο **Διευθύνων Σύμβουλος** είναι μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, αναφέρεται στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας και έχει τις ακόλουθες αρμοδιότητες:

1. Ο Διευθύνων Σύμβουλος προΐσταται όλων των υπηρεσιών της Εταιρείας, διευθύνει το έργο τους, λαμβάνει τις αναγκαίες αποφάσεις μέσα στα πλαίσια των διατάξεων που διέπουν τη λειτουργία της Εταιρείας, των εγκεκριμένων προγραμμάτων και προϋπολογισμών, των αποφάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου, των επιχειρησιακών σχεδίων, των στρατηγικών στόχων και του προγράμματος δράσης της Εταιρείας.

2. Σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρείας, ο Διευθύνων Σύμβουλος ασκεί όλες τις ουσιαστικές διοικητικές αρμοδιότητες και όσες άλλες αρμοδιότητες του εκχωρεί το Διοικητικό Συμβούλιο. Ειδικότερα:

   α) Υποβάλλει στο Διοικητικό Συμβούλιο και την Επενδυτική Επιτροπή της Εταιρείας τις προτάσεις και εισηγήσεις που απαιτούνται για την υλοποίηση του επιχειρησιακού και στρατηγικού σχεδίου.

   β) Εκτελεί τις αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και σε συνεργασία με αυτό και στο πλαίσιο της συνολικής επιχειρηματικής στρατηγικής, της αγοράς, των οικονομικών και του ανθρώπινου δυναμικού, θέτει το σχετικό με τη λειτουργία της Εταιρείας στόχο απόδοσης, τον οποίο και πρέπει να ελέγχει και ανανεώνει τακτικά.

   γ) Αποφασίζει για την εσωτερική οργάνωση και λαμβάνει όλα τα απαραίτητα μέτρα για την αναβάθμιση, αξιοποίηση και συμμόρφωση του προσωπικού με όλες τις εφαρμοστέες πολιτικές και διαδικασίες, την προαγωγή της συνεργασίας και της εποικοδομητικής ανταλλαγής απόψεων μεταξύ των διαφορετικών τμημάτων, τη διατήρηση της συχνής επικοινωνίας με όλες τις ομάδες εργαζομένων σε όλα τα επίπεδα της Εταιρείας και προτείνει στο Διοικητικό Συμβούλιο για έγκριση την κατάρτιση των αναγκαίων κανονισμών, διαδικασιών, πολιτικών, οργανογραμμάτων, προγραμμάτων εκπαίδευσης και επιμόρφωσης του προσωπικού του Ομίλου.

   δ) Οφείλει να αναφέρει τακτικά και εγκαίρως στο Διοικητικό Συμβούλιο όλα τα σημαντικά ζητήματα και/ή παρεκκλίσεις από τα αρχικά σχέδια και τις πάγιες πολιτικές της Εταιρείας και να συνεργάζεται με τους εσωτερικούς και εξωτερικούς ελεγκτές.

   ε) Παρουσιάζει τα θέματα της Ημερήσιας Διάταξης στο Διοικητικό Συμβούλιο, σύμφωνα με την Πρόσκληση του Προέδρου, το νόμο και το καταστατικό της Εταιρείας.

3. Ο Διευθύνων Σύμβουλος είναι επίσης υπεύθυνος για:

   1. τη σύνταξη του προϋπολογισμού εσόδων – εξόδων της Εταιρείας,
   2. τη σύνταξη του ετήσιου απολογισμού της Εταιρείας, εντός τριών μηνών από τη λήξη εκάστου οικονομικού έτους,

Ο Διευθύνων Σύμβουλος ελέγχει την καθημερινή εργασία της Εταιρείας και ασκεί την εποπτεία στη διεξαγωγή των εργασιών κάθε υπηρεσίας, έχοντας τη διοίκηση του προσωπικού της Εταιρείας. Ο Διευθύνων Σύμβουλος μπορεί να

μεταβιβάζει μέρος των προβλεπόμενων από το Νόμο και το Καταστατικό αρμοδιοτήτων του στους Διευθυντές ή σε άλλους υπαλλήλους της Εταιρείας. Ο Διευθύνων Σύμβουλος απών ή κωλυόμενος, αναπληρώνεται από πρόσωπο που ορίζεται με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου.

γ. Το Διοικητικό Συμβούλιο αξιολογεί τακτικά την αποτελεσματικότητά του στην εκπλήρωση των καθηκόντων του, καθώς και εκείνη των επιτροπών του. Η αξιολόγηση της αποτελεσματικότητας του Διοικητικού Συμβουλίου και των επιτροπών του λαμβάνει χώρα τουλάχιστον κάθε δύο (2) χρόνια και στηρίζεται σε συγκεκριμένη διαδικασία. Στη διαδικασία αυτή προΐσταται ο Πρόεδρος.

δ. Το Διοικητικό Συμβούλιο αξιολογεί την επίδοση του Προέδρου του, διαδικασία στην οποία προΐσταται ο μη εκτελεστικός Αντιπρόεδρος.

ε. Τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, τουλάχιστον δύο, εκφέρουν ανεξάρτητη από την Εταιρεία και τους μετόχους τους κρίση για τα εταιρικά θέματα, δεν κατέχουν μετοχές της Εταιρείας σε ποσοστό μεγαλύτερο του 0,5% του μετοχικού της κεφαλαίου και δεν έχουν σχέση εξάρτησης με την Εταιρεία ή με συνδεδεμένα με αυτή πρόσωπα, σύμφωνα με το νόμο.

9. Συγκρούσεις συμφερόντων

1. Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και κάθε τρίτο πρόσωπο, στο οποίο έχουν ανατεθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο αρμοδιότητές του, οφείλουν να απέχουν από την επιδίωξη ιδίων συμφερόντων που αντιβαίνουν στα συμφέροντα της Εταιρείας και να μην έχουν σχέση ανταγωνισμού με την Εταιρεία.

2. Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και κάθε τρίτο πρόσωπο, στο οποίο έχουν ανατεθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο αρμοδιότητές του, οφείλουν να αναφέρουν στο Διοικητικό Συμβούλιο οποιαδήποτε σύγκρουση ή σχέση ιδίων συμφερόντων με αυτά της Εταιρείας ή συνδεδεμένων με αυτή επιχειρήσεων που ανακύπτει κατά την άσκηση των καθηκόντων τους.

3. Για την έγκυρη εκπροσώπηση, διαχείριση των εταιρικών υποθέσεων και ανάληψη κάθε υποχρέωσης εκ μέρους της Εταιρείας απαιτούνται δύο υπογραφές κάτω από την εταιρική επωνυμία, εκτός αν ορίζεται άλλως με σχετική απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου.

4. Η Εταιρεία έχει αναλάβει, έναντι των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των Διευθυντικών Στελεχών της στα οποία με απόφασή του έχει ανατεθεί η διοίκηση της Εταιρείας και/ή η εκπλήρωση ορισμένων υποχρεώσεων και/ή η άσκηση μέρους των εξουσιών και των αρμοδιοτήτων του, την υποχρέωση να τους αποζημιώνει πλήρως κατά την άσκηση των καθηκόντων τους.

Τα σύντομα βιογραφικά των ανωτέρω μελών του Δ.Σ. παρατίθενται στην ιστοσελίδα της Εταιρείας www.briqproperties.gr.

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου έχουν γνωστοποιήσει στην Εταιρεία τις εξής λοιπές επαγγελματικές δεσμεύσεις τους (συμπεριλαμβανομένων σημαντικών μη εκτελεστικών δεσμεύσεων σε εταιρείες και μη κερδοσκοπικά ιδρύματα):

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΔΕΣΜΕΥΣΗ
Οεόδωρος Φέσσας	1. ΣΕΒ	1. ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ,ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ
	2. ΙΟΒΕ	2. ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	3. ICC ΕΛΛΑΣ	3. ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	4. QUEST ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΕ	4. ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ
	5. INFO QUEST TECHNOLOGIES ΑΕΒΕ	5. ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ
	6. ACS ΑΕΕ	6. ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ
	7. QUESTONLINE ΑΕ	7. ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ
	8. UNISYSTEMS ΑΕΕ	8. ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ

	9. ISQUARE AE 10. QUEST ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΑΕ 11. ΑΝΕΜΟΠΥΛΗ ΑΕ 12. QUEST SOLAR AE 13. QUEST SOLAR ΑΛΜΥΡΟΥ Α.Ε. 14. ΑΜΑΛΙΑ ΑΕ 15. ΜΕΓΑΛΟ ΠΛΑΙ ΑΕ 16. ΑΛΠΕΝΕΡ ΑΕ 17. ΚΑΡΝΤΑΙΝΚ Α.Ε.	9. ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ 10. ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ 11. ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ (έως 29.6.2016) 12. ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ (έως 9.12.2016) 13. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ (από 21.12.2015 έως 9.12.2016) 14. ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ 15. ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ 16. ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ 17. ΜΕΛΟΣ ΔΣ
Φαίδων Ταμβακάκης	1. ALPHA TRUST ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΜΟΙΒΑΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΟΡΓΑΝΙΣΜΩΝ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ 2. ALPHA TRUST – ΑΝΔΡΟΜΕΔΑ Α.Ε.Ε.Χ 3. ΦΥΤΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ 4. ΑΜΕΡΙΚΑΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ ΚΛΑΣΣΙΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ (ASCSA) 5. ΓΕΝΝΑΔΕΙΟΣ ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ 6. TAYLOR YOUNG INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED 7. QUEST ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΕ	1. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ 2. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ 3. ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ 4. CO-CHAIRMAN OF BLEGEN LIBRARY 5. ΜΕΛΟΣ ΔΙΟΙΚΟΥΣΑΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ 6. ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ 7. ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟ ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ
Άννα Αποστολίδου	ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΤΑΙΑ Α.Ε.Ε.Α.Π.	ΜΕΛΟΣ Δ.Σ., ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ (έως 06.06.2016)
Απόστολος Γεωργαντζής	1. QUEST ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΕ 2. INFO QUEST TECHNOLOGIES AEBE 3. ACS AEE 4. UNISYSTEMS AE 5. ISQUARE AE 6. ISTORM A.E. 7. ΚΑΡΝΤΑΙΝΚ Α.Ε. 8. QUEST ON LINE A.E. 9. ACS UK LTD 10. SUNMED LAND INVEST INC 11. U-You A.E.	1. ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ 2.ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ *(από 21.12.2015)* 3. Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ *(έως 15.1.2016)*, ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ *(από 15.1.2016)* 4. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ *(από 21.12.2015)* 5. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ *(από 21.12.2015)* 6. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ *(από 21.12.2015)* 7. ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ *(από 21.12.2015)* 8. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ *(από 21.12.2015)* 9. Διευθυντής (Director) 10. Διευθυντής (Director) 11. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ (από 21.12.2015)
Ευτυχία Κουτσουρέλη	1. ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΚΤΗ ΑΕ 2.ΕΛΛΗΝΟΑΜΕΡΙΚΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ 3. QUEST ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΕ 4. QUEST ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΑΕ 5. QUEST ON LINE AE 6. ACS AEE 7. UNISYSTEMS AE 8. ΚΑΡΝΤΑΙΝΚ Α.Ε.	1. ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ & Δ/ΣΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ 2. ΜΕΛΟΣ Δ.Σ., ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ 3. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ 4. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ 5. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ (έως 21.12.2015) και ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ (από 21.12.2015) 6. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ 7. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ (έως 21.12.2015) και ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ (από 21.12.2015) 8. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ (από 22.5.2015)
Μάρκος Μπιτσάκος	1.QUEST ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΕ 2.INFO QUEST TECHNOLOGIES AEBE 3.ACS AEE	1. ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ 2. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ (έως 21.12.2015), ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ (από 21.12.2015) 3. ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ

