ELENI BERDOUSI
2018.05.16 08:05:37
Hellenic Public Administration Issuing CA
CN=ELENI BERDOUSI
C=GR
O=Hellenic Public Administration Certification Services
E=eberdousi@gge.gr
Public key:
RSA/2048 bits

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ & ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Γενική Γραμματεία Εμπορίου & Προστασίας Καταναλωτή

Αθήνα, **16/05/2018**

Αριθ. Πρωτ.: **1175020- 16/05/2018**
Σχετ.: 52476

ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΑΓΟΡΑΣ
Δ/ΝΣΗ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΕΠΟΠΤΕΙΑΣ ΕΙΣΗΓΜΕΝΩΝ Α.Ε.
& ΑΘΛΗΤΙΚΩΝ Α.Ε.
Ταχ. Δ/νση **:** Πλ. Κάνιγγος, Αθήνα
Ταχ. Κώδικας **:** 10181
Πληροφορίες **:** Καραμπέτσος Γ.
Τηλέφωνο **:** 210 3893221
Fax **:** 210 3842642
Email **:** karampetsos@gge.gr

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

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

Την **16/05/2018** 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»** και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. **140330201000**:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης **1386655,** οι εγκεκριμένες με την από **19/04/2018** απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, οικονομικές καταστάσεις, η έκθεση διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και το πιστοποιητικό ελέγχου των ελεγκτών για τη χρήση **01/01/2017 έως 31/12/2017**.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης **1386656,** η από **19/04/2018** απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από **01/01/2018 έως 31/12/2018** :

Η Ελεγκτική Εταιρεία **PRICEWATERHOUSECOOPERS A.E.** με Α.Μ. ΣΟΕΛ 113 Α.Μ. ΕΛΤΕ 014 και ειδικότερα:

α) Τακτικός Ελεγκτής ο κ. Σούρμπης Δημήτριος του Ανδρέα με Α.Μ. ΣΟΕΛ 16891.
β) Αναπληρωματικός Ελεγκτής η κ. Μαρίνου Δέσποινα του Πέτρου με Α.Μ. ΣΟΕΛ 17681.

Οι οικονομικές καταστάσεις, η έκθεση διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και το πιστοποιητικό ελέγχου των ελεγκτών αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας ανακοίνωσης.

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ
Ο προϊστάμενος του τμήματος Διοικητικής Υποστήριξης, Οργάνωσης & Τεχνικών Υπηρεσιών Τομέα Ανάπτυξης

Κ.Α.Α.
ΜΠΕΡΔΟΥΣΗ ΕΛΕΝΗ

Ο Προϊστάμενος του Τμήματος

Δημήτριος Φούντας

BriQ Properties A.E.E.A.Π.

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

για τη χρήση από 01 Ιανουαρίου 2017 έως 31 Δεκεμβρίου 2017

BriQ Properties A.E.E.A.Π

Αρ.ΓΕΜΗ - 140330201000

Αλ. Πάντου 25, Καλλιθέα

Μάρτιος 2018

Περιεχόμενα

Α. Δηλώσεις εκπροσώπων του Διοικητικού Συμβουλίου **2**

Β. Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας **3**

Γ. Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή **23**

Δ. Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις **29**

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης 30

Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων 31

Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων 32

Κατάσταση ταμειακών ροών 33

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων 34

1. Γενικές πληροφορίες 34

2. Αρχές σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων 35

3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου 46

4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης 49

5. Πληροφόρηση κατά τομέα 49

6. Επενδύσεις σε ακίνητα 51

7. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία 53

8. Άυλα περιουσιακά στοιχεία 53

9. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις 54

10. Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση 55

11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 55

12. Μετοχικό κεφάλαιο 56

13. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία 56

14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 57

15. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων 57

16. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα 58

17. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού 58

18. Λοιπά λειτουργικά έξοδα 59

19. Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) – καθαρά 60

20. Φόροι 60

21. Κέρδη ανά μετοχή 60

22. Ανειλημμένες υποχρεώσεις 60

23. Υφιστάμενα εμπράγματα βάρη 61

24. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη 61

25. Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις 63

26. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού 63

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 που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2017, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, τα Ίδια Κεφάλαια 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, καθώς και της προβλεπόμενης από το άρθρο 43ββ του Κ.Ν. 2190/1920 «Δήλωσης Εταιρικής Διακυβέρνησης»

Καλλιθέα, 12 Μαρτίου 2018

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 ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31Η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2017

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Με βάση τις διατάξεις του Ν.3556/2007 και του Κ.Ν. 2190/1920, σας παραθέτουμε την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας «BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.» (Η «Εταιρεία») για τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2017. 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.

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

1) Απολογισμό για την χρήση από 1η Ιανουαρίου 2017 έως 31η Δεκεμβρίου 2017

2) Σημαντικά γεγονότα κατά την κλειόμενη περίοδο

3) Προοπτικές, κυριότερους κινδύνους και αβεβαιότητες

4) Σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

ΑΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ 2017

Κατόπιν μιας περιόδου στασιμότητας της ελληνικής οικονομίας κατά τα έτη 2015-2016, το ΑΕΠ αυξήθηκε κατά τους πρώτους εννέα μήνες του 2017 κατά 1,1% σε σχέση με το προηγούμενο έτος, διαμορφώνοντας μια θετική προοπτική για το σύνολο του 2017.

Σύμφωνα με δημοσιευμένα στοιχεία της Τραπέζης της Ελλάδος, το πρωτογενές δημοσιονομικό πλεόνασμα έφτασε το 3,8% του ΑΕΠ για το 2016, υπερβαίνοντας σημαντικά το στόχο του 0,5% του ΑΕΠ. Για το 2017 προβλέπεται το πρωτογενές δημοσιονομικό πλεόνασμα να υπερβεί τον στόχο του 1,75% του ΑΕΠ.

Οι χρηματοοικονομικοί δείκτες βελτιώθηκαν το 2017, οι αποδόσεις των ελληνικών ομολόγων μειώθηκαν, ενώ οι τιμές των μετοχών αυξήθηκαν, αντανακλώντας τη σταδιακή ανάκαμψη της εμπιστοσύνης των επενδυτών. Επιπλέον η απασχόληση αυξάνεται με υγιείς ρυθμούς από τα μέσα του 2014 παρά τη στασιμότητα της οικονομικής δραστηριότητας των τελευταίων ετών.

Το σύνολο των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων (NPEs) στο τέλος Σεπτεμβρίου του 2017 μειώθηκε κατά 7,6% σε σύγκριση με το τέλος Μαρτίου 2016 και έφτασε τα € 100,4 δις. Το μεγαλύτερο μέρος της μείωσης των NPEs εκτιμάται ότι θα λάβει χώρα τα έτη 2018 και 2019 καθώς η επιτάχυνση των πωλήσεων και των ηλεκτρονικών δημοπρασιών αναμένεται να διευκολύνει την περαιτέρω μείωση των NPEs.

Η βελτίωση των συνθηκών της οικονομίας το έτος 2017 είχε αντίκτυπο και στις τιμές των ακινήτων και των ενοικίων οι οποίες παρουσίασαν σταθεροποιητικές τάσεις. Οι τιμές των ακινήτων συνέχισαν να πέφτουν το 2017 αλλά με πιο συγκρατημένο ρυθμό. Οι τιμές γραφείων Α΄ κατηγορίας εκτιμάται ότι μειώθηκαν κατά 0,7% κατά μέσο όρο κατά το α' εξάμηνο του 2017 ενώ οι τιμές εμπορικών καταστημάτων σε κύριες αγορές αυξήθηκαν κατά 0,5%, σε σύγκριση με το β’

εξάμηνο του 2016. Το α' εξάμηνο του 2017 τα ενοίκια των γραφείων αυξήθηκαν οριακά κατά 0,1% σε σύγκριση με το β' εξάμηνο του 2016, ενώ τα ενοίκια των εμπορικών καταστημάτων σημείωσαν μείωση κατά 1,5%.

Η αγορά των επαγγελματικών ακινήτων χαρακτηρίζεται από το μεγάλο απόθεμα δεύτερης και κατώτερης κατηγορίας ακινήτων, την πλήρη έλλειψη νέων αναπτύξεων και την αδυναμία των τραπεζών να χορηγήσουν νέα δάνεια. Παρόλα αυτά, εκδηλώνεται ενδιαφέρον των ξένων θεσμικών επενδυτών καθώς και ξένων αγοραστών να επενδύσουν στον εγχώριο τομέα των ακινήτων όπου οι αποδόσεις είναι υψηλότερες από άλλες ευρωπαϊκές αγορές.

Κατά τη διάρκεια της εξεταζόμενης περιόδου, η Εταιρεία συνέχισε την ενεργή διαχείριση και ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της καθώς και ολοκλήρωσε την εισαγωγή της στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών την 31η Ιουλίου 2017.

Η Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης και η Κατάσταση Αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της ως άνω περιόδου, όπως δημοσιεύονται, προκύπτουν από τα βιβλία και στοιχεία της Εταιρείας και συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

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

Επενδύσεις σε Ακίνητα

Την 31η Δεκεμβρίου 2017, οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας περιλάμβαναν 9 ακίνητα αποτελούμενα από 4 κτίρια γραφείων, 3 κτίρια αποθηκευτικών χώρων (logistics), ένα κατάστημα και ένα κτίριο μικτής χρήσης, συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 34.681 τ.μ., Όλα τα ακίνητα τις Εταιρείας βρίσκονται στην περιφέρεια του νομού Αττικής.

Η εύλογη αξία των Επενδύσεων σε Ακίνητα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2017, σύμφωνα με την έκθεση του Πιστοποιημένου Ανεξάρτητου Εκτιμητή, ανερχόταν σε € 26.168 (μη συμπεριλαμβανομένης της αξίας του ιδιοχρησιμοποιούμενου χώρου γραφείων της Εταιρείας αξίας € 178) έναντι αξίας € 24.091 (μη συμπεριλαμβανομένης της αξίας του ιδιοχρησιμοποιούμενου χώρου γραφείων της Εταιρείας αξίας € 161) κατά την 31η Δεκεμβρίου 2016. Η αύξηση της αξίας των ακινήτων κατά € 2.077 οφείλεται κυρίως στην αγορά δύο επενδυτικών ακινήτων συνολικής αξίας € 2.039 που πραγματοποιήθηκε το 4ο τρίμηνο του 2017 (βλ. Σημείωση 6).

Η αποτίμηση των ακινήτων της Εταιρείας έγινε σύμφωνα με τη Μέθοδο Προεξοφλούμενων Χρηματοοικονομικών Ροών (Discounted Cash Flow) και την Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων Κτηματαγοράς με συντελεστές βαρύτητας 80% και 20% αντίστοιχα.

Έσοδα

Τα Έσοδα από Μισθώματα της Εταιρείας για την χρήση 2017 ανήλθαν σε € 1.885 ενώ για την προηγούμενη υποδωδεκάμηνη περίοδο, από 21.10.2016 έως 31.12.2016 ανήλθαν σε € 392.

Κατά το 4ο τρίμηνο του 2017, η Εταιρεία πέτυχε να μειώσει την εξάρτηση του χαρτοφυλακίου ακινήτων της από μισθώματα προερχόμενα από θυγατρικές και συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου Quest Συμμετοχών Α.Ε.. Το ποσοστό των μισθωμάτων που προέρχεται από θυγατρικές και συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου Quest Συμμετοχών Α.Ε. προς τα συνολικά έσοδα από μισθώματα ανερχόταν την 31.12.2017 στο 97,0%. Με τις νέες μισθώσεις του Ιανουάριου 2018 το ποσοστό αυτό μειώθηκε και κατά την ημερομηνία δημοσίευσης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ανέρχεται σε ετησιοποιημένη βάση στο 83,5%.

Τα ακίνητα της Εταιρείας είναι ελεύθερα βαρών και εμφανίζουν πολύ υψηλό ποσοστό πληρότητας για τα δεδομένα της αγοράς των επενδυτικών ακινήτων. Συγκεκριμένα την 31η Δεκεμβρίου 2017 το ποσοστό πληρότητας ήταν 97,5% ενώ την ημερομηνία δημοσίευσης των Οικονομικών Αποτελεσμάτων της χρήσης 2017 έχει ανέλθει στο 98,8%. Ως ποσοστό πληρότητας ορίζεται το σύνολο των μισθωμένων χώρων δια του συνόλου της εκμισθώσιμης επιφάνειας.

Αποτελέσματα από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία

Τα κέρδη της Εταιρείας από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία για την χρήση 2017 ανήλθαν σε € 99, εκ των οποίων € 61 οφείλονται σε νέες επενδύσεις.

Λειτουργικά Έξοδα

Τα **Άμεσα Έξοδα σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα** για τη χρήση 2017 ανήλθαν σε € 226 από τα οποία € 141 αφορούν τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων.

Τα **Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα** ανήλθαν σε € 426, εκ των οποίων ποσό € 230 αφορούσαν έξοδα εισαγωγής της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Λειτουργικά Κέρδη (EBITDA) – Αποτελέσματα προ Φόρων

Τα αποτελέσματα προ φόρων ανήλθαν σε κέρδη € 1.154 τα οποία έχουν επιβαρυνθεί με έξοδα εισαγωγής της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών ποσού € 230.

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

	Από 01.01.2017 έως 31.12.2017	**Από 21.10.2016 έως 31.12.2016**
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων	**1.154**	**(408)**
Πλέον : Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	7	1
Μείον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έσοδα (Σημ.19)	(42)	-
Κέρδη/ (ζημιές) προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)	**1.119**	**(407)**
Μείον: Καθαρό (κέρδος)/ ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	(99)	568
Πλέον: Μη επαναλαμβανόμενα έξοδα εισαγωγής της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών	230	-
Προσαρμοσμένα κέρδη προ Τόκων, Φόρων και συνολικών Αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)	**1.250**	**161**

Χρηματοοικονομικά Έσοδα

Το σύνολο των εσόδων από τόκους για την χρήση 2017 ανήλθε σε € 43 ενώ τα χρηματοοικονομικά έξοδα ανήλθαν σε € 1.

Φόροι

Ως Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία η Εταιρεία φορολογείται βάση των επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων της. Πιο αναλυτικά η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (ΕΚΤ) προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέων διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Σύμφωνα με τροποποίηση που επέφερε το άρθρο 46 παρ.2 του ν. 4389/2016 στο άρθρο 31 παρ. 3 του ν.2778/1999, ο οφειλόμενος φόρος δεν μπορεί να είναι μικρότερος του 0,75% (ετησίως) του μέσου όρου των επενδύσεων της πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Οι φόροι της Εταιρείας κατά την χρήση 2017 ανήλθαν σε € 214.

Αποτελέσματα μετά από Φόρους

Τα αποτελέσματα μετά το φόρο επί του μέσου όρου των επενδύσεων και διαθεσίμων διαμορφώθηκαν σε κέρδη € 940.

Στοιχεία Ισολογισμού

Το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31.12.2017 ανέρχεται σε € 28.268 από € 27.328 για τη χρήση που έληξε την 31.12.2016.

Τα καθαρά Ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας την 31η Δεκεμβρίου 2017 ανέρχονται σε € 2.536 έναντι € 3.434 την 31η Δεκεμβρίου 2016 ενώ δεν υφίστανται δανειακές υποχρεώσεις.

Στις 10.2.2017 η Εταιρεία επένδυσε € 2.485 σε έντοκα γραμμάτια ελληνικού δημοσίου 3μηνης διάρκειας ονομαστικής αξίας € 2.500 που ρευστοποιήθηκαν την 12.05.2017. Η Εταιρεία αγόρασε στις 19.05.2017 ομόλογο Ελληνικού Δημοσίου 3μηνης διάρκειας έναντι € 2.568 περιλαμβανομένων δεδουλευμένων τόκων € 71, το οποίο στις 17.07.07 ρευστοποιήθηκε, εισπράττοντας ποσό € 2.584 με έσοδα από τόκους για την Εταιρεία ποσού € 16. Επιπλέον στις 08.09.2017, η Εταιρεία επένδυσε € 1.493 σε έντοκα γραμμάτια ελληνικού δημοσίου 3μηνης διάρκειας ονομαστικής αξίας € 1.500 που ρευστοποιήθηκαν στις 08.12.2017.

Η Εσωτερική Λογιστική Αξία (N.A.V.) της Εταιρείας την 31.12.2017 ήταν ίση με € 28.268 ενώ η Εσωτερική Λογιστική Αξία (N.A.V.) ανά μετοχή ήταν ίση με € 2,37 ενώ για την 31.12.2016 ήταν € 27.328 και € 2,29 αντίστοιχα.

Βασικοί Δείκτες

	31.12.2017	**31.12.2016**
Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio)	6,77x	21,46x
Δείκτης Μόχλευσης / Δάνεια προς επενδύσεις (L.T.V.)	0%	0%
Εσωτερική Λογιστική Αξία της μετοχής (N.A.V.)	€ 2,37	€ 2,29
	01.01.2017-31.12.2017	21.10.2016-31-12.2016
Κεφάλαια από την Λειτουργία (F.F.O)	€ 1.088	€ 496

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ 2017

Στις 10 Απριλίου 2017 υποβλήθηκε στο Χρηματιστήριο Αθηνών η αίτηση για την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας στη γενική κατηγορία διαπραγμάτευσης (Κύρια Αγορά) της Αγοράς Αξιών. Στις 11 Απριλίου 2017 υποβλήθηκε στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς προς έγκριση το σχετικό Ενημερωτικό Δελτίο. Ανάδοχος για την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας στο Χ.Α. ορίστηκε η Τράπεζα EUROBANK ERGASIAS A.E.

Σύμφωνα με τον Κανονισμό (ΕΚ) 809/2004 της Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων και το ν. 3401/2005, η Εταιρεία την 26 Ιουλίου 2017 έθεσε στη διάθεση του επενδυτικού κοινού το εγκριθέν στην από 26 Ιουλίου 2017 συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς Ενημερωτικό Δελτίο αναφορικά με την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών του συνόλου των 11.921.531 κοινών ονομαστικών μετοχών της Εταιρίας σύμφωνα με την από 07 Απριλίου 2017 απόφαση της έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

Την Δευτέρα 31 Ιουλίου 2017 ξεκίνησε η διαπραγμάτευση του συνόλου των 11.921.531 κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €2,33 εκάστης, της Εταιρείας στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Το Χρηματιστήριο Αθηνών διαπίστωσε ότι την 26 Ιουλίου 2017 πληρούνται όλες οι προϋποθέσεις εισαγωγής των μετοχών της Εταιρείας σύμφωνα με το Ν. 3371/2005 και τον Κανονισμό του και ενέκρινε την εισαγωγή τους προς διαπραγμάτευση. Η έγκριση της εισαγωγής προς διαπραγμάτευση πραγματοποιήθηκε μετά την έγκριση του Ενημερωτικού Δελτίου από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς. Η τιμή έναρξης διαπραγμάτευσης των μετοχών της Εταιρείας ήταν €2,30 ανά μετοχή, όπως αυτή καθορίστηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας της 20 Ιουλίου 2017. Οι μετοχές πιστώθηκαν στις μερίδες και τους λογαριασμούς αξιών των μετόχων στο Σύστημα Άυλων Τίτλων (Σ.Α.Τ.) πριν από την έναρξη διαπραγμάτευσης.

Σύμφωνα με την από 28.09.2017 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, το Διοικητικό Συμβούλιο ανασυγκροτήθηκε σε σώμα κατόπιν της εκλογής του κ. Ευστρατίου Παπαευστρατίου ως Ανεξάρτητου Μη Εκτελεστικού Μέλους για το υπόλοιπο της θητείας του Διοικητικού Συμβουλίου σε αντικατάσταση του από 28.09.2017 παραιτηθέντος ανεξάρτητου μη εκτελεστικού μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου, κ. Απόστολου Παπαδόπουλου. Με την ίδια απόφαση το Διοικητικό Συμβούλιο εξέλεξε τον κ. Ευστράτιο Παπαευστρατίου ως πρόεδρο της Επιτροπής Ελέγχου και ως Μέλος της Επιτροπής Ανθρωπίνου Δυναμικού και Αποδοχών σε αντικατάσταση το παραιτηθέντος κ. Απόστολου Παπαδόπουλου.

Σύμφωνα με την από 27.09.2017 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, εγκρίθηκε η δυνατότητα απόκτησης από την Εταιρεία ιδίων μετοχών, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 16 του κ.ν. 2190/1920, όπως ισχύει, και δόθηκε η σχετική εξουσιοδότηση στο Διοικητικό Συμβούλιο για την εφαρμογή της.

Στις 28 Νοεμβρίου 2017 ολοκληρώθηκε η διαδικασία αγοράς ακινήτου για το οποίο η Εταιρεία είχε ανακηρυχθεί πλειοδότρια στις 08.09.2017 σε διαγωνιστική διαδικασία που είχε διενεργήσει η Τράπεζα «Eurobank Ergasias Α.Ε.». Το τίμημα της αγοράς ανήλθε σε € 755 . Πρόκειται για ένα ισόγειο κατάστημα επί της Λεωφόρου Κηφισίας 283 και Σολωμού 2, στην Κηφισιά, επιφάνειας 133,50 τ.μ. με πατάρι επιφάνειας 34,90 τ.μ..

Στις 14 Δεκεμβρίου 2017 η Εταιρεία απόκτησε ένα αυτοτελές κτίριο γραφείων με ισόγεια καταστήματα, συνολικής επιφάνειας 1.907,47 τ.μ. που βρίσκεται επί της Λεωφόρου Ποσειδώνος 42 στην Καλλιθέα, έναντι συνολικού τιμήματος € 1.100. Συγκεκριμένα, πρόκειται για πενταώροφο κτίριο γραφείων, εκ των οποίων 1.650,13 τ.μ. αφορούν σε ανωδομή και 257,34 τ.μ. σε υπόγειο. Το ακίνητο είναι εν μέρει μισθωμένο σε μεγάλη εταιρεία ηλεκτρονικών συστημάτων και συστημάτων πληροφορικής, σε εταιρεία μεσιτών ασφαλειών και σε επιχείρηση πρατηρίου υγρών καυσίμων.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2017 η Εταιρεία υπέγραψε τη λύση της μίσθωσης με την Unisystems Α.Ε. για το κτίριο αποθηκευτικών χώρων που βρίσκεται στον Δήμο Αχαρνών Αττικής, επί τις οδού Λουτρού 65, με ισχύ από την 1.1.2018 και την 07 Δεκεμβρίου 2017 υπέγραψε νέο μισθωτήριο 10ετούς διάρκειας με την φαρμακευτική εταιρεία Φαρμασέρβ – Λίλλυ Α.Ε.Β.Ε. με ισχύ από την 1η Ιανουαρίου 2018 για το συγκεκριμένο κτίριο.

ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Στις 30 Ιανουαρίου 2018 η Εταιρεία υπέγραψε μισθωτήριο 10ετούς διάρκειας με την εταιρεία ELPEDISON Α.Ε. για την μίσθωση συνολικής επιφάνειας 168,4 τ.μ. του εμπορικού καταστήματος που βρίσκεται στον Δήμο Κηφισιάς, επί της Λεωφόρου Κηφισίας 283 και της οδού Σολωμού 2.

Στις 22 Φεβρουαρίου 2018 η Έκτακτή Γενική Συνέλευση (ΕΓΣ) της Εταιρείας αποφάσισε την επικύρωση της απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της 28ης Σεπτεμβρίου 2017 περί εκλογής του κ. Ευστράτιου Παπαευστρατίου ως ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος στο Διοικητικό Συμβούλιο σε αντικατάσταση του παραιτηθέντος κ. Απόστολου Παπαδόπουλου και του ορισμού του ως Πρόεδρου της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας.

Επίσης η ανωτέρω Γενική Συνέλευση ενέκρινε την έκδοση κοινού εμπραγμάτως εξασφαλισμένου ομολογιακού δανείου ποσού έως € 10.000.000, διάρκειας (7) ετών από την ημερομηνία εκδόσεως της α’ σειράς ομολογιών, με ομολογιούχους την Alpha Bank Α.Ε. και Alpha Bank London Ltd και διοργανωτή, εκπρόσωπο των ομολογιούχων και διαχειριστή πληρωμών την Alpha Bank Α.Ε.. Σκοπός της έκδοσης του εν λόγω ομολογιακού δανείου είναι η χρησιμοποίηση του για τη χρηματοδότηση αγοράς υποψηφίων προς επένδυση ακινήτων.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ 2018

Η τρίτη αξιολόγηση του Τρίτου Προγράμματος Οικονομικής Προσαρμογής της χώρας ολοκληρώθηκε στις 22 Ιανουαρίου 2018 και συμφωνήθηκε η εκταμίευση της επόμενης δόσης ύψους € 6,7 δισ. μόλις ικανοποιηθούν οι λίγες υπόλοιπες προϋποθέσεις.

Με βάσει στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, η αύξηση του ΑΕΠ αναμένεται να είναι ίση με 1,6%, 2,4% και 2,5% για τα έτη 2017, 2018 και 2019 αντίστοιχα. Η εξισορρόπηση της ελληνικής οικονομίας συνεχίζεται και οι υλοποιηθείσες και συνεχιζόμενες διαρθρωτικές μεταρρυθμίσεις βελτίωσαν τις μακροπρόθεσμες προοπτικές ανάπτυξης.

Ως αποτέλεσμα των παραπάνω παρουσιάζεται ανάκαμψη της εμπιστοσύνης στις αρχές του 2018 σχετικά με την πρόοδο στην εφαρμογή του προγράμματος οικονομικής προσαρμογής και την επιστροφή της Ελλάδας στις διεθνείς κεφαλαιαγορές.

Ωστόσο παραμένουν κίνδυνοι που σχετίζονται με τον αντίκτυπο της αυξημένης φορολογίας στην οικονομική δραστηριότητα καθώς και με την εφαρμογή των μεταρρυθμίσεων. Στο διεθνές περιβάλλον οι κίνδυνοι συνδέονται με την άνοδο του προστατευτισμού παγκοσμίως και την πιθανή αναζωπύρωση της εισροής προσφύγων.

Στον τομέα των ακινήτων η αναγκαία εξυγίανση του δανειακού χαρτοφυλακίου των Τραπεζών, που περιλαμβάνει αρκετά ακίνητα, θα προσφέρει επενδυτικές ευκαιρίες στις εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία και νέα δυναμική στο χώρο των ακινήτων.

Οι βασικοί στόχοι και προτεραιότητα της Εταιρείας για το 2018 είναι η αύξηση των μεγεθών της και η ανάπτυξη εργασιών μέσω νέων επενδυτικών ευκαιριών στο χώρο των ακινήτων, σε επαγγελματικά ακίνητα υψηλών προδιαγραφών τα οποία τηρούν τις προδιαγραφές ενεργειακής απόδοσης. Η Εταιρεία σκοπεύει να διευρύνει τις δραστηριότητές της εξετάζοντας επενδυτικές ευκαιρίες σύμφωνα με την εγκεκριμένη από το Δ.Σ. Επενδυτική Πολιτική της Εταιρείας. Στόχος της Εταιρείας είναι παραγωγή θετικών λειτουργικών ταμειακών ροών, η δημιουργία σταθερής και συνεχούς ροής εσόδων προς διανομή στους μετόχους και η δημιουργία υπεραξίας για τους μετόχους της από την ανάπτυξη και ενεργή διαχείριση του χαρτοφυλακίου της.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Α) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

ii) Μεταβολές στην Αξία των Ακινήτων

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή της αξίας ακινήτων που έχει αντίκτυπο στην κατάσταση αποτελεσμάτων και 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. Στην τρέχουσα χρήση η Εταιρεία είχε κέρδη από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία.

iii) Πληθωριστικός Κίνδυνος

Η έκθεση της Εταιρείας σε πληθωριστικό 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 11).

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. Η Εταιρεία πέτυχε εντός του 2017 να μειώσει την εξάρτησή του χαρτοφυλακίου ακινήτων της από μισθώματα προερχόμενα από θυγατρικές και συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου Quest Συμμετοχών Α.Ε. έτσι ώστε το ποσοστό των μισθωμάτων που προέρχεται από θυγατρικές και συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου Quest Συμμετοχών Α.Ε. να ανέρχεται κατά την ημερομηνία δημοσίευσης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σε ετησιοποιημένη βάση στο 83,5% από 97,0% στις 31.12.2017 των συνολικών εσόδων από μισθώματα (Σημειώσεις 15 και 24).

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.

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.

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.

ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρεία δεν έχει υποκαταστήματα.

ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2017 ανέρχεται σε τρία (3) άτομα, ενώ την 31.12.2016 ανερχόταν σε δύο (2) άτομα.

