ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ & ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ
ΕΜΠΟΡΙΟΥ & ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΑΓΟΡΑΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΕΠΟΠΤΕΙΑΣ ΕΙΣΗΓΜΕΝΩΝ Α.Ε.
& ΑΘΛΗΤΙΚΩΝ Α.Ε.

Ταχ. Δ/νση : Πλ. Κάνιγγος
Ταχ. Κώδικας : 101 81
Πληροφορίες : Κετεντζιάν Ιωάννης
Τηλέφωνο : 210-3893519
FAX : 210-3838981
E-mail : ketentzian@gge.gr

Αθήνα, 10.04.2019
Αρ. Πρωτ.: 1538045

# **Α Ν Α Κ Ο Ι Ν Ω Σ Η**

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

Ανακοινώνεται ότι την 10.04.2019 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 1721256 οι εγκεκριμένες, με την από 19.03.2019 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, οικονομικές καταστάσεις, η έκθεση διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και το πιστοποιητικό ελέγχου των ελεγκτών για τη χρήση 01.01.2018 έως 31.12.2018.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 1721257 η από 19.03.2019 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων σύμφωνα με την οποία ορίστηκε για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01.01.2019 έως 31.12.2019 η Ελεγκτική Εταιρεία «**PRICEWATERHOUSECOOPERS Α.Ε.»** με Αριθμό ΕΛΤΕ 14 και ειδικότερα ορίσθηκε ως Τακτικός Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής ο κ. Σούρμπης Δημήτριος του Ανδρέα με Αριθμό ΕΛΤΕ 16891.
Οι οικονομικές καταστάσεις (ατομικές & ενοποιημένες), η έκθεση διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και το πιστοποιητικό ελέγχου των ελεγκτών αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας ανακοίνωσης.

Ο Προϊστάμενος του Τμήματος

Δημήτριος Φούντας

**Υπ΄ αρ. 1 / 2019 Πρακτικό**
**της Τακτικής Γενικής Συνελεύσεως**
**των Μετόχων της Εταιρείας**
**«BriQ Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία»**
**Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.: 140330201000**

Στην Καλλιθέα Αττικής, σήμερα την 19η Μαρτίου 2019, ημέρα Τρίτη και ώρα 15:00 μ.μ., στην έδρα της Εταιρείας, στο Δήμο Καλλιθέας Αττικής και ειδικότερα στο κτίριο επί της οδού Αργυρουπόλεως 2Α (αίθουσα συνεδριάσεων, 5ος όροφος), συνήλθαν σήμερα οι κ.κ. Μέτοχοι σε Τακτική Γενική Συνέλευση, κατόπιν της από 27 Μαρτίου 2018 πρόσκλησης του Διοικητικού Συμβουλίου.

Η πρόσκληση για τη σύγκληση της Συνέλευσης αυτής δημοσιεύτηκε νόμιμα και εμπρόθεσμα:

**1.** Με ανάρτησή της στην ιστοσελίδα της Εταιρείας (www.briqproperties.gr) στις 26.02.2019 και

**2.** Με ανάρτησή της στην ιστοσελίδα του Γ.Ε.ΜΗ στις 26.02.2019 (αρ. πρωτ. Γ.Ε.ΜΗ:1519312/26.02.2019).

Επίσης, λόγω του ότι το σύνολο των μετοχών της Εταιρείας διαπραγματεύεται στο Χρηματιστήριο Αθηνών (Χ.Α.), η Πρόσκληση των Μετόχων της Εταιρείας γνωστοποιήθηκε στο Χ.Α..

Η Οικονομική Έκθεση της Εταιρείας για τη χρήση 1.1.2018 έως 31.12.2018, έχει ήδη αναρτηθεί στην ιστοσελίδα της Εταιρείας στις 25.02.2019 και θα αναρτηθεί, μετά της σχετικής έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου και της έκθεσης των ορκωτών ελεγκτών, στην ιστοσελίδα του Γ.Ε.ΜΗ. εντός είκοσι (20) ημερών από την έγκρισή της από την παρούσα τακτική γενική συνέλευση, σύμφωνα με την παρ. 1 και 3 του άρθρου 149 του Νόμου 4548/2018 όπως ισχύει.

Στη Γενική Συνέλευση παρευρέθηκαν στην αίθουσα οι παρακάτω Μέτοχοι που δήλωσαν συμμετοχή και είχαν ιδιότητα του μετόχου κατά την έναρξη της πέμπτης (5ης) ημέρας πριν από την ημέρα συνεδρίασης της παρούσας Γενικής Συνέλευσης, ήτοι κατά την έναρξη της 22ης Μαρτίου 2019, με σύνολο μετοχών 9.927.172 και ποσοστό 83,27%:

| Α/Α | ΜΕΤΟΧΟΣ | ΚΑΤΟΙΚΙΑ/ΕΔΡΑ | ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΤΟΧΩΝ | ΑΡΙΘΜΟΣ ΨΗΦΩΝ |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Θεόδωρος Φέσσας | ΕΣΠΕΡΙΔΩΝ 13 ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗ | 6.299.233 | 6.299.233 |
| 2 | Ευτυχία Κουτσουρέλη | Α.ΠΑΝΤΟΥ 25 ΚΑΛΛΙΘΕΑ | 3.157.547 | 3.157.547 |
| 3 | Alpha trust - Hellenic equity fund (Εξουσιοδότηση σε Θ. Φέσσα) | ΤΑΤΟΙΟΥ 21 ΚΗΦΙΣΙΑ | 182.519 | 182.519 |
| 4 | Alpha trust - Eurostar μικτό εσωτερικού (Εξουσιοδότηση σε Θ. Φέσσα) | ΤΑΤΟΙΟΥ 21 ΚΗΦΙΣΙΑ | 21.468 | 21.468 |
| 5 | Alpha trust -New strategy εσωτερικού (Εξουσιοδότηση σε Θ.Φέσσα) | ΤΑΤΟΙΟΥ 21 ΚΗΦΙΣΙΑ | 53.646 | 53.646 |
| 6 | Interlife μικτό εσωτερικού (Εξουσιοδότηση σε Θ.Φέσσα) | ΤΑΤΟΙΟΥ 21 ΚΗΦΙΣΙΑ | 6.312 | 6.312 |
| 7 | Alpha trust - ECLECTIC funds (Εξουσιοδότηση σε Θ.Φέσσα) | ΤΑΤΟΙΟΥ 21 ΚΗΦΙΣΙΑ | 27.086 | 27.086 |
| 8 | ALPHA TRUST ΑΝΔΡΟΜΕΔΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟΥ | ΞΕΝΙΑΣ 5-7 ΚΗΦΙΣΙΑ | 120.750 | 120.750 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 9 | Μούκας Αντώνιος | ΑΛΚΑΜΕΝΟΥΣ 19-21 ΑΘΗΝΑ | 100 | 100 |
| 10 | Γερογιάννης Αντώνιος | ΜΠΟΤΣΑΡΗ 46-48, ΠΕΙΡΑΙΑΣ | 58.496 | 58.496 |
| 11 | Τούλιος Δημήτριος | ΑΚΑΔΗΜΙΑΣ 32, ΑΘΗΝΑ | 15 | 15 |
| | | **Σύνολο** | **9.927.172** | **9.927.172** |

Ο κ. Θεόδωρος Φέσσας, Πρόεδρος του Δ.Σ. ανέλαβε τα καθήκοντα του προσωρινού Προέδρου και ο κ. Κωνσταντίνος Μποτόπουλος, εκπρόσωπος της Δικηγορικής Εταιρίας Λαμπαδάριος και Συνεργάτες που καλύπτει νομικά την εταιρία, τα χρέη του προσωρινού Γραμματέα.

Δεδομένου ότι δεν παρέστησαν μέτοχοι επιπλέον των ανωτέρω, παρέστησαν ή εκπροσωπήθηκαν μέτοχοι που κατέχουν συνολικά εννέα εκατομμύρια εννιακόσιες είκοσι εφτά χιλιάδες εκατό εβδομήντα δύο (9.927.172) μετοχές επί συνόλου έντεκα εκατομμυρίων εννιακοσίων είκοσι μίας χιλιάδων πεντακοσίων τριάντα μίας (11.921.531) μετοχών της Εταιρείας, συνολικό ποσοστό 83,27% των μετοχών και ψήφων της Εταιρείας όπως παρακάτω :

| **Α/Α** | **ΜΕΤΟΧΟΣ** | **ΚΑΤΟΙΚΙΑ/ΕΔΡΑ** | **ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΤΟΧΩΝ** | **ΑΡΙΘΜΟΣ ΨΗΦΩΝ** |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Θεόδωρος Φέσσας | ΕΣΠΕΡΙΔΩΝ 13 ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗ | 6.299.233 | 6.299.233 |
| 2 | Ευτυχία Κουτσουρέλη | Α.ΠΑΝΤΟΥ 25 ΚΑΛΛΙΘΕΑ | 3.157.547 | 3.157.547 |
| 3 | Alpha trust - Hellenic equity fund (Εξουσιοδότησ Φέσσα) | ΤΑΤΟΙΟΥ 21 ΚΗΦΙΣΙΑ | 182.519 | 182.519 |
| 4 | Alpha trust - Eurostar μικτό εσωτερικού (Εξουσιοδότηση σε Θ. Φέσσα) | ΤΑΤΟΙΟΥ 21 ΚΗΦΙΣΙΑ | 21.468 | 21.468 |
| 5 | Alpha trust -New strategy εσωτερικού (Εξουσιοδ σε Θ.Φέσσα) | ΤΑΤΟΙΟΥ 21 ΚΗΦΙΣΙΑ | 53.646 | 53.646 |
| 6 | Interlife μικτό εσωτερικού (Εξουσιοδότηση σε Θ.Φέσσα) | ΤΑΤΟΙΟΥ 21 ΚΗΦΙΣΙΑ | 6.312 | 6.312 |
| 7 | Alpha trust - ECLECTIC funds (Εξουσιοδότηση σε Θ.Φέσσα) | ΤΑΤΟΙΟΥ 21 ΚΗΦΙΣΙΑ | 27.086 | 27.086 |
| 8 | ALPHA TRUST ΑΝΔΡΟΜΕΔΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟΥ | ΞΕΝΙΑΣ 5-7 ΚΗΦΙΣΙΑ | 120.750 | 120.750 |
| 9 | Μούκας Αντώνιος | ΑΛΚΑΜΕΝΟΥΣ 19-21 ΑΘΗΝΑ | 100 | 100 |
| 10 | Γερογιάννης Αντώνιος | ΜΠΟΤΣΑΡΗ 46-48, ΠΕΙΡΑΙΑΣ | 58.496 | 58.496 |
| 11 | Τούλιος Δημήτριος | ΑΚΑΔΗΜΙΑΣ 32, ΑΘΗΝΑ | 15 | 15 |
| | | **Σύνολο** | **9.927.172** | **9.927.172** |