	4. QUEST ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΑΕ	4. ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
	5. UNISYSTEMS ΑΕΕ	5. ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ
	6. ISQUARE ΑΕ	6. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ (έως 21.12.2015), ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ (από 21.12.2015)
	7. QUEST SOLAR ABETE	7. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ (έως 9.12.2016)
	8. ΑΝΕΜΟΠΥΛΗ ΑΕ	8. ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ (έως 29.6.2016)
	9. ΑΛΠΕΝΕΡ ΑΕ	9. ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
	10. QUEST SOLAR ΑΛΜΥΡΟΥ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΑΕ	10. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ (έως 21.12.2015), ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ (από 21.12.2015 έως 9.12.2016)
	11. UNISYSTEMS TURK BILGI TEKNONOLOJİLERİ ANONİM ŞİRKETİ	11. ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	12. UNISYSTEMS B.V.	12. ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ
	13. ISTORM A.E.	13. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ (έως 21.12.2015), ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ (από 21.12.2015)
	14. U-You A.E.	14. Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ (έως 21.12.2015), ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ (από 21.12.2015)
Απόστολος Παπαδόπουλος	1. GRANT THORNTON ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΕΣ ΚΑΙ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ Α.Ε.	1. ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	2. ΑΡΤΟΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΚΑΡΑΜΟΛΕΓΚΟΣ ΑΕ	2. ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟ ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ
	3. QUEST ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΕ	3. ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟ ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ

ζ. Στο πλαίσιο του Διοικητικού Συμβουλίου λειτουργεί **Επιτροπή Ελέγχου** από ανεξάρτητα και μη εκτελεστικά μέλη, εκλεγμένη από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων, που συγκλήθηκε κατά την 25η Οκτωβρίου 2016.

Κύρια αποστολή της Επιτροπής Ελέγχου είναι η παροχή υποστήριξης στο Διοικητικό Συμβούλιο, για την εκπλήρωση της εποπτικής του ευθύνης έναντι των μετόχων, του επενδυτικού κοινού και των συναλλασσομένων με την Εταιρεία για την παρακολούθηση:

- Της πληρότητας και της ορθότητας όλων των χρηματοοικονομικών καταστάσεων
- Της αποτελεσματικότητας και αποδοτικότητας των συστημάτων εσωτερικού ελέγχου, που έχουν θεσπιστεί από τη Διοίκηση και το Διοικητικό Συμβούλιο.
- Της συμμόρφωσης της Εταιρείας με το εκάστοτε ισχύον νομικό και κανονιστικό καθεστώς, καθώς και τον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας.
- Της ελεγκτικής λειτουργίας και της αξιολόγησης του έργου του εσωτερικού ελέγχου και των εξωτερικών ελεγκτών με σκοπό τη διασφάλιση της ανεξαρτησίας, της ποιότητας, των τυπικών προσόντων και της απόδοσης των ελεγκτών.

Η λειτουργία της Επιτροπής Ελέγχου ρυθμίζεται αναλυτικά από τον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας που εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο την 29/11/2016.

Με βάση την από 25.10.2016 Έκτακτη Γενική Συνέλευση και σύμφωνα με το άρ. 37 του Ν.3693/2008, τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου ήταν οι κ.κ.:

- Φαίδων Ταμβακάκης,
- Μάρκος Μπιτσάκος και
- Απόστολος Παπαδόπουλος

Η Επιτροπή Ελέγχου κατά το έτος 2016 συνεδρίασε 1 φορά με την παρουσία όλων των μελών της. Στη συζήτηση θεμάτων αρμοδιότητας της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου εκκαλείτο ο Υπεύθυνος της Υπηρεσίας Εμμανουήλ Ανδρικάκης. Στην πρώτη συνεδρίαση της Επιτροπής Ελέγχου εγκρίθηκε ο Κανονισμός Λειτουργίας της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου. Επίσης η Επιτροπή Ελέγχου εξέτασε και διασφάλισε την ανεξαρτησία και αντικειμενικότητα τόσο των εξωτερικών ελεγκτών (Pricewaterhouse Ανώνυμη Ελεγκτική Εταρεία) όσο και της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου και ενθάρρυνε τη συνεργασία εσωτερικών και εξωτερικών ελεγκτών.

η. Με βάση τον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας, προβλέφθηκε η σύσταση **Επενδυτικής Επιτροπής**, τα μέλη της οποίας ορίσθηκαν βάσει της από 29.11.2016 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου, που αποτελείται από:

- Άννα Αποστολίδου,
- Θεόδωρο Φέσσα,
- Ευτυχία Κουτσουρέλη,
- Απόστολο Γεωργαντζή και
- Φαίδωνα Ταμβακάκη.

Η Επενδυτική Επιτροπή είναι αρμόδια να εισηγείται προς το Διοικητικό Συμβούλιο ή να αποφασίζει κατόπιν σχετικής εξουσιοδότησης από το Διοικητικό Συμβούλιο για τη διαμόρφωση και υλοποίηση της επενδυτικής στρατηγικής της Εταιρείας, την πραγματοποίηση νέων επενδύσεων, τη ρευστοποίηση υπαρχουσών, καθώς και τη διαχείριση του χαρτοφυλακίου της με βάση τις εκάστοτε συνθήκες και ευκαιρίες της αγοράς. Περαιτέρω, ο σκοπός, η σύνθεση και αρμοδιότητες της Επενδυτικής Επιτροπής, κλπ, περιέχονται στον Κανονισμό Λειτουργίας της, ο οποίος συνιστά παράρτημα του Εσωτερικού Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας.

θ. Κατά την από 29.11.2016 συνεδρίαση το Διοικητικό Συμβούλιο άρισε ως μέλη της, προβλεπόμενης στον Εσωτερικό Κανονισμό της Εταιρείας, **Επιτροπής Ανθρώπινου Δυναμικού & Αποδοχών** τους κ.κ.:

- Φαίδωνα Ταμβακάκη,
- Απόστολο Παπαδόπουλο και
- Μάρκο Μπιτσάκο.

Σκοπός της Επιτροπής Ανθρώπινου Δυναμικού και Αποδοχών είναι να συνδράμει το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας κατά την εκπλήρωση των καθηκόντων του σχετικά με τον καθορισμό και την παρακολούθηση της εφαρμογής της πολιτικής αμοιβών του προσωπικού της Εταιρείας, καθώς και την προσέλκυση εξειδικευμένων στελεχών και τη διατήρηση, αξιοποίηση και εξέλιξη τους. Περαιτέρω, ο σκοπός, η σύνθεση και αρμοδιότητες της Επιτροπής Ανθρώπινου Δυναμικού & Αποδοχών, περιέχονται στον Κανονισμό Λειτουργίας της, ο οποίος συνιστά παράρτημα του Εσωτερικού Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας.

10. Λοιπές Πληροφορίες για την Εταιρεία

10.1. Διάρθρωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας

Το Μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ύψος των € 27.777.167,23 διαιρούμενο σε 11.921.531 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 2,33 η κάθε μια και είναι ολοσχερώς καταβλημένο. Όλες οι μετοχές της Εταιρείας είναι κοινές, ονομαστικές, με δικαίωμα ψήφου, δεν έχουν εισαχθεί προς διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο Αθηνών και έχουν όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που απορρέουν από το Καταστατικό της Εταιρείας και καθορίζονται από το Νόμο.

Η Εταιρεία την ημερομηνία 31.12.2016 δεν κατείχε ίδιες μετοχές.

10.2. Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της Εταιρείας

Η μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρείας γίνεται όπως ορίζει ο Νόμος και δεν υφίστανται εκ του καταστατικού της περιορισμοί στη μεταβίβαση τους.

10.3. Σημαντικές άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές

Κατά την 31.12.2016, τα πρόσωπα που διατηρούν σημαντική άμεση συμμετοχή στην Εταιρεία είναι η «Quest Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία», η οποία κατέχει το σύνολο των μετοχών που απαρτίζουν το ολοσχερώς καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαια της Εταιρείας.

10.4. Μετοχές που παρέχουν ειδικά δικαιώματα

Δεν υφίστανται μετοχές της Εταιρείας οι οποίες παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου στους κατόχους τους.

10.5. Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου

Δεν προβλέπονται από το Καταστατικό της Εταιρείας περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου.

10.6. Συμφωνίες μεταξύ μετόχων της Εταιρείας

Δεν υφίστανται συμφωνίες μετόχων, οι οποίες συνεπάγονται περιορισμούς στη μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρείας ή στην άσκηση των δικαιωμάτων ψήφου που απορρέουν από τις μετοχές της.

10.7. Κανόνες για το διορισμό και την αντικατάσταση μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και για την τροποποίηση του Καταστατικού που διαφοροποιούνται από τα προβλεπόμενα στον κ.ν. 2190/1920

Οι κανόνες που προβλέπει το Καταστατικό της Εταιρείας για το διορισμό και την αντικατάσταση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της και την τροποποίηση των διατάξεών του, δεν διαφοροποιούνται από τις προβλέψεις των διατάξεων του κ.ν. 2190/1920.

10.8. Αρμοδιότητα του Διοικητικού Συμβουλίου ή ορισμένων μελών, για την έκδοση νέων μετοχών ή την αγορά ίδιων μετοχών σύμφωνα με το άρθρο 16 του κ.ν. 2190/1920

Δεν έχουν ληφθεί αποφάσεις για έκδοση νέων ή αγορά ιδίων μετοχών.

10.9. Σημαντικές συμφωνίες που έχει συνάψει η Εταιρεία και οι οποίες τίθεται σε ισχύ, τροποποιούνται ή λήγουν σε περίπτωση αλλαγής στον έλεγχο της Εταιρείας κατόπιν δημόσιας πρότασης.