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

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Αν και η Εταιρεία δεν είναι μέλος του Ομίλου εταιρειών της Quest Συμμετοχών Α.Ε., εντούτοις αποτελεί συνδεδεμένο μέρος με τον ως άνω Όμιλο, λόγω της ύπαρξης κοινών βασικών μετόχων στην Εταιρεία και στον Όμιλο αυτό.

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη είναι αντικειμενικές και διενεργούνται βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους. Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το ΔΛΠ 24, περιγράφονται αναλυτικά και στην σημείωση 24 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2017.

ΔΗΛΩΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ

Η παρούσα Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 43ββ του κ.ν. 2190/1920, όπως αυτό προστέθηκε με το άρθρο 2 του ν. 4403/2016, ΦΕΚ Α 125/7.7.2016 (άρθρο 20 Οδηγίας 2013/34/ΕΕ και παρ. 2 άρθρου 1 Οδηγίας 2014/95/ΕΕ).

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.

1. Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης

Η Εταιρεία με βάση τις διατάξεις του Ν. 3016/2002 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. Στις συμβάσεις των εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου δεν προβλέπεται ότι το Διοικητικό Συμβούλιο δύναται να απαιτήσει την επιστροφή μέρους ή όλου του bonus που έχει απονεμηθεί λόγω παραπτωμάτων ή ανακριβών οικονομικών καταστάσεων προηγούμενων χρήσεων ή γενικώς εσφαλμένων χρηματοοικονομικών στοιχείων που χρησιμοποιήθηκαν για τον υπολογισμό τους bonus αυτού. Σε κάθε περίπτωση, η Εταιρεία διαθέτει τους ελεγκτικούς μηχανισμούς που διασφαλίζουν ότι οι οικονομικές καταστάσεις καταρτίζονται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς αλλά και τις βέλτιστες διεθνείς πρακτικές ώστε να αποφεύγεται οιαδήποτε χειραγώγηση ή αλλοίωση των οικονομικών αποτελεσμάτων της Εταιρείας (Μέρος Γ, παράγραφος 1.3 του Κώδικα).

στ. 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. Η Εταιρεία δεν δημοσιεύει περίληψη των πρακτικών της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων. Ωστόσο, αμέσως μετά τη συνεδρίαση εκδίδεται Δελτίο Τύπου αναφέροντας την απαρτία κατά τη Γενική Συνέλευση και τις αποφάσεις αυτής. Εντός πέντε (5) ημερών αναρτώνται τα αποτελέσματα της ψηφοφορίας για κάθε θέμα της ημερήσιας διάταξης (Μέρος ΔΙΙ παράγραφος 2.3 του Κώδικα).

η. 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 των προαναφερόμενων, η Εταιρεία με βάση τον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της, έχει καθορίσει τις αρμοδιότητες και ευθύνες του Προέδρου, Αντιπροέδρου, Διευθύνοντος Συμβούλου, Επιτροπών του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και των ανώτατων και ανώτερων στελεχών προάγοντας έτσι τον επαρκή διαχωρισμό αρμοδιοτήτων εντός της Εταιρείας.

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

2.1. Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου

Από την αρχή της λειτουργίας της Εταιρείας συστάθηκε ανεξάρτητη Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου, η οποία ενημερώνει εγγράφως το Διοικητικό Συμβούλιο ή/και την Επιτροπή Ελέγχου σχετικά με τα αποτελέσματα των εργασιών της υποβάλλοντας σχετική έκθεση προς το Διοικητικό Συμβούλιο ή/και την Επιτροπή Ελέγχου με αναφορά στον εντοπισμό και αντιμετώπιση των σημαντικότερων κινδύνων και στην αποτελεσματικότητα του συστήματος του εσωτερικού ελέγχου. Ο Υπεύθυνος Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου ορίζεται 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 Επιτροπή Ελέγχου παρακολουθεί, εξετάζει και αξιολογεί την επάρκεια και αποτελεσματικότητα του συνόλου των πολιτικών, διαδικασιών και δικλίδων ασφάλειας της Εταιρείας αναφορικά αφενός με το σύστημα του εσωτερικού ελέγχου και αφετέρου με την εκτίμηση και τη διαχείριση κινδύνων, σε σχέση με τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση. Ως προς τη λειτουργία του εσωτερικού ελέγχου, η Επιτροπή Ελέγχου παρακολουθεί και επιθεωρεί την ορθή λειτουργία της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου σύμφωνα με τα επαγγελματικά πρότυπα, καθώς και το ισχύον νομικό και κανονιστικό πλαίσιο και αξιολογεί το έργο, την επάρκεια και την αποτελεσματικότητά της, χωρίς ωστόσο να επηρεάζει την ανεξαρτησία της.

Η επάρκεια του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου παρακολουθείται σε συστηματική βάση από την Επιτροπή Ελέγχου μέσω 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, η Επιτροπή Ελέγχου παρακολουθεί τη διαδικασία και τη διενέργεια του υποχρεωτικού ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας. Στο πλαίσιο αυτό ενημερώνει το Διοικητικό Συμβούλιο για τα θέματα που προέκυψαν από τη διενέργεια του υποχρεωτικού ελέγχου επεξηγώντας αναλυτικά:

i) Τη συμβολή του υποχρεωτικού ελέγχου στην ποιότητα και ακεραιότητα της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, δηλαδή στην ακρίβεια, πληρότητα και ορθότητα της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών γνωστοποιήσεων, που εγκρίνει το Διοικητικό Συμβούλιο και δημοσιοποιείται.

ii) Το ρόλο της Επιτροπής Ελέγχου στην υπό i) ανωτέρω διαδικασία, δηλαδή καταγραφή των ενεργειών που προέβη η Επιτροπή Ελέγχου κατά τη διαδικασία διεξαγωγής του υποχρεωτικού ελέγχου.

Στο πλαίσιο της ανωτέρω ενημέρωσης του Διοικητικού Συμβουλίου η Επιτροπή Ελέγχου λαμβάνει υπόψη της το περιεχόμενο της συμπληρωματικής έκθεσης, την οποία ο ορκωτός ελεγκτής λογιστής της υποβάλει και η οποία περιέχει τα αποτελέσματα του υποχρεωτικού ελέγχου που διενεργήθηκε και πληροί τουλάχιστον τις συγκεκριμένες απαιτήσεις σύμφωνα με το άρθρο 11 του Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 537/2014 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 16ης Απριλίου 2014. Η Επιτροπή Ελέγχου παρακολουθεί, εξετάζει και αξιολογεί τη διαδικασία σύνταξης της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, δηλαδή τους μηχανισμούς και τα συστήματα παραγωγής, τη ροή και τη διάχυση των χρηματοοικονομικών πληροφοριών που παράγουν οι εμπλεκόμενες οργανωτικές μονάδες της Εταιρείας.

Στις παραπάνω ενέργειες της Επιτροπής Ελέγχου περιλαμβάνεται και η λοιπή δημοσιοποιηθείσα πληροφόρηση με οποιονδήποτε τρόπο (π.χ. χρηματιστηριακές ανακοινώσεις, δελτία τύπου) σε σχέση με τις χρηματοοικονομικές πληροφορίες. Στο πλαίσιο αυτό, η Επιτροπή Ελέγχου ενημερώνει το Διοικητικό Συμβούλιο με τις διαπιστώσεις της και υποβάλλει προτάσεις βελτίωσης της διαδικασίας, εφόσον κριθεί σκόπιμο.

Ειδικότερα, η Επιτροπή Ελέγχου ενημερώνεται για τη διαδικασία και το χρονοδιάγραμμα σύνταξης της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης από τη Διοίκηση.

Η Επιτροπή Ελέγχου ενημερώνεται επίσης από τον ορκωτό ελεγκτή λογιστή επί του ετήσιου προγράμματος υποχρεωτικού ελέγχου πριν από την εφαρμογή του, προβαίνει σε αξιολόγησή του και βεβαιώνεται ότι το ετήσιο πρόγραμμα υποχρεωτικού ελέγχου θα καλύψει τα σημαντικότερα πεδία ελέγχου, λαμβάνοντας υπόψη τους κύριους τομείς επιχειρηματικού και χρηματοοικονομικού κινδύνου της Εταιρείας. Περαιτέρω, η Επιτροπή Ελέγχου υποβάλλει προτάσεις και λοιπά σημαντικά θέματα όταν το κρίνει σκόπιμο.

Για την υλοποίηση των παραπάνω, η Επιτροπή Ελέγχου δύναται να πραγματοποιεί συναντήσεις με τη Διοίκηση/αρμόδια διευθυντικά στελέχη κατά τη διάρκεια της προετοιμασίας των οικονομικών εκθέσεων, καθώς επίσης και με τον ορκωτό ελεγκτή λογιστή κατά το στάδιο προγραμματισμού του ελέγχου, κατά τη διάρκεια εκτέλεσής του και κατά το στάδιο προετοιμασίας των εκθέσεων ελέγχου.

Στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων της, η Επιτροπή Ελέγχου πρέπει να λάβει υπόψη της και να εξετάσει τα πιο σημαντικά ζητήματα και τους κινδύνους που ενδέχεται να έχουν επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας καθώς και στις σημαντικές κρίσεις και εκτιμήσεις της Διοίκησης κατά τη σύνταξή τους.

Η λειτουργία της Επιτροπής Ελέγχου ρυθμίζεται αναλυτικά από Κανονισμό της εγκεκριμένο από το Διοικητικό Συμβούλιο.

2.2. Διαχείριση Κινδύνων

Η Εταιρεία έχει θεσπίσει τις κατάλληλες πολιτικές και 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. Επιπρόσθετα, η Επιτροπή Ελέγχου επισκοπεί τη διαχείριση των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων της Εταιρείας και την περιοδική αναθεώρησή τους. Στο πλαίσιο αυτό, αξιολογεί τις μεθόδους που χρησιμοποιεί η Εταιρεία για τον εντοπισμό και την παρακολούθηση των κινδύνων, την αντιμετώπιση των κυριότερων από αυτούς μέσω του συστήματος εσωτερικού ελέγχου και της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου καθώς και τη γνωστοποίησή τους στις δημοσιοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες με ορθό τρόπο. Διεθνώς αναγνωρισμένη ελεγκτική εταιρεία διενεργεί τον κατά νόμο προβλεπόμενο έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

2.3. Συστήματα Πληροφορικής

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

Από την πάροχο των υπηρεσιών πληροφορικής, συνδεδεμένη εταιρεία Info Quest Technologies A.E.B.E., 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 A.E.B.E. 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).

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 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. Τουλάχιστον 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.

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, καθώς και σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στις διατάξεις του ν. 4449/2017 και στο

υπ΄ αρ. 1302/28.4.2017 έγγραφο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς προς τις εισηγμένες εταιρείες. 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.
Βάσει της από 19.5.2017 απόφασης της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης εξελέγη νέο Διοικητικό Συμβούλιο δεδομένου ότι η θητεία του πρώτου Διοικητικού Συμβουλίου είχε, ως εκ της ως άνω συμβολαιογραφικής πράξης, διάρκεια μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση. Περαιτέρω ορίσθηκαν τα Ανεξάρτητα Μη Εκτελεστικά Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και εξελέγησαν τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου. Το εκλεγέν Διοικητικό Συμβούλιο με τριετή θητεία, συγκροτήθηκε σε σώμα με την από 19.5.2017 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου.
Στη συνέχεια, σύμφωνα με την από 28.09.2017 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, το Διοικητικό Συμβούλιο ανασυγκροτήθηκε σε σώμα κατόπιν της εκλογής του κ. Ευστρατίου Παπαευστρατίου ως Ανεξάρτητου Μη Εκτελεστικού Μέλους για το υπόλοιπο της θητείας του Διοικητικού Συμβουλίου σε αντικατάσταση του από 28.09.2017 παραιτηθέντος ανεξάρτητου μη εκτελεστικού μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου, κ. Απόστολου Παπαδόπουλου. Με την ίδια απόφαση το Διοικητικό Συμβούλιο εξέλεξε τον κ. Ευστράτιο Παπαευστρατίου ως πρόεδρο της Επιτροπής Ελέγχου και ως Μέλος της Επιτροπής Ανθρωπίνου Δυναμικού και Αποδοχών σε αντικατάσταση το παραιτηθέντος κ. Απόστολου Παπαδόπουλου.
Ακολουθεί πίνακας που περιλαμβάνει τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου 01.01.2017 έως 31.12.2017 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) 19.5.2017 (Τακτική ΓΣ)	18.5.2020 ή επόμενη Τακτική ΓΣ
Φαίδων Ταμβακάκης	Αντιπρόεδρος – Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	7.10.2016 (Σύσταση Εταιρείας) 21.10.2016 (Έγκριση Σύστασης) 19.5.2017(Τακτική ΓΣ)	18.5.2020 ή επόμενη Τακτική ΓΣ
Άννα Αποστολίδου	Διευθύνουσα Σύμβουλος – Εκτελεστικό Μέλος	7.10.2016 (Σύσταση Εταιρείας) 21.10.2016 (Έγκριση Σύστασης) 19.5.2017 (Τακτική ΓΣ)	18.5.2020 ή επόμενη Τακτική ΓΣ
Απόστολος Γεωργαντζής	Εκτελεστικό Μέλος	7.10.2016 (Σύσταση Εταιρείας) 21.10.2016 (Έγκριση Σύστασης) 19.5.2017 (Τακτική ΓΣ)	18.5.2020 ή επόμενη Τακτική ΓΣ
Ευτυχία Κουτσουρέλη	Μη Εκτελεστικό Μέλος	7.10.2016 (Σύσταση Εταιρείας) 21.10.2016 (Έγκριση Σύστασης) 19.5.2017 (Τακτική ΓΣ)	18.5.2020 ή επόμενη Τακτική ΓΣ
Μάρκος Μπιτσάκος	Μη Εκτελεστικό Μέλος	7.10.2016 (Σύσταση Εταιρείας) 21.10.2016 (Έγκριση Σύστασης) 19.5.2017 (Τακτική ΓΣ)	18.5.2020 ή επόμενη Τακτική ΓΣ
Απόστολος Παπαδόπουλος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	7.10.2016 (Σύσταση Εταιρείας) 21.10.2016 (Έγκριση Σύστασης) 19.5.2017(Τακτική ΓΣ)	28.09.2017 (Παραίτηση)
Ευστράτιος Παπαευστρατίου	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	28.09.2017 (Απόφαση Δ.Σ.)	18.05.2020 ή επόμενη Τακτική ΓΣ

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 25 φορές μέσα στο έτος 2017 (ήτοι από 01.01.2017-31.12.2017).

Οι παρουσίες κάθε μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου κατά τη χρήση 2017 εμφανίζονται στον παρακάτω πίνακα:

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ ΠΟΥ ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΗΘΗΚΑΝ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ ΠΟΥ ΣΥΜΜΕΤΕΙΧΕ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ ΠΟΥ ΕΚΠΡΟΣΩΠΗΘΗΚΕ
Θεόδωρος Φέσσας	25	25	-
Φαίδων Ταμβακάκης	25	25	-
Άννα Αποστολίδου	25	25	-
Απόστολος Γεωργαντζής	25	25	-
Ευτυχία Κουτσουρέλη	25	25	-
Μάρκος Μπιτσάκος	25	25	-
Απόστολος Παπαδόπουλος	18 (έως την παραίτησή του)	17	1
Ευστράτιος Παπαευστρατίου	6 (από της εκλογής του)	6	-

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. Οι αμοιβές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου κατά την πρώτη διαχειριστική χρήση της Εταιρείας (21/10/2016-31/12/2016) και για την χρήση 2017 εγκρίθηκαν και προεγκρίθηκαν με την από 19.5.2017 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης. Σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία οι αμοιβές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου παρουσιάζονται στην ετήσια χρηματοοικονομική έκθεση.

β. Οι εξουσίες και αρμοδιότητες του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας είναι αυτές που περιγράφονται στο Καταστατικό της και στον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας, στον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης, στον ν. 2190/1920 και λοιπή κείμενη νομοθεσία. 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 προϊσταται της διαδικασίας αξιολόγησης του Διοικητικού Συμβουλίου, συντονίζει την αποτελεσματική επικοινωνία μεταξύ των εκτελεστικών και μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και προϊσταται στην αξιολόγηση του Προέδρου από το Διοικητικό Συμβούλιο, 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 προϊσταται 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.

α. 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 προϊσταται ο Πρόεδρος.

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

γ. 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.

ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ

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. Η εφαρμογή της πολιτικής αποτροπής σύγκρουσης συμφερόντων για τα ανώτατα στελέχη της Εταιρείας παρακολουθείται από την Επιτροπή Ελέγχου, η οποία επίσης εξετάζει συγκρούσεις συμφερόντων κατά τις συναλλαγές της Εταιρείας και υποβάλλει στο Δ.Σ. σχετικές αναφορές, αφού λάβει επαρκή πληροφόρηση σε θέματα συναλλαγών μεταξύ συνδεδεμένων μερών.

4. 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.

5. 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), οι οποίες στις 31.12.2017 έχουν ως ακολούθως:

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΔΕΣΜΕΥΣΗ
Θεόδωρος Φέσσας	1. ΣΕΒ 2. ΙΟΒΕ 3. ICC ΕΛΛΑΣ 4. QUEST ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΕ 5. INFO QUEST TECHNOLOGIES ΑΕΒΕ 6. ACS ΑΕΕ 7. QUESTONLINE ΑΕ 8. UNISYSTEMS ΑΕΕ 9. ISQUARE ΑΕ 10. QUEST ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΑΕ 11. ΑΜΑΛΙΑ ΑΕ 12. ΜΕΓΑΛΟ ΠΛΑΙ ΑΕ 13. ΑΛΠΕΝΕΡ ΑΕ 14. ΚΑΡΝΤΛΙΝΚ Α.Ε. 15. ΞΥΛΑΔΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε. 16. WIND ZIEBEN ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε.	1. ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ,ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ 2. ΜΕΛΟΣ ΔΣ 3. ΜΕΛΟΣ ΔΣ 4. ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ 5. ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ 6. ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ 7. ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ 8. ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ 9. ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ 10. ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ 11. ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ 12. ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ 13. ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ 14. ΜΕΛΟΣ ΔΣ 15. ΜΕΛΟΣ ΔΣ 16. 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 8. ΣΥΝΕΓΓΥΗΤΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ	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 8. ΜΕΛΟΣ ΔΣ
Άννα Αποστολίδου	-	-
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. ΚΑΡΝΤΛΙΝΚ Α.Ε. 8. QUEST ON LINE A.E. 9. ACS UK LTD 10. SUNMED LAND INVEST INC 11. U-You A.E. 12. Quest Ενεργειακή Κτηματική ΑΕΒΕ 13. ΞΥΛΑΔΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε. 14. WIND ZIEBEN ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε.	1. ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ 2.ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ 3. ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ 4. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ 5. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ 6. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ 7. ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ 8. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ 9. Διευθυντής (Director) 10. Διευθυντής (Director) 11. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ 12. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ 13. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ 14. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
Ευτυχία Κουτσουρέλη	1.ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΚΤΗ ΑΕ 2. ΕΛΛΗΝΟΑΜΕΡΙΚΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ 3. QUEST ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΕ 4. QUEST ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΑΕ 5. QUEST ON LINE ΑΕ 6. ACS ΑΕΕ 7. UNISYSTEMS ΑΕ 8. ΚΑΡΝΤΛΙΝΚ ΑΕ. 9. ΞΥΛΑΔΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε. 10. WIND ZIEBEN ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε.	1. ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ & Δ/ΣΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ 2. ΜΕΛΟΣ Δ.Σ., ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ 3. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ 4. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ 5. ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ 6. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ 7. ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ 8. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ 9. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ 10. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
Μάρκος Μπιτσάκος	1. QUEST ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΕ 2. INFO QUEST TECHNOLOGIES AEBE 3. ACS AEE 4. QUEST ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΑΕ 5. UNISYSTEMS AEE 6. ISQUARE AE 7. ΑΛΠΕΝΕΡ ΑΕ 8. UNISYSTEMS TURK BILGI TEKNONOLOJİLERİ ANONİM ŞİRKETİ (υπό εκκαθάριση) 9. UNISYSTEMS B.V. 10. ISTORM A.E. 11. U-You A.E. 12. ΞΥΛΑΔΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε. 13. WIND ZIEBEN ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε.	1. ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ 2. ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ 3. ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ 4. ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ 5. ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ 6. ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ 7. ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ 8. ΜΕΛΟΣ ΔΣ 9. ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ 10.ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ 11. ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ 12. ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ 13. ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Απόστολος Παπαδόπουλος (έως 28.09.2017)	1. GRANT THORNTON ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΕΣ ΚΑΙ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ Α.Ε. 2. ΑΡΤΟΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΚΑΡΑΜΟΛΕΓΚΟΣ ΑΕ 3. QUEST ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΕ 4. ELEGANT AVATON RESORT ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ 5. ΝΗΡΕΑΣ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΑΕ	1. ΜΕΛΟΣ ΔΣ 2. ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟ ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ 3. ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟ ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ 4. ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ 5. ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
Ευστράτιος Παπαευστρατίου (Από τις 28.09.2107)	-	-

Στο πλαίσιο του Διοικητικού Συμβουλίου λειτουργεί **Επιτροπή Ελέγχου** από ανεξάρτητα και μη εκτελεστικά μέλη, εκλεγμένη από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων, που συγκλήθηκε κατά την 19η Μαΐου 2017.

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 όπως εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο την 29.11.2016 και τροποποιήθηκε στις 16.05.2017.

Με βάση την από 19.5.2017 Τακτική Γενική Συνέλευση και σύμφωνα με το άρ. 37 του Ν.3693/2008, τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου ήταν οι κ.κ.: Φαίδων Ταμβακάκης, Μέλος Μάρκος Μπιτσάκος, Μέλος και Απόστολος Παπαδόπουλος, Πρόεδρος. Με την από 28.09.2017 απόφαση του Διοικητικού συμβουλίου ο κ Ευστράτιος Παπαευστρατίου εξελέγη σε αντικατάστασή του παρεντεθέντος κ.Απόστολου Παπαδόπουλου. Η εν λόγω απόφαση επικυρώθηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση της 22.02.2018.

Η Επιτροπή Ελέγχου κατά το έτος 2017 συνεδρίασε 6 φορές με την παρουσία όλων των μελών της. Στη συζήτηση θεμάτων αρμοδιότητας της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου εκκαλείτο ο Υπεύθυνος της Υπηρεσίας Εμμανουήλ Ανδρικάκης.

Η Επιτροπή Ελέγχου συναντήθηκε 3 φορές με τους εξωτερικούς ελεγκτές της εταιρείας PricewaterhouseCoopers (PWC), παρουσία και του επικεφαλής της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου σχετικά με την επισκόπηση της Κατάστασης Επενδύσεων 31.12.2016 και 30.06.2017 καθώς και για την επισκόπηση της Οικονομικής Έκθεσης χρήσης 2016 της Εταιρείας, συζήτησαν τα ευρήματα των ελέγχων τους καθώς και τις προτάσεις τους. Οι εξωτερικοί ελεγκτές δεν ανέφεραν στην Επιτροπή περιπτώσεις παραβιάσεων ή παρατυπιών ενώ βεβαίωσαν την επάρκεια του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου στο πλαίσιο των υποχρεώσεων για την εισαγωγή της Εταιρείας στο Χ.Α..

Επιπλέον κατά την διάρκεια του έτους 2017 η Επιτροπή Ελέγχου εξέτασε και ενέκρινε το Ετήσιο Πλάνο Εσωτερικού Ελέγχου του 2017, ενέκρινε την αναθεώρηση του Κανονισμού Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου σύμφωνα με την υπ'αρ. πρωτ. 1302/28.4.2017 εγκύκλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, ενέκρινε την Πολιτική Κανονιστικής Συμμόρφωσης της Εταιρείας και την έθεσε προς εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας. Επίσης σύμφωνα με τις ρυθμίσεις του ν.4449/2017 για την επιλογή ορκωτών ελεγκτών η Επιτροπή Ελέγχου αποφάσισε να προτείνει στο Διοικητικό Συμβούλιο τη διατήρηση της εταιρείας PwC ως εξωτερικής ελεγκτικής εταιρείας για την χρήση 2017. Τα ευρήματα του Εσωτερικού Ελέγχου που παρουσιάστηκαν στην Επιτροπή Ελέγχου δεν ανέφεραν περιπτώσεις παραβιάσεων ή παρατυπιών.

Με βάση τον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας, προβλέφθηκε η σύσταση **Επενδυτικής Επιτροπής**, τα μέλη της οποίας ορίσθηκαν αρχικά βάσει της από 29.11.2016 και ακολούθως, μετά την ανασυγκρότηση του ΔΣ σε σώμα, βάσει της από 19.5.2017 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου, που αποτελείται από τους Άννα Αποστολίδου, Πρόεδρο Θεόδωρο Φέσσα, Μέλος Ευτυχία Κουτσουρέλη, Μέλος Απόστολο Γεωργαντζή, Μέλος και Φαίδωνα Ταμβακάκη, Μέλος.

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,

Με βάση τον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας, προβλέφθηκε η σύσταση Επιτροπής Ανθρώπινου Δυναμικού & Αποδοχών, τα μέλη της οποίας ορίσθηκαν αρχικά βάσει της από 29.11.2016 και ακολούθως, μετά την ανασυγκρότηση του ΔΣ σε σώμα, βάσει της από 19.5.2017 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου, που αποτελούνταν από τους:

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

Με την από 28.09.2017 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου ο κ Ευστράτιος Παπαευστρατίου εξελέγη σε αντικατάστασή του παρεντεθέντος κ. Απόστολου Παπαδόπουλου.

Ως εκ τούτου, η σύνθεση της Επιτροπής Ανθρώπινου Δυναμικού & Αποδοχών απαρτίζεται από τις 28.9.2017 από τους:

- Φαίδωνα Ταμβακάκη, Πρόεδρο
- Ευστράτιο Παπαευστρατίου, Μέλος και
- Μάρκο Μπιτσάκο, Μέλος

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,

ΛΟΙΠΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

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, 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 31.12.2017 δεν κατείχε ίδιες μετοχές.

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.

3. Σημαντικές άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές

Κατά την ημερομηνία έγκρισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2017 τα πρόσωπα που διατηρούν σημαντική άμεση ή έμμεση συμμετοχή κατά την έννοια των άρθρων 9 έως 11 του ν. 3556/2007 είναι:

Επώνυμο	Όνομα	Όνομα πατρός	Αριθμός μετοχών	Ποσοστό (%)
Φέσσας	Θεόδωρος	Δημήτριος	6.199.355	52,00
Κουτσουρέλη	Ευτυχία	Σοφοκλής	3.008.243	25,23

4. Μετοχές που παρέχουν ειδικά δικαιώματα

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

5. Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου

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

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.

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.

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

Σύμφωνα με απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της 27/09/2017, η Εταιρεία μπορεί να προβεί στην αγορά ιδίων μετοχών, βάσει των διατάξεων του άρθρου 16 του Κ.Ν. 2190/20, όπως ισχύει, μέχρι ποσοστού 10% του εκάστοτε καταβεβλημένου Μετοχικού Κεφαλαίου, εντός της προβλεπόμενης από το νόμο 24μηνης προθεσμίας, με κατώτατη τιμή αγοράς € 0,10 ανά μετοχή και ανώτατη τιμή αγοράς € 10,00 ανά μετοχή, με σκοπό τη μείωση του Κεφαλαίου, τη διανομή στο προσωπικό ή οτιδήποτε άλλο ορίζει ο Νόμος και εξουσιοδοτήθηκε το Διοικητικό Συμβούλιο για την εφαρμογή της απόφασης. Η Εταιρεία κατά την λήξη της κλειόμενης χρήσης δεν κατείχε ίδιες μετοχές.

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. 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, 12 Μαρτίου 2018

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος	**Η Διευθύνουσα Σύμβουλος**
Θεόδωρος Φέσσας	**Άννα Αποστολίδου**
Α.Δ.Τ.ΑΕ106909	**Α.Δ.Τ.ΑΜ540378**

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.»

Έκθεση ελέγχου επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.» (Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2017, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν και περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2017, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές, για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και συνάδουν με τις κανονιστικές απαιτήσεις του Κωδ. Ν. 2190/1920.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ), που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στο τμήμα της έκθεσής μας «Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων». Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Ανεξαρτησία του Ελεγκτή

Καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας έχουμε παραμείνει ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ) που έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, καθώς και τις απαιτήσεις δεοντολογίας του Ν. 4449/2017 και του Κανονισμού ΕΕ 537/2014, που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα. Έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με το Ν. 4449/2017, τον Κανονισμό ΕΕ 537/2014 και τις απαιτήσεις του Κώδικα ΣΔΠΔΕ.