Ο Πρόεδρος κάλεσε τους κ.κ. μετόχους να επικυρώσουν του πίνακα των μετόχων και τους ενημέρωσε ότι οι μέτοχοι ALPHA TRUST HELLENIC EQUITY FUND (182.519 μετοχές), ALPHA TRUST EUROSTAR Μικτό Εσωτερικού (21.468 μετοχές), ALPHA TRUST NEW STRATEGY Μετοχικό Εσωτερικού (53.646 μετοχές), INTERLIFE Μικτό Εσωτερικού (6.312 μετοχές), ALPHA TRUST ECLECTIC Fund of Funds - Balanced (27.086 μετοχές), ALPLHA TRUST ΑΝΔΡΟΜΕΔΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟΥ (120.750 μετοχές), έχουν ορίσει τον ίδιο, κύριο μέτοχο και μέλος του ΔΣ, ως αντιπρόσωπό τους (ήτοι, ο Πρόεδρος της Συνέλευσης έχει ορισθεί ως αντιπρόσωπος για συνολικά 411.781 μετοχές).

Ουδεμία αντίρρηση ή ένσταση προβλήθηκε για το σύννομο της σύγκλησης και αφού διαπιστώθηκε ότι υπάρχει απαρτία η Γενική Συνέλευση επικύρωσε το συνολικό πίνακα των συμμετεχόντων μετόχων και εξέλεξε παμψηφεί τον κ. Θεόδωρο Φέσσα οριστικό Πρόεδρο της Συνέλευσης και τον κ. Κωνσταντίνο Μποτόπουλο, οριστικό Γραμματέα της Συνέλευσης.

Στη Συνέλευση παρέστησαν ο εσωτερικός ελεγκτής της Εταιρείας και Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου.

Στη συνέχεια, ο Πρόεδρος διάβασε την Πρόσκληση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης, όπως εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 22.02.2019 και δημοσιεύθηκε την 26.02.2019:

**BRIQ PROPERTIES Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία**

**Γ.Ε.ΜΗ. 140330201000**

**Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων**

**19η Μαρτίου 2019**

**Ώρα 15:00 μ.μ.**

**ΠΡΟΣΚΛΗΣΗ**

**Προς τους κ.κ. Μετόχους της Εταιρείας**

Σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της Εταιρείας και μετά από απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου αυτής, καλούνται οι κ.κ. Μέτοχοι της Εταιρείας σε **Τακτική Γενική Συνέλευση στις 19 Μαρτίου 2019, ημέρα Τρίτη και ώρα 15:00 μ.μ., στην έδρα της Εταιρείας, Δήμο Καλλιθέας Αττικής και ειδικότερα στο κτίριο επί της οδού Αργυρουπόλεως 2Α, αίθουσα συνεδριάσεων, 5ος όροφος,** για να συζητήσουν και λάβουν απόφαση επί των παρακάτω θεμάτων ημερήσιας διάταξης:

1. Έγκριση των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας για την χρήση 2018, οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α, μετά της σχετικής ετήσιας έκθεσης διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και της εισηγητικής έκθεσης των Ορκωτών Ελεγκτών και διανομής

κερδών χρήσης 2018 και παροχή σχετικής εξουσιοδότησης προς το Διοικητικό Συμβούλιο όπως προβεί στη διανομή των κερδών.

2. Απαλλαγή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των Ορκωτών Ελεγκτών από κάθε ευθύνη αποζημίωσης για τα πεπραγμένα της χρήσης 2018 και έγκριση της συνολικής διαχείρισης και των πράξεων εκπροσώπησης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.
3. Έγκριση αμοιβών και αποζημιώσεων των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση 2018 και προέγκριση των αμοιβών και αποζημιώσεων των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση 2019.
4. Εκλογή Ελεγκτικής Εταιρείας Ορκωτών Ελεγκτών-Λογιστών για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων και το φορολογικό έλεγχο της χρήσης 2019, καθώς και των Καταστάσεων Επενδύσεων και ορισμός της αμοιβής της.
5. Ορισμός ανεξάρτητων εκτιμητών, σύμφωνα με την παρ. 7 του άρθρου 22 του ν. 2778/99, όπως ισχύει, και καθορισμός της αμοιβής τους.
6. Χορήγηση αδείας στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και σε Διευθυντές της Εταιρείας για διενέργεια των πράξεων που προβλέπονται στην παράγραφο 1 του άρθρου 98 του Νόμου 4548/2018, όπως ισχύει.
7. Διάφορα – Ανακοινώσεις.

**α. Δικαίωμα Συμμετοχής και Ψήφου στη Γενική Συνέλευση:** Στη Γενική Συνέλευση δικαιούται να συμμετέχει και να ψηφίζει κάθε μέτοχος που έχει τη μετοχική ιδιότητα κατά την Ημερομηνία Καταγραφής, όπως αυτή ορίζεται κατωτέρω. Κάθε μετοχή της Εταιρείας παρέχει δικαίωμα μίας (1) ψήφου.