Δεν υφίστανται συμφωνίες οι οποίες έχουν τεθεί σε ισχύ, τροποποιούνται ή λήγουν σε περίπτωση αλλαγής του ελέγχου της Εταιρείας κατόπιν δημόσιας πρότασης.

10.10. Σημαντικές συμφωνίες που έχει συνάψει η Εταιρεία με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή με το προσωπικό της.

Δεν υπάρχουν ειδικές συμφωνίες της Εταιρείας με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της ή με το προσωπικό της, οι οποίες να προβλέπουν την καταβολή αποζημίωσης ειδικά σε περίπτωση παραίτησης ή απόλυσης χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμού της θητείας ή της απασχόλησης τους εξαιτίας δημόσιας πρότασης.

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Καλλιθέα, 13 Φεβρουαρίου 2017

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος

Θεόδωρος Φέσσας

Α.Δ.Τ.ΑΕ106909

Η Διευθύνουσα Σύμβουλος

Άννα Αποστολίδου

Α.Δ.Τ.ΑΜ540378

pwc

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «BriQ Properties A.E.E.A.Π.»

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας BriQ Properties A.E.E.A.Π. (η «Εταιρεία»), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2016, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Ευθύνη της Διοίκησης για τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις εσωτερικές δικλίδες, που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδη ανακρίβεια, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Ευθύνη του Ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε γνώμη επί αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων με βάση τον έλεγχό μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου, πού έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία (ΦΕΚ/Β΄/2848/23.10.2012). Τα πρότυπα αυτά απαιτούν να συμμορφωνόμαστε με κανόνες δεοντολογίας, καθώς και να σχεδιάζουμε και διενεργούμε τον έλεγχο με σκοπό την απόκτηση εύλογης διασφάλισης για το εάν οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδη ανακρίβεια.

Ο έλεγχος περιλαμβάνει τη διενέργεια διαδικασιών για την απόκτηση ελεγκτικών τεκμηρίων, σχετικά με τα ποσά και τις γνωστοποιήσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Οι επιλεγόμενες διαδικασίες βασίζονται στην κρίση του ελεγκτή περιλαμβανομένης της εκτίμησης των κινδύνων ουσιώδους ανακρίβειας των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος. Κατά τη διενέργεια αυτών των εκτιμήσεων κινδύνου, ο ελεγκτής εξετάζει τις εσωτερικές δικλίδες που σχετίζονται με την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της εταιρείας, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των εσωτερικών δικλίδων της εταιρείας. Ο έλεγχος περιλαμβάνει επίσης την αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και του εύλογου των εκτιμήσεων που έγιναν από τη διοίκηση, καθώς και αξιολόγηση της συνολικής παρουσίασης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε συγκεντρώσει είναι επαρκή και κατάλληλα για τη θεμελίωση της ελεγκτικής μας γνώμης.

Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας BriQ Properties A.E.E.A.Π. κατά την 31η Δεκεμβρίου 2016, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και της Δήλωσης Εταιρικής Διακυβέρνησης που περιλαμβάνεται στην έκθεση αυτή, κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 5 του άρθρου 2 (μέρος Β) του Ν. 4336/2015, σημειώνουμε ότι:

α) Στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης, η οποία παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που ορίζονται στο άρθρο 43ββ του Κωδ. Ν. 2190/1920.

β) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 43α και της παραγράφου 1 (περιπτώσεις γ' και δ') του άρθρου 43ββ του Κωδ. Ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31/12/2016.

γ) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία BriQ Properties A.E.E.A.Π. και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 16 Φεβρουαρίου 2017

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

pwc

ΠράισγουωτερχαουςΚούπερς
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές
Λεωφ. Κηφισίας 268
152 32 Χαλάνδρι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Δημήτρης Σούρμπης
ΑΜ ΣΟΕΛ 16891



BriQ Properties A.E.E.A.Π.

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
για τη χρήση από 21 Οκτωβρίου 2016 έως 31 Δεκεμβρίου 2016

Με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Σημ.	31.12.2016
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό		
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	24.091
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	7	179
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	8	2
		24.272
Κυκλοφορούν ενεργητικό		
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	8	90
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	3.434
		3.524
Σύνολο ενεργητικού		**27.796**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
Ίδια κεφάλαια		
Μετοχικό κεφάλαιο	10	27.777
Αποτελέσματα εις νέον		(449)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**27.328**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	11	1
Ληφθείσες εγγυήσεις ενοικίων	12	302
		303
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	12	124
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	17	41
		165
Σύνολο υποχρεώσεων		**468**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**27.796**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 26 έως 48 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Κατάσταση συνολικού εισοδήματος

	Σημ.	21.10.2016 - 31.12.2016
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	13	392
		392
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	6	(568)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	14	(123)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	15	(26)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	16	(82)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	7	(1)
Καθαρά κέρδη/ (ζημίες) προ φόρων		**(408)**
Φόροι	17	(41)
Καθαρά κέρδη/ (ζημίες) χρήσης		**(449)**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		**-**
Κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)		
Βασικά και προσαρμοσμένα	18	(0,04)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 26 έως 48 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων

	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 21η Οκτωβρίου 2016		-	-	-
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης		-	(449)	(449)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης		-	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		-	**(449)**	**(449)**
Έκδοση μετοχικού κεφαλαίου	10	27.777	-	27.777
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2016		**27.777**	**(449)**	**27.328**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 26 έως 48 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Κατάσταση ταμειακών ροών

	Σημ.	21.10.2016 - 31.12.2016
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		
Καθαρά κέρδη/ (ζημίες) προ φόρων		(408)
Αναπροσαρμογές για:		
Αποσβέσεις	7	1
(Αύξηση)/μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	6	568
Προβλέψεις		22
Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού - έξοδο/(έσοδο) χρήσης	11	1
Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης		
(Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων		(91)
Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων		403
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**496**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
Αγορές ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	7	(19)
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		**(19)**
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Εισφορά μετόχων σε μετρητά	10	2.957
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**2.957**
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		**3.434**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης		-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	9	**3.434**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 26 έως 48 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες

Η «BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.» (η «Εταιρεία») ιδρύθηκε στις 21 Οκτωβρίου 2016.

Η Εταιρεία είναι Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (Α.Ε.Ε.Α.Π.), και έχει λάβει άδεια λειτουργίας από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς με αριθμό 757/31.05.2016. Η λειτουργία της διέπεται από τις διατάξεις του ν. 2778/1993, του ν. 4209/2013 και του κ.ν. 2190/2910, καθώς και από κανονιστικές αποφάσεις και εγκυκλίους της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και των Υπουργείων Οικονομίας και Οικονομικών. Αποκλειστικός σκοπός της Εταιρείας είναι η απόκτηση και διαχείριση ακίνητης περιουσίας και γενικώς η διενέργεια επενδύσεων, όπως αυτές προβλέπονται στο άρθρο 22 του νόμου 2778/1999, όπως ισχύει. 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 αναφορικά με την τήρηση του κ.ν. 2190/1920. Μετά την εισαγωγή των μετοχών της στο Χρηματιστήριο Αθηνών, η Εταιρεία θα εποπτεύεται και ελέγχεται και από το Χρηματιστήριο Αθηνών.

Η Εταιρεία έχει στην κυριότητα, νομή και κατοχή της επτά (7) ακίνητα, ως ειδική διάδοχος των ανώνυμων εταιρειών «Quest Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία» (Quest Holdings) και «Unisystems συστήματα πληροφορικής ανώνυμη εμπορική εταιρεία» (Unisystems A.E.), οι οποίες εισέφεραν τα εν λόγω ακίνητά τους κατά τη σύσταση της Εταιρείας.

Την 21/10/2016 εγκρίθηκε και καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), η σύσταση της Ανώνυμης Εταιρείας με επωνυμία «BriQ Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία», με διακριτικό τίτλο «BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π» και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 140330201000, σύμφωνα με τις διατάξεις του κ.ν. 2190/1920, του ν.2778/1999 και του ν.4209/2013 όπως έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν.

Η έδρα της Εταιρείας είναι στο Δήμο Καλλιθέας του Νομού Αττικής επί της οδού Αλεξάνδρου Πάντου αρ. 25, 176 71. Η ιστοσελίδα της Εταιρείας είναι: www.briqproperties.gr.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2016, αφορούν την υποδωδεκάμηνη περίοδο από 21/10/2016 (ημερομηνία σύστασης της Εταιρείας) μέχρι την 31/12/2016. Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»), εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στην από 13.02.2017 συνεδρίασή του και θα τεθούν προς έγκριση στη Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

Εποπτεύουσα αρχή

Περιφέρεια Αττικής Π.Ε. Νοτίου Τομέα Αθηνών

Αριθμός Φορολογικού Μητρώου 997521479

2. Αρχές σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι βασικές λογιστικές πολιτικές που εφαρμόστηκαν για την κατάρτιση αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων παρουσιάζονται παρακάτω.

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

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

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

2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

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

<u>Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους</u>

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» και μεταγενέστερες τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7 <u>[εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018]</u>

Το ΔΠΧΑ 9 αντικαθιστά τις πρόνοιες του ΔΛΠ 39 που αφορούν στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και συμπεριλαμβάνει επίσης ένα μοντέλο αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών το οποίο αντικαθιστά το μοντέλο των πραγματοποιημένων πιστωτικών ζημιών που εφαρμόζεται σήμερα. Το ΔΠΧΑ 9 καθιερώνει μία προσέγγιση της λογιστικής αντιστάθμισης βασιζόμενη σε αρχές και αντιμετωπίζει ασυνέπειες και αδυναμίες στο τρέχον μοντέλο του ΔΛΠ 39. Η Εταιρεία βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 9 στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες» <u>(εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018)</u>

Το ΔΠΧΑ 15 εκδόθηκε τον Μάιο του 2014. Σκοπός του προτύπου είναι να παρέχει ένα ενιαίο, κατανοητό μοντέλο αναγνώρισης των εσόδων από όλα τα συμβόλαια με πελάτες ώστε να βελτιώσει τη συγκρισιμότητα μεταξύ εταιρειών του ίδιου κλάδου, διαφορετικών κλάδων και διαφορετικών κεφαλαιαγορών. Περιλαμβάνει τις αρχές που πρέπει να εφαρμόσει μία οικονομική οντότητα για να προσδιορίσει την επιμέτρηση των εσόδων και τη χρονική στιγμή της αναγνώρισής τους. Η βασική αρχή είναι ότι μία οικονομική οντότητα, αναγνωρίζει τα έσοδα με τρόπο που απεικονίζει τη μεταβίβαση των αγαθών ή υπηρεσιών στους πελάτες στο ποσό το οποίο αναμένει να δικαιούται σε αντάλλαγμα για αυτά τα αγαθά ή τις υπηρεσίες. Η Εταιρεία βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 15 στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» <u>(εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019)</u>