Δηλώνουμε ότι οι μη ελεγκτικές μας υπηρεσίες προς την Εταιρεία παρασχέθηκαν σύμφωνα με τους προαναφερόμενους όρους της ισχύουσας νομοθεσίας και ότι δεν έχουμε παράσχει μη ελεγκτικές υπηρεσίες οι οποίες απαγορεύονται από το άρθρο 5 παρ.(1) του Κανονισμού ΕΕ 537/2014.

Οι μη ελεγκτικές υπηρεσίες που έχουμε παράσχει στην Εταιρεία, κατά τη διάρκεια της χρήσεως που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2017 γνωστοποιούνται στη Σημείωση 18 των συνημμένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κύρια θέματα ελέγχου

Τα κύρια θέματα ελέγχου είναι εκείνα τα θέματα που, κατά την επαγγελματική μας κρίση, ήταν εξέχουσας σημασίας στον έλεγχό μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας χρήσεως. Τα θέματα αυτά αντιμετωπίστηκαν στο πλαίσιο του ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ως σύνολο, για τη διαμόρφωση της γνώμης μας επί αυτών και δεν εκφέρουμε ξεχωριστή γνώμη για τα θέματα αυτά.

Κύριο Θέμα Ελέγχου	**Οι διαδικασίες που ακολουθήσαμε για την αντιμετώπιση του κύριου θέματος ελέγχου**
Αποτίμηση επενδυτικών ακινήτων Τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας περιλαμβάνουν κυρίως γραφεία, αποθήκες και καταστήματα. Η Εταιρεία αποτιμά τις επενδύσεις σε ακίνητα στην εύλογη αξία σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 40 και την ΚΥΑ 26294/Β.1425/19.07.2000 (ΦΕΚ 949/31.07.2000), εφαρμόζοντας τη μέθοδο των προεξοφλημένων ταμειακών ροών σε συνδυασμό με τη συγκριτική μέθοδο. Αυτή η λογιστική πολιτική είναι συνεπής με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του προηγούμενου έτους. Όπως προβλέπεται από τον Ν.2778/1999, η διοίκηση αναθέτει σε πιστοποιημένους εκτιμητές τη διενέργεια αποτίμησης του συνόλου των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας σε κάθε περίοδο δημοσίευσης, προκειμένου να υποστηριχθούν οι εκτιμήσεις που συνιστούν κατάλληλη βάση για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των ακινήτων αυτών. Η εκτίμηση αυτή υιοθετήθηκε από τη Διοίκηση με την από 13 Φεβρουαρίου 2018 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου με βάση την οποία εγκρίθηκε η Κατάσταση Επενδύσεων που συνέταξε η Εταιρεία για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2017, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του άρθρου 25 του Ν. 2778/1999 και της απόφασης 8/259/19.12.2002 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως τροποποιήθηκε από τις αποφάσεις 10/566/26.10.2010 και 5/760/14.09.2016. Όπως αναφέρεται στη σημείωση 6 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, σύμφωνα με τις εκτιμήσεις των πιστοποιημένων εκτιμητών και της διοίκησης, η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας ανήλθε σε € 26,2 εκ. κατά την 31η Δεκεμβρίου 2017, αντιπροσωπεύοντας το 90% του συνόλου της αξίας του ενεργητικού της Εταιρείας, ενώ το κέρδος από την αναπροσαρμογή της αξίας αυτών στη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, ανέρχεται σε € 0,1 εκ. και έχει καταχωρηθεί στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων.	Οι διαδικασίες ελέγχου μας σχετικά με τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας για την 31 Δεκεμβρίου 2017 περιλάμβαναν τα ακόλουθα: • Λάβαμε τις αποτιμήσεις των επενδύσεων της Εταιρείας που διενεργήθηκαν από τους πιστοποιημένους εκτιμητές της διοίκησης με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2017. • Συμφωνήσαμε τις εύλογες αξίες των επενδυτικών ακινήτων, που προέκυψαν σύμφωνα με τις αποτιμήσεις, με τα οικεία ποσά που είχαν καταχωρηθεί στα λογιστικά αρχεία της Εταιρείας. • Διαβάσαμε τη σύμβαση συνεργασίας μεταξύ των πιστοποιημένων εκτιμητών και της Εταιρείας για να εκτιμήσουμε τους όρους ανάθεσης της ως άνω εργασίας. • Αξιολογήσαμε και επιβεβαιώσαμε την ανεξαρτησία των πιστοποιημένων εκτιμητών της Εταιρείας, τις ικανότητες και την αντικειμενικότητα τους. Δεν εντοπίστηκαν στοιχεία ή γεγονότα που να υποδεικνύουν ότι έχει επηρεαστεί η ανεξαρτησία των πιστοποιημένων εκτιμητών. • Για τα επενδυτικά ακίνητα, επιβεβαιώσαμε ότι χρησιμοποιήθηκαν μέθοδοι αποτίμησης αποδεκτές από τα Διεθνή Πρότυπα Αποτίμησης, οι οποίες κρίθηκαν κατάλληλες για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων την 31 Δεκεμβρίου 2017. • Ελέγξαμε, σε δειγματοληπτική βάση, την ακρίβεια και τη συνάφεια των δεδομένων που παρασχέθηκαν από τη διοίκηση προς τους πιστοποιημένους εκτιμητές και τα οποία χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των ακινήτων της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2017. Τα δεδομένα αυτά περιλάμβαναν πληροφορίες μίσθωσης για κάθε ακίνητο, που προέκυψαν από τα υπογεγραμμένα μισθωτήρια συμβόλαια, καθώς και λοιπές πληροφορίες, όπως τα σχετικά συμβολαιογραφικά έγγραφα.

Ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας του συνόλου των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας εξαρτάται από ορισμένες βασικές παραδοχές που απαιτούν σημαντική κρίση, όπως των προεξοφλητικών επιτοκίων, περιλαμβανομένων των συντελεστών κεφαλαιοποίησης, των κεφαλαιουχικών δαπανών και των λοιπών εξόδων διακράτησης. Επίσης, παράγοντες όπως η τοποθεσία κάθε ακινήτου, οι συνθήκες της αγοράς, το αναμενόμενο μελλοντικό έσοδο κάθε ακινήτου και η απόδοσή του στη λήξη των μισθωτικών συμβάσεων, έχουν άμεσο αντίκτυπο στον υπολογισμό της εύλογης αξίας του. Επικεντρώσαμε την προσοχή μας και την ελεγκτική μας προσπάθεια στο θέμα αυτό λόγω της σημαντικότητας της αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, όπως περιγράφεται παραπάνω, και του γεγονότος ότι ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας τους εξαρτάται από ορισμένες βασικές παραδοχές που απαιτούν σημαντική κρίση.	• Επιπλέον, χρησιμοποιήσαμε τις υπηρεσίες ειδικών εμπειρογνωμόνων στην εκτίμηση ακινήτων, ούτως ώστε σε δειγματοληπτική βάση να αξιολογήσουμε την καταλληλότητα των μεθοδολογιών που εφαρμόστηκαν και την σχετικότητα των βασικών παραδοχών που υιοθετήθηκαν στις διενεργηθείσες αποτιμήσεις, όπως τα προεξοφλητικά επιτόκια, τα μισθώματα της αγοράς και η απόδοση στη λήξη των επιμέρους μισθωτικών συμβάσεων. Από τις ελεγκτικές μας διαδικασίες προέκυψε ότι οι διενεργηθείσες αποτιμήσεις βασίστηκαν σε εύλογες παραδοχές και σε κατάλληλα δεδομένα. Τα έσοδα από τη μίσθωση των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας υποστηρίζονταν από τις υπάρχουσες συμβάσεις, ενώ τα προεξοφλητικά επιτόκια, τα μισθώματα της αγοράς και η απόδοση στη λήξη ήταν σύμφωνα με τις προσδοκίες μας που διαμορφώθηκαν με βάση τις υπάρχουσες συνθήκες της αγοράς. • Επισκοπήσαμε τις διαδικασίες που εφάρμοσε η Εταιρεία και τις αντίστοιχες αποφάσεις του Διοικητικού της Συμβουλίου σχετικά με την αγορά νέων επενδυτικών ακινήτων. Επιβεβαιώσαμε το τίμημα αγοράς των νέων επενδυτικών ακινήτων με τα αντίστοιχα συμβόλαια αγοράς. Συγκρίναμε το τίμημα αγοράς με την εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων την 31 Δεκεμβρίου 2017, με σκοπό την αξιολόγηση της λογικότητας της μεταβολής. • Τέλος, διαπιστώσαμε ότι οι γνωστοποιήσεις που περιλαμβάνονται στη σημείωση 6 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ήταν κατάλληλες και σύμφωνες με τις απαιτήσεις του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 40.

Άλλες Πληροφορίες

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι υπεύθυνα για τις Άλλες Πληροφορίες. Οι Άλλες Πληροφορίες, που περιέχονται στην προβλεπόμενη από το Ν. 3556/2007 Ετήσια Οικονομική Έκθεση, είναι οι Δηλώσεις των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών), τις οποίες λάβαμε πριν από την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης ελεγκτή.

Η γνώμη μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις Άλλες Πληροφορίες και, εκτός των όσων ρητά αναφέρουμε στο παρόν τμήμα της Έκθεσής μας, δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου ή άλλης διασφάλισης επί αυτών.

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις Άλλες Πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό να εξετάσουμε εάν οι Άλλες Πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις ή τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες.

Εξετάσαμε εάν η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνει τις γνωστοποιήσεις οι οποίες απαιτούνται από τον Κωδ. Ν. 2190/1920, και ότι έχει συνταχθεί η προβλεπόμενη από το άρθρο 43ββ του Κωδ.2190/1920 Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης.

Με βάση τις εργασίες που εκτελέσαμε κατά τον έλεγχο μας, κατά τη γνώμη μας:

- Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσης που έληξε την 31/12/2017 αντιστοιχούν στις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις,
- Η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 43α του Κωδ. Ν. 2190/1920,
- Η Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που αναφέρονται στις περιπτώσεις γ' και δ' της παραγράφου 1 του άρθρου 43ββ του Κωδ. Ν. 2190/1920.

Επιπλέον με βάση τη γνώση και κατανόηση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία «BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.» και το περιβάλλον της, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου και στις Άλλες Πληροφορίες τις οποίες λάβαμε πριν από την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης ελεγκτή. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, τις απαιτήσεις του Κωδ. Ν. 2190/1920, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τις δραστηριότητες της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν το Διοικητικό Συμβούλιο είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τις δραστηριότητες της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσει σ 'αυτές τις ενέργειες.

Οι υπεύθυνοι για τη διακυβέρνηση έχουν την ευθύνη εποπτείας της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς της Εταιρείας.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

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

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

- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο.

- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

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

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

Επιπλέον, δηλώνουμε προς τους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση ότι έχουμε συμμορφωθεί με τις σχετικές απαιτήσεις δεοντολογίας περί ανεξαρτησίας και γνωστοποιούμε προς αυτούς όλες τις σχέσεις και άλλα θέματα που μπορεί εύλογα να θεωρηθεί ότι επηρεάζουν την ανεξαρτησία μας και τα σχετικά μέτρα προστασίας, όπου συντρέχει περίπτωση.

Από τα θέματα που γνωστοποιήθηκαν στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, καθορίζουμε τα θέματα εκείνα που ήταν εξέχουσας σημασίας για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας περιόδου και ως εκ τούτου αποτελούν τα κύρια θέματα ελέγχου. Περιγράφουμε τα θέματα αυτά στην έκθεση ελεγκτή.

Έκθεση επί άλλων νομικών και κανονιστικών απαιτήσεων

1. Συμπληρωματική Έκθεση προς την Επιτροπή Ελέγχου

Η γνώμη μας επί των συνημμένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι συνεπής με την προβλεπόμενη από το άρθρο 11 του Κανονισμού ΕΕ 537/2014 Συμπληρωματική Έκθεσή μας προς την Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας.

2. Διορισμός Ελεγκτή

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας με την υπ' αριθ. 33100-07/10/2016 συμβολαιογραφική πράξη έγκρισης του καταστατικού ίδρυσης της Εταιρείας. Με την από 19/5/2017 απόφαση της ετήσιας τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας επανεκλεγήκαμε ως Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2017, συμπληρώνοντας δύο χρόνια αδιάλειπτης ελεγκτικής εργασίας**.**

Αθήνα, 14 Μαρτίου 2018

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Πράισγουωτερχαους Κούπερς
Ανώνυμος Ελεγκτική Εταιρεία
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές
Λεωφ. Κηφισίας 268
152 32 Χαλάνδρι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Δημήτρης Σούρμπης
ΑΜ ΣΟΕΛ 16891

BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

για τη χρήση από 01 Ιανουαρίου 2017 έως 31 Δεκεμβρίου 2017

Με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Σημ.	31.12.2017	31.12.2016
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	26.168	24.091
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	7	176	179
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	8	5	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	9	25	2
		26.374	**24.272**
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	9	97	90
Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση	10	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11	2.536	3.434
		2.633	**3.524**
Σύνολο ενεργητικού		**29.007**	**27.796**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	12	27.777	27.777
Αποθεματικά		25	-
Αποτελέσματα εις νέον		466	(449)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**28.268**	**27.328**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	13	6	1
Ληφθείσες εγγυήσεις ενοικίων	14	344	302
		350	**303**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	14	282	124
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	20	107	41
		389	**165**
Σύνολο υποχρεώσεων		**739**	**468**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**29.007**	**27.796**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 34 έως 63 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων

	Σημ.	Από 1η Ιανουαρίου έως 31.12.2017	Από 21η Οκτωβρίου έως 31.12.2016
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	15	1.885	392
		1.885	**392**
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	6	99	(568)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	16	(226)	(123)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	17	(211)	(26)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	18	(426)	(82)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	7	(6)	(1)
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	8	(1)	-
Λοιπά κέρδη/ (ζημιές) - καθαρά		(2)	-
Λειτουργικά Κέρδη		**1.112**	**(408)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά	19	42	-
Κέρδη/ (ζημίες) προ φόρων		**1.154**	**(408)**
Φόροι	20	(214)	(41)
Καθαρά κέρδη/ (ζημίες) χρήσης		**940**	**(449)**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		**940**	**(449)**
Κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους			
(εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)			
Βασικά και προσαρμοσμένα	21	0,08	(0,04)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 34 έως 63 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων

	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικά	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	12	27.777	**-**	**-**	**27.777**
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2016		**27.777**	**-**	**(449)**	**27.328**
Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2017		**27.777**	**-**	**(449)**	**27.328**
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης		**-**	-	940	**940**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης		**-**	**-**	**-**	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		**-**	**-**	**940**	**940**
Τακτικό αποθεματικό		**-**	25	**(25)**	**-**
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2017		**27.777**	**25**	**466**	**28.268**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 34 έως 63 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση ταμειακών ροών

	Σημ.	Από 1η Ιανουαρίου έως 31.12.2017	Από 21η Οκτωβρίου έως 31.12.2016
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Καθαρά κέρδη/ (ζημίες) προ φόρων		1.154	(408)
Αναπροσαρμογές για:			
Αποσβέσεις		7	1
(Αύξηση)/μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	6	(99)	568
Προβλέψεις		6	22
Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού - έξοδο/(έσοδο) χρήσης		4	1
Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/ έξοδα - καθαρά	19	(42)	-
Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης			
(Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων		(37)	(91)
Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων		199	403
Εισπραχθέντες τόκοι		42	-
Καταβληθείς φόρος		(146)	-
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**1.088**	**496**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση	10	(6.476)	-
Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων		(8)	(19)
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	6	(1.978)	-
Εισπράξεις από πωλήσεις χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση	10	6.476	-
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		**(1.986)**	**(19)**
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Εισφορά μετόχων σε μετρητά		-	2.957
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**-**	**2.957**
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		**(898)**	**3.434**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης		3.434	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	11	**2.536**	**3.434**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 34 έως 63 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 και από το Χρηματιστήριο Αθηνών ως εισηγμένη.

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.

Στις 31.07.2017 ξεκίνησε η διαπραγμάτευση του συνόλου των 11.921.531 κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €2,33 εκάστης, της Εταιρείας στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Την 31η Δεκεμβρίου 2017, οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας περιλάμβαναν 9 ακίνητα αποτελούμενα από 4 κτίρια γραφείων, 3 κτίρια αποθηκευτικών χώρων (logistics), ένα κατάστημα και ένα κτίριο μικτής χρήσης, συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 34.681 τ.μ..Η εύλογη αξία των Επενδύσεων σε Ακίνητα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2017, σύμφωνα με την έκθεση του Πιστοποιημένου Ανεξάρτητου Εκτιμητή, ανερχόταν σε € 26.168 (μη συμπεριλαμβανομένης της αξίας του ιδιοχρησιμοποιούμενου χώρου γραφείων της Εταιρείας αξίας € 178) έναντι αξίας € 24.091 την 31.12.2016 (μη συμπεριλαμβανομένης της αξίας του ιδιοχρησιμοποιούμενου χώρου γραφείων της Εταιρείας αξίας € 161). Όλα τα ακίνητα βρίσκονται στον νομό Αττικής και είναι ελεύθερα βαρών. Επίσης τα ακίνητα είναι μισθωμένα με ποσοστό πληρότητας 98,80% όπως ισχύει την ημέρα της δημοσίευσης της παρούσας Έκθεσης.

Μετά την ολοκλήρωση της εισαγωγής προς διαπραγμάτευση των μετοχών της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών και κατά την ημερομηνία έγκρισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2017 η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας έχει ως εξής:

Μέτοχος	**Αριθμός Μετοχών**	**Ποσοστό**
Φέσσας Θεόδωρος	6.199.355	52,00%
Κουτσουρέλη Ευτυχία	3.008.243	25,23%
Λοιποί μέτοχοι	2.713.933	22,76%
Σύνολο	**11.921.531**	**100%**

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

Στις 31.12.2017 η Εταιρεία απασχολούσε 3 υπαλλήλους.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2017 συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ») όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στην από 12.03.2018 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 σύμφωνα με την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας της Εταιρείας, εφαρμόζοντας την αρχή του ιστορικού κόστους, όπως αυτή έχει τροποποιηθεί έτσι ώστε να περιλαμβάνει την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία.

Καθότι η Εταιρεία συστάθηκε την 21η Οκτωβρίου 2016, τα συγκριτικά στοιχεία της Κατάστασης Αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων αφορούν την υποδωδεκάμηνη περίοδο από την 21η Οκτωβρίου 2016 έως την 31η Δεκεμβρίου 2016, ενώ τα συγκριτικά στοιχεία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης αφορούν τα αντίστοιχα κονδύλια της 31 Δεκεμβρίου 2016.

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

Συνεχιζόμενη δραστηριότητα

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

Οι προβλέψεις της Εταιρείας λαμβάνοντας υπόψη τις προβλέψεις του Ομίλου Quest, όπου οι εταιρείες του Ομίλου Quest συνεισφέρουν το 83,5% των μισθωμάτων, σχετικά με τις πιθανές μεταβολές στην εμπορική τους απόδοση, δημιουργούν την εύλογη προσδοκία στη Διοίκηση ότι η Εταιρεία διαθέτει επαρκείς πόρους για να συνεχίσει απρόσκοπτα την επιχειρηματική της δραστηριότητα στο εγγύς μέλλον.

Ως εκ τούτου η Εταιρεία συνεχίζει να υιοθετεί την «αρχή της επιχειρηματικής συνέχειας των δραστηριοτήτων της» κατά τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2017.

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 την 1.1.2017 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της Εταιρείας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

ΔΛΠ 7 (Τροποποιήσεις) "Γνωστοποιήσεις"

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.

ΔΛΠ 12 (Τροποποιήσεις) "Αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων σε μη πραγματοποιηθείσες ζημιές"

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τον λογιστικό χειρισμό σχετικά με την αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων σε μη πραγματοποιηθείσες ζημιές που έχουν προκύψει από δάνεια που επιμετρώνται στην εύλογη αξία.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ (Κύκλος 2014 – 2016)

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.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» και μεταγενέστερες τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7 (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018)

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 τρέχων μοντέλο του ΔΛΠ 39. Η Εταιρεία αξιολογεί την επίπτωση των νέων απαιτήσεων, ωστόσο δεν αναμένει σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 9 (Τροποποιήσεις) "Δικαιώματα πρόωρης αποπληρωμής με καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης" (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019)

Οι τροποποιήσεις παρέχουν στις εταιρείες την δυνατότητα, εφόσον πληρούν μία συγκεκριμένη συνθήκη, να επιμετρούν χρηματοοικονομικά στοιχεία με δικαίωμα πρόωρης αποπληρωμής και καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης (negative compensation) στο αναπόσβεστο κόστος η στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων αντί στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Η Εταιρεία δεν μπορεί να εφαρμόσει νωρίτερα τις τροποποιήσεις καθώς δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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

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 θα αναγνωρίσει τα έσοδα με τρόπο που να 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 αξιολογεί την επίπτωση των νέων απαιτήσεων, ωστόσο δεν αναμένει σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

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

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 εξετάζει επί του παρόντος την επίδραση του ΔΠΧΑ 16 στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 17 "Ασφαλιστήρια συμβόλαια" (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2021)

Το ΔΠΧΑ 17 εκδόθηκε τον Μάιο του 2017 και αντικαθιστά το ΔΠΧΑ 4. Το ΔΠΧΑ 17 καθιερώνει τις αρχές για την αναγνώριση, επιμέτρηση και παρουσίαση των ασφαλιστήριων συμβολαίων που βρίσκονται στο πεδίο εφαρμογής του προτύπου καθώς και τις σχετικές γνωστοποιήσεις. Σκοπός του προτύπου είναι να διασφαλίσει ότι μία οντότητα παρέχει σχετικές πληροφορίες οι οποίες να παρουσιάζουν την εύλογη εικόνα σχετικά με αυτά τα συμβόλαια. Το νέο πρότυπο επιλύει τα

προβλήματα συγκρισιμότητας που είχε δημιουργήσει το ΔΠΧΑ 4 καθώς απαιτεί όλα τα ασφαλιστήρια συμβόλαια να λογιστικοποιούνται με τρόπο συνεπή. Οι ασφαλιστικές υποχρεώσεις θα επιμετρώνται σε τρέχουσες αξίες και όχι σε ιστορικό κόστος. Το πρότυπο δεν έχει 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 την βάση επιμέτρησης όσον αφορά παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται σε μετρητά και τον λογιστικό χειρισμό σχετικά με τροποποιήσεις σε όρους που μεταβάλλουν μία παροχή που διακανονίζεται σε μετρητά σε παροχή που διακανονίζεται σε 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 σε συμμετοχικούς τίτλους, στις περιπτώσεις όπου ο εργοδότης υποχρεούται να παρακρατά ένα ποσό προς κάλυψη των φορολογικών υποχρεώσεων των εργαζομένων που προκύπτουν από παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και να το αποδίδει στις φορολογικές αρχές. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 4 (Τροποποιήσεις) "Εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 *Χρηματοοικονομικά μέσα* στο ΔΠΧΑ 4 *Ασφαλιστήρια συμβόλαια*" (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2018)

Οι τροποποιήσεις εισάγουν δύο προσεγγίσεις. Το τροποποιημένο πρότυπο θα α) παρέχει την επιλογή σε όλες τις οντότητες που εκδίδουν ασφαλιστήρια συμβόλαια να αναγνωρίζουν στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και όχι στην κατάσταση αποτελεσμάτων τις τυχόν αποκλίσεις που θα προκύψουν λόγω της εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9 πριν την έκδοση του νέου προτύπου για τα ασφαλιστήρια συμβόλαια, και β) παρέχει στις οντότητες, οι δραστηριότητες των οποίων αφορούν κυρίως τον κλάδο των ασφαλίσεων, την επιλογή για προσωρινή απαλλαγή από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 έως το 2021. Οι οντότητες οι οποίες θα αναβάλουν την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9, θα συνεχίσουν να εφαρμόζουν το υπάρχον πρότυπο ΔΛΠ 39 για τα χρηματοοικονομικά μέσα.

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 πληροί τον ορισμό και η αλλαγή στη χρήση να μπορεί να τεκμηριωθεί. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 28 (Τροποποιήσεις) "Μακροπρόθεσμες συμμετοχές σε συγγενείς και κοινοπραξίες" (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι οι οντότητες πρέπει να λογιστικοποιούν τις μακροπρόθεσμες συμμετοχές τους σε μία συγγενή εταιρεία ή κοινοπραξία - στις οποίες δεν εφαρμόζεται η μέθοδος της καθαρής θέσης - με βάση το ΔΠΧΑ 9. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π 22 "Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και προκαταβολές" (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018)

Η Διερμηνεία παρέχει καθοδήγηση σχετικά με πως προσδιορίζεται η ημερομηνία της συναλλαγής όταν εφαρμόζεται το πρότυπο που αφορά τις συναλλαγές σε ξένο νόμισμα, ΔΛΠ 21. Η Διερμηνεία έχει εφαρμογή όταν μία οντότητα είτε καταβάλει, είτε εισπράττει προκαταβολικά τίμημα για συμβάσεις που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα. Η Διερμηνεία δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π 23 "Αβεβαιότητα σχετικά με τον χειρισμό θεμάτων φορολογίας εισοδήματος**"** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019)

Η Διερμηνεία παρέχει επεξηγήσεις ως προς την αναγνώριση και επιμέτρηση του τρέχοντος και αναβαλλόμενου φόρου εισοδήματος όταν υπάρχει αβεβαιότητα σχετικά με την φορολογική αντιμετώπιση κάποιων στοιχείων. Το Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π 23 έχει εφαρμογή σε όλες τις πτυχές της λογιστικοποίησης του φόρου εισοδήματος όταν υπάρχει τέτοια αβεβαιότητα, συμπεριλαμβανομένου του φορολογητέου κέρδους/ζημιάς, της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τα φορολογικά κέρδη και φορολογικές ζημιές και τους φορολογικούς συντελεστές. Η Διερμηνεία δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 19 (Τροποποιήσεις) "Τροποποίηση προγράμματος, περικοπή ή διακανονισμός" (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019)

Οι τροποποιήσεις καθορίζουν τον τρόπο με τον οποίο οι οντότητες πρέπει να προσδιορίζουν τα συνταξιοδοτικά έξοδα όταν λαμβάνουν χώρα αλλαγές σε συνταξιοδοτικά προγράμματα καθορισμένων παροχών. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ (Κύκλος 2014 – 2016)

ΔΛΠ 28 "Συμμετοχές σε συγγενείς και κοινοπραξίες" (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018)

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.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ (Κύκλος 2015 – 2017) (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019)

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιλαμβάνουν αλλαγές σε τέσσερα ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 3 "Συνενώσεις επιχειρήσεων"

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πως μία οντότητα επαναμετρά το ποσοστό που κατείχε προηγουμένως σε μία από κοινού ελεγχόμενη δραστηριότητα όταν αποκτά τον έλεγχο της επιχείρησης αυτής.

ΔΠΧΑ 11 "Από κοινού συμφωνίες"

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πως μία οντότητα δεν επαναμετρά το ποσοστό που κατείχε προηγουμένως σε μία από κοινού ελεγχόμενη δραστηριότητα όταν αποκτά από κοινού έλεγχο στην επιχείρηση αυτή.

ΔΛΠ 12 "Φόροι εισοδήματος"

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πως μία οντότητα λογιστικοποιεί όλες τις επιπτώσεις στο φόρο εισοδήματος από πληρωμές μερισμάτων με τον ίδιο τρόπο.

IAS 23 "Κόστος δανεισμού"

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πως μία οντότητα χειρίζεται ως μέρος του γενικού δανεισμού οποιοδήποτε δάνειο αναλήφθηκε ειδικά για την ανάπτυξη ενός περιουσιακού στοιχείου όταν το στοιχείο αυτό είναι έτοιμο για τη χρήση την οποία προορίζεται ή την πώλησή του.

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

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

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

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

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

2.3.4 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 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αποτελούνται από λογισμικά προγράμματα. Οι άδειες λογισμικού αναγνωρίζονται στο κόστος κτήσης και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις, μείον οποιαδήποτε συσσωρευμένη ζημία απομείωσης. Οι αποσβέσεις διενεργούνται με την μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών, η οποία είναι 4 έτη.

Δαπάνες που σχετίζονται με τη συντήρηση λογισμικών προγραμμάτων αναγνωρίζονται ως έξοδα όταν πραγματοποιούνται.

2.3.6 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 απομείωσης 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.

2.3.7 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

2.3.7.1 Ταξινόμηση

(α) 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 9 και 11).