Κατά την ημερομηνία της παρούσας πρόσκλησης το κεφάλαιο της Εταιρείας διαιρείται σε 11.921.531 κοινές μετοχές που ενσωματώνουν 11.921.531 δικαιώματα ψήφου συνολικά. Στη Γενική Συνέλευση δικαιούται να συμμετέχει όποιος εμφανίζεται ως μέτοχος στα αρχεία του Συστήματος Άυλων Τίτλων (Σ.Α.Τ.), που διαχειρίζεται η "Ελληνικά Χρηματιστήρια Α.Ε." (Ε.Χ.Α.Ε.), όπου τηρούνται οι κινητές αξίες (μετοχές) της Εταιρείας. Η ιδιότητα του μετόχου πρέπει να υφίσταται κατά την έναρξη της πέμπτης (5ης) ημέρας πριν από την ημέρα συνεδρίασης της Γενικής Συνέλευσης της 19ης Μαρτίου 2019, ήτοι κατά την έναρξη της 14ης Μαρτίου 2019 (η «**Ημερομηνία Καταγραφής**»). Η ως άνω ημερομηνία καταγραφής ισχύει και στην περίπτωση εξ' αναβολής ή επαναληπτικής συνεδρίασης, με την προϋπόθεση ότι η εξ΄ αναβολής ή η επαναληπτική συνεδρίαση δεν απέχει περισσότερο από τριάντα (30) ημέρες από την ημερομηνία καταγραφής. Η μετοχική ιδιότητα κατά την ημερομηνία καταγραφής θα αποδεικνύεται μέσω της απευθείας ηλεκτρονικής σύνδεσης της Εταιρείας με τα αρχεία του Σ.Α.Τ. Σε περίπτωση μη συμμόρφωσης με τις διατάξεις του άρθρου 124 του Ν. 4548/2018, ο εν λόγω μέτοχος μετέχει στη Γενική Συνέλευση μόνο μετά από άδειά της. Σημειώνεται ότι η άσκηση των εν λόγω δικαιωμάτων συμμετοχής και ψήφου δεν προϋποθέτει τη δέσμευση των μετοχών του δικαιούχου ούτε την τήρηση άλλης ανάλογης διαδικασίας, η οποία περιορίζει τη δυνατότητα πώλησης και μεταβίβασης αυτών κατά το χρονικό διάστημα που μεσολαβεί ανάμεσα στην ημερομηνία καταγραφής και στην ημερομηνία συνεδρίασης της οικείας Γενικής Συνέλευσης.

Σε περίπτωση μη επίτευξης της απαιτούμενης απαρτίας, για τα θέματα της ημερήσιας διάταξης, οι Μέτοχοι καλούνται την 4 Απριλίου 2019, ημέρα Πέμπτη και ώρα 15:00 μ. στην έδρα της Εταιρείας, Δήμο Καλλιθέας Αττικής και ειδικότερα στο κτίριο επί της οδού Αργυρουπόλεως 2Α, αίθουσα συνεδριάσεων, 5ος όροφος, σε Επαναληπτική Γενική Συνέλευση. Στην Επαναληπτική Γενική Συνέλευση, η οποία όπως προκύπτει από τα παραπάνω δεν απέχει περισσότερες από τριάντα (30) ημέρες από την Ημερομηνία Καταγραφής, έχουν δικαίωμα συμμετοχής και ψήφου οι μέτοχοι οι οποίοι θα είναι εγγεγραμμένοι στο αρχείο μετόχων της Εταιρείας, κατά την έναρξη της 14/03/2019 (ημερομηνία καταγραφής).

**β. Διαδικασία για την άσκηση δικαιώματος ψήφου μέσω αντιπροσώπου/πων:** Ο

μέτοχος συμμετέχει στη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας και ψηφίζει είτε αυτοπροσώπως είτε μέσω