Το ΔΠΧΑ 16 εκδόθηκε τον Ιανουάριο του 2016 και αντικαθιστά το ΔΛΠ 17. Σκοπός του προτύπου είναι να εξασφαλίσει ότι οι μισθωτές και οι εκμισθωτές παρέχουν χρήσιμη πληροφόρηση που παρουσιάζει εύλογα την ουσία των συναλλαγών που αφορούν μισθώσεις. Το ΔΠΧΑ 16 εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο για το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του μισθωτή, το οποίο απαιτεί ο μισθωτής να αναγνωρίζει περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις για όλες τις συμβάσεις μισθώσεων με διάρκεια άνω των 12 μηνών, εκτός εάν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι μη σημαντικής αξίας. Σχετικά με το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του εκμισθωτή, το ΔΠΧΑ 16 ενσωματώνει ουσιαστικά τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 17. Επομένως, ο εκμισθωτής συνεχίζει να κατηγοριοποιεί τις συμβάσεις μισθώσεων σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές μισθώσεις, και να ακολουθεί διαφορετικό λογιστικό χειρισμό για κάθε τύπο σύμβασης. Η Εταιρεία βρίσκεται στη

διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 16 στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις. Το πρότυπο δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 7 (Τροποποιήσεις) "Γνωστοποιήσεις" (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2017)

Οι τροποποιήσεις εισάγουν υποχρεωτικές γνωστοποιήσεις που παρέχουν τη δυνατότητα στους χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων να αξιολογήσουν τις μεταβολές των υποχρεώσεων που προέρχονται από χρηματοδοτικές δραστηριότητες. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 2 (Τροποποιήσεις) "Ταξινόμηση και επιμέτρηση συναλλαγών που αφορούν παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών" (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2018)

Η τροποποίηση παρέχει διευκρινήσεις σχετικά με τη βάση επιμέτρησης όσον αφορά παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με μετρητά και το λογιστικό χειρισμό σχετικά με τροποποιήσεις σε όρους που μεταβάλλουν μία παροχή που διακανονίζεται με μετρητά σε παροχή που διακανονίζεται με συμμετοχικούς τίτλους. Επιπλέον εισάγουν μία εξαίρεση όσον αφορά τις αρχές του ΔΠΧΑ 2 με βάση την οποία μία παροχή θα πρέπει να αντιμετωπίζεται σαν να επρόκειτο να διακανονιστεί εξ ολοκλήρου με συμμετοχικούς τίτλους, στις περιπτώσεις όπου ο εργοδότης υποχρεούται να παρακρατά ένα ποσό προς κάλυψη των φορολογικών υποχρεώσεων των εργαζομένων, που προκύπτουν από παροχές οι οποίες εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και να το αποδίδει στις φορολογικές αρχές. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 40 (Τροποποιήσεις) "Μεταφορές επενδυτικών ακινήτων" (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι προκειμένου να μπορεί να πραγματοποιηθεί μεταφορά προς ή από τα επενδυτικά ακίνητα θα πρέπει να έχει πραγματοποιηθεί αλλαγή στη χρήση. Προκειμένου να θεωρηθεί ότι έχει επέλθει αλλαγή στην χρήση ενός ακινήτου, θα πρέπει να αξιολογηθεί κατά πόσο το ακίνητο πληρεί τον ορισμό και η αλλαγή στη χρήση να μπορεί να τεκμηριωθεί. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2014 (Κύκλος 2014 – 2016) (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2017)

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιγράφουν τις βασικές αλλαγές σε δύο ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 12 "Γνωστοποίηση συμμετοχής σε άλλες οικονομικές οντότητες"

Η τροποποίηση παρέχει διευκρινήσεις σχετικά με το ότι η υποχρέωση για παροχή των γνωστοποιήσεων του ΔΠΧΑ 12 έχει εφαρμογή σε συμμετοχές σε οντότητες που έχουν κατηγοριοποιηθεί ως διακρατούμενες προς πώληση, εκτός της υποχρέωσης για παροχή συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

ΔΛΠ 28 "Συμμετοχές σε συγγενείς και κοινοπραξίες"

Οι τροποποιήσεις παρέχουν διευκρινήσεις ως προς το ότι όταν οι οργανισμοί διαχείρισης επενδύσεων κεφαλαίων, τα αμοιβαία κεφάλαια, και οντότητες με παρόμοιες δραστηριότητες εφαρμόζουν την επιλογή να επιμετρούν τις συμμετοχές σε συγγενείς ή κοινοπραξίες σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Αυτή η επιλογή θα πρέπει να γίνει ξεχωριστά για κάθε συγγενή ή κοινοπραξία κατά την αρχική αναγνώριση.

2.3 Λογιστικές Αρχές

2.3.1 Πληροφόρηση κατά τομέα

Οι τομείς παρουσιάζονται με τρόπο που να είναι σύμφωνος με την εσωτερική πληροφόρηση που παρέχεται στον επικεφαλής της λήψης των επιχειρηματικών αποφάσεων. Ο επικεφαλής της λήψης των επιχειρηματικών αποφάσεων, που είναι υπεύθυνος για την κατανομή των πόρων και την αξιολόγηση της αποδοτικότητας των τομέων, είναι η Διοίκηση, η οποία λαμβάνει τις στρατηγικές αποφάσεις της Εταιρείας.

2.3.2 Συναλλαγματικές μετατροπές

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

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

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα βάσει των ισοτιμιών που ισχύουν κατά την ημερομηνία της κάθε συναλλαγής ή της αποτίμησης όταν τα στοιχεία επανεκτιμώνται. Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από την τακτοποίηση τέτοιων συναλλαγών και από την μετατροπή των νομισματικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα με τις ισχύουσες ισοτιμίες κατά την ημερομηνία αναφοράς, καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, εκτός από τις περιπτώσεις που μεταφέρονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα αφού έχουν οριστεί ως μέσα αντιστάθμισης των ταμειακών ροών και αντιστάθμισης καθαρών επενδύσεων. Τα κέρδη ή ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές που σχετίζονται με ταμειακά διαθέσιμα ή δανειακές υποχρεώσεις παρουσιάζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, στα «Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα)-καθαρά». Όλα τα λοιπά κέρδη ή ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές παρουσιάζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, στα «Λοιπά κέρδη/(ζημιές) - καθαρά».

Οι μεταβολές στην εύλογη αξία των νομισματικών στοιχείων σε ξένο νόμισμα ταξινομημένων σαν διαθέσιμα προς πώληση αναλύονται μεταξύ συναλλαγματικών διαφορών που προκύπτουν λόγω μεταβολής του αναπόσβεστου κόστους και λόγω λοιπών μεταβολών στη λογιστική αξία. Οι συναλλαγματικές διαφορές από μεταβολές στο αναπόσβεστο κόστος καταχωρούνται στα αποτελέσματα, ενώ οι λοιπές μεταβολές στη λογιστική αξία καταχωρούνται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα.

Συναλλαγματικές διαφορές από μη νομισματικά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις, όπως μετοχές που αποτιμώνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα ως μέρος των κερδών/ζημιών εύλογης αξίας. Οι συναλλαγματικές διαφορές από μη νομισματικά περιουσιακά στοιχεία, όπως μετοχές που έχουν ταξινομηθεί ως διαθέσιμα προς πώληση, καταχωρούνται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα.

2.3.3 Επενδύσεις σε Ακίνητα

Ακίνητα τα οποία διακρατούνται για μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή για ανατίμηση κεφαλαίου ή και τα δύο, και δεν χρησιμοποιούνται από την Εταιρεία, κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικόπεδα και κτίρια.

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

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

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανό ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να

μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επισκευών και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

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

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

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

2.3.4 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

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

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

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

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

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

Κτίρια	50	Έτη
Έπιπλα και εξοπλισμός	4-7	Έτη

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

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

2.3.5 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα άυλα και πάγια περιουσιακά στοιχεία τα οποία αποσβένονται ελέγχονται για σκοπούς απομείωσης όταν γεγονότα ή αλλαγές στις συνθήκες υποδηλώνουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Όταν η λογιστική αξία κάποιου περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό του, η αντίστοιχη ζημιά απομείωσής του καταχωρείται στα

αποτελέσματα. Η ανακτήσιμη αξία προσδιορίζεται ως η μεγαλύτερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας μείον έξοδα πώλησης και της αξίας χρήσεως. Για τους σκοπούς προσδιορισμού της απομείωσης, τα περιουσιακά στοιχεία ομαδοποιούνται στο χαμηλότερο επίπεδο για το οποίο οι ταμειακές ροές δύναται να προσδιοριστούν ξεχωριστά (μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών). Οι απομειώσεις που έχουν αναγνωριστεί σε προηγούμενες περιόδους σε μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (εκτός της υπεραξίας) εξετάζονται σε κάθε ημερομηνία αναφοράς για τυχόν αναστροφή.

2.3.6 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Δάνεια και απαιτήσεις

Περιλαμβάνουν μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με πάγιες ή προσδιορισμένες πληρωμές, τα οποία δεν διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές. Συμπεριλαμβάνονται στο κυκλοφορούν ενεργητικό, εκτός από εκείνα με λήξη μεγαλύτερη των 12 μηνών από την ημερομηνία αναφοράς τα οποία συμπεριλαμβάνονται στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό. Τα δάνεια και απαιτήσεις της Εταιρείας περιλαμβάνουν τα κονδύλια "Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις", "Πελάτες και Λοιπές απαιτήσεις" και "Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα" που παρουσιάζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης (Σημειώσεις 8 και 9).

Αναγνώριση και επιμέτρηση

Οι αγορές και οι πωλήσεις των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων αναγνωρίζονται κατά την ημερομηνία της συναλλαγής που είναι και η ημερομηνία κατά την οποία η Εταιρεία δεσμεύεται να αγοράσει ή να πωλήσει το στοιχείο. Οι επενδύσεις αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους πλέον των δαπανών συναλλαγής, με εξαίρεση τα χρηματοοικονομικά στοιχεία αποτιμώμενα σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων για τα οποία οι δαπάνες συναλλαγής αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα. Οι επενδύσεις παύουν να αναγνωρίζονται όταν το δικαίωμα στις ταμειακές ροές από τις επενδύσεις λήγει ή μεταβιβάζεται και η Εταιρεία έχει μεταβιβάσει ουσιωδώς όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που συνεπάγεται η ιδιοκτησία. Τα δάνεια και απαιτήσεις επιμετρώνται μεταγενέστερα στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

2.3.7 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, όταν υπάρχει νομικά εκτελεστό δικαίωμα συμψηφισμού των ποσών που αναγνωρίστηκαν και παράλληλα υπάρχει η πρόθεση να γίνει διακανονισμός σε καθαρή βάση, ή όταν η ανάκτηση του περιουσιακού στοιχείου και ο διακανονισμός της υποχρέωσης γίνονται ταυτόχρονα. Το νομικά εκτελεστό δικαίωμα δεν πρέπει να εξαρτάται από μελλοντικά γεγονότα και πρέπει να ασκείται κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών, καθώς και σε περιπτώσεις αθέτησης των υποχρεώσεων, αφερεγγυότητας ή πτώχευσης της Εταιρείας ή του αντισυμβαλλόμενου.