(β) Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία είτε καταχωρούνται σε αυτήν την κατηγορία, είτε δεν ταξινομούνται σε κάποια άλλη κατηγορία καθώς δεν κατέχονται για σκοπούς εμπορικής εκμετάλλευσης και δεν έχουν δημιουργηθεί από την Εταιρεία ή δεν είναι διακρατούμενα έως τη λήξη. Περιλαμβάνονται στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό εφόσον η Διοίκηση δεν έχει την πρόθεση να τα ρευστοποιήσει εντός 12 μηνών από την ημερομηνία καταρτίσεως της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης. Διαφορετικά περιλαμβάνονται στο κυκλοφορούν ενεργητικό και περιλαμβάνονται στο κονδύλι Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση.

2.3.7.2 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. Τα διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, επιμετρώνται

μεταγενέστερα στην εύλογη αξία. Μη πραγματοποιηθέντα κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν από τις μεταβολές της εύλογης αξίας χρηματοοικονομικών στοιχείων που ταξινομήθηκαν σαν διαθέσιμα προς πώληση αναγνωρίζονται στα αποθεματικά επανεκτίμησης επενδύσεων. Σε περίπτωση πώλησης ή απομείωσης των διαθέσιμων προς πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων, οι συσσωρευμένες αναπροσαρμογές εύλογης αξίας μεταφέρονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων. Τα έσοδα από τόκους από τις επενδύσεις διαθέσιμες προς πώληση που υπολογίζονται με βάση τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων ως μέρος των χρηματοοικονομικών εσόδων.

2.3.8 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.

2.3.9 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.

2.3.10 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.

2.3.11 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.

2.3.12 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.

2.3.13 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.

2.3.14 Εγγυήσεις

Η Εταιρεία λαμβάνει προκαταβολές από τους μισθωτές ως εγγύηση στα πλαίσια τω λειτουργικών μισθώσεων. Οι συγκεκριμένες εγγυήσεις αποτελούν χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις με βάση το ΔΛΠ 39 και αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Μεταγενέστερα επιμετρούνται στο αναπόσβεστο κόστος βάση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Οι εγγυήσεις καταχωρούνται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλει την τακτοποίηση της υποχρέωσης για 12 μήνες μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού, οπότε καταχωρούνται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

2.3.14 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.

2.3.15 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.

2.3.16 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.

2.3.17 Αναγνώριση εσόδων

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

2.3.18 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.

2.3.19 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 31/12/2017 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.

2.3.20 Διανομή μερισμάτων

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

2.3.21 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 ανασκοπεί τακτικά τους κύριους κινδύνους που αντιμετωπίζει η Εταιρεία, καθώς και την αποτελεσματικότητα του συστήματος εσωτερικού ελέγχου όσον αφορά στη διαχείριση των εν λόγω κινδύνων.

(α) Κίνδυνος αγοράς

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

(ii) Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία 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 11).

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. Το ποσοστό των μισθωμάτων που προέρχεται από θυγατρικές και συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου Quest Συμμετοχών Α.Ε. ανέρχεται κατά την ημερομηνία δημοσίευσης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σε ετησιοποιημένη βάση στο 83,5% από 97,0% στις 31.12.2017 των συνολικών εσόδων από μισθώματα (Σημειώσεις 15 και 24).

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ανά βαθμίδα πιστωτικής αξιολόγησης (Moody's) στις 31 Δεκεμβρίου 2017 και 31 Δεκεμβρίου 2016.

Αξιολόγηση 31/12/2017	**Ταμειακά Διαθέσιμα**	**Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις**
Caa3	2.535	
Αντισυμβαλλόμενοι χωρίς αξιολόγηση πιστοληπτικής ποιότητας		122

Αξιολόγηση 31/12/2016	**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 9.

(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):

31.12.2017	<1 έτος	1-2 έτη	3-5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	282	-	-	-	**282**
	282	**-**	**-**	**-**	**282**

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 31.12.2017 και 31.12.2016 δεν είχε 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 2017, 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 κυρίως την **ε**κτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα.

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της εύλογης αξίας είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η αξία προσδιορίζεται μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των εύλογων αξιών. Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Ε.Α.Π., 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 εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς, αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και τη χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

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

Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας είναι αυτές που σχετίζονται με: την είσπραξη συμβατικών ενοικίων, προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα στην αγορά, κενές περίοδοι, υποχρεώσεις συντήρησης, καθώς και κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια. Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά, με πραγματοποιούμενες συναλλαγές της Εταιρείας και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά. Τα προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα προσδιορίζονται βάσει των τρεχόντων ενοικίων, όπως ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση. Περαιτέρω πληροφορίες αναφορικά με τις κύριες παραδοχές περιλαμβάνονται στη Σημείωση 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 2017 όλα τα ακίνητα της Εταιρείας βρίσκονταν στην Ελλάδα. Επίσης οι τύποι των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας διαχωρίζονται σε κτίρια γραφείων, κτίρια μικτής χρήσης (γραφεία με ισόγεια καταστήματα), κτίρια καταστημάτων και κτίρια αποθηκευτικών χώρων (logistics).

Εντός του τελευταίου τριμήνου του 2017 η Εταιρεία επεκτάθηκε και στους λειτουργικούς τομείς εμπορικών καταστημάτων και μικτής χρήσης.

Μετά από αυτές τις αγορές η κατανομή των αποτελεσμάτων της χρήσης 2017 είναι η ακόλουθη :

	ΕΛΛΑΔΑ				
	01.01.2017 – 31.12.2017				
	Γραφεία	**Αποθήκες**	**Καταστήματα**	**Μικτή Χρήση**	**Σύνολο**
ΠΩΛΗΣΕΙΣ					
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	1.144	738	-	3	1.885
Σύνολο	**1.144**	**738**	**-**	**3**	**1.885**
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ					
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(50)	88	3	58	99
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(125)	(99)	(1)	(1)	(226)
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	**969**	**727**	**2**	**60**	**1.758**
Συμφωνία καθαρών κερδών/ (ζημιών) χρήσης:					
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα					1.758
Λοιπά έξοδα					(646)
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά					42
Φόροι					(214)
Καθαρά κέρδη/ (ζημίες) χρήσης					**940**

Η κατανομή των αποτελεσμάτων της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 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)
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά	
Φόροι	(41)
Καθαρά κέρδη/ (ζημίες) χρήσης	**(449)**

Τα έσοδα από μισθώσεις τα οποία υπερβαίνουν το 10% των συνολικών εσόδων της Εταιρείας για τη χρήση 2017, προέρχονται από θυγατρικές και συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου Quest Συμμετοχών Α.Ε. και ανέρχονται κατά την ημερομηνία δημοσίευσης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σε ετησιοποιημένη βάση στο 83,5% από 97,0% στις 31.12.2017 των συνολικών εσόδων από μισθώματα (Σημειώσεις 15 και 24).

Η ανάλυση των επενδύσεων σε ακίνητα ανά λειτουργικό τομέα εμφανίζεται στη Σημείωση 6 Επενδύσεις σε ακίνητα.

6. Επενδύσεις σε ακίνητα

Η μεταβολή των επενδύσεων σε ακίνητα ανά λειτουργικό τομέα και γεωγραφική ζώνη έχει ως εξής:

Χώρα	**Ελλάδα**				
Χρήση	**Γραφεία**	**Αποθήκες**	**Καταστήματα**	**Μικτή Χρήση**	**Σύνολο**
Κατηγοριοποίηση εύλογης αξίας	3	3	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 χρήσης 31 Δεκεμβρίου 2016	**15.772**	**8.319**	**-**	**-**	**24.091**
Εύλογη αξία έναρξης χρήσης 1 Ιανουαρίου 2017	**15.772**	**8.319**	**-**	**-**	**24.091**
Αγορά ακινήτων επένδυσης	-	**-**	768	1.210	**1.978**
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(50)	88	3	58	**99**
Εύλογη αξία λήξης χρήσης 31 Δεκεμβρίου 2017	**15.722**	**8.407**	**771**	**1.268**	**26.168**

Κατά την σύσταση της Εταιρείας τον Οκτώβριο του 2016 εισφέρθηκαν έξι ακίνητα από την «Quest Συμμετοχών Α.Ε.» και από τη θυγατρική της «Unisystems Α.Ε.» ένα ακίνητο και μετρητά, συνολικής αξίας € 27.777 ποσό που αποτέλεσε και το αρχικό μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας.

Στις 28 Νοεμβρίου 2017 ολοκληρώθηκε η διαδικασία αγοράς ακινήτου για το οποίο η Εταιρεία είχε ανακηρυχθεί πλειοδότρια στις 08 Σεπτεμβρίου 2017 σε διαγωνιστική διαδικασία που είχε διενεργήσει η Τράπεζα «Eurobank Ergasias Α.Ε.». Το τίμημα της αγοράς ανήλθε σε € 755 μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης € 13 . Πρόκειται για ένα ισόγειο κατάστημα επί της Λεωφόρου Κηφισίας 283 και Σολωμού 2, στην Κηφισιά, επιφάνειας 133,50 τ.μ. με πατάρι επιφάνειας 34,90 τ.μ..

Στις 14 Δεκεμβρίου 2017 η Εταιρεία απέκτησε ένα αυτοτελές κτίριο γραφείων με ισόγεια καταστήματα, συνολικής επιφάνειας 1.907,47 τ.μ. που βρίσκεται επί της Λεωφόρου Ποσειδώνος 42 στην Καλλιθέα, έναντι συνολικού τιμήματος € 1.100 μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης € 110. Συγκεκριμένα, πρόκειται για πενταώροφο κτίριο γραφείων με ισόγεια καταστήματα, εκ των οποίων 1.650,13 τ.μ. αφορούν σε ανωδομή και 257,34 τ.μ. σε υπόγειο. Το ακίνητο είναι στο μεγαλύτερο μέρος του μισθωμένο σε μεγάλη εταιρεία ηλεκτρονικών συστημάτων και συστημάτων πληροφορικής, σε εταιρεία μεσιτών ασφαλειών και σε επιχείρηση πρατηρίου υγρών καυσίμων.

Η εύλογη αξία των Επενδύσεων σε Ακίνητα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2017, σύμφωνα με την έκθεση του Πιστοποιημένου Ανεξάρτητου Εκτιμητή, ανερχόταν σε € 26.168 (μη συμπεριλαμβανομένης της αξίας του ιδιοχρησιμοποιούμενου χώρου γραφείων της Εταιρείας αξίας € 178) έναντι αξίας € 24.091 (μη συμπεριλαμβανομένης της αξίας του ιδιοχρησιμοποιούμενου χώρου γραφείων της Εταιρείας αξίας € 161) κατά την 31η Δεκεμβρίου 2016. Η αύξηση της αξίας των ακινήτων κατά €2.077 οφείλεται κυρίως στην αγορά δύο επενδυτικών ακινήτων συνολικής αξίας €2.039 που πραγματοποιήθηκε το 4ο τρίμηνο του 2017.

Μέθοδος Αποτίμησης Ακινήτων

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Ε.Α.Π., οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές, εκθέσεις των οποίων συντάσσονται υποχρεωτικά δύο φορές ανά έτος, την 30η Ιουνίου και 31η Δεκεμβρίου. Η κάθε έκθεση βασίζεται σε δύο μεθόδους σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα. Για το συγκεκριμένο χαρτοφυλάκιο χρησιμοποιούνται η συγκριτική μέθοδο σε συνδυασμό με την μέθοδο προεξοφλημένων ταμειακών ροών.

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	15.722	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	104	9,81%-10,11%
Ελλάδα	Αποθήκες	8.407	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	62	11,11%-11,46%
Ελλάδα	Καταστήματα	771	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	4	11,26%
Ελλάδα	Μικτή χρήση	1.268	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	8	10,61%
		26.168			

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 2017 το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-5% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση, €563 χαμηλότερη ή €583 υψηλότερη.

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2017 ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-5% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν, κατά εκτίμηση, €916 χαμηλότερη ή €1.012 υψηλότερη.

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**
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2017	**161**	**19**	**180**
Προσθήκες	-	3	3
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	**161**	**22**	**183**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2017	1	-	1
Αποσβέσεις	3	3	6
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	**4**	**3**	**7**
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2017	**157**	**19**	**176**

Οι προσθήκες ενσώματων παγίων, για τη χρήση πού έληξε την 31.12.2017 ποσού € 3 , αφορούν κυρίως σε δαπάνες για αγορές επίπλων και Η/Υ.

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

8. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα πάγια της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Λογισμικό	Σύνολο
Κόστος κτήσης		
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2017	**-**	**-**
Προσθήκες	6	6
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	**6**	**6**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2017	-	-
Αποσβέσεις	1	1

Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	**1**	**1**
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2017	**5**	**5**

Οι προσθήκες άυλων παγίων, για τη χρήση πού έληξε την 31.12.2017 ποσού € 6, αφορούν κυρίως σε δαπάνη για την αγορά λογισμικού για τη διαχείριση του μετοχολογίου.

9. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

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

	31.12.2017	**31.12.2016**
Εμπορικές απαιτήσεις	16	9
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(6)	-
Τελικές εμπορικές απαιτήσεις	**10**	**9**
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (σημ.24)	84	79
Έξοδα επομένων χρήσεων (προπληρωμές)	3	1
Λοιπές απαιτήσεις και εγγυήσεις	25	2
Σύνολο	**122**	**92**
Μακροπρόθεσμες	25	2
Βραχυπρόθεσμες	97	90
Σύνολο	**122**	**92**

Οι παραπάνω βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις αναλύονται ανάλογα με το χρόνο δημιουργίας τους ως εξής:

	31.12.2017	**31.12.2016**
Μη επισφαλείς απαιτήσεις		
Έως 1 μήνα	97	90
Από 1 μήνα έως 3 μήνες	-	-
Από 3 μήνες έως 12 μήνες	-	-
Άνω των 12 μηνών	-	-
Σύνολο μη επισφαλών απαιτήσεων	**97**	**90**
Επισφαλείς απαιτήσεις	**6**	**-**
Μείον: προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(6)	**-**
Καθαρές απαιτήσεις μετά από προβλέψεις	**97**	**90**

10. Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση

	31.12.2017	31.12.2016
Υπόλοιπο έναρξης 1 Ιανουαρίου	-	-
Προσθήκες	6.476	-
Πωλήσεις/ διαγραφές/ λήξεις	(6.476)	
	-	**-**
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	-	-
Κυκλοφορούν ενεργητικό	-	-
	-	**-**

Τα στοιχεία του χαρτοφυλακίου των χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση κατατάσσονται στο Επίπεδο 1.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε στη συνεδρίασή του της 06.02.2017 να προβεί σε επενδύσεις των ταμειακών διαθεσίμων της Εταιρείας, μέσω της αγοράς τίτλων ελληνικού δημοσίου έως δωδεκάμηνης διάρκειας, προκειμένου η Εταιρεία να εξασφαλίσει μεγαλύτερη απόδοση των διαθεσίμων της σε σχέση με την τοποθέτησή τους σε προθεσμιακές καταθέσεις ή σε καταθέσεις όψεως.

Κατόπιν αυτής της απόφασης, η Εταιρεία στις 10.2.2017 επένδυσε € 2.485 σε έντοκα γραμμάτια ελληνικού δημοσίου 3μηνης διάρκειας ονομαστικής αξίας € 2.500 που εισπράχθηκαν την 12.05.2017. Επίσης, η Εταιρεία αγόρασε στις 19.05.2017 ομόλογο Ελληνικού Δημοσίου 3μηνης διάρκειας έναντι € 2.568 περιλαμβανομένων δεδουλευμένων τόκων € 71 το οποίο στις 17.07.07 ρευστοποιήθηκε, αποκομίζοντας ποσό € 2.584 με έσοδα από τόκους για την Εταιρεία ποσού € 16. Επιπλέον στις 08.09.2017, η Εταιρεία επένδυσε € 1.493 σε έντοκα γραμμάτια ελληνικού δημοσίου 3μηνης διάρκειας ονομαστικής αξίας € 1.500 που εισπράχθηκαν στις 08.12.2017.

11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων έχει ως εξής:

	31.12.2017	31.12.2016
Διαθέσιμα στο ταμείο	1	2
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις	2.535	3.432
Σύνολο	**2.536**	**3.434**

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

12. Μετοχικό κεφάλαιο

Το Μετοχικό Κεφάλαιο αναλύεται ως ακολούθως:

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό Κεφάλαιο
Υπόλοιπο 21 Οκτωβρίου 2016	**-**	**-**
Εισφορά ακινήτων και μετρητών	11.921.531	27.777
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2016	**11.921.531**	**27.777**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2017	**11.921.531**	**27.777**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	**11.921.531**	**27.777**

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό € 27.777, είναι πλήρως καταβεβλημένο και διαιρείται σε 11.921.531 κοινές, ονομαστικές, με δικαίωμα ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας € 2,33 εκάστης.

Σύμφωνα με τον Κανονισμό (ΕΚ) 809/2004 της Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων και το ν. 3401/2005, η Εταιρεία την 26 Ιουλίου 2017 έθεσε στη διάθεση του επενδυτικού κοινού το εγκριθέν στην από 26 Ιουλίου 2017 συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς Ενημερωτικό Δελτίο αναφορικά με την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών του συνόλου των 11.921.531 κοινών ονομαστικών μετοχών της Εταιρίας.

Στις 31 Ιουλίου 2017 ξεκίνησε η διαπραγμάτευση του συνόλου των 11.921.531 κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €2,33 εκάστης, της Εταιρείας στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Η τιμή έναρξης διαπραγμάτευσης των μετοχών της Εταιρείας ήταν €2,30 ανά μετοχή, όπως αυτή καθορίστηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας της 20 Ιουλίου 2017.Οι μετοχές πιστώθηκαν στις μερίδες και τους λογαριασμούς αξιών των μετόχων στο Σύστημα Άυλων Τίτλων (Σ.Α.Τ.) πριν από την έναρξη διαπραγμάτευσης.

13. 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.

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

	31.12.2017	31.12.2016
Παρούσα αξία μη χρηματοδοτούμενων υποχρεώσεων	6	1
Υποχρέωση στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	**6**	**1**

Τα ποσά που έχουν καταχωρηθεί στην κατάσταση αποτελεσμάτων έχουν ως εξής:

	31.12.2017	31.12.2016
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	5	1
Σύνολο περιλαμβανόμενο στις παροχές σε εργαζομένους (Σημ. 17)	**5**	**1**

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

	31.12.2017	31.12.2016
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	1	-
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	5	1
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	**6**	**1**

Οι κύριες αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν έχουν ως εξής:

	31.12.2017	31.12.2016
Προεξοφλητικό επιτόκιο	1,70%	1,60%
Πληθωρισμός	1,75%	1,75%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	1,75%	1,75%

14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής :

	31.12.2017	31.12.2016
Προμηθευτές	73	14
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 24)	9	42
Δεδουλευμένα έξοδα	138	27
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιπές εισφορές	33	40
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	28	-
Έσοδα επομένων χρήσεων	1	1
Ληφθείσες εγγυήσεις ενοικίων	344	302
Σύνολο	**626**	**426**

Ανάλυση υποχρεώσεων:

	31.12.2017	31.12.2016
Μακροπρόθεσμες	344	302
Βραχυπρόθεσμες	282	124
Σύνολο	**626**	**426**

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

15. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων

	31.12.2017	31.12.2016
Έσοδα ενοικίων από επενδυτικά ακίνητα	1.885	392
Σύνολο	**1.885**	**392**

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:

	31.12.2017	**31.12.2016**
Έως 1 έτος	2.033	2.324
Από 1 έως 5 έτη	7.978	11.622
Πάνω από 5 έτη	7.711	8.975
Σύνολο	**17.722**	**22.912**

16. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

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

	1.1.2017 - 31.12.2017	**21.10.2016 - 31.12.2016**
Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	(141)	(27)
Έξοδα εκτιμήσεων	(9)	(4)
Έξοδα δικηγόρων, συμβολαιογράφων	(5)	(4)
Έξοδα υποθηκοφυλάκων	-	(57)
Έξοδα ασφάλισης	(35)	(7)
Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών κενών χώρων	(8)	(1)
Μεσιτικά έξοδα	(13)	-
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	(15)	(23)
Σύνολο	**(226)**	**(123)**

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

	1.1.2017 - 31.12.2017	**21.10.2016 - 31.12.2016**
Μισθωμένα ακίνητα	(225)	(123)
Μη μισθωμένα ακίνητα	(1)	-
Σύνολο	**(226)**	**(123)**

17. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

	1.1.2017 - 31.12.2017	**21.10.2016 - 31.12.2016**
Μισθοί	(126)	(20)

Εργοδοτικές εισφορές	(35)	(4)
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία (σημείωση 13)	(5)	(1)
Διανεμόμενα κέρδη στο προσωπικό – ΔΣ	(39)	-
Λοιπά έξοδα	(6)	(1)
Σύνολο	**(211)**	**(26)**

Τα Διανεμόμενα κέρδη στο προσωπικό – Δ.Σ. αφορούν ποσό € 39 για πρόσθετες αμοιβές της χρήσης 2017 οι οποίες θα καταβληθούν εντός του 2018.

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2017 ήταν τρία άτομα, ενώ την 31.12.2016 ήταν δύο άτομα.

18. Λοιπά λειτουργικά έξοδα

	1.1.2017 - 31.12.2017	**21.10.2016 - 31.12.2016**
Αμοιβές μελών Δ.Σ	(21)	(4)
Έξοδα δικηγόρων και συμβολαιογράφων	(19)	(41)
Έξοδα διοικητικής υποστήριξης	(257)	(14)
Έξοδα ελεγκτών	(78)	(18)
Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών (ιδιοχρησιμοποιούμενου)	(14)	(1)
Έξοδα ασφάλισης	(2)	-
Έξοδα προβολής, διαφήμισης και δημοσιεύσεων	(6)	-
Λοιπά έξοδα	(29)	(4)
Σύνολο	**(426)**	**(82)**

Στα ανωτέρω έξοδα διοικητικής υποστήριξης ποσού €257 περιλαμβάνονται δαπάνες € 100 που αφορούν τις υπηρεσίες του αναδόχου για την εισαγωγή της Εταιρείας στο Χ.Α. και €81 που αφορούν έξοδα υπηρεσιών λειτουργικής / διοικητικής υποστήριξης από συνδεδεμένες εταιρείες (βλ. σημείωση 24). Σημειώνεται ότι το σύνολο των εξόδων που αφορούν την εισαγωγή της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών ανέρχεται στις €230.

Οι αμοιβές ελεγκτών περιλαμβάνουν τις αμοιβές της εταιρείας ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ με έδρα την Ελλάδα για τις υπηρεσίες που παρείχε στην Εταιρεία για τις χρήσεις 2017 και 2016 είναι οι ακόλουθες:

	31.12.2017	**31.12.2016**
Αμοιβές Τακτικού Ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας	30	15
Έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης (αναμένεται να εκδοθεί για την χρήση 2017) σύμφωνα με το άρθρο 65Α Ν.4174/2013 και την υπ.αριθ.ΠΟΛ 1124/18.6.2015 απόφαση της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπ. Οικονομικών για την Εταιρεία.	8	3
Διενέργεια Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της «Κατάστασης Επενδύσεων της Εταιρείας»	Η αμοιβή περιλαμβάνεται σε αυτή του τακτικού ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	
Παροχή υπηρεσιών ορκωτού ελεγκτή λογιστή στο πλαίσιο εισαγωγής των μετοχών της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών	40	-
Ελεγκτικές Αμοιβές	**78**	**18**

19. Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) – καθαρά

Τα καθαρά χρηματοοικονομικά έσοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	1.1.2017 - 31.12.2017	21.10.2016 - 31.12.2016
Έξοδα τόκων	(1)	-
Έσοδα τόκων από διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά στοιχεία	43	-
Σύνολο	**42**	**-**

20. Φόροι

	1.1.2017 - 31.12.2017	21.10.2016 - 31.12.2016
Φόρος ενεργητικού	(214)	(41)
Σύνολο	**(214)**	**(41)**

21. 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.

	1.1.2017 - 31.12.2017	21.10.2016 - 31.12.2016
Κέρδη/ (ζημίες) μετά από φόρους	940	(449)
Κέρδη/ (ζημίες) που αναλογούν στους μετόχους	940	(449)
Σταθμισμένος μέσος όρος του αριθμού μετοχών	11.921.531	11.921.531
Βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη/ (ζημίες) ανά μετοχή (€ ανά μετοχή)	0,08	(0,04)

22. 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 και της Εταιρείας κατά τρίτων.

23. Υφιστάμενα εμπράγματα βάρη

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

24. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Με την ολοκλήρωση της εισαγωγής των μετοχών της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών και την έναρξη της διαπραγμάτευσης των μετοχών της στις 31.07.2017, κατά την ημερομηνία έγκρισης των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2017 η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας έχει ως εξής:

Μέτοχος	**Αριθμός Μετοχών**	**Ποσοστό**
Φέσσας Θεόδωρος	6.199.355	52,00%
Κουτσουρέλη Ευτυχία	3.008.243	25,23%
Λοιποί μέτοχοι	2.713.933	22,76%
Σύνολο	**11.921.531**	**100%**

Σύμφωνα με την καταχώρηση 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, εγκρίθηκε η τροποποίηση του καταστατικού της συν ιδρύτριας εταιρείας Unisystems Α.Ε., η οποία προέβει σε μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της, με επιστροφή σε είδος των μετοχών της Εταιρείας που κατείχε και μετρητών στη μητρική της Quest Συμμετοχών Α.Ε.. Συνεπεία της εν λόγω επιστροφής μετοχικού κεφαλαίου από τη «Unisystems Α.Ε.» ήταν η Εταιρεία να ελέγχεται πλήρως (100%) από τη μόνη μέτοχό της (από 5.1.2017) «Quest Συμμετοχών Α.Ε.» έως την εισαγωγή της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών.

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

Κατά την λήξη της κλειόμενης χρήσης η Quest Συμμετοχών Α.Ε. διατηρεί συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρείες που αποτελούν επίσης συνδεδεμένα μέρη της Εταιρείας.

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

Οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν ως εξής:

	Για τη χρήση από 01 Ιανουαρίου 2017 έως	**Για τη χρήση από 21 Οκτωβρίου 2016 έως**
	31.12.2017	**31.12.2016**
i) Έσοδα από Μισθώματα επενδυτικών ακινήτων		
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	119	24
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	1.705	356
	1.824	**380**

Τα έσοδα της Εταιρείας, που προέρχονται από την Quest Συμμετοχών Α.Ε. και τις θυγατρικές αυτής (συνδεδεμένα μέρη), ανέρχονται σε € 1.824 για τη χρήση από 01.01.2017 έως 31.12.2017 και αποτελούν το 97,0% επί του συνόλου των μισθωμάτων.

i) Αγορές παγίων		
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	1	19
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	1	-
	2	**19**
iii) Έξοδα που αφορούν παροχή υπηρεσιών		
Λήψη υπηρεσιών λειτουργικής / διοικητικής υποστήριξης		
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	4	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	77	15
	81	**15**
iv) Παροχές προς τη Διοίκηση		
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές	144	30
	144	**30**
v) Υπόλοιπα τέλους χρήσης που προέρχονται από μισθώματα-αγορές αγαθών/ λήψη υπηρεσιών		
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη:		
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	3	3
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	80	76
	84	**79**
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη:		
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	1	23
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	8	19
	9	**42**
Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις:		
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	20	18
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	284	284
	304	**302**

Τα έξοδα υπηρεσιών συνολικού ποσού € 81 αφορούν σε υπηρεσίες που προσφέρθηκαν από το συνδεδεμένο μέρος Quest Συμμετοχών Α.Ε. για υπηρεσίες εξυπηρέτησης μετόχων και εταιρικών ανακοινώσεων, από την Unisystems Α.Ε. για λογιστική υποστήριξη, νομική υποστήριξη και διαχείριση μισθοδοσίας, καθώς επίσης υπηρεσίες πληροφορικής και μηχανοργάνωσης από το συνδεδεμένο μέρος Info Quest Technologies A.E.B.E..

25. 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.

Στις 28.07.2017 η Εταιρεία έλαβε πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης για την διαχειριστική χρήση από 21.10.2016 μέχρι 31.12.2016 (φορολογικό έτος 2016) από το Νόμιμο Ελεγκτή ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία. Για την δεύτερη εταιρική χρήση 2017 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.

26. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού

Στις 30 Ιανουαρίου 2018 η Εταιρεία υπέγραψε μισθωτήριο 10ετούς διάρκειας με την εταιρεία ELPEDISON Α.Ε. για την μίσθωση συνολικής επιφάνειας 168,4 τ.μ. του εμπορικού καταστήματος που βρίσκεται στον Δήμο Κηφισιάς, επί της Λεωφόρου Κηφισίας 283 και της οδού Σολωμού 2.