αντιπροσώπων. Κάθε μέτοχος μπορεί να διορίζει μέχρι τρεις (3) αντιπροσώπους. Ωστόσο, αν ο μέτοχος κατέχει μετοχές της Εταιρείας, οι οποίες εμφανίζονται σε περισσότερους του ενός λογαριασμούς αξιών, ο περιορισμός αυτός δεν εμποδίζει τον μέτοχο να ορίζει διαφορετικούς αντιπροσώπους για τις μετοχές που εμφανίζονται στον κάθε λογαριασμό αξιών σε σχέση με τη Γενική Συνέλευση. Αντιπρόσωπος που ενεργεί για περισσότερους μετόχους μπορεί να ψηφίζει διαφορετικά για κάθε μέτοχο. Νομικά πρόσωπα μετέχουν στη γενική συνέλευση ορίζοντας ως εκπροσώπους τους μέχρι τρία (3) φυσικά πρόσωπα Ο μέτοχος μπορεί να διορίσει αντιπρόσωπο για μία και μόνη γενική συνέλευση ή για όσες συνελεύσεις λάβουν χώρα εντός ορισμένου χρόνου. Ο αντιπρόσωπος ψηφίζει σύμφωνα με τις οδηγίες του μετόχου, εφόσον υφίστανται, και υποχρεούται να αρχειοθετεί τις οδηγίες ψήφου για τουλάχιστον ένα (1) έτος, από την ημερομηνία της Γενικής Συνέλευσης, ή σε περίπτωση αναβολής αυτής, της τελευταίας επαναληπτικής συνέλευσης στην οποία έκανε χρήση του πληρεξουσίου. Ο αντιπρόσωπος μετόχου υποχρεούται να γνωστοποιεί στην Εταιρεία, πριν από την έναρξη της συνεδρίασης της Γενικής Συνέλευσης, κάθε συγκεκριμένο γεγονός το οποίο μπορεί να είναι χρήσιμο στους μετόχους για την αξιολόγηση του κινδύνου να εξυπηρετήσει ο αντιπρόσωπος άλλα συμφέρονται πλην των συμφερόντων του μετόχου. Σύγκρουση συμφερόντων μπορεί να προκύπτει ιδίως όταν ο αντιπρόσωπος: α) είναι μέτοχος που ασκεί τον έλεγχο της Εταιρείας ή είναι άλλο νομικό πρόσωπο η οντότητα η οποία ελέγχεται από το μέτοχο αυτόν, β) είναι μέλος του διοικητικού συμβουλίου ή της εν γένει διοίκησης της Εταιρείας ή μετόχου που ασκεί τον έλεγχο της Εταιρείας, ή άλλου νομικού προσώπου ή οντότητας που ελέγχεται από μέτοχο ο οποίος ασκεί τον έλεγχο της Εταιρείας, γ) είναι υπάλληλος ή ορκωτός ελεγκτής της Εταιρείας ή μετόχου που ασκεί τον έλεγχο της Εταιρείας, ή άλλου νομικού προσώπου ή οντότητας που ελέγχεται από μέτοχο, ο οποίος ασκεί τον έλεγχο της Εταιρείας, δ) είναι σύζυγος ή συγγενής πρώτου βαθμού με ένα από τα φυσικά πρόσωπα που αναφέρονται στις περιπτώσεις α' έως γ'. Ο διορισμός και η ανάκληση αντιπροσώπου του μετόχου γίνεται εγγράφως ή με ηλεκτρονικά μέσα και κοινοποιείται στην Εταιρεία, τουλάχιστον τρεις (3) ημέρες πριν από την ορισθείσα ημερομηνία συνεδρίασης της Γενικής Συνέλευσης. Η Εταιρεία έχει καταστήσει διαθέσιμο στην ιστοσελίδα της (www.briqproperties.gr) στο διαδίκτυο, το έντυπο που χρησιμοποιεί για το διορισμό πληρεξουσίου αντιπροσώπου. Το εν λόγω έντυπο κατατίθεται συμπληρωμένο και υπογεγραμμένο από το μέτοχο στα Γραφεία της Εταιρείας, στη διεύθυνση Αλεξάνδρου Πάντου 25 - Καλλιθέα Αττικής (Υπηρεσία Εξυπηρέτησης Μετόχων, υπεύθυνος κ. Δημήτριος Παπαδιαμαντόπουλος), ή αποστέλλεται τηλεομοιοτυπικώς στο φαξ: 211 999 4530, ή με αποστολή στην ηλεκτρονική διεύθυνση ir@briqproperties.gr τρεις (3) τουλάχιστον ημέρες πριν από την ημερομηνία της Γενικής Συνέλευσης ή τυχόν Επαναληπτικών αυτής. Ο δικαιούχος μέτοχος καλείται να μεριμνά για την επιβεβαίωση της επιτυχούς αποστολής του εντύπου διορισμού αντιπροσώπου και της παραλαβής του από την Εταιρεία, καλώντας στο τηλέφωνο: 211 999 4762.

**γ. Δικαιώματα Μειοψηφίας των μετόχων :** 1) Με αίτηση μετόχων που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να εγγράψει στην ημερήσια διάταξη της Γενικής Συνέλευσης που έχει ήδη συγκληθεί για την 19η Μαρτίου 2019 πρόσθετα θέματα, εάν η σχετική αίτηση περιέλθει στο Διοικητικό Συμβούλιο δεκαπέντε (15) τουλάχιστον ημέρες πριν από τη Γενική Συνέλευση, ήτοι έως την 4η Μαρτίου 2019, ημέρα Δευτέρα. Η αίτηση για την εγγραφή πρόσθετων θεμάτων στην ημερήσια διάταξη συνοδεύεται από αιτιολόγηση ή από σχέδιο απόφασης προς έγκριση στη Γενική Συνέλευση και η αναθεωρημένη ημερήσια διάταξη δημοσιοποιείται με τον ίδιο τρόπο όπως η προηγούμενη ημερήσια διάταξη δεκατρείς (13) ημέρες πριν από την ημερομηνία της Γενικής Συνέλευσης και ταυτόχρονα τίθεται στη διάθεση των μετόχων στο διαδίκτυο, στην ιστοσελίδα της Εταιρείας (www.briqproperties.gr), μαζί με την αιτιολόγηση ή το σχέδιο απόφασης που έχει υποβληθεί από τους μετόχους κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 123 παρ. 4 του Ν. 4548/2018. Αν τα θέματα αυτά δεν δημοσιευθούν, οι αιτούντες μέτοχοι δικαιούνται να ζητήσουν την αναβολή της Γενικής Συνέλευσης, σύμφωνα με το άρθρο 141 παρ. 5 του Ν. 4548/2018 και να προβούν οι ίδιοι στη δημοσίευση, κατά τα οριζόμενα στο δεύτερο εδάφιο της παρούσας παραγράφου, με δαπάνη της εταιρείας. Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν είναι υποχρεωμένο να προβαίνει στην εγγραφή θεμάτων στην ημερήσια διάταξη ούτε στη δημοσίευση ή γνωστοποίηση αυτών μαζί με αιτιολόγηση που υποβάλλονται από τους μετόχους, αν το περιεχόμενο αυτών έρχεται προφανώς σε αντίθεση με το νόμο και τα χρηστά ήθη. 2) Μέτοχοι που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, έχουν το δικαίωμα να υποβάλλουν σχέδια αποφάσεων για θέματα που