2.3.8 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι τα ποσά που οφείλονται από τους πελάτες για υπηρεσίες που παρασχέθηκαν σε αυτούς κατά τις συνήθεις δραστηριότητες της Εταιρείας. Εάν η είσπραξη των απαιτήσεων αναμένεται να πραγματοποιηθεί εντός 12 μηνών από το τέλος της χρήσης καταχωρούνται στο κυκλοφορούν ενεργητικό. Διαφορετικά, καταχωρούνται στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό.

Οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, αφαιρουμένων και των ζημιών απομείωσης.

2.3.9 Απομείωση αξίας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώμενα στο αναπόσβεστο κόστος.

Η Εταιρεία αξιολογεί σε κάθε ημερομηνία αναφοράς εάν υπάρχουν ενδείξεις ότι ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή μια ομάδα χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων έχει απομειωθεί. Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή μία ομάδα χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων είναι απομειωμένο και έχουν πραγματοποιηθεί ζημιές απομείωσης, αν και μόνο αν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη απομείωσης σαν αποτέλεσμα ενός ή περισσότερων γεγονότων που συνέβησαν μετά την αρχική αναγνώριση του περιουσιακού στοιχείου ('ζημιογόνο γεγονός') και αυτό το ζημιογόνο γεγονός (ή γεγονότα) ασκεί επίδραση στις μελλοντικές ταμειακές ροές του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή της ομάδας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, και η επίδραση αυτή μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα.

Ενδείξεις απομείωσης μπορεί να αποτελούν τα εξής γεγονότα: σημαντική οικονομική δυσκολία του χρεώστη ή ομάδας χρεωστών, καθυστέρηση ή διακοπή πληρωμής τόκων και δόσεων, πιθανότητα χρεοκοπίας ή άλλης χρηματοοικονομικής αναδιοργάνωσης και παρατηρήσιμα στοιχεία που δείχνουν μετρήσιμη μείωση στις αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές.

Αν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι υπάρχει ζημιά απομείωσης που αφορά δάνεια και απαιτήσεις, το ποσό της ζημιάς επιμετράται ως η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών (εξαιρώντας μελλοντικές πιστωτικές ζημιές που δεν έχουν πραγματοποιηθεί) προεξοφλημένες με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο του περιουσιακού στοιχείου. Η λογιστική αξία των περιουσιακών στοιχείων μειώνεται με το ποσό της ζημιάς απομείωσης και η ζημιά καταχωρείται στα αποτελέσματα. Αν ένα δάνειο έχει μεταβλητό επιτόκιο, το επιτόκιο προεξόφλησης για την επιμέτρηση της ζημιάς απομείωσης είναι το τρέχον αποτελεσματικό επιτόκιο όπως προσδιορίστηκε από τη σχετική σύμβαση.

Αν σε επόμενη περίοδο, το ποσό της απομείωσης μειωθεί και η μείωση μπορεί αντικειμενικά να συσχετισθεί με γεγονός που συνέβη μετά την αναγνώριση της απομείωσης (π.χ. βελτίωση της πιστοληπτικής διαβάθμισης του χρεώστη), η αναστροφή της αναγνωρισμένης ζημιάς απομείωσης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

2.3.10 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

2.3.11 Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αποτελείται από κοινές ονομαστικές μετοχές.

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

Το κόστος κτήσης ιδίων μετοχών εμφανίζεται αφαιρετικά από τα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας, μέχρι οι ίδιες μετοχές πωληθούν, ακυρωθούν ή επανεκδοθούν. Κάθε κέρδος ή ζημιά από πώληση ιδίων μετοχών καθαρό από άμεσα για την συναλλαγή λοιπά έξοδα και φόρους, εμφανίζεται ως αποθεματικό στα ίδια κεφάλαια.

2.3.12 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

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

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

2.3.13 Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις

Σύμφωνα με το άρθρο 31 του Ν. 2778/1999, οι εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία υποχρεούνται σε καταβολή φόρου ο συντελεστής του οποίου ορίζεται σε δέκα τοις εκατό (10%) επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξανομένου κατά μία (1) ποσοστιαία μονάδα. Ο φόρος αυτός υπολογίζεται επί του μέσου όρου των επενδύσεών, πλέον των διαθεσίμων, σε τρέχουσες τιμές, όπως απεικονίζονται στην εξαμηνιαία κατάσταση επενδύσεων, που προβλέπεται από την παράγραφο 1 του άρθρου 25 του Ν. 2778/1999. Σε περίπτωση μεταβολής του Επιτοκίου Αναφοράς, η προκύπτουσα νέα βάση υπολογισμού του φόρου ισχύει από την πρώτη ημέρα του επόμενου της μεταβολής μήνα. Ο οφειλόμενος φόρος κάθε εξαμήνου δεν μπορεί να είναι μικρότερος του 0,375% του μέσου όρου των επενδύσεών τους, πλέον των διαθεσίμων, σε τρέχουσες τιμές, όπως απεικονίζονται στην προαναφερόμενη κατάσταση επενδύσεων. Σε περίπτωση παρακράτησης φόρου επί κτηθέντων μερισμάτων, ο φόρος αυτός συμψηφίζεται με το φόρο που προκύπτει από τη δήλωση που υποβάλλεται από την εταιρεία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία εντός του μηνός Ιουλίου. Τυχόν πιστωτικό υπόλοιπο μεταφέρεται για συμψηφισμό με επόμενες δηλώσεις. Με

την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρείας και των μετόχων της. Κατά τον υπολογισμό του παραπάνω φόρου δε λαμβάνονται υπόψη τα ακίνητα που κατέχουν άμεσα ή έμμεσα θυγατρικές των ΑΕΕΑΠ, εφόσον αυτά αναγράφονται διακεκριμένα στις καταστάσεις επενδύσεών τους.

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

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

2.3.14 Παροχές στο προσωπικό

Οι παροχές στο προσωπικό μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνουν τόσο προγράμματα καθορισμένων παροχών όσο και προγράμματα καθορισμένων εισφορών και προγράμματα ιατροφαρμακευτικής περίθαλψης μετά την έξοδο από την υπηρεσία.

(α) Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία

Πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών είναι ένα συνταξιοδοτικό πρόγραμμα, στο οποίο η Εταιρεία πληρώνει πάγιες εισφορές σε μία ξεχωριστή οντότητα. Η Εταιρεία δεν έχει καμία νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση να καταβάλλει επιπλέον εισφορές, αν τα επενδυμένα περιουσιακά στοιχεία είναι ανεπαρκή για να αντιμετωπίσουν τις αναμενόμενες παροχές για την υπηρεσία των εργαζομένων που αφορά στην τρέχουσα περίοδο καθώς και προγενέστερες περιόδους.

Πρόγραμμα καθορισμένων παροχών είναι ένα συνταξιοδοτικό πρόγραμμα που δεν είναι πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών. Συνήθως, τα προγράμματα καθορισμένων παροχών καθορίζουν το ποσό της συνταξιοδοτικής παροχής που θα λάβει ένας εργαζόμενος κατά τη συνταξιοδότησή του, η οποία εξαρτάται συνήθως από έναν ή περισσότερους παράγοντες όπως η ηλικία, τα χρόνια προϋπηρεσίας και η αποζημίωση.

Η υποχρέωση που καταχωρείται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης για τα προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή κατά την ημερομηνία αναφοράς μείον την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος. Η δέσμευση της καθορισμένης παροχής υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβεβλημένης πιστωτικής μονάδας. Η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή υπολογίζεται με την προεξόφληση των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών εκροών χρησιμοποιώντας επιτόκια υψηλής ποιότητας εταιρικών ομολόγων που εκφράζονται στο νόμισμα στο οποίο η παροχή θα πληρωθεί και που έχουν διάρκεια που προσεγγίζει τη διάρκεια της σχετικής συνταξιοδοτικής υποχρέωσης.

Το κόστος τρέχουσας απασχόλησης του προγράμματος καθορισμένων παροχών αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, εκτός από την περίπτωση που συμπεριλαμβάνεται στο κόστος ενός περιουσιακού στοιχείου. Το κόστος τρέχουσας απασχόλησης αντανακλά την αύξηση της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών που προέρχεται από την απασχόληση των εργαζομένων μέσα στη χρήση, καθώς και μεταβολές λόγω περικοπών ή διακανονισμών.

Το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται άμεσα στα αποτελέσματα.

Το καθαρό κόστος τόκων υπολογίζεται ως το καθαρό ποσό της υποχρέωσης για το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών. Το κόστος αυτό συμπεριλαμβάνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στις παροχές σε εργαζομένους.

Τα αναλογιστικά κέρδη και ζημιές που προκύπτουν από εμπειρικές προσαρμογές και από αλλαγές σε αναλογιστικές υποθέσεις αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα στη χρήση που έχουν προκύψει.

Για τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών, η Εταιρεία πληρώνει εισφορές σε δημόσια ή ιδιωτικά ασφαλιστικά ταμεία είτε υποχρεωτικά είτε συμβατικά είτε εθελοντικά. Μετά την πληρωμή των εισφορών δεν υφίσταται περαιτέρω δέσμευση για την Εταιρεία. Οι εισφορές αναγνωρίζονται σαν κόστος παροχών σε εργαζομένους όταν αυτές καθίστανται πληρωτέες. Οι προπληρωμένες εισφορές αναγνωρίζονται σαν περιουσιακό στοιχείο κατά την έκταση που η προπληρωμή θα οδηγήσει σε μείωση μελλοντικών πληρωμών ή επιστροφή χρημάτων.