Στις 22 Φεβρουαρίου 2018 η Έκτακτή Γενική Συνέλευση της Εταιρείας αποφάσισε την επικύρωση της απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της 28ης Σεπτεμβρίου 2017 περί εκλογής του κ. Ευστράτιου Παπαευστρατίου ως ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος στο Διοικητικό Συμβούλιο σε αντικατάσταση του παραιτηθέντος κ. Απόστολου Παπαδόπουλου και του ορισμού του ως Πρόεδρου της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας.

Επίσης η ανωτέρα Γενική Συνέλευση ενέκρινε την έκδοση έκδοση κοινού εμπραγμάτως εξασφαλισμένου ομολογιακού δανείου ποσού έως € 10.000.000, διάρκειας (7) ετών από την ημερομηνία εκδόσεως της α’ σειράς ομολογιών, με ομολογιούχους την Alpha Bank Α.Ε. και Alpha Bank London Ltd και διοργανωτή, εκπρόσωπο των ομολογιούχων και διαχειριστή πληρωμών την Alpha Bank Α.Ε.. Σκοπός της έκδοσης του εν λόγω ομολογιακού δανείου είναι η χρησιμοποίηση του για τη χρηματοδότηση αγοράς υποψηφίων προς επένδυση ακινήτων.

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

Οι παρούσες ετήσιες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2017, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 12 Μαρτίου 2018 και έχουν υπογραφεί ως κάτωθι:

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

BriQ Properties A.E.E.A.Π.

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

για τη χρήση από 01 Ιανουαρίου 2017 έως 31 Δεκεμβρίου 2017

BriQ Properties A.E.E.A.Π

Αρ.ΓΕΜΗ - 140330201000

Αλ. Πάντου 25, Καλλιθέα

Μάρτιος 2018

Περιεχόμενα

Α. Δηλώσεις εκπροσώπων του Διοικητικού Συμβουλίου **2**

Β. Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας **3**

Γ. Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή **23**

Δ. Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις **29**

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης 30

Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων 31

Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων 32

Κατάσταση ταμειακών ροών 33

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων 34

1. Γενικές πληροφορίες 34

2. Αρχές σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων 35

3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου 46

4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης 49

5. Πληροφόρηση κατά τομέα 49

6. Επενδύσεις σε ακίνητα 51

7. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία 53

8. Άυλα περιουσιακά στοιχεία 53

9. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις 54

10. Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση 55

11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 55

12. Μετοχικό κεφάλαιο 56

13. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία 56

14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 57

15. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων 57

16. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα 58

17. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού 58

18. Λοιπά λειτουργικά έξοδα 59

19. Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) – καθαρά 60

20. Φόροι 60

21. Κέρδη ανά μετοχή 60

22. Ανειλημμένες υποχρεώσεις 60

23. Υφιστάμενα εμπράγματα βάρη 61

24. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη 61

25. Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις 63

26. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού 63

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 που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2017, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, τα Ίδια Κεφάλαια 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, καθώς και της προβλεπόμενης από το άρθρο 43ββ του Κ.Ν. 2190/1920 «Δήλωσης Εταιρικής Διακυβέρνησης»

Καλλιθέα, 12 Μαρτίου 2018

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 ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31Η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2017

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Με βάση τις διατάξεις του Ν.3556/2007 και του Κ.Ν. 2190/1920, σας παραθέτουμε την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας «BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.» (Η «Εταιρεία») για τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2017. 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.

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

1) Απολογισμό για την χρήση από 1η Ιανουαρίου 2017 έως 31η Δεκεμβρίου 2017

2) Σημαντικά γεγονότα κατά την κλειόμενη περίοδο

3) Προοπτικές, κυριότερους κινδύνους και αβεβαιότητες

4) Σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

ΑΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ 2017

Κατόπιν μιας περιόδου στασιμότητας της ελληνικής οικονομίας κατά τα έτη 2015-2016, το ΑΕΠ αυξήθηκε κατά τους πρώτους εννέα μήνες του 2017 κατά 1,1% σε σχέση με το προηγούμενο έτος, διαμορφώνοντας μια θετική προοπτική για το σύνολο του 2017.

Σύμφωνα με δημοσιευμένα στοιχεία της Τραπέζης της Ελλάδος, το πρωτογενές δημοσιονομικό πλεόνασμα έφτασε το 3,8% του ΑΕΠ για το 2016, υπερβαίνοντας σημαντικά το στόχο του 0,5% του ΑΕΠ. Για το 2017 προβλέπεται το πρωτογενές δημοσιονομικό πλεόνασμα να υπερβεί τον στόχο του 1,75% του ΑΕΠ.

Οι χρηματοοικονομικοί δείκτες βελτιώθηκαν το 2017, οι αποδόσεις των ελληνικών ομολόγων μειώθηκαν, ενώ οι τιμές των μετοχών αυξήθηκαν, αντανακλώντας τη σταδιακή ανάκαμψη της εμπιστοσύνης των επενδυτών. Επιπλέον η απασχόληση αυξάνεται με υγιείς ρυθμούς από τα μέσα του 2014 παρά τη στασιμότητα της οικονομικής δραστηριότητας των τελευταίων ετών.

Το σύνολο των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων (NPEs) στο τέλος Σεπτεμβρίου του 2017 μειώθηκε κατά 7,6% σε σύγκριση με το τέλος Μαρτίου 2016 και έφτασε τα € 100,4 δις. Το μεγαλύτερο μέρος της μείωσης των NPEs εκτιμάται ότι θα λάβει χώρα τα έτη 2018 και 2019 καθώς η επιτάχυνση των πωλήσεων και των ηλεκτρονικών δημοπρασιών αναμένεται να διευκολύνει την περαιτέρω μείωση των NPEs.

Η βελτίωση των συνθηκών της οικονομίας το έτος 2017 είχε αντίκτυπο και στις τιμές των ακινήτων και των ενοικίων οι οποίες παρουσίασαν σταθεροποιητικές τάσεις. Οι τιμές των ακινήτων συνέχισαν να πέφτουν το 2017 αλλά με πιο συγκρατημένο ρυθμό. Οι τιμές γραφείων Α΄ κατηγορίας εκτιμάται ότι μειώθηκαν κατά 0,7% κατά μέσο όρο κατά το α' εξάμηνο του 2017 ενώ οι τιμές εμπορικών καταστημάτων σε κύριες αγορές αυξήθηκαν κατά 0,5%, σε σύγκριση με το β’

εξάμηνο του 2016. Το α' εξάμηνο του 2017 τα ενοίκια των γραφείων αυξήθηκαν οριακά κατά 0,1% σε σύγκριση με το β' εξάμηνο του 2016, ενώ τα ενοίκια των εμπορικών καταστημάτων σημείωσαν μείωση κατά 1,5%.

Η αγορά των επαγγελματικών ακινήτων χαρακτηρίζεται από το μεγάλο απόθεμα δεύτερης και κατώτερης κατηγορίας ακινήτων, την πλήρη έλλειψη νέων αναπτύξεων και την αδυναμία των τραπεζών να χορηγήσουν νέα δάνεια. Παρόλα αυτά, εκδηλώνεται ενδιαφέρον των ξένων θεσμικών επενδυτών καθώς και ξένων αγοραστών να επενδύσουν στον εγχώριο τομέα των ακινήτων όπου οι αποδόσεις είναι υψηλότερες από άλλες ευρωπαϊκές αγορές.

Κατά τη διάρκεια της εξεταζόμενης περιόδου, η Εταιρεία συνέχισε την ενεργή διαχείριση και ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της καθώς και ολοκλήρωσε την εισαγωγή της στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών την 31η Ιουλίου 2017.

Η Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης και η Κατάσταση Αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της ως άνω περιόδου, όπως δημοσιεύονται, προκύπτουν από τα βιβλία και στοιχεία της Εταιρείας και συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

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

Επενδύσεις σε Ακίνητα

Την 31η Δεκεμβρίου 2017, οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας περιλάμβαναν 9 ακίνητα αποτελούμενα από 4 κτίρια γραφείων, 3 κτίρια αποθηκευτικών χώρων (logistics), ένα κατάστημα και ένα κτίριο μικτής χρήσης, συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 34.681 τ.μ., Όλα τα ακίνητα τις Εταιρείας βρίσκονται στην περιφέρεια του νομού Αττικής.

Η εύλογη αξία των Επενδύσεων σε Ακίνητα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2017, σύμφωνα με την έκθεση του Πιστοποιημένου Ανεξάρτητου Εκτιμητή, ανερχόταν σε € 26.168 (μη συμπεριλαμβανομένης της αξίας του ιδιοχρησιμοποιούμενου χώρου γραφείων της Εταιρείας αξίας € 178) έναντι αξίας € 24.091 (μη συμπεριλαμβανομένης της αξίας του ιδιοχρησιμοποιούμενου χώρου γραφείων της Εταιρείας αξίας € 161) κατά την 31η Δεκεμβρίου 2016. Η αύξηση της αξίας των ακινήτων κατά € 2.077 οφείλεται κυρίως στην αγορά δύο επενδυτικών ακινήτων συνολικής αξίας € 2.039 που πραγματοποιήθηκε το 4ο τρίμηνο του 2017 (βλ. Σημείωση 6).

Η αποτίμηση των ακινήτων της Εταιρείας έγινε σύμφωνα με τη Μέθοδο Προεξοφλούμενων Χρηματοοικονομικών Ροών (Discounted Cash Flow) και την Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων Κτηματαγοράς με συντελεστές βαρύτητας 80% και 20% αντίστοιχα.

Έσοδα

Τα Έσοδα από Μισθώματα της Εταιρείας για την χρήση 2017 ανήλθαν σε € 1.885 ενώ για την προηγούμενη υποδωδεκάμηνη περίοδο, από 21.10.2016 έως 31.12.2016 ανήλθαν σε € 392.

Κατά το 4ο τρίμηνο του 2017, η Εταιρεία πέτυχε να μειώσει την εξάρτηση του χαρτοφυλακίου ακινήτων της από μισθώματα προερχόμενα από θυγατρικές και συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου Quest Συμμετοχών Α.Ε.. Το ποσοστό των μισθωμάτων που προέρχεται από θυγατρικές και συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου Quest Συμμετοχών Α.Ε. προς τα συνολικά έσοδα από μισθώματα ανερχόταν την 31.12.2017 στο 97,0%. Με τις νέες μισθώσεις του Ιανουάριου 2018 το ποσοστό αυτό μειώθηκε και κατά την ημερομηνία δημοσίευσης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ανέρχεται σε ετησιοποιημένη βάση στο 83,5%.

Τα ακίνητα της Εταιρείας είναι ελεύθερα βαρών και εμφανίζουν πολύ υψηλό ποσοστό πληρότητας για τα δεδομένα της αγοράς των επενδυτικών ακινήτων. Συγκεκριμένα την 31η Δεκεμβρίου 2017 το ποσοστό πληρότητας ήταν 97,5% ενώ την ημερομηνία δημοσίευσης των Οικονομικών Αποτελεσμάτων της χρήσης 2017 έχει ανέλθει στο 98,8%. Ως ποσοστό πληρότητας ορίζεται το σύνολο των μισθωμένων χώρων δια του συνόλου της εκμισθώσιμης επιφάνειας.

Αποτελέσματα από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία

Τα κέρδη της Εταιρείας από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία για την χρήση 2017 ανήλθαν σε € 99, εκ των οποίων € 61 οφείλονται σε νέες επενδύσεις.

Λειτουργικά Έξοδα

Τα **Άμεσα Έξοδα σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα** για τη χρήση 2017 ανήλθαν σε € 226 από τα οποία € 141 αφορούν τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων.

Τα **Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα** ανήλθαν σε € 426, εκ των οποίων ποσό € 230 αφορούσαν έξοδα εισαγωγής της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Λειτουργικά Κέρδη (EBITDA) – Αποτελέσματα προ Φόρων

Τα αποτελέσματα προ φόρων ανήλθαν σε κέρδη € 1.154 τα οποία έχουν επιβαρυνθεί με έξοδα εισαγωγής της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών ποσού € 230.

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

	Από 01.01.2017 έως 31.12.2017	**Από 21.10.2016 έως 31.12.2016**
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων	**1.154**	**(408)**
Πλέον : Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	7	1
Μείον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έσοδα (Σημ.19)	(42)	-
Κέρδη/ (ζημιές) προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)	**1.119**	**(407)**
Μείον: Καθαρό (κέρδος)/ ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	(99)	568
Πλέον: Μη επαναλαμβανόμενα έξοδα εισαγωγής της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών	230	-
Προσαρμοσμένα κέρδη προ Τόκων, Φόρων και συνολικών Αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)	**1.250**	**161**

Χρηματοοικονομικά Έσοδα

Το σύνολο των εσόδων από τόκους για την χρήση 2017 ανήλθε σε € 43 ενώ τα χρηματοοικονομικά έξοδα ανήλθαν σε € 1.

Φόροι

Ως Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία η Εταιρεία φορολογείται βάση των επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων της. Πιο αναλυτικά η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (ΕΚΤ) προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέων διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Σύμφωνα με τροποποίηση που επέφερε το άρθρο 46 παρ.2 του ν. 4389/2016 στο άρθρο 31 παρ. 3 του ν.2778/1999, ο οφειλόμενος φόρος δεν μπορεί να είναι μικρότερος του 0,75% (ετησίως) του μέσου όρου των επενδύσεων της πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Οι φόροι της Εταιρείας κατά την χρήση 2017 ανήλθαν σε € 214.

Αποτελέσματα μετά από Φόρους

Τα αποτελέσματα μετά το φόρο επί του μέσου όρου των επενδύσεων και διαθεσίμων διαμορφώθηκαν σε κέρδη € 940.

Στοιχεία Ισολογισμού

Το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31.12.2017 ανέρχεται σε € 28.268 από € 27.328 για τη χρήση που έληξε την 31.12.2016.

Τα καθαρά Ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας την 31η Δεκεμβρίου 2017 ανέρχονται σε € 2.536 έναντι € 3.434 την 31η Δεκεμβρίου 2016 ενώ δεν υφίστανται δανειακές υποχρεώσεις.

Στις 10.2.2017 η Εταιρεία επένδυσε € 2.485 σε έντοκα γραμμάτια ελληνικού δημοσίου 3μηνης διάρκειας ονομαστικής αξίας € 2.500 που ρευστοποιήθηκαν την 12.05.2017. Η Εταιρεία αγόρασε στις 19.05.2017 ομόλογο Ελληνικού Δημοσίου 3μηνης διάρκειας έναντι € 2.568 περιλαμβανομένων δεδουλευμένων τόκων € 71, το οποίο στις 17.07.07 ρευστοποιήθηκε, εισπράττοντας ποσό € 2.584 με έσοδα από τόκους για την Εταιρεία ποσού € 16. Επιπλέον στις 08.09.2017, η Εταιρεία επένδυσε € 1.493 σε έντοκα γραμμάτια ελληνικού δημοσίου 3μηνης διάρκειας ονομαστικής αξίας € 1.500 που ρευστοποιήθηκαν στις 08.12.2017.

Η Εσωτερική Λογιστική Αξία (N.A.V.) της Εταιρείας την 31.12.2017 ήταν ίση με € 28.268 ενώ η Εσωτερική Λογιστική Αξία (N.A.V.) ανά μετοχή ήταν ίση με € 2,37 ενώ για την 31.12.2016 ήταν € 27.328 και € 2,29 αντίστοιχα.

Βασικοί Δείκτες

	31.12.2017	**31.12.2016**
Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio)	6,77x	21,46x
Δείκτης Μόχλευσης / Δάνεια προς επενδύσεις (L.T.V.)	0%	0%
Εσωτερική Λογιστική Αξία της μετοχής (N.A.V.)	€ 2,37	€ 2,29
	01.01.2017-31.12.2017	21.10.2016-31-12.2016
Κεφάλαια από την Λειτουργία (F.F.O)	€ 1.088	€ 496

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ 2017

Στις 10 Απριλίου 2017 υποβλήθηκε στο Χρηματιστήριο Αθηνών η αίτηση για την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας στη γενική κατηγορία διαπραγμάτευσης (Κύρια Αγορά) της Αγοράς Αξιών. Στις 11 Απριλίου 2017 υποβλήθηκε στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς προς έγκριση το σχετικό Ενημερωτικό Δελτίο. Ανάδοχος για την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας στο Χ.Α. ορίστηκε η Τράπεζα EUROBANK ERGASIAS A.E.

Σύμφωνα με τον Κανονισμό (ΕΚ) 809/2004 της Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων και το ν. 3401/2005, η Εταιρεία την 26 Ιουλίου 2017 έθεσε στη διάθεση του επενδυτικού κοινού το εγκριθέν στην από 26 Ιουλίου 2017 συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς Ενημερωτικό Δελτίο αναφορικά με την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών του συνόλου των 11.921.531 κοινών ονομαστικών μετοχών της Εταιρίας σύμφωνα με την από 07 Απριλίου 2017 απόφαση της έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

Την Δευτέρα 31 Ιουλίου 2017 ξεκίνησε η διαπραγμάτευση του συνόλου των 11.921.531 κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €2,33 εκάστης, της Εταιρείας στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Το Χρηματιστήριο Αθηνών διαπίστωσε ότι την 26 Ιουλίου 2017 πληρούνται όλες οι προϋποθέσεις εισαγωγής των μετοχών της Εταιρείας σύμφωνα με το Ν. 3371/2005 και τον Κανονισμό του και ενέκρινε την εισαγωγή τους προς διαπραγμάτευση. Η έγκριση της εισαγωγής προς διαπραγμάτευση πραγματοποιήθηκε μετά την έγκριση του Ενημερωτικού Δελτίου από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς. Η τιμή έναρξης διαπραγμάτευσης των μετοχών της Εταιρείας ήταν €2,30 ανά μετοχή, όπως αυτή καθορίστηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας της 20 Ιουλίου 2017. Οι μετοχές πιστώθηκαν στις μερίδες και τους λογαριασμούς αξιών των μετόχων στο Σύστημα Άυλων Τίτλων (Σ.Α.Τ.) πριν από την έναρξη διαπραγμάτευσης.

Σύμφωνα με την από 28.09.2017 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, το Διοικητικό Συμβούλιο ανασυγκροτήθηκε σε σώμα κατόπιν της εκλογής του κ. Ευστρατίου Παπαευστρατίου ως Ανεξάρτητου Μη Εκτελεστικού Μέλους για το υπόλοιπο της θητείας του Διοικητικού Συμβουλίου σε αντικατάσταση του από 28.09.2017 παραιτηθέντος ανεξάρτητου μη εκτελεστικού μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου, κ. Απόστολου Παπαδόπουλου. Με την ίδια απόφαση το Διοικητικό Συμβούλιο εξέλεξε τον κ. Ευστράτιο Παπαευστρατίου ως πρόεδρο της Επιτροπής Ελέγχου και ως Μέλος της Επιτροπής Ανθρωπίνου Δυναμικού και Αποδοχών σε αντικατάσταση το παραιτηθέντος κ. Απόστολου Παπαδόπουλου.

Σύμφωνα με την από 27.09.2017 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, εγκρίθηκε η δυνατότητα απόκτησης από την Εταιρεία ιδίων μετοχών, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 16 του κ.ν. 2190/1920, όπως ισχύει, και δόθηκε η σχετική εξουσιοδότηση στο Διοικητικό Συμβούλιο για την εφαρμογή της.

Στις 28 Νοεμβρίου 2017 ολοκληρώθηκε η διαδικασία αγοράς ακινήτου για το οποίο η Εταιρεία είχε ανακηρυχθεί πλειοδότρια στις 08.09.2017 σε διαγωνιστική διαδικασία που είχε διενεργήσει η Τράπεζα «Eurobank Ergasias Α.Ε.». Το τίμημα της αγοράς ανήλθε σε € 755 . Πρόκειται για ένα ισόγειο κατάστημα επί της Λεωφόρου Κηφισίας 283 και Σολωμού 2, στην Κηφισιά, επιφάνειας 133,50 τ.μ. με πατάρι επιφάνειας 34,90 τ.μ..

Στις 14 Δεκεμβρίου 2017 η Εταιρεία απόκτησε ένα αυτοτελές κτίριο γραφείων με ισόγεια καταστήματα, συνολικής επιφάνειας 1.907,47 τ.μ. που βρίσκεται επί της Λεωφόρου Ποσειδώνος 42 στην Καλλιθέα, έναντι συνολικού τιμήματος € 1.100. Συγκεκριμένα, πρόκειται για πενταώροφο κτίριο γραφείων, εκ των οποίων 1.650,13 τ.μ. αφορούν σε ανωδομή και 257,34 τ.μ. σε υπόγειο. Το ακίνητο είναι εν μέρει μισθωμένο σε μεγάλη εταιρεία ηλεκτρονικών συστημάτων και συστημάτων πληροφορικής, σε εταιρεία μεσιτών ασφαλειών και σε επιχείρηση πρατηρίου υγρών καυσίμων.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2017 η Εταιρεία υπέγραψε τη λύση της μίσθωσης με την Unisystems Α.Ε. για το κτίριο αποθηκευτικών χώρων που βρίσκεται στον Δήμο Αχαρνών Αττικής, επί τις οδού Λουτρού 65, με ισχύ από την 1.1.2018 και την 07 Δεκεμβρίου 2017 υπέγραψε νέο μισθωτήριο 10ετούς διάρκειας με την φαρμακευτική εταιρεία Φαρμασέρβ – Λίλλυ Α.Ε.Β.Ε. με ισχύ από την 1η Ιανουαρίου 2018 για το συγκεκριμένο κτίριο.

ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Στις 30 Ιανουαρίου 2018 η Εταιρεία υπέγραψε μισθωτήριο 10ετούς διάρκειας με την εταιρεία ELPEDISON Α.Ε. για την μίσθωση συνολικής επιφάνειας 168,4 τ.μ. του εμπορικού καταστήματος που βρίσκεται στον Δήμο Κηφισιάς, επί της Λεωφόρου Κηφισίας 283 και της οδού Σολωμού 2.

Στις 22 Φεβρουαρίου 2018 η Έκτακτή Γενική Συνέλευση (ΕΓΣ) της Εταιρείας αποφάσισε την επικύρωση της απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της 28ης Σεπτεμβρίου 2017 περί εκλογής του κ. Ευστράτιου Παπαευστρατίου ως ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος στο Διοικητικό Συμβούλιο σε αντικατάσταση του παραιτηθέντος κ. Απόστολου Παπαδόπουλου και του ορισμού του ως Πρόεδρου της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας.

Επίσης η ανωτέρω Γενική Συνέλευση ενέκρινε την έκδοση κοινού εμπραγμάτως εξασφαλισμένου ομολογιακού δανείου ποσού έως € 10.000.000, διάρκειας (7) ετών από την ημερομηνία εκδόσεως της α’ σειράς ομολογιών, με ομολογιούχους την Alpha Bank Α.Ε. και Alpha Bank London Ltd και διοργανωτή, εκπρόσωπο των ομολογιούχων και διαχειριστή πληρωμών την Alpha Bank Α.Ε.. Σκοπός της έκδοσης του εν λόγω ομολογιακού δανείου είναι η χρησιμοποίηση του για τη χρηματοδότηση αγοράς υποψηφίων προς επένδυση ακινήτων.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ 2018

Η τρίτη αξιολόγηση του Τρίτου Προγράμματος Οικονομικής Προσαρμογής της χώρας ολοκληρώθηκε στις 22 Ιανουαρίου 2018 και συμφωνήθηκε η εκταμίευση της επόμενης δόσης ύψους € 6,7 δισ. μόλις ικανοποιηθούν οι λίγες υπόλοιπες προϋποθέσεις.

Με βάσει στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, η αύξηση του ΑΕΠ αναμένεται να είναι ίση με 1,6%, 2,4% και 2,5% για τα έτη 2017, 2018 και 2019 αντίστοιχα. Η εξισορρόπηση της ελληνικής οικονομίας συνεχίζεται και οι υλοποιηθείσες και συνεχιζόμενες διαρθρωτικές μεταρρυθμίσεις βελτίωσαν τις μακροπρόθεσμες προοπτικές ανάπτυξης.

Ως αποτέλεσμα των παραπάνω παρουσιάζεται ανάκαμψη της εμπιστοσύνης στις αρχές του 2018 σχετικά με την πρόοδο στην εφαρμογή του προγράμματος οικονομικής προσαρμογής και την επιστροφή της Ελλάδας στις διεθνείς κεφαλαιαγορές.

Ωστόσο παραμένουν κίνδυνοι που σχετίζονται με τον αντίκτυπο της αυξημένης φορολογίας στην οικονομική δραστηριότητα καθώς και με την εφαρμογή των μεταρρυθμίσεων. Στο διεθνές περιβάλλον οι κίνδυνοι συνδέονται με την άνοδο του προστατευτισμού παγκοσμίως και την πιθανή αναζωπύρωση της εισροής προσφύγων.

Στον τομέα των ακινήτων η αναγκαία εξυγίανση του δανειακού χαρτοφυλακίου των Τραπεζών, που περιλαμβάνει αρκετά ακίνητα, θα προσφέρει επενδυτικές ευκαιρίες στις εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία και νέα δυναμική στο χώρο των ακινήτων.

Οι βασικοί στόχοι και προτεραιότητα της Εταιρείας για το 2018 είναι η αύξηση των μεγεθών της και η ανάπτυξη εργασιών μέσω νέων επενδυτικών ευκαιριών στο χώρο των ακινήτων, σε επαγγελματικά ακίνητα υψηλών προδιαγραφών τα οποία τηρούν τις προδιαγραφές ενεργειακής απόδοσης. Η Εταιρεία σκοπεύει να διευρύνει τις δραστηριότητές της εξετάζοντας επενδυτικές ευκαιρίες σύμφωνα με την εγκεκριμένη από το Δ.Σ. Επενδυτική Πολιτική της Εταιρείας. Στόχος της Εταιρείας είναι παραγωγή θετικών λειτουργικών ταμειακών ροών, η δημιουργία σταθερής και συνεχούς ροής εσόδων προς διανομή στους μετόχους και η δημιουργία υπεραξίας για τους μετόχους της από την ανάπτυξη και ενεργή διαχείριση του χαρτοφυλακίου της.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Α) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

ii) Μεταβολές στην Αξία των Ακινήτων

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή της αξίας ακινήτων που έχει αντίκτυπο στην κατάσταση αποτελεσμάτων και 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. Στην τρέχουσα χρήση η Εταιρεία είχε κέρδη από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία.

iii) Πληθωριστικός Κίνδυνος

Η έκθεση της Εταιρείας σε πληθωριστικό 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 11).

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. Η Εταιρεία πέτυχε εντός του 2017 να μειώσει την εξάρτησή του χαρτοφυλακίου ακινήτων της από μισθώματα προερχόμενα από θυγατρικές και συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου Quest Συμμετοχών Α.Ε. έτσι ώστε το ποσοστό των μισθωμάτων που προέρχεται από θυγατρικές και συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου Quest Συμμετοχών Α.Ε. να ανέρχεται κατά την ημερομηνία δημοσίευσης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σε ετησιοποιημένη βάση στο 83,5% από 97,0% στις 31.12.2017 των συνολικών εσόδων από μισθώματα (Σημειώσεις 15 και 24).

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.

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.

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.

ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρεία δεν έχει υποκαταστήματα.

ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2017 ανέρχεται σε τρία (3) άτομα, ενώ την 31.12.2016 ανερχόταν σε δύο (2) άτομα.

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

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Αν και η Εταιρεία δεν είναι μέλος του Ομίλου εταιρειών της Quest Συμμετοχών Α.Ε., εντούτοις αποτελεί συνδεδεμένο μέρος με τον ως άνω Όμιλο, λόγω της ύπαρξης κοινών βασικών μετόχων στην Εταιρεία και στον Όμιλο αυτό.

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη είναι αντικειμενικές και διενεργούνται βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους. Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το ΔΛΠ 24, περιγράφονται αναλυτικά και στην σημείωση 24 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2017.

ΔΗΛΩΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ

Η παρούσα Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 43ββ του κ.ν. 2190/1920, όπως αυτό προστέθηκε με το άρθρο 2 του ν. 4403/2016, ΦΕΚ Α 125/7.7.2016 (άρθρο 20 Οδηγίας 2013/34/ΕΕ και παρ. 2 άρθρου 1 Οδηγίας 2014/95/ΕΕ).

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.

1. Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης

Η Εταιρεία με βάση τις διατάξεις του Ν. 3016/2002 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. Στις συμβάσεις των εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου δεν προβλέπεται ότι το Διοικητικό Συμβούλιο δύναται να απαιτήσει την επιστροφή μέρους ή όλου του bonus που έχει απονεμηθεί λόγω παραπτωμάτων ή ανακριβών οικονομικών καταστάσεων προηγούμενων χρήσεων ή γενικώς εσφαλμένων χρηματοοικονομικών στοιχείων που χρησιμοποιήθηκαν για τον υπολογισμό τους bonus αυτού. Σε κάθε περίπτωση, η Εταιρεία διαθέτει τους ελεγκτικούς μηχανισμούς που διασφαλίζουν ότι οι οικονομικές καταστάσεις καταρτίζονται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς αλλά και τις βέλτιστες διεθνείς πρακτικές ώστε να αποφεύγεται οιαδήποτε χειραγώγηση ή αλλοίωση των οικονομικών αποτελεσμάτων της Εταιρείας (Μέρος Γ, παράγραφος 1.3 του Κώδικα).

στ. 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. Η Εταιρεία δεν δημοσιεύει περίληψη των πρακτικών της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων. Ωστόσο, αμέσως μετά τη συνεδρίαση εκδίδεται Δελτίο Τύπου αναφέροντας την απαρτία κατά τη Γενική Συνέλευση και τις αποφάσεις αυτής. Εντός πέντε (5) ημερών αναρτώνται τα αποτελέσματα της ψηφοφορίας για κάθε θέμα της ημερήσιας διάταξης (Μέρος ΔΙΙ παράγραφος 2.3 του Κώδικα).

η. 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 των προαναφερόμενων, η Εταιρεία με βάση τον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της, έχει καθορίσει τις αρμοδιότητες και ευθύνες του Προέδρου, Αντιπροέδρου, Διευθύνοντος Συμβούλου, Επιτροπών του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και των ανώτατων και ανώτερων στελεχών προάγοντας έτσι τον επαρκή διαχωρισμό αρμοδιοτήτων εντός της Εταιρείας.

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

2.1. Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου

Από την αρχή της λειτουργίας της Εταιρείας συστάθηκε ανεξάρτητη Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου, η οποία ενημερώνει εγγράφως το Διοικητικό Συμβούλιο ή/και την Επιτροπή Ελέγχου σχετικά με τα αποτελέσματα των εργασιών της υποβάλλοντας σχετική έκθεση προς το Διοικητικό Συμβούλιο ή/και την Επιτροπή Ελέγχου με αναφορά στον εντοπισμό και αντιμετώπιση των σημαντικότερων κινδύνων και στην αποτελεσματικότητα του συστήματος του εσωτερικού ελέγχου. Ο Υπεύθυνος Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου ορίζεται 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 Επιτροπή Ελέγχου παρακολουθεί, εξετάζει και αξιολογεί την επάρκεια και αποτελεσματικότητα του συνόλου των πολιτικών, διαδικασιών και δικλίδων ασφάλειας της Εταιρείας αναφορικά αφενός με το σύστημα του εσωτερικού ελέγχου και αφετέρου με την εκτίμηση και τη διαχείριση κινδύνων, σε σχέση με τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση. Ως προς τη λειτουργία του εσωτερικού ελέγχου, η Επιτροπή Ελέγχου παρακολουθεί και επιθεωρεί την ορθή λειτουργία της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου σύμφωνα με τα επαγγελματικά πρότυπα, καθώς και το ισχύον νομικό και κανονιστικό πλαίσιο και αξιολογεί το έργο, την επάρκεια και την αποτελεσματικότητά της, χωρίς ωστόσο να επηρεάζει την ανεξαρτησία της.

Η επάρκεια του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου παρακολουθείται σε συστηματική βάση από την Επιτροπή Ελέγχου μέσω 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, η Επιτροπή Ελέγχου παρακολουθεί τη διαδικασία και τη διενέργεια του υποχρεωτικού ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας. Στο πλαίσιο αυτό ενημερώνει το Διοικητικό Συμβούλιο για τα θέματα που προέκυψαν από τη διενέργεια του υποχρεωτικού ελέγχου επεξηγώντας αναλυτικά:

i) Τη συμβολή του υποχρεωτικού ελέγχου στην ποιότητα και ακεραιότητα της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, δηλαδή στην ακρίβεια, πληρότητα και ορθότητα της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών γνωστοποιήσεων, που εγκρίνει το Διοικητικό Συμβούλιο και δημοσιοποιείται.

ii) Το ρόλο της Επιτροπής Ελέγχου στην υπό i) ανωτέρω διαδικασία, δηλαδή καταγραφή των ενεργειών που προέβη η Επιτροπή Ελέγχου κατά τη διαδικασία διεξαγωγής του υποχρεωτικού ελέγχου.

Στο πλαίσιο της ανωτέρω ενημέρωσης του Διοικητικού Συμβουλίου η Επιτροπή Ελέγχου λαμβάνει υπόψη της το περιεχόμενο της συμπληρωματικής έκθεσης, την οποία ο ορκωτός ελεγκτής λογιστής της υποβάλει και η οποία περιέχει τα αποτελέσματα του υποχρεωτικού ελέγχου που διενεργήθηκε και πληροί τουλάχιστον τις συγκεκριμένες απαιτήσεις σύμφωνα με το άρθρο 11 του Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 537/2014 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 16ης Απριλίου 2014. Η Επιτροπή Ελέγχου παρακολουθεί, εξετάζει και αξιολογεί τη διαδικασία σύνταξης της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, δηλαδή τους μηχανισμούς και τα συστήματα παραγωγής, τη ροή και τη διάχυση των χρηματοοικονομικών πληροφοριών που παράγουν οι εμπλεκόμενες οργανωτικές μονάδες της Εταιρείας.

Στις παραπάνω ενέργειες της Επιτροπής Ελέγχου περιλαμβάνεται και η λοιπή δημοσιοποιηθείσα πληροφόρηση με οποιονδήποτε τρόπο (π.χ. χρηματιστηριακές ανακοινώσεις, δελτία τύπου) σε σχέση με τις χρηματοοικονομικές πληροφορίες. Στο πλαίσιο αυτό, η Επιτροπή Ελέγχου ενημερώνει το Διοικητικό Συμβούλιο με τις διαπιστώσεις της και υποβάλλει προτάσεις βελτίωσης της διαδικασίας, εφόσον κριθεί σκόπιμο.

Ειδικότερα, η Επιτροπή Ελέγχου ενημερώνεται για τη διαδικασία και το χρονοδιάγραμμα σύνταξης της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης από τη Διοίκηση.

Η Επιτροπή Ελέγχου ενημερώνεται επίσης από τον ορκωτό ελεγκτή λογιστή επί του ετήσιου προγράμματος υποχρεωτικού ελέγχου πριν από την εφαρμογή του, προβαίνει σε αξιολόγησή του και βεβαιώνεται ότι το ετήσιο πρόγραμμα υποχρεωτικού ελέγχου θα καλύψει τα σημαντικότερα πεδία ελέγχου, λαμβάνοντας υπόψη τους κύριους τομείς επιχειρηματικού και χρηματοοικονομικού κινδύνου της Εταιρείας. Περαιτέρω, η Επιτροπή Ελέγχου υποβάλλει προτάσεις και λοιπά σημαντικά θέματα όταν το κρίνει σκόπιμο.

Για την υλοποίηση των παραπάνω, η Επιτροπή Ελέγχου δύναται να πραγματοποιεί συναντήσεις με τη Διοίκηση/αρμόδια διευθυντικά στελέχη κατά τη διάρκεια της προετοιμασίας των οικονομικών εκθέσεων, καθώς επίσης και με τον ορκωτό ελεγκτή λογιστή κατά το στάδιο προγραμματισμού του ελέγχου, κατά τη διάρκεια εκτέλεσής του και κατά το στάδιο προετοιμασίας των εκθέσεων ελέγχου.

Στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων της, η Επιτροπή Ελέγχου πρέπει να λάβει υπόψη της και να εξετάσει τα πιο σημαντικά ζητήματα και τους κινδύνους που ενδέχεται να έχουν επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας καθώς και στις σημαντικές κρίσεις και εκτιμήσεις της Διοίκησης κατά τη σύνταξή τους.

Η λειτουργία της Επιτροπής Ελέγχου ρυθμίζεται αναλυτικά από Κανονισμό της εγκεκριμένο από το Διοικητικό Συμβούλιο.

2.2. Διαχείριση Κινδύνων

Η Εταιρεία έχει θεσπίσει τις κατάλληλες πολιτικές και 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. Επιπρόσθετα, η Επιτροπή Ελέγχου επισκοπεί τη διαχείριση των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων της Εταιρείας και την περιοδική αναθεώρησή τους. Στο πλαίσιο αυτό, αξιολογεί τις μεθόδους που χρησιμοποιεί η Εταιρεία για τον εντοπισμό και την παρακολούθηση των κινδύνων, την αντιμετώπιση των κυριότερων από αυτούς μέσω του συστήματος εσωτερικού ελέγχου και της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου καθώς και τη γνωστοποίησή τους στις δημοσιοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες με ορθό τρόπο. Διεθνώς αναγνωρισμένη ελεγκτική εταιρεία διενεργεί τον κατά νόμο προβλεπόμενο έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

2.3. Συστήματα Πληροφορικής

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

Από την πάροχο των υπηρεσιών πληροφορικής, συνδεδεμένη εταιρεία Info Quest Technologies A.E.B.E., 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 A.E.B.E. 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).

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 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. Τουλάχιστον 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.

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, καθώς και σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στις διατάξεις του ν. 4449/2017 και στο

υπ΄ αρ. 1302/28.4.2017 έγγραφο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς προς τις εισηγμένες εταιρείες. 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.
Βάσει της από 19.5.2017 απόφασης της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης εξελέγη νέο Διοικητικό Συμβούλιο δεδομένου ότι η θητεία του πρώτου Διοικητικού Συμβουλίου είχε, ως εκ της ως άνω συμβολαιογραφικής πράξης, διάρκεια μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση. Περαιτέρω ορίσθηκαν τα Ανεξάρτητα Μη Εκτελεστικά Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και εξελέγησαν τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου. Το εκλεγέν Διοικητικό Συμβούλιο με τριετή θητεία, συγκροτήθηκε σε σώμα με την από 19.5.2017 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου.
Στη συνέχεια, σύμφωνα με την από 28.09.2017 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, το Διοικητικό Συμβούλιο ανασυγκροτήθηκε σε σώμα κατόπιν της εκλογής του κ. Ευστρατίου Παπαευστρατίου ως Ανεξάρτητου Μη Εκτελεστικού Μέλους για το υπόλοιπο της θητείας του Διοικητικού Συμβουλίου σε αντικατάσταση του από 28.09.2017 παραιτηθέντος ανεξάρτητου μη εκτελεστικού μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου, κ. Απόστολου Παπαδόπουλου. Με την ίδια απόφαση το Διοικητικό Συμβούλιο εξέλεξε τον κ. Ευστράτιο Παπαευστρατίου ως πρόεδρο της Επιτροπής Ελέγχου και ως Μέλος της Επιτροπής Ανθρωπίνου Δυναμικού και Αποδοχών σε αντικατάσταση το παραιτηθέντος κ. Απόστολου Παπαδόπουλου.
Ακολουθεί πίνακας που περιλαμβάνει τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου 01.01.2017 έως 31.12.2017 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) 19.5.2017 (Τακτική ΓΣ)	18.5.2020 ή επόμενη Τακτική ΓΣ
Φαίδων Ταμβακάκης	Αντιπρόεδρος – Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	7.10.2016 (Σύσταση Εταιρείας) 21.10.2016 (Έγκριση Σύστασης) 19.5.2017(Τακτική ΓΣ)	18.5.2020 ή επόμενη Τακτική ΓΣ
Άννα Αποστολίδου	Διευθύνουσα Σύμβουλος – Εκτελεστικό Μέλος	7.10.2016 (Σύσταση Εταιρείας) 21.10.2016 (Έγκριση Σύστασης) 19.5.2017 (Τακτική ΓΣ)	18.5.2020 ή επόμενη Τακτική ΓΣ
Απόστολος Γεωργαντζής	Εκτελεστικό Μέλος	7.10.2016 (Σύσταση Εταιρείας) 21.10.2016 (Έγκριση Σύστασης) 19.5.2017 (Τακτική ΓΣ)	18.5.2020 ή επόμενη Τακτική ΓΣ
Ευτυχία Κουτσουρέλη	Μη Εκτελεστικό Μέλος	7.10.2016 (Σύσταση Εταιρείας) 21.10.2016 (Έγκριση Σύστασης) 19.5.2017 (Τακτική ΓΣ)	18.5.2020 ή επόμενη Τακτική ΓΣ
Μάρκος Μπιτσάκος	Μη Εκτελεστικό Μέλος	7.10.2016 (Σύσταση Εταιρείας) 21.10.2016 (Έγκριση Σύστασης) 19.5.2017 (Τακτική ΓΣ)	18.5.2020 ή επόμενη Τακτική ΓΣ
Απόστολος Παπαδόπουλος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	7.10.2016 (Σύσταση Εταιρείας) 21.10.2016 (Έγκριση Σύστασης) 19.5.2017(Τακτική ΓΣ)	28.09.2017 (Παραίτηση)
Ευστράτιος Παπαευστρατίου	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	28.09.2017 (Απόφαση Δ.Σ.)	18.05.2020 ή επόμενη Τακτική ΓΣ

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 25 φορές μέσα στο έτος 2017 (ήτοι από 01.01.2017-31.12.2017).

Οι παρουσίες κάθε μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου κατά τη χρήση 2017 εμφανίζονται στον παρακάτω πίνακα:

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ ΠΟΥ ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΗΘΗΚΑΝ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ ΠΟΥ ΣΥΜΜΕΤΕΙΧΕ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ ΠΟΥ ΕΚΠΡΟΣΩΠΗΘΗΚΕ
Θεόδωρος Φέσσας	25	25	-
Φαίδων Ταμβακάκης	25	25	-
Άννα Αποστολίδου	25	25	-
Απόστολος Γεωργαντζής	25	25	-
Ευτυχία Κουτσουρέλη	25	25	-
Μάρκος Μπιτσάκος	25	25	-
Απόστολος Παπαδόπουλος	18 (έως την παραίτησή του)	17	1
Ευστράτιος Παπαευστρατίου	6 (από της εκλογής του)	6	-

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. Οι αμοιβές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου κατά την πρώτη διαχειριστική χρήση της Εταιρείας (21/10/2016-31/12/2016) και για την χρήση 2017 εγκρίθηκαν και προεγκρίθηκαν με την από 19.5.2017 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης. Σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία οι αμοιβές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου παρουσιάζονται στην ετήσια χρηματοοικονομική έκθεση.

β. Οι εξουσίες και αρμοδιότητες του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας είναι αυτές που περιγράφονται στο Καταστατικό της και στον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας, στον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης, στον ν. 2190/1920 και λοιπή κείμενη νομοθεσία. 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 προϊσταται της διαδικασίας αξιολόγησης του Διοικητικού Συμβουλίου, συντονίζει την αποτελεσματική επικοινωνία μεταξύ των εκτελεστικών και μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και προϊσταται στην αξιολόγηση του Προέδρου από το Διοικητικό Συμβούλιο, 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 προϊσταται 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.

α. 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 προϊσταται ο Πρόεδρος.

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

γ. 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.

ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ

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. Η εφαρμογή της πολιτικής αποτροπής σύγκρουσης συμφερόντων για τα ανώτατα στελέχη της Εταιρείας παρακολουθείται από την Επιτροπή Ελέγχου, η οποία επίσης εξετάζει συγκρούσεις συμφερόντων κατά τις συναλλαγές της Εταιρείας και υποβάλλει στο Δ.Σ. σχετικές αναφορές, αφού λάβει επαρκή πληροφόρηση σε θέματα συναλλαγών μεταξύ συνδεδεμένων μερών.

4. 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.

5. 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), οι οποίες στις 31.12.2017 έχουν ως ακολούθως:

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΔΕΣΜΕΥΣΗ
Θεόδωρος Φέσσας	1. ΣΕΒ 2. ΙΟΒΕ 3. ICC ΕΛΛΑΣ 4. QUEST ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΕ 5. INFO QUEST TECHNOLOGIES ΑΕΒΕ 6. ACS ΑΕΕ 7. QUESTONLINE ΑΕ 8. UNISYSTEMS ΑΕΕ 9. ISQUARE ΑΕ 10. QUEST ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΑΕ 11. ΑΜΑΛΙΑ ΑΕ 12. ΜΕΓΑΛΟ ΠΛΑΙ ΑΕ 13. ΑΛΠΕΝΕΡ ΑΕ 14. ΚΑΡΝΤΛΙΝΚ Α.Ε. 15. ΞΥΛΑΔΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε. 16. WIND ZIEBEN ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε.	1. ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ,ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ 2. ΜΕΛΟΣ ΔΣ 3. ΜΕΛΟΣ ΔΣ 4. ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ 5. ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ 6. ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ 7. ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ 8. ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ 9. ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ 10. ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ 11. ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ 12. ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ 13. ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ 14. ΜΕΛΟΣ ΔΣ 15. ΜΕΛΟΣ ΔΣ 16. 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 8. ΣΥΝΕΓΓΥΗΤΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ	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 8. ΜΕΛΟΣ ΔΣ
Άννα Αποστολίδου	-	-
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. ΚΑΡΝΤΛΙΝΚ Α.Ε. 8. QUEST ON LINE A.E. 9. ACS UK LTD 10. SUNMED LAND INVEST INC 11. U-You A.E. 12. Quest Ενεργειακή Κτηματική ΑΕΒΕ 13. ΞΥΛΑΔΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε. 14. WIND ZIEBEN ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε.	1. ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ 2.ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ 3. ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ 4. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ 5. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ 6. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ 7. ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ 8. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ 9. Διευθυντής (Director) 10. Διευθυντής (Director) 11. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ 12. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ 13. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ 14. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
Ευτυχία Κουτσουρέλη	1.ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΚΤΗ ΑΕ 2. ΕΛΛΗΝΟΑΜΕΡΙΚΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ 3. QUEST ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΕ 4. QUEST ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΑΕ 5. QUEST ON LINE ΑΕ 6. ACS ΑΕΕ 7. UNISYSTEMS ΑΕ 8. ΚΑΡΝΤΛΙΝΚ ΑΕ. 9. ΞΥΛΑΔΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε. 10. WIND ZIEBEN ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε.	1. ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ & Δ/ΣΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ 2. ΜΕΛΟΣ Δ.Σ., ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ 3. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ 4. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ 5. ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ 6. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ 7. ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ 8. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ 9. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ 10. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
Μάρκος Μπιτσάκος	1. QUEST ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΕ 2. INFO QUEST TECHNOLOGIES AEBE 3. ACS AEE 4. QUEST ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΑΕ 5. UNISYSTEMS AEE 6. ISQUARE AE 7. ΑΛΠΕΝΕΡ ΑΕ 8. UNISYSTEMS TURK BILGI TEKNONOLOJİLERİ ANONİM ŞİRKETİ (υπό εκκαθάριση) 9. UNISYSTEMS B.V. 10. ISTORM A.E. 11. U-You A.E. 12. ΞΥΛΑΔΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε. 13. WIND ZIEBEN ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε.	1. ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ 2. ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ 3. ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ 4. ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ 5. ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ 6. ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ 7. ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ 8. ΜΕΛΟΣ ΔΣ 9. ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ 10.ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ 11. ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ 12. ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ 13. ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Απόστολος Παπαδόπουλος (έως 28.09.2017)	1. GRANT THORNTON ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΕΣ ΚΑΙ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ Α.Ε. 2. ΑΡΤΟΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΚΑΡΑΜΟΛΕΓΚΟΣ ΑΕ 3. QUEST ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΕ 4. ELEGANT AVATON RESORT ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ 5. ΝΗΡΕΑΣ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΑΕ	1. ΜΕΛΟΣ ΔΣ 2. ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟ ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ 3. ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟ ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ 4. ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ 5. ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
Ευστράτιος Παπαευστρατίου (Από τις 28.09.2107)	-	-

Στο πλαίσιο του Διοικητικού Συμβουλίου λειτουργεί **Επιτροπή Ελέγχου** από ανεξάρτητα και μη εκτελεστικά μέλη, εκλεγμένη από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων, που συγκλήθηκε κατά την 19η Μαΐου 2017.

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 όπως εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο την 29.11.2016 και τροποποιήθηκε στις 16.05.2017.

Με βάση την από 19.5.2017 Τακτική Γενική Συνέλευση και σύμφωνα με το άρ. 37 του Ν.3693/2008, τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου ήταν οι κ.κ.: Φαίδων Ταμβακάκης, Μέλος Μάρκος Μπιτσάκος, Μέλος και Απόστολος Παπαδόπουλος, Πρόεδρος. Με την από 28.09.2017 απόφαση του Διοικητικού συμβουλίου ο κ Ευστράτιος Παπαευστρατίου εξελέγη σε αντικατάστασή του παρεντεθέντος κ.Απόστολου Παπαδόπουλου. Η εν λόγω απόφαση επικυρώθηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση της 22.02.2018.

Η Επιτροπή Ελέγχου κατά το έτος 2017 συνεδρίασε 6 φορές με την παρουσία όλων των μελών της. Στη συζήτηση θεμάτων αρμοδιότητας της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου εκκαλείτο ο Υπεύθυνος της Υπηρεσίας Εμμανουήλ Ανδρικάκης.

Η Επιτροπή Ελέγχου συναντήθηκε 3 φορές με τους εξωτερικούς ελεγκτές της εταιρείας PricewaterhouseCoopers (PWC), παρουσία και του επικεφαλής της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου σχετικά με την επισκόπηση της Κατάστασης Επενδύσεων 31.12.2016 και 30.06.2017 καθώς και για την επισκόπηση της Οικονομικής Έκθεσης χρήσης 2016 της Εταιρείας, συζήτησαν τα ευρήματα των ελέγχων τους καθώς και τις προτάσεις τους. Οι εξωτερικοί ελεγκτές δεν ανέφεραν στην Επιτροπή περιπτώσεις παραβιάσεων ή παρατυπιών ενώ βεβαίωσαν την επάρκεια του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου στο πλαίσιο των υποχρεώσεων για την εισαγωγή της Εταιρείας στο Χ.Α..

Επιπλέον κατά την διάρκεια του έτους 2017 η Επιτροπή Ελέγχου εξέτασε και ενέκρινε το Ετήσιο Πλάνο Εσωτερικού Ελέγχου του 2017, ενέκρινε την αναθεώρηση του Κανονισμού Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου σύμφωνα με την υπ'αρ. πρωτ. 1302/28.4.2017 εγκύκλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, ενέκρινε την Πολιτική Κανονιστικής Συμμόρφωσης της Εταιρείας και την έθεσε προς εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας. Επίσης σύμφωνα με τις ρυθμίσεις του ν.4449/2017 για την επιλογή ορκωτών ελεγκτών η Επιτροπή Ελέγχου αποφάσισε να προτείνει στο Διοικητικό Συμβούλιο τη διατήρηση της εταιρείας PwC ως εξωτερικής ελεγκτικής εταιρείας για την χρήση 2017. Τα ευρήματα του Εσωτερικού Ελέγχου που παρουσιάστηκαν στην Επιτροπή Ελέγχου δεν ανέφεραν περιπτώσεις παραβιάσεων ή παρατυπιών.

Με βάση τον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας, προβλέφθηκε η σύσταση **Επενδυτικής Επιτροπής**, τα μέλη της οποίας ορίσθηκαν αρχικά βάσει της από 29.11.2016 και ακολούθως, μετά την ανασυγκρότηση του ΔΣ σε σώμα, βάσει της από 19.5.2017 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου, που αποτελείται από τους Άννα Αποστολίδου, Πρόεδρο Θεόδωρο Φέσσα, Μέλος Ευτυχία Κουτσουρέλη, Μέλος Απόστολο Γεωργαντζή, Μέλος και Φαίδωνα Ταμβακάκη, Μέλος.

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,

Με βάση τον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας, προβλέφθηκε η σύσταση Επιτροπής Ανθρώπινου Δυναμικού & Αποδοχών, τα μέλη της οποίας ορίσθηκαν αρχικά βάσει της από 29.11.2016 και ακολούθως, μετά την ανασυγκρότηση του ΔΣ σε σώμα, βάσει της από 19.5.2017 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου, που αποτελούνταν από τους:

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

Με την από 28.09.2017 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου ο κ Ευστράτιος Παπαευστρατίου εξελέγη σε αντικατάστασή του παρεντεθέντος κ. Απόστολου Παπαδόπουλου.

Ως εκ τούτου, η σύνθεση της Επιτροπής Ανθρώπινου Δυναμικού & Αποδοχών απαρτίζεται από τις 28.9.2017 από τους:

- Φαίδωνα Ταμβακάκη, Πρόεδρο
- Ευστράτιο Παπαευστρατίου, Μέλος και
- Μάρκο Μπιτσάκο, Μέλος

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,

ΛΟΙΠΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

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, 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 31.12.2017 δεν κατείχε ίδιες μετοχές.

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.

3. Σημαντικές άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές

Κατά την ημερομηνία έγκρισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2017 τα πρόσωπα που διατηρούν σημαντική άμεση ή έμμεση συμμετοχή κατά την έννοια των άρθρων 9 έως 11 του ν. 3556/2007 είναι:

Επώνυμο	Όνομα	Όνομα πατρός	Αριθμός μετοχών	Ποσοστό (%)
Φέσσας	Θεόδωρος	Δημήτριος	6.199.355	52,00
Κουτσουρέλη	Ευτυχία	Σοφοκλής	3.008.243	25,23

4. Μετοχές που παρέχουν ειδικά δικαιώματα

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

5. Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου

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

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.

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.

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

Σύμφωνα με απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της 27/09/2017, η Εταιρεία μπορεί να προβεί στην αγορά ιδίων μετοχών, βάσει των διατάξεων του άρθρου 16 του Κ.Ν. 2190/20, όπως ισχύει, μέχρι ποσοστού 10% του εκάστοτε καταβεβλημένου Μετοχικού Κεφαλαίου, εντός της προβλεπόμενης από το νόμο 24μηνης προθεσμίας, με κατώτατη τιμή αγοράς € 0,10 ανά μετοχή και ανώτατη τιμή αγοράς € 10,00 ανά μετοχή, με σκοπό τη μείωση του Κεφαλαίου, τη διανομή στο προσωπικό ή οτιδήποτε άλλο ορίζει ο Νόμος και εξουσιοδοτήθηκε το Διοικητικό Συμβούλιο για την εφαρμογή της απόφασης. Η Εταιρεία κατά την λήξη της κλειόμενης χρήσης δεν κατείχε ίδιες μετοχές.

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. 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, 12 Μαρτίου 2018

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος	**Η Διευθύνουσα Σύμβουλος**
Θεόδωρος Φέσσας	**Άννα Αποστολίδου**
Α.Δ.Τ.ΑΕ106909	**Α.Δ.Τ.ΑΜ540378**

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.»

Έκθεση ελέγχου επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.» (Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2017, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν και περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2017, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές, για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και συνάδουν με τις κανονιστικές απαιτήσεις του Κωδ. Ν. 2190/1920.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ), που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στο τμήμα της έκθεσής μας «Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων». Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Ανεξαρτησία του Ελεγκτή

Καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας έχουμε παραμείνει ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ) που έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, καθώς και τις απαιτήσεις δεοντολογίας του Ν. 4449/2017 και του Κανονισμού ΕΕ 537/2014, που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα. Έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με το Ν. 4449/2017, τον Κανονισμό ΕΕ 537/2014 και τις απαιτήσεις του Κώδικα ΣΔΠΔΕ.

Δηλώνουμε ότι οι μη ελεγκτικές μας υπηρεσίες προς την Εταιρεία παρασχέθηκαν σύμφωνα με τους προαναφερόμενους όρους της ισχύουσας νομοθεσίας και ότι δεν έχουμε παράσχει μη ελεγκτικές υπηρεσίες οι οποίες απαγορεύονται από το άρθρο 5 παρ.(1) του Κανονισμού ΕΕ 537/2014.

Οι μη ελεγκτικές υπηρεσίες που έχουμε παράσχει στην Εταιρεία, κατά τη διάρκεια της χρήσεως που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2017 γνωστοποιούνται στη Σημείωση 18 των συνημμένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κύρια θέματα ελέγχου

Τα κύρια θέματα ελέγχου είναι εκείνα τα θέματα που, κατά την επαγγελματική μας κρίση, ήταν εξέχουσας σημασίας στον έλεγχό μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας χρήσεως. Τα θέματα αυτά αντιμετωπίστηκαν στο πλαίσιο του ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ως σύνολο, για τη διαμόρφωση της γνώμης μας επί αυτών και δεν εκφέρουμε ξεχωριστή γνώμη για τα θέματα αυτά.