περιλαμβάνονται στην αρχική ή την τυχόν αναθεωρημένη ημερήσια διάταξη γενικής συνέλευσης. Η σχετική αίτηση πρέπει να περιέλθει στο διοικητικό συμβούλιο επτά (7) τουλάχιστον ημέρες πριν από την ημερομηνία της Γενικής Συνέλευσης, ήτοι έως την 12η Μαρτίου 2019, ημέρα Τρίτη. Το Διοικητικό Συμβούλιο θέτει τα σχέδια των αποφάσεων στη διάθεση των μετόχων κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 123 παρ.3 του Ν. 4548/2018, έξη (6) τουλάχιστον ημέρες πριν από την ημερομηνία της Γενικής Συνέλευσης. Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν είναι υποχρεωμένο να προβαίνει στην εγγραφή θεμάτων στην ημερήσια διάταξη ούτε στη δημοσίευση ή γνωστοποίηση αυτών μαζί με αιτιολόγηση και σχέδια αποφάσεων που υποβάλλονται από τους μετόχους, αν το περιεχόμενο αυτών έρχεται προφανώς σε αντίθεση με το νόμο και τα χρηστά ήθη. 3) Μετά από αίτηση οποιουδήποτε μετόχου που υποβάλλεται στην Εταιρεία πέντε (5) τουλάχιστον πλήρεις ημέρες πριν από τη Γενική Συνέλευση της 19ης Μαρτίου 2019, ήτοι έως την 14η Μαρτίου 2019, ημέρα Πέμπτη, το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να παρέχει στη Γενική Συνέλευση τις αιτούμενες συγκεκριμένες πληροφορίες για τις υποθέσεις της Εταιρείας, στο μέτρο που αυτές είναι χρήσιμες για την πραγματική εκτίμηση των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης. Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να απαντήσει ενιαία σε αιτήσεις μετόχων με το ίδιο περιεχόμενο. Υποχρέωση παροχής πληροφοριών δεν υφίσταται όταν οι σχετικές πληροφορίες διατίθενται ήδη στην ιστοσελίδα της Εταιρείας, ιδίως με τη μορφή ερωτήσεων και απαντήσεων. Επίσης, με αίτηση μετόχων που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου εντός της ίδιας προθεσμίας, το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να ανακοινώνει στη Γενική Συνέλευση τα ποσά που, κατά την τελευταία διετία, καταβλήθηκαν σε κάθε μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου ή τους διευθυντές της Εταιρείας, καθώς και κάθε παροχή προς τα πρόσωπα αυτά από οποιαδήποτε αιτία ή σύμβαση της Εταιρείας με αυτούς. Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί ν' αρνηθεί την παροχή των πληροφοριών για αποχρώντα ουσιώδη λόγο, ο οποίος αναγράφεται στα πρακτικά (άρθρο 141 παρ. 6 του Ν. 4548/2018). 4) Μετά από αίτηση μετόχων που εκπροσωπούν το ένα δέκατο (1/10) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και η οποία υποβάλλεται στην Εταιρεία πέντε (5) τουλάχιστον πλήρεις ημέρες πριν από τη Γενική Συνέλευση της 19ης Μαρτίου 2019, ήτοι έως την 14η Μαρτίου 2019, ημέρα Πέμπτη, το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να παρέχει στη Γενική Συνέλευση τις πληροφορίες για την πορεία των εταιρικών υποθέσεων και την περιουσιακή κατάσταση της Εταιρείας. Αντίστοιχες προθεσμίες για τυχόν άσκηση δικαιωμάτων μειοψηφίας των μετόχων ισχύουν και σε περίπτωση Επαναληπτικής Γενικής Συνέλευσης. Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί ν' αρνηθεί την παροχή των πληροφοριών για αποχρώντα ουσιώδη λόγο, ο οποίος αναγράφεται στα πρακτικά. Σε όλες τις ανωτέρω αναφερόμενες περιπτώσεις οι αιτούντες μέτοχοι οφείλουν να αποδεικνύουν τη μετοχική τους ιδιότητα και εκτός από την περίπτωση υπό 3 παραπάνω, τον αριθμό των μετοχών που κατέχουν κατά την άσκηση του σχετικού δικαιώματος. Τέτοια απόδειξη αποτελεί η προσκόμιση έγγραφης βεβαίωσης από τον φορέα στον οποίο τηρούνται οι οικείες κινητές αξίας ή εναλλακτικά η πιστοποίηση της μετοχικής τους ιδιότητας με απευθείας ηλεκτρονική σύνδεση φορέα και Εταιρείας. Λεπτομερείς πληροφορίες σχετικά με όλα τα ως άνω δικαιώματα και τους όρους άσκησης τους είναι διαθέσιμες και στην ιστοσελίδα της Εταιρείας (www.briqproperties.gr).

**δ. Διαθέσιμες πληροφορίες και έγγραφα:** Το πλήρες κείμενο των εγγράφων και των σχεδίων αποφάσεων που προβλέπονται στο άρθρο 123 παρ. 4, θα διατίθενται στους μετόχους σε έγχαρτη μορφή στα γραφεία της Εταιρείας Αλεξάνδρου Πάντου 25 - Καλλιθέα Αττικής κατόπιν αιτήματος τους απευθυνόμενο στο Τμήμα Εξυπηρέτησης Μετόχων, και τον υπεύθυνο κ. Δημήτριο Παπαδιαμαντόπουλο. Τα έγγραφα αυτά της παρ. 4 του άρθρου 123 του Ν. 4548/2018 αλλά και εκείνα της παρ. 3 του ίδιου άρθρου θα διατίθενται σε ηλεκτρονική μορφή στο διαδίκτυο, με ανάρτησή τους στην ιστοσελίδα της Εταιρείας www.briqproperties.gr.

Καλλιθέα, 22 Φεβρουαρίου 2019

ΤΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Ακολούθως η Συνέλευση εισήλθε στη συζήτηση των θεμάτων της ημερησίας διατάξεως.