(β) Παροχές τερματισμού της απασχόλησης

Οι παροχές τερματισμού της απασχόλησης καθίστανται πληρωτέες όταν η Εταιρεία τερματίζει την απασχόληση πριν την κανονική ημερομηνία συνταξιοδότησης ή όταν ο εργαζόμενος δέχεται την εθελούσια αποχώρηση με αντάλλαγμα αυτές τις παροχές. Η Εταιρεία καταχωρεί αυτές τις παροχές το νωρίτερο από τις ακόλουθες ημερομηνίες: α) όταν η Εταιρεία δεν μπορεί πλέον να αποσύρει την προσφορά για αυτές τις παροχές και β) όταν η Εταιρεία αναγνωρίζει έξοδα από αναδιοργάνωση που είναι στο πλαίσιο εφαρμογής του ΔΛΠ 37, στα οποία περιλαμβάνεται η πληρωμή παροχών τερματισμού της απασχόλησης. Στην περίπτωση που γίνεται προσφορά για εθελούσια αποχώρηση, οι παροχές τερματισμού της αποχώρησης υπολογίζονται με βάση τον αριθμό των εργαζομένων που αναμένεται να αποδεχθούν την προσφορά. Παροχές τερματισμού της απασχόλησης που οφείλονται 12 μήνες μετά την ημερομηνία αναφοράς προεξοφλούνται.

2.3.15 Προβλέψεις

Η Εταιρεία σχηματίζει προβλέψεις για ενδεχόμενες υποχρεώσεις και κινδύνους όταν υπάρχει παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση, ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, μεγάλη πιθανότητα εκροής πόρων που εμπεριέχουν οικονομικά οφέλη για το διακανονισμό της υποχρέωσης και είναι εφικτό να εκτιμηθεί το ποσό της σχετικής υποχρέωσης.

Οι προβλέψεις υπολογίζονται στην παρούσα αξία των εξόδων, τα οποία βάσει της βέλτιστης εκτίμησης της διοίκησης, απαιτούνται για να καλύψουν την παρούσα υποχρέωση κατά την ημερομηνία του ισολογισμού. Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται για τον προσδιορισμό της παρούσας αξίας αντικατοπτρίζει τις τρέχουσες αγοραίες εκτιμήσεις για την χρονική αξία του χρήματος και τους κινδύνους που αφορούν τη συγκεκριμένη υποχρέωση.

2.3.16 Αναγνώριση εσόδων

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

2.3.17 Έσοδα από τόκους

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου. Όταν υπάρχει απομείωση των δανείων ή απαιτήσεων, η λογιστική αξία αυτών μειώνεται στο ανακτήσιμο ποσό τους το οποίο είναι η παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών προεξοφλουμένων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο. Στη συνέχεια λογίζονται έσοδα από τόκους με το ίδιο επιτόκιο (αρχικό πραγματικό επιτόκιο) επί της απομειωμένης (νέας λογιστικής) αξίας.

2.3.18 Μισθώσεις

Περιπτώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι εκμισθωτής:

(i) Λειτουργική μίσθωση - Η Εταιρεία εκμισθώνει όλα τα ιδιόκτητα ακίνητα της με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Όταν ακίνητα έχουν μισθωθεί με λειτουργική μίσθωση, ταξινομούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης (Σημείωση 6). Τα έσοδα από μισθώματα (μείον την αξία τυχόν κινήτρων που παρέχονται από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται με τη μέθοδο του σταθερού ποσού κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

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

Περιπτώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι μισθωτής:

(i) Λειτουργική μίσθωση - οι μισθώσεις όπου ουσιωδώς οι κίνδυνοι και τα οφέλη της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές που πραγματοποιούνται για λειτουργικές μισθώσεις, συμπεριλαμβανομένων των προκαταβολών (καθαρές από τυχόν κίνητρα που προσφέρθηκαν από τον εκμισθωτή), αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης, με τη σταθερή μέθοδο, αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Την 31/12/2016 οι λειτουργικές μισθώσεις της Εταιρείας αφορούν σε μεταφορικά μέσα.

(ii) Χρηματοδοτική μίσθωση - οι μισθώσεις παγίων όπου η Εταιρεία αναλαμβάνει ουσιωδώς όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της ιδιοκτησίας ταξινομούνται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις. Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις κεφαλαιοποιούνται με την έναρξη της μίσθωσης στη χαμηλότερη τιμή μεταξύ της εύλογης αξίας του μισθωμένου ακινήτου και της παρούσας αξίας των ελάχιστων μισθωμάτων. Κάθε μίσθωμα επιμερίζεται μεταξύ της υποχρέωσης και των χρηματοοικονομικών εξόδων έτσι ώστε να επιτυγχάνεται ένα σταθερό επιτόκιο στην υπολειπόμενη χρηματοοικονομική υποχρέωση. Η αντίστοιχη υποχρέωση

προς το μισθωτή, καθαρή από χρηματοοικονομικά έξοδα, απεικονίζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης ως υποχρέωση χρηματοδοτικής μίσθωσης. Τα αντίστοιχα χρηματοοικονομικά έξοδα καταχωρούνται στα αποτελέσματα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα που αποκτήθηκαν με χρηματοδοτική μίσθωση αποτιμώνται στην εύλογη αξία

Η Εταιρεία δεν έχει συνάψει χρηματοδοτικές μισθώσεις ως μισθωτής.

2.3.19 Διανομή μερισμάτων

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

2.3.20 Κέρδη Ανά Μετοχή

Τα βασικά κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη που αναλογούν στους μετόχους με το μέσο σταθμισμένο αριθμό κοινών μετοχών που είναι σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια κάθε έτους, εξαιρώντας τον μέσο όρο των κοινών μετοχών που αποκτήθηκαν ως ίδιες μετοχές. Τα προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη που αναλογούν στους μετόχους με το μέσο σταθμισμένο αριθμό κοινών μετοχών που είναι σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια κάθε έτους (προσαρμοσμένος με την επίδραση των δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών).

3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

3.1. Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

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

Η Εταιρεία εφαρμόζει ένα ολοκληρωμένο πλαίσιο διαχείρισης κινδύνων, το οποίο αποσκοπεί στη συνεχή παρακολούθηση της επιχειρησιακής λειτουργίας, ώστε να εντοπίζονται έγκαιρα οι περιοχές κινδύνων, να αξιολογούνται και κατηγοριοποιούνται και κατόπιν να διαχειρίζονται μέσω κατάλληλων δράσεων.
Σε επίπεδο οργανωτικής δομής, η Διευθύνουσα Σύμβουλος 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 οφείλει να αναασκοπεί τακτικά τους κύριους κινδύνους που αντιμετωπίζει η Εταιρεία, καθώς και την αποτελεσματικότητα του συστήματος εσωτερικού ελέγχου όσον αφορά στη διαχείριση των εν λόγω κινδύνων.

(α) Κίνδυνος αγοράς

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

(ii) Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή της αξίας ακινήτων και μισθωμάτων. Για τη μείωση του κινδύνου τιμών, μη σχετιζομένων με χρηματοοικονομικά μέσα, όπως ο κίνδυνος τιμών κτηματαγοράς, η Εταιρεία επιδιώκει την σύναψη μακροχρόνιων συμβάσεων λειτουργικών μισθώσεων, στις οποίες να προβλέπονται ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων που συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή ενώ σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα.

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

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

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

γ) επιτρέπεται η ανέγερση, αποπεράτωση ή επισκευή ακινήτων εφόσον τα σχετικά κόστη δεν ξεπερνούν το 40,0% της τελικής εμπορικής αξίας μετά την ολοκλήρωση των έργων και

δ) απαγορεύεται η αξία κάθε ακινήτου να υπερβαίνει το 25,0% της αξίας του χαρτοφυλακίου ακινήτων.

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

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

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

Η Εταιρεία έχει στο ενεργητικό της έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως (Σημείωση 9).

Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική της θέση, καθώς και τις ταμειακές της ροές.

Η έκθεση της Εταιρείας σε κίνδυνο μεταβολής επιτοκίων δεν είναι σημαντική.

(β) Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις απαιτήσεις από μισθώματα που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης και τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα. Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλόμενων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις.

Δεν αναμένονται σημαντικές ζημίες καθώς οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες - μισθωτές που διαθέτουν επαρκή πιστοληπτική ικανότητα. Η μέγιστη έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο προέρχεται κυρίως από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, καθώς το μεγαλύτερο μέρος του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας είναι μισθωμένο σε εταιρείες του Ομίλου Quest. Από τις μισθώσεις αυτές προέρχεται το 97% των συνολικών εσόδων από μισθώματα (Σημειώσεις 13 και 21)

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ανά βαθμίδα πιστωτικής αξιολόγησης (Moody's) στις 31 Δεκεμβρίου 2016.

Αξιολόγηση	Ταμειακά Διαθέσιμα	Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις
Caa3	3.432	
Αντισυμβαλλόμενοι χωρίς αξιολόγηση πιστοληπτικής ποιότητας		92

Σχετική ανάλυση της ενηλικίωσης των απαιτήσεων της Εταιρείας περιλαμβάνεται στη Σημείωση 8.

(γ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

των αναγκών ρευστότητας και των εισπράξεων των οφειλών από τους μισθωτές και της συνετής διαχείρισης των διαθεσίμων.

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

31.12.2016	<1 έτος	1-2 έτη	3-5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	124	-	-	-	**124**
	124	-	-	-	**124**

3.2 Διαχείριση κεφαλαίου

Όσον αφορά τη διαχείριση του κεφαλαίου, ο στόχος της Εταιρείας είναι να διασφαλίσει την ικανότητά της να παραμένει σε συνεχιζόμενη δραστηριότητα με σκοπό να παράγει κέρδη για τους μετόχους και 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 επιστροφής μετοχικού κεφαλαίου στους μετόχους, της έκδοσης νέων μετοχών ή της πώλησης περιουσιακών στοιχείων για να μειωθεί ο δανεισμός.

Η Εταιρεία ελέγχει τον κεφαλαιουχικό κίνδυνο με βάση τον συντελεστή μόχλευσης. Αυτός ο συντελεστής υπολογίζεται ως ο λόγος του καθαρού δανεισμού προς το σύνολο των κεφαλαίων (ιδίων και ξένων). Ο καθαρός δανεισμός υπολογίζεται ως το σύνολο των δανεισμού (μακροπρόθεσμου και βραχυπρόθεσμου) 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.

Η Εταιρεία στις 31.12.2016 δεν έχει δανεισμό και διαθέτει ικανό ποσό ταμειακών διαθεσίμων έναντι των ιδίων κεφαλαίων.

3.3 Προσδιορισμός των ευλόγων αξιών

Η Εταιρεία παρέχει τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας μέσω μιας ιεράρχησης τριών επιπέδων.

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με βάση τις δημοσιευμένες τιμές αγοράς, που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς για όμοια περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις («Επίπεδο 1»).