Κύριο Θέμα Ελέγχου	**Οι διαδικασίες που ακολουθήσαμε για την αντιμετώπιση του κύριου θέματος ελέγχου**
Αποτίμηση επενδυτικών ακινήτων Τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας περιλαμβάνουν κυρίως γραφεία, αποθήκες και καταστήματα. Η Εταιρεία αποτιμά τις επενδύσεις σε ακίνητα στην εύλογη αξία σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 40 και την ΚΥΑ 26294/Β.1425/19.07.2000 (ΦΕΚ 949/31.07.2000), εφαρμόζοντας τη μέθοδο των προεξοφλημένων ταμειακών ροών σε συνδυασμό με τη συγκριτική μέθοδο. Αυτή η λογιστική πολιτική είναι συνεπής με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του προηγούμενου έτους. Όπως προβλέπεται από τον Ν.2778/1999, η διοίκηση αναθέτει σε πιστοποιημένους εκτιμητές τη διενέργεια αποτίμησης του συνόλου των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας σε κάθε περίοδο δημοσίευσης, προκειμένου να υποστηριχθούν οι εκτιμήσεις που συνιστούν κατάλληλη βάση για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των ακινήτων αυτών. Η εκτίμηση αυτή υιοθετήθηκε από τη Διοίκηση με την από 13 Φεβρουαρίου 2018 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου με βάση την οποία εγκρίθηκε η Κατάσταση Επενδύσεων που συνέταξε η Εταιρεία για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2017, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του άρθρου 25 του Ν. 2778/1999 και της απόφασης 8/259/19.12.2002 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως τροποποιήθηκε από τις αποφάσεις 10/566/26.10.2010 και 5/760/14.09.2016. Όπως αναφέρεται στη σημείωση 6 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, σύμφωνα με τις εκτιμήσεις των πιστοποιημένων εκτιμητών και της διοίκησης, η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας ανήλθε σε € 26,2 εκ. κατά την 31η Δεκεμβρίου 2017, αντιπροσωπεύοντας το 90% του συνόλου της αξίας του ενεργητικού της Εταιρείας, ενώ το κέρδος από την αναπροσαρμογή της αξίας αυτών στη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, ανέρχεται σε € 0,1 εκ. και έχει καταχωρηθεί στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων.	Οι διαδικασίες ελέγχου μας σχετικά με τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας για την 31 Δεκεμβρίου 2017 περιλάμβαναν τα ακόλουθα: • Λάβαμε τις αποτιμήσεις των επενδύσεων της Εταιρείας που διενεργήθηκαν από τους πιστοποιημένους εκτιμητές της διοίκησης με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2017. • Συμφωνήσαμε τις εύλογες αξίες των επενδυτικών ακινήτων, που προέκυψαν σύμφωνα με τις αποτιμήσεις, με τα οικεία ποσά που είχαν καταχωρηθεί στα λογιστικά αρχεία της Εταιρείας. • Διαβάσαμε τη σύμβαση συνεργασίας μεταξύ των πιστοποιημένων εκτιμητών και της Εταιρείας για να εκτιμήσουμε τους όρους ανάθεσης της ως άνω εργασίας. • Αξιολογήσαμε και επιβεβαιώσαμε την ανεξαρτησία των πιστοποιημένων εκτιμητών της Εταιρείας, τις ικανότητες και την αντικειμενικότητα τους. Δεν εντοπίστηκαν στοιχεία ή γεγονότα που να υποδεικνύουν ότι έχει επηρεαστεί η ανεξαρτησία των πιστοποιημένων εκτιμητών. • Για τα επενδυτικά ακίνητα, επιβεβαιώσαμε ότι χρησιμοποιήθηκαν μέθοδοι αποτίμησης αποδεκτές από τα Διεθνή Πρότυπα Αποτίμησης, οι οποίες κρίθηκαν κατάλληλες για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων την 31 Δεκεμβρίου 2017. • Ελέγξαμε, σε δειγματοληπτική βάση, την ακρίβεια και τη συνάφεια των δεδομένων που παρασχέθηκαν από τη διοίκηση προς τους πιστοποιημένους εκτιμητές και τα οποία χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των ακινήτων της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2017. Τα δεδομένα αυτά περιλάμβαναν πληροφορίες μίσθωσης για κάθε ακίνητο, που προέκυψαν από τα υπογεγραμμένα μισθωτήρια συμβόλαια, καθώς και λοιπές πληροφορίες, όπως τα σχετικά συμβολαιογραφικά έγγραφα.

Ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας του συνόλου των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας εξαρτάται από ορισμένες βασικές παραδοχές που απαιτούν σημαντική κρίση, όπως των προεξοφλητικών επιτοκίων, περιλαμβανομένων των συντελεστών κεφαλαιοποίησης, των κεφαλαιουχικών δαπανών και των λοιπών εξόδων διακράτησης. Επίσης, παράγοντες όπως η τοποθεσία κάθε ακινήτου, οι συνθήκες της αγοράς, το αναμενόμενο μελλοντικό έσοδο κάθε ακινήτου και η απόδοσή του στη λήξη των μισθωτικών συμβάσεων, έχουν άμεσο αντίκτυπο στον υπολογισμό της εύλογης αξίας του. Επικεντρώσαμε την προσοχή μας και την ελεγκτική μας προσπάθεια στο θέμα αυτό λόγω της σημαντικότητας της αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, όπως περιγράφεται παραπάνω, και του γεγονότος ότι ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας τους εξαρτάται από ορισμένες βασικές παραδοχές που απαιτούν σημαντική κρίση.	• Επιπλέον, χρησιμοποιήσαμε τις υπηρεσίες ειδικών εμπειρογνωμόνων στην εκτίμηση ακινήτων, ούτως ώστε σε δειγματοληπτική βάση να αξιολογήσουμε την καταλληλότητα των μεθοδολογιών που εφαρμόστηκαν και την σχετικότητα των βασικών παραδοχών που υιοθετήθηκαν στις διενεργηθείσες αποτιμήσεις, όπως τα προεξοφλητικά επιτόκια, τα μισθώματα της αγοράς και η απόδοση στη λήξη των επιμέρους μισθωτικών συμβάσεων. Από τις ελεγκτικές μας διαδικασίες προέκυψε ότι οι διενεργηθείσες αποτιμήσεις βασίστηκαν σε εύλογες παραδοχές και σε κατάλληλα δεδομένα. Τα έσοδα από τη μίσθωση των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας υποστηρίζονταν από τις υπάρχουσες συμβάσεις, ενώ τα προεξοφλητικά επιτόκια, τα μισθώματα της αγοράς και η απόδοση στη λήξη ήταν σύμφωνα με τις προσδοκίες μας που διαμορφώθηκαν με βάση τις υπάρχουσες συνθήκες της αγοράς. • Επισκοπήσαμε τις διαδικασίες που εφάρμοσε η Εταιρεία και τις αντίστοιχες αποφάσεις του Διοικητικού της Συμβουλίου σχετικά με την αγορά νέων επενδυτικών ακινήτων. Επιβεβαιώσαμε το τίμημα αγοράς των νέων επενδυτικών ακινήτων με τα αντίστοιχα συμβόλαια αγοράς. Συγκρίναμε το τίμημα αγοράς με την εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων την 31 Δεκεμβρίου 2017, με σκοπό την αξιολόγηση της λογικότητας της μεταβολής. • Τέλος, διαπιστώσαμε ότι οι γνωστοποιήσεις που περιλαμβάνονται στη σημείωση 6 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ήταν κατάλληλες και σύμφωνες με τις απαιτήσεις του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 40.

Άλλες Πληροφορίες

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι υπεύθυνα για τις Άλλες Πληροφορίες. Οι Άλλες Πληροφορίες, που περιέχονται στην προβλεπόμενη από το Ν. 3556/2007 Ετήσια Οικονομική Έκθεση, είναι οι Δηλώσεις των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών), τις οποίες λάβαμε πριν από την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης ελεγκτή.

Η γνώμη μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις Άλλες Πληροφορίες και, εκτός των όσων ρητά αναφέρουμε στο παρόν τμήμα της Έκθεσής μας, δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου ή άλλης διασφάλισης επί αυτών.

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις Άλλες Πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό να εξετάσουμε εάν οι Άλλες Πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις ή τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες.

Εξετάσαμε εάν η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνει τις γνωστοποιήσεις οι οποίες απαιτούνται από τον Κωδ. Ν. 2190/1920, και ότι έχει συνταχθεί η προβλεπόμενη από το άρθρο 43ββ του Κωδ.2190/1920 Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης.

Με βάση τις εργασίες που εκτελέσαμε κατά τον έλεγχο μας, κατά τη γνώμη μας:

- Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσης που έληξε την 31/12/2017 αντιστοιχούν στις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις,
- Η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 43α του Κωδ. Ν. 2190/1920,
- Η Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που αναφέρονται στις περιπτώσεις γ' και δ' της παραγράφου 1 του άρθρου 43ββ του Κωδ. Ν. 2190/1920.

Επιπλέον με βάση τη γνώση και κατανόηση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία «BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.» και το περιβάλλον της, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου και στις Άλλες Πληροφορίες τις οποίες λάβαμε πριν από την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης ελεγκτή. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, τις απαιτήσεις του Κωδ. Ν. 2190/1920, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τις δραστηριότητες της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν το Διοικητικό Συμβούλιο είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τις δραστηριότητες της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσει σ 'αυτές τις ενέργειες.

Οι υπεύθυνοι για τη διακυβέρνηση έχουν την ευθύνη εποπτείας της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς της Εταιρείας.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

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

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

- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο.

- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

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

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

Επιπλέον, δηλώνουμε προς τους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση ότι έχουμε συμμορφωθεί με τις σχετικές απαιτήσεις δεοντολογίας περί ανεξαρτησίας και γνωστοποιούμε προς αυτούς όλες τις σχέσεις και άλλα θέματα που μπορεί εύλογα να θεωρηθεί ότι επηρεάζουν την ανεξαρτησία μας και τα σχετικά μέτρα προστασίας, όπου συντρέχει περίπτωση.

Από τα θέματα που γνωστοποιήθηκαν στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, καθορίζουμε τα θέματα εκείνα που ήταν εξέχουσας σημασίας για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας περιόδου και ως εκ τούτου αποτελούν τα κύρια θέματα ελέγχου. Περιγράφουμε τα θέματα αυτά στην έκθεση ελεγκτή.

Έκθεση επί άλλων νομικών και κανονιστικών απαιτήσεων

1. Συμπληρωματική Έκθεση προς την Επιτροπή Ελέγχου

Η γνώμη μας επί των συνημμένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι συνεπής με την προβλεπόμενη από το άρθρο 11 του Κανονισμού ΕΕ 537/2014 Συμπληρωματική Έκθεσή μας προς την Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας.

2. Διορισμός Ελεγκτή

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας με την υπ' αριθ. 33100-07/10/2016 συμβολαιογραφική πράξη έγκρισης του καταστατικού ίδρυσης της Εταιρείας. Με την από 19/5/2017 απόφαση της ετήσιας τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας επανεκλεγήκαμε ως Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2017, συμπληρώνοντας δύο χρόνια αδιάλειπτης ελεγκτικής εργασίας**.**

Αθήνα, 14 Μαρτίου 2018

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Πράισγουωτερχαους Κούπερς
Ανώνυμος Ελεγκτική Εταιρεία
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές
Λεωφ. Κηφισίας 268
152 32 Χαλάνδρι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Δημήτρης Σούρμπης
ΑΜ ΣΟΕΛ 16891

BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

για τη χρήση από 01 Ιανουαρίου 2017 έως 31 Δεκεμβρίου 2017

Με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Σημ.	31.12.2017	31.12.2016
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	26.168	24.091
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	7	176	179
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	8	5	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	9	25	2
		26.374	**24.272**
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	9	97	90
Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση	10	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11	2.536	3.434
		2.633	**3.524**
Σύνολο ενεργητικού		**29.007**	**27.796**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	12	27.777	27.777
Αποθεματικά		25	-
Αποτελέσματα εις νέον		466	(449)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**28.268**	**27.328**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	13	6	1
Ληφθείσες εγγυήσεις ενοικίων	14	344	302
		350	**303**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	14	282	124
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	20	107	41
		389	**165**
Σύνολο υποχρεώσεων		**739**	**468**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**29.007**	**27.796**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 34 έως 63 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων

	Σημ.	Από 1η Ιανουαρίου έως 31.12.2017	Από 21η Οκτωβρίου έως 31.12.2016
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	15	1.885	392
		1.885	**392**
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	6	99	(568)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	16	(226)	(123)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	17	(211)	(26)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	18	(426)	(82)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	7	(6)	(1)
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	8	(1)	-
Λοιπά κέρδη/ (ζημιές) - καθαρά		(2)	-
Λειτουργικά Κέρδη		**1.112**	**(408)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά	19	42	-
Κέρδη/ (ζημίες) προ φόρων		**1.154**	**(408)**
Φόροι	20	(214)	(41)
Καθαρά κέρδη/ (ζημίες) χρήσης		**940**	**(449)**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		**940**	**(449)**
Κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους			
(εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)			
Βασικά και προσαρμοσμένα	21	0,08	(0,04)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 34 έως 63 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων

	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικά	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	12	27.777	**-**	**-**	**27.777**
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2016		**27.777**	**-**	**(449)**	**27.328**
Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2017		**27.777**	**-**	**(449)**	**27.328**
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης		**-**	-	940	**940**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης		**-**	**-**	**-**	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		**-**	**-**	**940**	**940**
Τακτικό αποθεματικό		**-**	25	**(25)**	**-**
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2017		**27.777**	**25**	**466**	**28.268**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 34 έως 63 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση ταμειακών ροών

	Σημ.	Από 1η Ιανουαρίου έως 31.12.2017	Από 21η Οκτωβρίου έως 31.12.2016
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Καθαρά κέρδη/ (ζημίες) προ φόρων		1.154	(408)
Αναπροσαρμογές για:			
Αποσβέσεις		7	1
(Αύξηση)/μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	6	(99)	568
Προβλέψεις		6	22
Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού - έξοδο/(έσοδο) χρήσης		4	1
Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/ έξοδα - καθαρά	19	(42)	-
Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης			
(Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων		(37)	(91)
Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων		199	403
Εισπραχθέντες τόκοι		42	-
Καταβληθείς φόρος		(146)	-
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**1.088**	**496**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση	10	(6.476)	-
Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων		(8)	(19)
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	6	(1.978)	-
Εισπράξεις από πωλήσεις χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση	10	6.476	-
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		**(1.986)**	**(19)**
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Εισφορά μετόχων σε μετρητά		-	2.957
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**-**	**2.957**
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		**(898)**	**3.434**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης		3.434	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	11	**2.536**	**3.434**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 34 έως 63 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 και από το Χρηματιστήριο Αθηνών ως εισηγμένη.

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.

Στις 31.07.2017 ξεκίνησε η διαπραγμάτευση του συνόλου των 11.921.531 κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €2,33 εκάστης, της Εταιρείας στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Την 31η Δεκεμβρίου 2017, οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας περιλάμβαναν 9 ακίνητα αποτελούμενα από 4 κτίρια γραφείων, 3 κτίρια αποθηκευτικών χώρων (logistics), ένα κατάστημα και ένα κτίριο μικτής χρήσης, συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 34.681 τ.μ..Η εύλογη αξία των Επενδύσεων σε Ακίνητα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2017, σύμφωνα με την έκθεση του Πιστοποιημένου Ανεξάρτητου Εκτιμητή, ανερχόταν σε € 26.168 (μη συμπεριλαμβανομένης της αξίας του ιδιοχρησιμοποιούμενου χώρου γραφείων της Εταιρείας αξίας € 178) έναντι αξίας € 24.091 την 31.12.2016 (μη συμπεριλαμβανομένης της αξίας του ιδιοχρησιμοποιούμενου χώρου γραφείων της Εταιρείας αξίας € 161). Όλα τα ακίνητα βρίσκονται στον νομό Αττικής και είναι ελεύθερα βαρών. Επίσης τα ακίνητα είναι μισθωμένα με ποσοστό πληρότητας 98,80% όπως ισχύει την ημέρα της δημοσίευσης της παρούσας Έκθεσης.

Μετά την ολοκλήρωση της εισαγωγής προς διαπραγμάτευση των μετοχών της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών και κατά την ημερομηνία έγκρισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2017 η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας έχει ως εξής:

Μέτοχος	**Αριθμός Μετοχών**	**Ποσοστό**
Φέσσας Θεόδωρος	6.199.355	52,00%
Κουτσουρέλη Ευτυχία	3.008.243	25,23%
Λοιποί μέτοχοι	2.713.933	22,76%
Σύνολο	**11.921.531**	**100%**

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

Στις 31.12.2017 η Εταιρεία απασχολούσε 3 υπαλλήλους.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2017 συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ») όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στην από 12.03.2018 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 σύμφωνα με την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας της Εταιρείας, εφαρμόζοντας την αρχή του ιστορικού κόστους, όπως αυτή έχει τροποποιηθεί έτσι ώστε να περιλαμβάνει την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία.

Καθότι η Εταιρεία συστάθηκε την 21η Οκτωβρίου 2016, τα συγκριτικά στοιχεία της Κατάστασης Αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων αφορούν την υποδωδεκάμηνη περίοδο από την 21η Οκτωβρίου 2016 έως την 31η Δεκεμβρίου 2016, ενώ τα συγκριτικά στοιχεία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης αφορούν τα αντίστοιχα κονδύλια της 31 Δεκεμβρίου 2016.

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

Συνεχιζόμενη δραστηριότητα

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

Οι προβλέψεις της Εταιρείας λαμβάνοντας υπόψη τις προβλέψεις του Ομίλου Quest, όπου οι εταιρείες του Ομίλου Quest συνεισφέρουν το 83,5% των μισθωμάτων, σχετικά με τις πιθανές μεταβολές στην εμπορική τους απόδοση, δημιουργούν την εύλογη προσδοκία στη Διοίκηση ότι η Εταιρεία διαθέτει επαρκείς πόρους για να συνεχίσει απρόσκοπτα την επιχειρηματική της δραστηριότητα στο εγγύς μέλλον.

Ως εκ τούτου η Εταιρεία συνεχίζει να υιοθετεί την «αρχή της επιχειρηματικής συνέχειας των δραστηριοτήτων της» κατά τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2017.

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 την 1.1.2017 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της Εταιρείας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

ΔΛΠ 7 (Τροποποιήσεις) "Γνωστοποιήσεις"

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.

ΔΛΠ 12 (Τροποποιήσεις) "Αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων σε μη πραγματοποιηθείσες ζημιές"

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τον λογιστικό χειρισμό σχετικά με την αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων σε μη πραγματοποιηθείσες ζημιές που έχουν προκύψει από δάνεια που επιμετρώνται στην εύλογη αξία.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ (Κύκλος 2014 – 2016)

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.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» και μεταγενέστερες τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7 (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018)

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 τρέχων μοντέλο του ΔΛΠ 39. Η Εταιρεία αξιολογεί την επίπτωση των νέων απαιτήσεων, ωστόσο δεν αναμένει σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 9 (Τροποποιήσεις) "Δικαιώματα πρόωρης αποπληρωμής με καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης" (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019)

Οι τροποποιήσεις παρέχουν στις εταιρείες την δυνατότητα, εφόσον πληρούν μία συγκεκριμένη συνθήκη, να επιμετρούν χρηματοοικονομικά στοιχεία με δικαίωμα πρόωρης αποπληρωμής και καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης (negative compensation) στο αναπόσβεστο κόστος η στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων αντί στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Η Εταιρεία δεν μπορεί να εφαρμόσει νωρίτερα τις τροποποιήσεις καθώς δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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

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 θα αναγνωρίσει τα έσοδα με τρόπο που να 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 αξιολογεί την επίπτωση των νέων απαιτήσεων, ωστόσο δεν αναμένει σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

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

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 εξετάζει επί του παρόντος την επίδραση του ΔΠΧΑ 16 στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 17 "Ασφαλιστήρια συμβόλαια" (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2021)

Το ΔΠΧΑ 17 εκδόθηκε τον Μάιο του 2017 και αντικαθιστά το ΔΠΧΑ 4. Το ΔΠΧΑ 17 καθιερώνει τις αρχές για την αναγνώριση, επιμέτρηση και παρουσίαση των ασφαλιστήριων συμβολαίων που βρίσκονται στο πεδίο εφαρμογής του προτύπου καθώς και τις σχετικές γνωστοποιήσεις. Σκοπός του προτύπου είναι να διασφαλίσει ότι μία οντότητα παρέχει σχετικές πληροφορίες οι οποίες να παρουσιάζουν την εύλογη εικόνα σχετικά με αυτά τα συμβόλαια. Το νέο πρότυπο επιλύει τα

προβλήματα συγκρισιμότητας που είχε δημιουργήσει το ΔΠΧΑ 4 καθώς απαιτεί όλα τα ασφαλιστήρια συμβόλαια να λογιστικοποιούνται με τρόπο συνεπή. Οι ασφαλιστικές υποχρεώσεις θα επιμετρώνται σε τρέχουσες αξίες και όχι σε ιστορικό κόστος. Το πρότυπο δεν έχει 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 την βάση επιμέτρησης όσον αφορά παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται σε μετρητά και τον λογιστικό χειρισμό σχετικά με τροποποιήσεις σε όρους που μεταβάλλουν μία παροχή που διακανονίζεται σε μετρητά σε παροχή που διακανονίζεται σε 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 σε συμμετοχικούς τίτλους, στις περιπτώσεις όπου ο εργοδότης υποχρεούται να παρακρατά ένα ποσό προς κάλυψη των φορολογικών υποχρεώσεων των εργαζομένων που προκύπτουν από παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και να το αποδίδει στις φορολογικές αρχές. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 4 (Τροποποιήσεις) "Εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 *Χρηματοοικονομικά μέσα* στο ΔΠΧΑ 4 *Ασφαλιστήρια συμβόλαια*" (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2018)

Οι τροποποιήσεις εισάγουν δύο προσεγγίσεις. Το τροποποιημένο πρότυπο θα α) παρέχει την επιλογή σε όλες τις οντότητες που εκδίδουν ασφαλιστήρια συμβόλαια να αναγνωρίζουν στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και όχι στην κατάσταση αποτελεσμάτων τις τυχόν αποκλίσεις που θα προκύψουν λόγω της εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9 πριν την έκδοση του νέου προτύπου για τα ασφαλιστήρια συμβόλαια, και β) παρέχει στις οντότητες, οι δραστηριότητες των οποίων αφορούν κυρίως τον κλάδο των ασφαλίσεων, την επιλογή για προσωρινή απαλλαγή από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 έως το 2021. Οι οντότητες οι οποίες θα αναβάλουν την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9, θα συνεχίσουν να εφαρμόζουν το υπάρχον πρότυπο ΔΛΠ 39 για τα χρηματοοικονομικά μέσα.

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 πληροί τον ορισμό και η αλλαγή στη χρήση να μπορεί να τεκμηριωθεί. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 28 (Τροποποιήσεις) "Μακροπρόθεσμες συμμετοχές σε συγγενείς και κοινοπραξίες" (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι οι οντότητες πρέπει να λογιστικοποιούν τις μακροπρόθεσμες συμμετοχές τους σε μία συγγενή εταιρεία ή κοινοπραξία - στις οποίες δεν εφαρμόζεται η μέθοδος της καθαρής θέσης - με βάση το ΔΠΧΑ 9. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π 22 "Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και προκαταβολές" (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018)

Η Διερμηνεία παρέχει καθοδήγηση σχετικά με πως προσδιορίζεται η ημερομηνία της συναλλαγής όταν εφαρμόζεται το πρότυπο που αφορά τις συναλλαγές σε ξένο νόμισμα, ΔΛΠ 21. Η Διερμηνεία έχει εφαρμογή όταν μία οντότητα είτε καταβάλει, είτε εισπράττει προκαταβολικά τίμημα για συμβάσεις που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα. Η Διερμηνεία δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π 23 "Αβεβαιότητα σχετικά με τον χειρισμό θεμάτων φορολογίας εισοδήματος**"** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019)

Η Διερμηνεία παρέχει επεξηγήσεις ως προς την αναγνώριση και επιμέτρηση του τρέχοντος και αναβαλλόμενου φόρου εισοδήματος όταν υπάρχει αβεβαιότητα σχετικά με την φορολογική αντιμετώπιση κάποιων στοιχείων. Το Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π 23 έχει εφαρμογή σε όλες τις πτυχές της λογιστικοποίησης του φόρου εισοδήματος όταν υπάρχει τέτοια αβεβαιότητα, συμπεριλαμβανομένου του φορολογητέου κέρδους/ζημιάς, της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τα φορολογικά κέρδη και φορολογικές ζημιές και τους φορολογικούς συντελεστές. Η Διερμηνεία δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 19 (Τροποποιήσεις) "Τροποποίηση προγράμματος, περικοπή ή διακανονισμός" (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019)

Οι τροποποιήσεις καθορίζουν τον τρόπο με τον οποίο οι οντότητες πρέπει να προσδιορίζουν τα συνταξιοδοτικά έξοδα όταν λαμβάνουν χώρα αλλαγές σε συνταξιοδοτικά προγράμματα καθορισμένων παροχών. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ (Κύκλος 2014 – 2016)

ΔΛΠ 28 "Συμμετοχές σε συγγενείς και κοινοπραξίες" (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018)

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.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ (Κύκλος 2015 – 2017) (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019)

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιλαμβάνουν αλλαγές σε τέσσερα ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 3 "Συνενώσεις επιχειρήσεων"

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πως μία οντότητα επαναμετρά το ποσοστό που κατείχε προηγουμένως σε μία από κοινού ελεγχόμενη δραστηριότητα όταν αποκτά τον έλεγχο της επιχείρησης αυτής.

ΔΠΧΑ 11 "Από κοινού συμφωνίες"

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πως μία οντότητα δεν επαναμετρά το ποσοστό που κατείχε προηγουμένως σε μία από κοινού ελεγχόμενη δραστηριότητα όταν αποκτά από κοινού έλεγχο στην επιχείρηση αυτή.

ΔΛΠ 12 "Φόροι εισοδήματος"

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πως μία οντότητα λογιστικοποιεί όλες τις επιπτώσεις στο φόρο εισοδήματος από πληρωμές μερισμάτων με τον ίδιο τρόπο.

IAS 23 "Κόστος δανεισμού"

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πως μία οντότητα χειρίζεται ως μέρος του γενικού δανεισμού οποιοδήποτε δάνειο αναλήφθηκε ειδικά για την ανάπτυξη ενός περιουσιακού στοιχείου όταν το στοιχείο αυτό είναι έτοιμο για τη χρήση την οποία προορίζεται ή την πώλησή του.

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

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

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

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

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

2.3.4 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 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αποτελούνται από λογισμικά προγράμματα. Οι άδειες λογισμικού αναγνωρίζονται στο κόστος κτήσης και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις, μείον οποιαδήποτε συσσωρευμένη ζημία απομείωσης. Οι αποσβέσεις διενεργούνται με την μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών, η οποία είναι 4 έτη.

Δαπάνες που σχετίζονται με τη συντήρηση λογισμικών προγραμμάτων αναγνωρίζονται ως έξοδα όταν πραγματοποιούνται.

2.3.6 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 απομείωσης 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.

2.3.7 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

2.3.7.1 Ταξινόμηση

(α) 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 9 και 11).

(β) Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία είτε καταχωρούνται σε αυτήν την κατηγορία, είτε δεν ταξινομούνται σε κάποια άλλη κατηγορία καθώς δεν κατέχονται για σκοπούς εμπορικής εκμετάλλευσης και δεν έχουν δημιουργηθεί από την Εταιρεία ή δεν είναι διακρατούμενα έως τη λήξη. Περιλαμβάνονται στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό εφόσον η Διοίκηση δεν έχει την πρόθεση να τα ρευστοποιήσει εντός 12 μηνών από την ημερομηνία καταρτίσεως της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης. Διαφορετικά περιλαμβάνονται στο κυκλοφορούν ενεργητικό και περιλαμβάνονται στο κονδύλι Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση.

2.3.7.2 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. Τα διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, επιμετρώνται

μεταγενέστερα στην εύλογη αξία. Μη πραγματοποιηθέντα κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν από τις μεταβολές της εύλογης αξίας χρηματοοικονομικών στοιχείων που ταξινομήθηκαν σαν διαθέσιμα προς πώληση αναγνωρίζονται στα αποθεματικά επανεκτίμησης επενδύσεων. Σε περίπτωση πώλησης ή απομείωσης των διαθέσιμων προς πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων, οι συσσωρευμένες αναπροσαρμογές εύλογης αξίας μεταφέρονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων. Τα έσοδα από τόκους από τις επενδύσεις διαθέσιμες προς πώληση που υπολογίζονται με βάση τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων ως μέρος των χρηματοοικονομικών εσόδων.

2.3.8 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.

2.3.9 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.

2.3.10 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.

2.3.11 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.

2.3.12 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.

2.3.13 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.

2.3.14 Εγγυήσεις

Η Εταιρεία λαμβάνει προκαταβολές από τους μισθωτές ως εγγύηση στα πλαίσια τω λειτουργικών μισθώσεων. Οι συγκεκριμένες εγγυήσεις αποτελούν χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις με βάση το ΔΛΠ 39 και αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Μεταγενέστερα επιμετρούνται στο αναπόσβεστο κόστος βάση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Οι εγγυήσεις καταχωρούνται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλει την τακτοποίηση της υποχρέωσης για 12 μήνες μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού, οπότε καταχωρούνται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

2.3.14 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.

2.3.15 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.

2.3.16 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.

2.3.17 Αναγνώριση εσόδων

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

2.3.18 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.

2.3.19 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 31/12/2017 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.

2.3.20 Διανομή μερισμάτων

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

2.3.21 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 ανασκοπεί τακτικά τους κύριους κινδύνους που αντιμετωπίζει η Εταιρεία, καθώς και την αποτελεσματικότητα του συστήματος εσωτερικού ελέγχου όσον αφορά στη διαχείριση των εν λόγω κινδύνων.

(α) Κίνδυνος αγοράς

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

(ii) Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία 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 11).

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. Το ποσοστό των μισθωμάτων που προέρχεται από θυγατρικές και συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου Quest Συμμετοχών Α.Ε. ανέρχεται κατά την ημερομηνία δημοσίευσης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σε ετησιοποιημένη βάση στο 83,5% από 97,0% στις 31.12.2017 των συνολικών εσόδων από μισθώματα (Σημειώσεις 15 και 24).

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ανά βαθμίδα πιστωτικής αξιολόγησης (Moody's) στις 31 Δεκεμβρίου 2017 και 31 Δεκεμβρίου 2016.

Αξιολόγηση 31/12/2017	**Ταμειακά Διαθέσιμα**	**Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις**
Caa3	2.535	
Αντισυμβαλλόμενοι χωρίς αξιολόγηση πιστοληπτικής ποιότητας		122

Αξιολόγηση 31/12/2016	**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 9.

(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):

31.12.2017	<1 έτος	1-2 έτη	3-5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	282	-	-	-	**282**
	282	**-**	**-**	**-**	**282**

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 31.12.2017 και 31.12.2016 δεν είχε 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 2017, 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 κυρίως την **ε**κτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα.

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της εύλογης αξίας είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η αξία προσδιορίζεται μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των εύλογων αξιών. Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Ε.Α.Π., 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 εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς, αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και τη χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

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

Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας είναι αυτές που σχετίζονται με: την είσπραξη συμβατικών ενοικίων, προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα στην αγορά, κενές περίοδοι, υποχρεώσεις συντήρησης, καθώς και κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια. Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά, με πραγματοποιούμενες συναλλαγές της Εταιρείας και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά. Τα προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα προσδιορίζονται βάσει των τρεχόντων ενοικίων, όπως ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση. Περαιτέρω πληροφορίες αναφορικά με τις κύριες παραδοχές περιλαμβάνονται στη Σημείωση 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 2017 όλα τα ακίνητα της Εταιρείας βρίσκονταν στην Ελλάδα. Επίσης οι τύποι των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας διαχωρίζονται σε κτίρια γραφείων, κτίρια μικτής χρήσης (γραφεία με ισόγεια καταστήματα), κτίρια καταστημάτων και κτίρια αποθηκευτικών χώρων (logistics).

Εντός του τελευταίου τριμήνου του 2017 η Εταιρεία επεκτάθηκε και στους λειτουργικούς τομείς εμπορικών καταστημάτων και μικτής χρήσης.

Μετά από αυτές τις αγορές η κατανομή των αποτελεσμάτων της χρήσης 2017 είναι η ακόλουθη :

	ΕΛΛΑΔΑ				
	01.01.2017 – 31.12.2017				
	Γραφεία	**Αποθήκες**	**Καταστήματα**	**Μικτή Χρήση**	**Σύνολο**
ΠΩΛΗΣΕΙΣ					
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	1.144	738	-	3	1.885
Σύνολο	**1.144**	**738**	**-**	**3**	**1.885**
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ					
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(50)	88	3	58	99
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(125)	(99)	(1)	(1)	(226)
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	**969**	**727**	**2**	**60**	**1.758**
Συμφωνία καθαρών κερδών/ (ζημιών) χρήσης:					
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα					1.758
Λοιπά έξοδα					(646)
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά					42
Φόροι					(214)
Καθαρά κέρδη/ (ζημίες) χρήσης					**940**

Η κατανομή των αποτελεσμάτων της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 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)
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά	
Φόροι	(41)
Καθαρά κέρδη/ (ζημίες) χρήσης	**(449)**

Τα έσοδα από μισθώσεις τα οποία υπερβαίνουν το 10% των συνολικών εσόδων της Εταιρείας για τη χρήση 2017, προέρχονται από θυγατρικές και συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου Quest Συμμετοχών Α.Ε. και ανέρχονται κατά την ημερομηνία δημοσίευσης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σε ετησιοποιημένη βάση στο 83,5% από 97,0% στις 31.12.2017 των συνολικών εσόδων από μισθώματα (Σημειώσεις 15 και 24).

Η ανάλυση των επενδύσεων σε ακίνητα ανά λειτουργικό τομέα εμφανίζεται στη Σημείωση 6 Επενδύσεις σε ακίνητα.

6. Επενδύσεις σε ακίνητα

Η μεταβολή των επενδύσεων σε ακίνητα ανά λειτουργικό τομέα και γεωγραφική ζώνη έχει ως εξής:

Χώρα	**Ελλάδα**				
Χρήση	**Γραφεία**	**Αποθήκες**	**Καταστήματα**	**Μικτή Χρήση**	**Σύνολο**
Κατηγοριοποίηση εύλογης αξίας	3	3	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 χρήσης 31 Δεκεμβρίου 2016	**15.772**	**8.319**	**-**	**-**	**24.091**
Εύλογη αξία έναρξης χρήσης 1 Ιανουαρίου 2017	**15.772**	**8.319**	**-**	**-**	**24.091**
Αγορά ακινήτων επένδυσης	-	**-**	768	1.210	**1.978**
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(50)	88	3	58	**99**
Εύλογη αξία λήξης χρήσης 31 Δεκεμβρίου 2017	**15.722**	**8.407**	**771**	**1.268**	**26.168**

Κατά την σύσταση της Εταιρείας τον Οκτώβριο του 2016 εισφέρθηκαν έξι ακίνητα από την «Quest Συμμετοχών Α.Ε.» και από τη θυγατρική της «Unisystems Α.Ε.» ένα ακίνητο και μετρητά, συνολικής αξίας € 27.777 ποσό που αποτέλεσε και το αρχικό μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας.

Στις 28 Νοεμβρίου 2017 ολοκληρώθηκε η διαδικασία αγοράς ακινήτου για το οποίο η Εταιρεία είχε ανακηρυχθεί πλειοδότρια στις 08 Σεπτεμβρίου 2017 σε διαγωνιστική διαδικασία που είχε διενεργήσει η Τράπεζα «Eurobank Ergasias Α.Ε.». Το τίμημα της αγοράς ανήλθε σε € 755 μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης € 13 . Πρόκειται για ένα ισόγειο κατάστημα επί της Λεωφόρου Κηφισίας 283 και Σολωμού 2, στην Κηφισιά, επιφάνειας 133,50 τ.μ. με πατάρι επιφάνειας 34,90 τ.μ..

Στις 14 Δεκεμβρίου 2017 η Εταιρεία απέκτησε ένα αυτοτελές κτίριο γραφείων με ισόγεια καταστήματα, συνολικής επιφάνειας 1.907,47 τ.μ. που βρίσκεται επί της Λεωφόρου Ποσειδώνος 42 στην Καλλιθέα, έναντι συνολικού τιμήματος € 1.100 μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης € 110. Συγκεκριμένα, πρόκειται για πενταώροφο κτίριο γραφείων με ισόγεια καταστήματα, εκ των οποίων 1.650,13 τ.μ. αφορούν σε ανωδομή και 257,34 τ.μ. σε υπόγειο. Το ακίνητο είναι στο μεγαλύτερο μέρος του μισθωμένο σε μεγάλη εταιρεία ηλεκτρονικών συστημάτων και συστημάτων πληροφορικής, σε εταιρεία μεσιτών ασφαλειών και σε επιχείρηση πρατηρίου υγρών καυσίμων.

Η εύλογη αξία των Επενδύσεων σε Ακίνητα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2017, σύμφωνα με την έκθεση του Πιστοποιημένου Ανεξάρτητου Εκτιμητή, ανερχόταν σε € 26.168 (μη συμπεριλαμβανομένης της αξίας του ιδιοχρησιμοποιούμενου χώρου γραφείων της Εταιρείας αξίας € 178) έναντι αξίας € 24.091 (μη συμπεριλαμβανομένης της αξίας του ιδιοχρησιμοποιούμενου χώρου γραφείων της Εταιρείας αξίας € 161) κατά την 31η Δεκεμβρίου 2016. Η αύξηση της αξίας των ακινήτων κατά €2.077 οφείλεται κυρίως στην αγορά δύο επενδυτικών ακινήτων συνολικής αξίας €2.039 που πραγματοποιήθηκε το 4ο τρίμηνο του 2017.

Μέθοδος Αποτίμησης Ακινήτων

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Ε.Α.Π., οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές, εκθέσεις των οποίων συντάσσονται υποχρεωτικά δύο φορές ανά έτος, την 30η Ιουνίου και 31η Δεκεμβρίου. Η κάθε έκθεση βασίζεται σε δύο μεθόδους σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα. Για το συγκεκριμένο χαρτοφυλάκιο χρησιμοποιούνται η συγκριτική μέθοδο σε συνδυασμό με την μέθοδο προεξοφλημένων ταμειακών ροών.

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	15.722	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	104	9,81%-10,11%
Ελλάδα	Αποθήκες	8.407	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	62	11,11%-11,46%
Ελλάδα	Καταστήματα	771	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	4	11,26%
Ελλάδα	Μικτή χρήση	1.268	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	8	10,61%
		26.168			

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 2017 το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-5% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση, €563 χαμηλότερη ή €583 υψηλότερη.

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2017 ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-5% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν, κατά εκτίμηση, €916 χαμηλότερη ή €1.012 υψηλότερη.

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**
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2017	**161**	**19**	**180**
Προσθήκες	-	3	3
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	**161**	**22**	**183**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2017	1	-	1
Αποσβέσεις	3	3	6
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	**4**	**3**	**7**
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2017	**157**	**19**	**176**

Οι προσθήκες ενσώματων παγίων, για τη χρήση πού έληξε την 31.12.2017 ποσού € 3 , αφορούν κυρίως σε δαπάνες για αγορές επίπλων και Η/Υ.

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

8. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα πάγια της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Λογισμικό	Σύνολο
Κόστος κτήσης		
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2017	**-**	**-**
Προσθήκες	6	6
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	**6**	**6**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2017	-	-
Αποσβέσεις	1	1

Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	**1**	**1**
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2017	**5**	**5**

Οι προσθήκες άυλων παγίων, για τη χρήση πού έληξε την 31.12.2017 ποσού € 6, αφορούν κυρίως σε δαπάνη για την αγορά λογισμικού για τη διαχείριση του μετοχολογίου.

9. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

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

	31.12.2017	**31.12.2016**
Εμπορικές απαιτήσεις	16	9
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(6)	-
Τελικές εμπορικές απαιτήσεις	**10**	**9**
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (σημ.24)	84	79
Έξοδα επομένων χρήσεων (προπληρωμές)	3	1
Λοιπές απαιτήσεις και εγγυήσεις	25	2
Σύνολο	**122**	**92**
Μακροπρόθεσμες	25	2
Βραχυπρόθεσμες	97	90
Σύνολο	**122**	**92**

Οι παραπάνω βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις αναλύονται ανάλογα με το χρόνο δημιουργίας τους ως εξής:

	31.12.2017	**31.12.2016**
Μη επισφαλείς απαιτήσεις		
Έως 1 μήνα	97	90
Από 1 μήνα έως 3 μήνες	-	-
Από 3 μήνες έως 12 μήνες	-	-
Άνω των 12 μηνών	-	-
Σύνολο μη επισφαλών απαιτήσεων	**97**	**90**
Επισφαλείς απαιτήσεις	**6**	**-**
Μείον: προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(6)	**-**
Καθαρές απαιτήσεις μετά από προβλέψεις	**97**	**90**

10. Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση

	31.12.2017	31.12.2016
Υπόλοιπο έναρξης 1 Ιανουαρίου	-	-
Προσθήκες	6.476	-
Πωλήσεις/ διαγραφές/ λήξεις	(6.476)	
	-	**-**
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	-	-
Κυκλοφορούν ενεργητικό	-	-
	-	**-**

Τα στοιχεία του χαρτοφυλακίου των χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση κατατάσσονται στο Επίπεδο 1.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε στη συνεδρίασή του της 06.02.2017 να προβεί σε επενδύσεις των ταμειακών διαθεσίμων της Εταιρείας, μέσω της αγοράς τίτλων ελληνικού δημοσίου έως δωδεκάμηνης διάρκειας, προκειμένου η Εταιρεία να εξασφαλίσει μεγαλύτερη απόδοση των διαθεσίμων της σε σχέση με την τοποθέτησή τους σε προθεσμιακές καταθέσεις ή σε καταθέσεις όψεως.

Κατόπιν αυτής της απόφασης, η Εταιρεία στις 10.2.2017 επένδυσε € 2.485 σε έντοκα γραμμάτια ελληνικού δημοσίου 3μηνης διάρκειας ονομαστικής αξίας € 2.500 που εισπράχθηκαν την 12.05.2017. Επίσης, η Εταιρεία αγόρασε στις 19.05.2017 ομόλογο Ελληνικού Δημοσίου 3μηνης διάρκειας έναντι € 2.568 περιλαμβανομένων δεδουλευμένων τόκων € 71 το οποίο στις 17.07.07 ρευστοποιήθηκε, αποκομίζοντας ποσό € 2.584 με έσοδα από τόκους για την Εταιρεία ποσού € 16. Επιπλέον στις 08.09.2017, η Εταιρεία επένδυσε € 1.493 σε έντοκα γραμμάτια ελληνικού δημοσίου 3μηνης διάρκειας ονομαστικής αξίας € 1.500 που εισπράχθηκαν στις 08.12.2017.

11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων έχει ως εξής:

	31.12.2017	31.12.2016
Διαθέσιμα στο ταμείο	1	2
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις	2.535	3.432
Σύνολο	**2.536**	**3.434**

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

12. Μετοχικό κεφάλαιο

Το Μετοχικό Κεφάλαιο αναλύεται ως ακολούθως:

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό Κεφάλαιο
Υπόλοιπο 21 Οκτωβρίου 2016	**-**	**-**
Εισφορά ακινήτων και μετρητών	11.921.531	27.777
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2016	**11.921.531**	**27.777**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2017	**11.921.531**	**27.777**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	**11.921.531**	**27.777**

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό € 27.777, είναι πλήρως καταβεβλημένο και διαιρείται σε 11.921.531 κοινές, ονομαστικές, με δικαίωμα ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας € 2,33 εκάστης.

Σύμφωνα με τον Κανονισμό (ΕΚ) 809/2004 της Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων και το ν. 3401/2005, η Εταιρεία την 26 Ιουλίου 2017 έθεσε στη διάθεση του επενδυτικού κοινού το εγκριθέν στην από 26 Ιουλίου 2017 συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς Ενημερωτικό Δελτίο αναφορικά με την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών του συνόλου των 11.921.531 κοινών ονομαστικών μετοχών της Εταιρίας.

Στις 31 Ιουλίου 2017 ξεκίνησε η διαπραγμάτευση του συνόλου των 11.921.531 κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €2,33 εκάστης, της Εταιρείας στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Η τιμή έναρξης διαπραγμάτευσης των μετοχών της Εταιρείας ήταν €2,30 ανά μετοχή, όπως αυτή καθορίστηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας της 20 Ιουλίου 2017.Οι μετοχές πιστώθηκαν στις μερίδες και τους λογαριασμούς αξιών των μετόχων στο Σύστημα Άυλων Τίτλων (Σ.Α.Τ.) πριν από την έναρξη διαπραγμάτευσης.

13. 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.

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

	31.12.2017	31.12.2016
Παρούσα αξία μη χρηματοδοτούμενων υποχρεώσεων	6	1
Υποχρέωση στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	**6**	**1**

Τα ποσά που έχουν καταχωρηθεί στην κατάσταση αποτελεσμάτων έχουν ως εξής:

	31.12.2017	31.12.2016
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	5	1
Σύνολο περιλαμβανόμενο στις παροχές σε εργαζομένους (Σημ. 17)	**5**	**1**

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

	31.12.2017	31.12.2016
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	1	-
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	5	1
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	**6**	**1**

Οι κύριες αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν έχουν ως εξής:

	31.12.2017	31.12.2016
Προεξοφλητικό επιτόκιο	1,70%	1,60%
Πληθωρισμός	1,75%	1,75%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	1,75%	1,75%

14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής :

	31.12.2017	31.12.2016
Προμηθευτές	73	14
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 24)	9	42
Δεδουλευμένα έξοδα	138	27
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιπές εισφορές	33	40
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	28	-
Έσοδα επομένων χρήσεων	1	1
Ληφθείσες εγγυήσεις ενοικίων	344	302
Σύνολο	**626**	**426**

Ανάλυση υποχρεώσεων:

	31.12.2017	31.12.2016
Μακροπρόθεσμες	344	302
Βραχυπρόθεσμες	282	124
Σύνολο	**626**	**426**

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

15. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων

	31.12.2017	31.12.2016
Έσοδα ενοικίων από επενδυτικά ακίνητα	1.885	392
Σύνολο	**1.885**	**392**

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:

	31.12.2017	**31.12.2016**
Έως 1 έτος	2.033	2.324
Από 1 έως 5 έτη	7.978	11.622
Πάνω από 5 έτη	7.711	8.975
Σύνολο	**17.722**	**22.912**

16. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

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

	1.1.2017 - 31.12.2017	**21.10.2016 - 31.12.2016**
Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	(141)	(27)
Έξοδα εκτιμήσεων	(9)	(4)
Έξοδα δικηγόρων, συμβολαιογράφων	(5)	(4)
Έξοδα υποθηκοφυλάκων	-	(57)
Έξοδα ασφάλισης	(35)	(7)
Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών κενών χώρων	(8)	(1)
Μεσιτικά έξοδα	(13)	-
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	(15)	(23)
Σύνολο	**(226)**	**(123)**

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

	1.1.2017 - 31.12.2017	**21.10.2016 - 31.12.2016**
Μισθωμένα ακίνητα	(225)	(123)
Μη μισθωμένα ακίνητα	(1)	-
Σύνολο	**(226)**	**(123)**

17. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

	1.1.2017 - 31.12.2017	**21.10.2016 - 31.12.2016**
Μισθοί	(126)	(20)

Εργοδοτικές εισφορές	(35)	(4)
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία (σημείωση 13)	(5)	(1)
Διανεμόμενα κέρδη στο προσωπικό – ΔΣ	(39)	-
Λοιπά έξοδα	(6)	(1)
Σύνολο	**(211)**	**(26)**

Τα Διανεμόμενα κέρδη στο προσωπικό – Δ.Σ. αφορούν ποσό € 39 για πρόσθετες αμοιβές της χρήσης 2017 οι οποίες θα καταβληθούν εντός του 2018.

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2017 ήταν τρία άτομα, ενώ την 31.12.2016 ήταν δύο άτομα.

18. Λοιπά λειτουργικά έξοδα

	1.1.2017 - 31.12.2017	**21.10.2016 - 31.12.2016**
Αμοιβές μελών Δ.Σ	(21)	(4)
Έξοδα δικηγόρων και συμβολαιογράφων	(19)	(41)
Έξοδα διοικητικής υποστήριξης	(257)	(14)
Έξοδα ελεγκτών	(78)	(18)
Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών (ιδιοχρησιμοποιούμενου)	(14)	(1)
Έξοδα ασφάλισης	(2)	-
Έξοδα προβολής, διαφήμισης και δημοσιεύσεων	(6)	-
Λοιπά έξοδα	(29)	(4)
Σύνολο	**(426)**	**(82)**

Στα ανωτέρω έξοδα διοικητικής υποστήριξης ποσού €257 περιλαμβάνονται δαπάνες € 100 που αφορούν τις υπηρεσίες του αναδόχου για την εισαγωγή της Εταιρείας στο Χ.Α. και €81 που αφορούν έξοδα υπηρεσιών λειτουργικής / διοικητικής υποστήριξης από συνδεδεμένες εταιρείες (βλ. σημείωση 24). Σημειώνεται ότι το σύνολο των εξόδων που αφορούν την εισαγωγή της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών ανέρχεται στις €230.

Οι αμοιβές ελεγκτών περιλαμβάνουν τις αμοιβές της εταιρείας ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ με έδρα την Ελλάδα για τις υπηρεσίες που παρείχε στην Εταιρεία για τις χρήσεις 2017 και 2016 είναι οι ακόλουθες:

	31.12.2017	**31.12.2016**
Αμοιβές Τακτικού Ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας	30	15
Έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης (αναμένεται να εκδοθεί για την χρήση 2017) σύμφωνα με το άρθρο 65Α Ν.4174/2013 και την υπ.αριθ.ΠΟΛ 1124/18.6.2015 απόφαση της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπ. Οικονομικών για την Εταιρεία.	8	3
Διενέργεια Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της «Κατάστασης Επενδύσεων της Εταιρείας»	Η αμοιβή περιλαμβάνεται σε αυτή του τακτικού ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	
Παροχή υπηρεσιών ορκωτού ελεγκτή λογιστή στο πλαίσιο εισαγωγής των μετοχών της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών	40	-
Ελεγκτικές Αμοιβές	**78**	**18**

19. Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) – καθαρά

Τα καθαρά χρηματοοικονομικά έσοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	1.1.2017 - 31.12.2017	21.10.2016 - 31.12.2016
Έξοδα τόκων	(1)	-
Έσοδα τόκων από διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά στοιχεία	43	-
Σύνολο	**42**	**-**

20. Φόροι

	1.1.2017 - 31.12.2017	21.10.2016 - 31.12.2016
Φόρος ενεργητικού	(214)	(41)
Σύνολο	**(214)**	**(41)**

21. 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.

	1.1.2017 - 31.12.2017	21.10.2016 - 31.12.2016
Κέρδη/ (ζημίες) μετά από φόρους	940	(449)
Κέρδη/ (ζημίες) που αναλογούν στους μετόχους	940	(449)
Σταθμισμένος μέσος όρος του αριθμού μετοχών	11.921.531	11.921.531
Βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη/ (ζημίες) ανά μετοχή (€ ανά μετοχή)	0,08	(0,04)

22. 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 και της Εταιρείας κατά τρίτων.

23. Υφιστάμενα εμπράγματα βάρη

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

24. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Με την ολοκλήρωση της εισαγωγής των μετοχών της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών και την έναρξη της διαπραγμάτευσης των μετοχών της στις 31.07.2017, κατά την ημερομηνία έγκρισης των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2017 η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας έχει ως εξής:

Μέτοχος	**Αριθμός Μετοχών**	**Ποσοστό**
Φέσσας Θεόδωρος	6.199.355	52,00%
Κουτσουρέλη Ευτυχία	3.008.243	25,23%
Λοιποί μέτοχοι	2.713.933	22,76%
Σύνολο	**11.921.531**	**100%**

Σύμφωνα με την καταχώρηση 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, εγκρίθηκε η τροποποίηση του καταστατικού της συν ιδρύτριας εταιρείας Unisystems Α.Ε., η οποία προέβει σε μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της, με επιστροφή σε είδος των μετοχών της Εταιρείας που κατείχε και μετρητών στη μητρική της Quest Συμμετοχών Α.Ε.. Συνεπεία της εν λόγω επιστροφής μετοχικού κεφαλαίου από τη «Unisystems Α.Ε.» ήταν η Εταιρεία να ελέγχεται πλήρως (100%) από τη μόνη μέτοχό της (από 5.1.2017) «Quest Συμμετοχών Α.Ε.» έως την εισαγωγή της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών.

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

Κατά την λήξη της κλειόμενης χρήσης η Quest Συμμετοχών Α.Ε. διατηρεί συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρείες που αποτελούν επίσης συνδεδεμένα μέρη της Εταιρείας.

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

Οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν ως εξής:

	Για τη χρήση από 01 Ιανουαρίου 2017 έως	**Για τη χρήση από 21 Οκτωβρίου 2016 έως**
	31.12.2017	**31.12.2016**
i) Έσοδα από Μισθώματα επενδυτικών ακινήτων		
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	119	24
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	1.705	356
	1.824	**380**

Τα έσοδα της Εταιρείας, που προέρχονται από την Quest Συμμετοχών Α.Ε. και τις θυγατρικές αυτής (συνδεδεμένα μέρη), ανέρχονται σε € 1.824 για τη χρήση από 01.01.2017 έως 31.12.2017 και αποτελούν το 97,0% επί του συνόλου των μισθωμάτων.

i) Αγορές παγίων		
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	1	19
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	1	-
	2	**19**
iii) Έξοδα που αφορούν παροχή υπηρεσιών		
Λήψη υπηρεσιών λειτουργικής / διοικητικής υποστήριξης		
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	4	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	77	15
	81	**15**
iv) Παροχές προς τη Διοίκηση		
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές	144	30
	144	**30**
v) Υπόλοιπα τέλους χρήσης που προέρχονται από μισθώματα-αγορές αγαθών/ λήψη υπηρεσιών		
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη:		
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	3	3
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	80	76
	84	**79**
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη:		
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	1	23
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	8	19
	9	**42**
Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις:		
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	20	18
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	284	284
	304	**302**

Τα έξοδα υπηρεσιών συνολικού ποσού € 81 αφορούν σε υπηρεσίες που προσφέρθηκαν από το συνδεδεμένο μέρος Quest Συμμετοχών Α.Ε. για υπηρεσίες εξυπηρέτησης μετόχων και εταιρικών ανακοινώσεων, από την Unisystems Α.Ε. για λογιστική υποστήριξη, νομική υποστήριξη και διαχείριση μισθοδοσίας, καθώς επίσης υπηρεσίες πληροφορικής και μηχανοργάνωσης από το συνδεδεμένο μέρος Info Quest Technologies A.E.B.E..

25. 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.

Στις 28.07.2017 η Εταιρεία έλαβε πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης για την διαχειριστική χρήση από 21.10.2016 μέχρι 31.12.2016 (φορολογικό έτος 2016) από το Νόμιμο Ελεγκτή ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία. Για την δεύτερη εταιρική χρήση 2017 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.

26. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού

Στις 30 Ιανουαρίου 2018 η Εταιρεία υπέγραψε μισθωτήριο 10ετούς διάρκειας με την εταιρεία ELPEDISON Α.Ε. για την μίσθωση συνολικής επιφάνειας 168,4 τ.μ. του εμπορικού καταστήματος που βρίσκεται στον Δήμο Κηφισιάς, επί της Λεωφόρου Κηφισίας 283 και της οδού Σολωμού 2.

Στις 22 Φεβρουαρίου 2018 η Έκτακτή Γενική Συνέλευση της Εταιρείας αποφάσισε την επικύρωση της απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της 28ης Σεπτεμβρίου 2017 περί εκλογής του κ. Ευστράτιου Παπαευστρατίου ως ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος στο Διοικητικό Συμβούλιο σε αντικατάσταση του παραιτηθέντος κ. Απόστολου Παπαδόπουλου και του ορισμού του ως Πρόεδρου της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας.

Επίσης η ανωτέρα Γενική Συνέλευση ενέκρινε την έκδοση έκδοση κοινού εμπραγμάτως εξασφαλισμένου ομολογιακού δανείου ποσού έως € 10.000.000, διάρκειας (7) ετών από την ημερομηνία εκδόσεως της α’ σειράς ομολογιών, με ομολογιούχους την Alpha Bank Α.Ε. και Alpha Bank London Ltd και διοργανωτή, εκπρόσωπο των ομολογιούχων και διαχειριστή πληρωμών την Alpha Bank Α.Ε.. Σκοπός της έκδοσης του εν λόγω ομολογιακού δανείου είναι η χρησιμοποίηση του για τη χρηματοδότηση αγοράς υποψηφίων προς επένδυση ακινήτων.

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

Οι παρούσες ετήσιες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2017, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 12 Μαρτίου 2018 και έχουν υπογραφεί ως κάτωθι:

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