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές, η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται είτε άμεσα είτε έμμεσα σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς («Επίπεδο 2»).

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές, η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που κατά βάση δεν στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς («Επίπεδο 3»).

Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2016, η λογιστική αξία των πελατών και λοιπών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων, καθώς και του κονδυλίου προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις, προσέγγιζε την εύλογη αξία.

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

4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

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

4.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

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

(α) Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της εύλογης αξίας είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η αξία προσδιορίζεται μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των εύλογων αξιών. Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Ε.Α.Π., οι εκτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα πρέπει να υποστηρίζονται από εκτιμήσεις οι οποίες πραγματοποιούνται από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές, ενταγμένους στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών για την 30η Ιουνίου και 31η Δεκεμβρίου κάθε έτους. Οι εκτιμήσεις βασίζονται πρωτογενώς σε προβλέψεις προεξοφλημένων ταμειακών ροών λόγω μη ύπαρξης επαρκών τρεχουσών τιμών που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά. Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, η Διοίκηση της Εταιρείας λαμβάνει υπόψιν του δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

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

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

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

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

Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας είναι αυτές που σχετίζονται με: την είσπραξη συμβατικών ενοικίων, προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα στην αγορά, κενές περίοδοι, υποχρεώσεις συντήρησης, καθώς και κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια. Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά, με πραγματοποιούμενες συναλλαγές της Εταιρείας και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά. Τα προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα προσδιορίζονται βάσει των τρεχόντων ενοικίων, όπως ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση. Περαιτέρω πληροφορίες αναφορικά με τις κύριες παραδοχές περιλαμβάνονται στη Σημείωση 6.

5. Πληροφόρηση κατά τομέα

Οι λειτουργικοί τομείς 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 γεωγραφικούς τομείς και επενδυτικούς τύπους ακινήτων και περιλαμβάνουν έσοδα από περιουσιακά στοιχεία που βρίσκονται σε διαφορετικές χώρες και που ανήκουν σε διαφορετικούς τύπους ακινήτων.

Κατά τη χρήση 2016 όλα τα ακίνητα της Εταιρείας βρίσκονταν στην Ελλάδα. Επίσης οι τύποι των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας διαχωρίζονται σε κτίρια γραφείων και κτίρια αποθηκευτικών χώρων (logistics).

Η κατανομή των εσόδων της χρήσης 2016 είναι η ακόλουθη :

	ΕΛΛΑΔΑ		
	21.10.2016 – 31.12.2016		
	Γραφεία	Αποθήκες	Σύνολο
ΠΩΛΗΣΕΙΣ			
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	236	156	392
Σύνολο	**236**	**156**	**392**
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ			
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(47)	(521)	(568)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(61)	(62)	(123)
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	**128**	**(427)**	**(299)**
Συμφωνία καθαρών κερδών/ (ζημιών) χρήσης:			
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα			(299)
Λοιπά έξοδα			(109)
Φόροι			(41)
Καθαρά κέρδη/ (ζημίες) χρήσης			**(449)**

6. Επενδύσεις σε ακίνητα

Η μεταβολή των επενδύσεων σε ακίνητα έχει ως εξής:

Χώρα	Ελλάδα		
Χρήση	**Γραφεία**	**Αποθήκες**	**Σύνολο**
Κατηγοριοποίηση εύλογης αξίας	3	3	
Εύλογη αξία έναρξης χρήσης 21 Οκτωβρίου 2016	15.980	8.840	**24.820**
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(47)	(521)	**(568)**
Μεταφορά σε ενσώματα πάγια-ιδιοχρησιμοποιούμενα γραφεία	(161)	-	**(161)**
Εύλογη αξία λήξης 31 Δεκεμβρίου 2016	**15.772**	**8.319**	**24.091**

Κατά την σύσταση της Εταιρείας εισφέρθηκαν από την «Quest Συμμετοχών Α.Ε.» έξι ακίνητα και από τη θυγατρική της «Unisystems Α.Ε.» ένα ακίνητο και μετρητά συνολικής αξίας € 27.777.167,23, ποσό που αποτέλεσε και το αρχικό μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας.

Το ανωτέρω ποσό Ευρώ 24.091 χιλιάδες αφορά στην απομειωμένη, μέσω των αποτελεσμάτων της χρήσης, εύλογη αξία των ακινήτων σε σχέση με το αρχικό κόστος κτήσης των εν λόγω ακινήτων, όπως αυτά εισφέρθηκαν από τις συνδεδεμένες εταιρείες «Quest Συμμετοχών Α.Ε.» και από τη θυγατρική της «Unisystems Α.Ε.». Η Εταιρεία λαμβάνοντας υπόψη σχετική έκθεση αποτίμησης αναγνωρισμένου εκτιμητή αλλά και τις επικρατούσες συνθήκες στην αγορά ακινήτων προέβη σε προσαρμογή της εύλογης αξίας της ανωτέρω επένδυσης, μέσω των αποτελεσμάτων, ύψους Ευρώ 568 χιλιάδες.

Μέθοδος Αποτίμησης Ακινήτων

Πληροφορίες αναφορικά με τις μεθόδους αποτίμησης των επενδυτικών ακινήτων, ανά κατηγορία λειτουργικού τομέα και γεωγραφικής ζώνης:

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)
Ελλάδα	Γραφεία	15.772	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	100	9,71% - 10,01%
Ελλάδα	Αποθήκες	8.319	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	64	11,26% - 11,31%
		24.091			

Η επιμέτρηση στην εύλογη αξία των μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων καθορίστηκε λαμβάνοντας υπόψη την ικανότητα της Εταιρείας για την επίτευξη της μέγιστης και βέλτιστης χρήσης τους, αξιολογώντας τη χρήση του κάθε στοιχείου που είναι φυσικά δυνατή, νομικά επιτρεπτή και οικονομικά εφικτή. Η εκτίμηση αυτή βασίζεται στα φυσικά χαρακτηριστικά, στις επιτρεπόμενες χρήσεις και το κόστος ευκαιρίας των πραγματοποιημένων επενδύσεων.

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2016, το προεξοφλητικό επιτόκιο, που χρησιμοποιήθηκε στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών, διέφερε κατά +/- 0,5% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση Ευρώ 546 χιλιάδες χαμηλότερη ή Ευρώ 565 χιλιάδες υψηλότερη αντίστοιχα.

7. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Οικόπεδα & Κτίρια	Έπιπλα & Λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Κόστος κτήσεως			
Υπόλοιπο 21 Οκτωβρίου 2016			
Προσθήκες	-	19	19
Μεταφορά από επενδύσεις σε ακίνητα	161	-	161
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2016	**161**	**19**	**180**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 21 Οκτωβρίου 2016	-	-	-
Αποσβέσεις	1	-	1
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2016	**1**	**-**	**1**
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2016	**160**	**19**	**179**

Οι προσθήκες ενσώματων παγίων, για τη χρήση πού έληξε την 31.12.2016 ποσού Ευρώ 19 χιλιάδες, αφορούν κυρίως σε δαπάνες για αγορές επίπλων.

Για τη στέγαση της διοικητικής της λειτουργίας η Εταιρεία χρησιμοποιεί χώρο 111,86 τμ μέρους του 1ου ορόφου του ακινήτου που βρίσκεται στο Δήμο Καλλιθέας Νομού Αττικής, επί της οδού Αλ. Πάντου 25.

8. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

	31.12.2016
Εμπορικές απαιτήσεις	9
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	-
Τελικές εμπορικές απαιτήσεις	**9**
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (σημ.21)	79
Έξοδα επομένων χρήσεων (προπληρωμές)	1
Λοιπές απαιτήσεις και εγγυήσεις	2
Σύνολο	**92**
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	2
Κυκλοφορούν ενεργητικό	90
Σύνολο	**92**

Οι απαιτήσεις της Εταιρείας από πελάτες και συνδεδεμένα μέρη είναι πλήρως εξυπηρετούμενες.

9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων έχει ως εξής :

	31.12.2016
Διαθέσιμα στο ταμείο	2
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις	3.432
Σύνολο	**3.434**

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

10. Μετοχικό κεφάλαιο

Το Μετοχικό Κεφάλαιο αναλύεται ως ακολούθως:

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό Κεφάλαιο (Ευρώ χιλιάδες)
Υπόλοιπο 21 Οκτωβρίου 2016	-	-
Εισφορά ακινήτων & μετρητών	11.921.531	27.777
Υπόλοιπο 31η Δεκεμβρίου 2016	**11.921.531**	**27.777**

Με βάση τη συνολική αξία των εισφερθέντων στην Εταιρεία ακινήτων, από τη μητρική εταιρεία Quest Holdings AE και τη συνδεδεμένη εταιρεία Unisystems AE, ποσού Ευρώ 24.820 χιλιάδες (βλ. Σημείωση 6), αλλά και την καταβολή μετρητών ποσού Ευρώ 2.957 χιλιάδες το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανήλθε στο ποσό Ευρώ 27.777 χιλιάδες, είναι πλήρως καταβεβλημένο και διαιρείται σε 11.921.531 κοινές, ονομαστικές, με δικαίωμα ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας Ευρώ 2,33 εκάστης.

11. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

Σύμφωνα με τη νομοθεσία οι εργαζόμενοι δικαιούνται αποζημίωση στη περίπτωση απόλυσης ή συνταξιοδότησής τους, το ύψος της οποίας ποικίλει ανάλογα με το μισθό, τα έτη υπηρεσίας και τον τρόπο της αποχώρησης.

	31.12.2016
Υποχρεώσεις Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης για:	
Συνταξιοδοτικές παροχές	1
Σύνολο	**1**

	31.12.2016
Χρεώσεις στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος:	
Συνταξιοδοτικές παροχές	1
Σύνολο	**1**

Η χρέωση στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος αναλύεται ως εξής:

Κόστος Διοίκησης	:	1
		1

Τα ποσά που έχουν καταχωρηθεί στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης έχουν προσδιορισθεί ως εξής:

	31.12.2016
Παρούσα αξία μη χρηματοδοτούμενων υποχρεώσεων	1
Υποχρέωση στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	**1**

Τα ποσά που έχουν καταχωρηθεί στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος έχουν ως εξής:

	31.12.2016
Κόστος παλαιότερης απασχόλησης και (κέρδη)/ ζημίες από τακτοποιήσεις	1
Σύνολο περιλαμβανόμενο στις παροχές σε εργαζομένους (Σημ. 16)	**1**

Η μεταβολή της υποχρέωσης που έχει καταχωρηθεί στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης έχει ως εξής:

	31.12.2016
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	-
Κόστος παλαιότερης απασχόλησης και (κέρδη)/ ζημίες από τακτοποιήσεις	1
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	**1**

Οι κύριες αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν έχουν ως εξής:

	31.12.2016
Προεξοφλητικό επιτόκιο	1,6%
Πληθωρισμός	1,75%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	1,75%
Ποσοστά καταβολής Αποζημίωσης κατά τη συνταξιοδότηση	40%

12. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής :

	31.12.2016
Προμηθευτές	14
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 21)	42
Δεδουλευμένα έξοδα	27
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιπές εισφορές	40
Έσοδα επομένων χρήσεων	1
Ληφθείσες εγγυήσεις ενοικίων	302
Σύνολο	**426**

Ανάλυση υποχρεώσεων:

	31.12.2016
Μακροπρόθεσμες	302
Βραχυπρόθεσμες	124
Σύνολο	**426**

Η πίστωση που παρέχεται στην Εταιρεία καθορίζεται από τους όρους πληρωμής που αναφέρονται κατά περίπτωση σε κάθε σύμβαση με προμηθευτή.

13. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων

Η περίοδος κατά την οποία η Εταιρεία μισθώνει τα ακίνητά της με συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης, στις περισσότερες περιπτώσεις είναι 10 έτη. Δεδομένου ότι τα ακίνητα της Εταιρείας βρίσκονται στην Ελλάδα οι ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον ελληνικό Δ.Τ.Κ, καθώς και με τον εναρμονισμένο Δ.Τ.Κ. κατά περίπτωση, ενώ σε περίπτωση αποπληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση ως προς τα έσοδα της Εταιρείας.

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

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

	31.12.2016
Έως 1 έτος	2.324
Από 1 έως 5 έτη	11.622
Πάνω από 5 έτη	8.975
	22.912

14. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

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

	21.10.2016 - 31.12.2016
Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	(27)
Έξοδα εκτιμήσεων	(4)
Έξοδα δικηγόρων, συμβολαιογράφων	(4)
Έξοδα υποθηκοφυλάκων	(57)
Έξοδα ασφάλισης	(7)
Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών κενών χώρων	(1)
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	(23)
Σύνολο	**(123)**

Σημειώνεται ότι τα ανωτέρω έξοδα περιλαμβάνουν ποσό Ευρώ 83 χιλιάδες το οποίο αφορά σε έξοδα σχετιζόμενα με την ίδρυση της Εταιρείας. Το εν λόγω ποσό αναλύεται σε Ευρώ 26 χιλιάδες που αφορά τέλη μεταγραφής ακινήτων και Ευρώ 57 χιλιάδες που αφορά αμοιβές υποθηκοφυλάκων.

15. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

	21.10.2016 - 31.12.2016
Μισθοί	(20)
Εργοδοτικές εισφορές	(4)
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	(1)
Λοιπά έξοδα	(1)
Σύνολο	**(26)**

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2016 ήταν 2 άτομα.

16. Λοιπά λειτουργικά έξοδα

	21.10.2016 - 31.12.2016
Αμοιβές μελών Δ.Σ	(4)
Έξοδα δικηγόρων και συμβολαιογράφων	(41)
Έξοδα διοικητικής υποστήριξης	(14)
Έξοδα ελεγκτών	(18)
Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών (ιδιοχρησιμοποιούμενου)	(1)
Λοιπά έξοδα	(4)
Σύνολο	**(82)**

Σημειώνεται ότι στα λοιπά λειτουργικά έξοδα περιλαμβάνεται ποσό Ευρώ 42 χιλιάδες το οποίο αφορά σε έξοδα σχετιζόμενα με την ίδρυση της Εταιρείας. Το ποσό αναλύεται σε Ευρώ 41 χιλιάδες που αφορά αμοιβές δικηγόρων και συμβολαιογράφων και Ευρώ 1 χιλιάδες λοιπά έξοδα.

17. Φόροι

	21.10.2016 - 31.12.2016
Φόρος χρήσης	(41)
Σύνολο	**(41)**

Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις φορολογικές αρχές σύμφωνα με όσα προβλέπονται από το άρθρο 31 παρ 3. του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει.

18. Κέρδη ανά μετοχή

Βασικά και προσαρμοσμένα

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

	21.10.2016 - 31.12.2016
Κέρδη/ (ζημίες) μετά από φόρους	(449)
Κέρδη/ (ζημίες) που αναλογούν στους μετόχους	(449)
Σταθμισμένος μέσος όρος του αριθμού μετοχών	11.921.531
Βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη/ (ζημίες) ανά μετοχή (€ ανά μετοχή)	(0,04)

19. Ανειλημμένες υποχρεώσεις

Κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις

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

Δεσμεύσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις

Η Εταιρεία δεν έχει συνάψει συμβάσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων.

Επίδικες υποθέσεις

Δεν υπάρχουν αγωγές κατά της Εταιρείας.

20. Υφιστάμενα εμπράγματα βάρη

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

21. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Με βάση την από 23 Δεκεμβρίου 2016 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της συνιδρύτριας και πρώην μετόχου της Εταιρείας «Unisystems A.E.», μειώθηκε το μετοχικό κεφάλαιό της με επιστροφή των μετοχών της Εταιρείας που κατείχε και μετρητών στη μόνη μέτοχό της «Quest Συμμετοχών Α.Ε.». Η εν λόγω πράξη εγκρίθηκε και καταχωρήθηκε στο ΓΕΜΗ στις 5 Ιανουαρίου 2017. Συνεπεία της εν λόγω επιστροφής μετοχικού κεφαλαίου από τη «Unisystems A.E.», η Εταιρεία ελέγχεται πλέον πλήρως (100%) από τη μόνη μέτοχό της (από 5.1.2017) «Quest Συμμετοχών Α.Ε.», η οποία εδρεύει στο Δήμο Καλλιθέας, Νομού Αττικής, στην Ελλάδα με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ 121763701000. Οι μετοχές της μητρικής «Quest Συμμετοχών Α.Ε.» είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π περιλαμβάνονται με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Quest Συμμετοχών Α.Ε.

Η Μητρική διατηρεί συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρείες που αποτελούν συνδεδεμένα μέρη της Εταιρείας.

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

Οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν ως εξής:

	Για τη χρήση από 21 Οκτωβρίου 2016 έως 31.12.2016
i) Έσοδα από Μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	
Μητρική	24
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	356
	380

Τα έσοδα της Εταιρείας, που προέρχονται από την Quest Συμμετοχών και τις θυγατρικές αυτής (συνδεδεμένα μέρη), ανέρχονται σε Ευρώ 380 χιλιάδες για την περίοδο 21.10.2016 έως 31.12.2016 και αποτελούν το 97% επί του συνόλου των μισθωμάτων.

ii) Αγορές παγίων	
Μητρική	19
	19

Αφορά την αγορά παγίων για την έναρξη λειτουργίας της Εταιρείας (έπιπλα, εξοπλισμός), που έγινε από την μητρική Quest Συμμετοχών Α.Ε.

iii) Έξοδα που αφορούν παροχή υπηρεσιών

Λήψη υπηρεσιών λειτουργικής / διοικητικής υποστήριξης	
Μητρική	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	15
	15

iv) Παροχές προς τη Διοίκηση	
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές	30
	30

ν) Υπόλοιπα τέλους χρήσης που προέρχονται από μισθώματα-αγορές αγαθών/ λήψη υπηρεσιών

Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη:	
Μητρική	3
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	76
	79
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη:	
Μητρική	23
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	19
	42
Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις:	
Μητρική	18
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	284
	302

Τα έξοδα υπηρεσιών ποσού Ευρώ 15 χιλιάδες αφορούν σε υπηρεσίες που προσφέρθηκαν από την Unisystems A.E. για λογιστική υποστήριξη, νομική υποστήριξη και διαχείριση μισθοδοσίας, καθώς επίσης υπηρεσίες πληροφορικής και μηχανοργάνωσης από τη συνδεδεμένη εταιρεία Info Quest Technologies A.E.B.E.

22. Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Όπως προβλέπεται από το αρ. 65Α του ν.4174/ 2013, οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρείες και οι Εταιρείες Περιορισμένης Ευθύνης, των οποίων οι ετήσιες χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά από Νόμιμους Ελεγκτές, εγγεγραμμένους στο δημόσιο Μητρώο του Ν. 3693/2008, έχουν τη δυνατότητα να λαμβάνουν από τους ελεγκτές τους «Ετήσιο Πιστοποιητικό». Το πιστοποιητικό εκδίδεται μετά από φορολογικό έλεγχο που διενεργείται από τον ίδιο Νόμιμο Ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Κατόπιν της ολοκλήρωσης του φορολογικού ελέγχου, ο Νόμιμος Ελεγκτής ή ελεγκτικό γραφείο εκδίδει για την εταιρεία «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης», που συνοδεύεται από το Προσάρτημα Αναλυτικών Πληροφοριακών Στοιχείων. Η προαναφερθείσα Έκθεση και το οικείο Προσάρτημα υποβάλλονται ηλεκτρονικά στο Υπουργείο Οικονομικών από το Νόμιμο Ελεγκτή ή το ελεγκτικό γραφείο.

Για την πρώτη εταιρική χρήση 2016 δεν έχει έως σήμερα εκδοθεί το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό. Ωστόσο, η Διοίκηση εκτιμά ότι δεν αναμένεται να προκύψουν ουσιαστικές αλλαγές στις φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας, όπως αυτές απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εν λόγω χρήσης.

23. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού

Σύμφωνα με την από 23 Δεκεμβρίου 2016 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Unisystems A.E. (μίας εκ των δύο συνιδρυτριών – μετόχων της Εταιρείας) αποφασίσθηκε η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Unisystems A.E. με επιστροφή σε είδος των μετοχών της BriQ Properties A.E.E.A.Π. που κατείχε και μετρητών. Στις 5 Ιανουαρίου 2017 εγκρίθηκε η, συνεπεία της εν λόγω απόφασης, τροποποίηση του καταστατικού της Unisystems A.E., και δεδομένου ότι μόνη μέτοχος της Unisystems A.E. είναι η Quest Holdings, η τελευταία (Quest Holdings) είναι πλέον μόνη μέτοχος της BriQ Properties A.E.E.A.Π. και κατέχει το σύνολο των μετοχών της Εταιρείας.

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

Καλλιθέα, 13 Φεβρουαρίου 2017

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.	Η ΔΙΕΥΘΥΝΟΥΣΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ
Θεόδωρος Δ. Φέσσας	Άννα Γ. Αποστολίδου	Νικόλαος Δ. Χαρίσης
Α.Δ.Τ.ΑΕ106909	Α.Δ.Τ. ΑΜ540378	Α.Δ.Τ ΑΗ101374
		Α.Μ.0008340/ Α΄Τάξης