**Θέμα 1ο: Έγκριση των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας για την χρήση 2018, οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α, μετά της σχετικής ετήσιας έκθεσης διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και της εισηγητικής έκθεσης των Ορκωτών Ελεγκτών και διανομής κερδών χρήσης 2018 και παροχή σχετικής εξουσιοδότησης προς το Διοικητικό Συμβούλιο όπως προβεί στη διανομή των κερδών.**

Ο Πρόεδρος της Γενικής Συνέλευσης, κ. Θεόδωρος Φέσσας, παρουσίασε τις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση 2018 οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α, μετά της σχετικής ετήσιας έκθεσης διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και της εισηγητικής έκθεσης των Ορκωτών Ελεγκτών όπως αυτές εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στη συνεδρίασή του της 22ης Φεβρουαρίου 2019.

Η έκθεση ελέγχου των ορκωτών ελεγκτών έχει ως ακολούθως:

## ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

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 2018, 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 2018, 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 2018 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**<br><br>Τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας περιλαμβάνουν κυρίως γραφεία, αποθήκες και ακίνητα ειδικής χρήσης. 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 τις μεθόδους των προεξοφλημένων ταμειακών ροών και της κεφαλαιοποίησης εισοδήματος σε συνδυασμό με τη συγκριτική μέθοδο.<br>Η αξία των ακινήτων της Εταιρείας έχει προκύψει ως ο σταθμισμένος μέσος όρος των αξιών που προέκυψαν από τις προαναφερθείσες μεθόδους αποτίμησης και αυτή η λογιστική πολιτική έχει εφαρμοστεί με συνέπεια και στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του προηγούμενου έτους.<br><br>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 29 Ιανουαρίου 2019 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου με βάση την οποία εγκρίθηκε η Κατάσταση Επενδύσεων που συνέταξε η Εταιρεία για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2018, 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.<br><br>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 € 39,6 εκ. κατά την 31η Δεκεμβρίου 2018, αντιπροσωπεύοντας το 96% του συνόλου της αξίας του ενεργητικού της Εταιρείας, ενώ το κέρδος από την αναπροσαρμογή της αξίας | Οι διαδικασίες ελέγχου μας σχετικά με τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας για την 31 Δεκεμβρίου 2018 περιλάμβαναν τα ακόλουθα:<br>• Λάβαμε τις αποτιμήσεις των επενδύσεων της Εταιρείας που διενεργήθηκαν από τους πιστοποιημένους εκτιμητές της διοίκησης με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2018.<br>• 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.<br>• Διαβάσαμε τη σύμβαση συνεργασίας μεταξύ των πιστοποιημένων εκτιμητών και της Εταιρείας για να εκτιμήσουμε τους όρους ανάθεσης της ως άνω εργασίας.<br>• 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.<br>• 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 2018.<br>• 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 2018. Τα δεδομένα αυτά περιλάμβαναν πληροφορίες μίσθωσης για κάθε ακίνητο, που προέκυψαν από τα υπογεγραμμένα μισθωτήρια συμβόλαια, καθώς και λοιπές |

| | |
|---|---|
| αυτών στη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, ανέρχεται σε € 1,7 εκ. και έχει καταχωρηθεί στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων.<br><br>Ορισμένες βασικές παραδοχές που απαιτούν σημαντική κρίση, όπως τα προεξοφλητικά επιτόκια, περιλαμβανομένων των συντελεστών κεφαλαιοποίησης, οι κεφαλαιουχικές δαπάνες και τα λοιπά έξοδα διακράτησης αποτελούν τη βάση προσδιορισμού της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας. 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.<br><br>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 ανωτέρω, και του γεγονότος ότι ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας τους εξαρτάται από ορισμένες βασικές παραδοχές που απαιτούν σημαντική κρίση. | πληροφορίες, όπως τα σχετικά συμβολαιογραφικά έγγραφα.<br>• 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.<br>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.<br>• 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 και επισκοπήσαμε την εύλογη αξία τους όπως προέκυψε από τους πιστοποιημένους εκτιμητές κατά την ημερομηνία απόκτησής τους. Συγκρίναμε το τίμημα αγοράς με την εύλογη αξία των αποκτηθέντων επενδυτικών ακινήτων κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018, με σκοπό την αξιολόγηση της λογικότητας της μεταβολής.<br>• 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. Ν. 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 31/12/2018 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 19/4/2018 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 2018, συμπληρώνοντας τρία χρόνια αδιάλειπτης ελεγκτικής εργασίας.

Αθήνα, 25 Φεβρουαρίου 2019

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

Ο Πρόεδρος της Γενικής Συνέλευσης κάλεσε τους κ.κ. μετόχους να λάβουν απόφαση περί της εγκρίσεως των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας για την χρήση 2018, οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α, μετά της σχετικής ετήσιας έκθεσης διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και της εισηγητικής έκθεσης των Ορκωτών Ελεγκτών, οι οποίες έχουν ως ακολούθως:

# BriQ Properties A.E.E.A.Π.

## ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

## για τη χρήση από 01 Ιανουαρίου 2018 έως 31 Δεκεμβρίου 2018

**BriQ Properties A.E.E.A.Π**

**Αρ.ΓΕΜΗ - 140330201000**

**Αλ. Πάντου 25, Καλλιθέα**

**Φεβρουάριος 2019**

**Περιεχόμενα**

**Α. Δηλώσεις εκπροσώπων του Διοικητικού Συμβουλίου** **3**

**Β. Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας** **4**

**Γ. Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή** **22**

**Δ. Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις** **29**

**Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης** **29**

**Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων** **30**

**Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων** **31**

**Κατάσταση ταμειακών ροών** **32**

**Επιλεγμένες Επεξηγηματικές Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων** **33**

1. Γενικές πληροφορίες 33
2. Αρχές σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων 34
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου 43
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης 46
5. Πληροφόρηση κατά τομέα 47
6. Επενδύσεις σε ακίνητα 49
7. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία 51
8. Άυλα περιουσιακά στοιχεία 51
9. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις 52
10. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 53
11. Μετοχικό κεφάλαιο 53
12. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία 53
13. Δανειακές Υποχρεώσεις 54
14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 55
15. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων 55
16. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα 56
17. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού 56
18. Λοιπά λειτουργικά έξοδα 56
19. Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) – καθαρά 57
20. Φόροι 57
21. Μερίσματα ανά μετοχή 57
22. Κέρδη ανά μετοχή 58
23. Ανειλημμένες υποχρεώσεις 58
24. Υφιστάμενα εμπράγματα βάρη 58
25. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη 58
26. Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις 60
27. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού 61

# 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 2018, 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 τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζει, καθώς και την προβλεπόμενη από το άρθρο 43ββ του Κ.Ν. 2190/1920 «Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης».

**Καλλιθέα, 22 Φεβρουαρίου 2019**

| **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 2018

**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 2018. 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 2018 έως 31η Δεκεμβρίου 2018

2) Σημαντικά γεγονότα κατά την κλειόμενη περίοδο

3) Προοπτικές, κυριότερους κινδύνους και αβεβαιότητες

4) Σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

**ΑΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ 2018**

Την 22α Ιουνίου 2018 ολοκληρώθηκε η τέταρτη και τελευταία αξιολόγηση του τρίτου προγράμματος οικονομικής προσαρμογής για την Ελλάδα . Την 6η Αυγούστου 2018 καταβλήθηκε η 5η δόση χρηματοδοτικής συνδρομής, ύψους € 15 δισ. και την 20η Αυγούστου 2018 ανακοινώθηκε πως η χώρα ολοκλήρωσε επιτυχώς το τρίτο πρόγραμμα οικονομικής προσαρμογής του Ευρωπαϊκού Μηχανισμού Σταθερότητας (ΕΜΣ). Αν και δεν συνάφθηκε κάποιο νέο Πρόγραμμα Οικονομικής Προσαρμογής, η ελληνική κυβέρνηση δεσμεύτηκε με το Μεσοπρόθεσμο Πλαίσιο Δημοσιονομικής Εφαρμογής 2019 –2022, για την εφαρμογή δημοσιονομικών μέτρων και την επίτευξη ορισμένων στόχων, ως προς το πρωτογενές πλεόνασμα.

Σύμφωνα με τα στοιχεία εκτέλεσης του κρατικού προϋπολογισμού, σε τροποποιημένη ταμειακή βάση, για την περίοδο Ιανουαρίου – Δεκεμβρίου 2018, παρουσιάζεται έλλειμμα στο ισοζύγιο του κρατικού προϋπολογισμού ύψους 2.316 εκατ. ευρώ έναντι στόχου για έλλειμμα 1.911 εκατ. ευρώ που έχει περιληφθεί στην εισηγητική έκθεση του Προϋπολογισμού 2019, για το αντίστοιχο διάστημα του 2018 και ελλείμματος 4.268 εκατ. ευρώ το αντίστοιχο διάστημα του 2017. Το πρωτογενές αποτέλεσμα διαμορφώθηκε σε πλεόνασμα ύψους 3.237 εκατ. ευρώ, έναντι στόχου για πρωτογενές πλεόνασμα 3.604 εκατ. ευρώ και πρωτογενούς πλεονάσματος 1.940 εκατ. ευρώ για την ίδια περίοδο το 2017. Επίσης, σύμφωνα με προσωρινά στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής το εγχώριο προϊόν της Ελλάδας το τρίτο τρίμηνο του 2018 παρουσίασε αύξηση κατά 1% σε σχέση με το 2ο τρίμηνο του 2018 και ήταν κατά 2,2% υψηλότερο από ότι το αντίστοιχο τρίμηνο του 2017.

Επιπλέον η σταδιακή αύξηση της απασχόλησης από τα μέσα του 2014 είναι ένα στοιχείο με θετικές επιπτώσεις, καθώς η απασχόληση σχετίζεται έντονα με την απορρόφηση γραφειακών χώρων στην Ελλάδα, η οικονομία της οποίας είναι εξαρτημένη σε μεγάλο βαθμό από τον τριτογενή τομέα.

Ως αποτέλεσμα των παραπάνω το 2018 κυριαρχούσαν οι προσδοκίες αναπτυξιακής πορείας της ελληνικής οικονομίας κατευθυνόμενες από την αναμενόμενη επιτυχή ολοκλήρωση του προγράμματος οικονομικής προσαρμογής, χωρίς ωστόσο να έχει εξαλειφθεί η αβεβαιότητα, καθώς η οικονομία παραμένει πολύ ευάλωτη σε εξωτερικές επιδράσεις. Οι σταθεροποιητικές τάσεις της οικονομίας συνέβαλλαν θετικά στην εικόνα της αγοράς ακίνητων. Συνεχίστηκε έτσι η σταθεροποίηση των τιμών των επαγγελματικών ακινήτων και η σταδιακή αύξηση των ενοικίων κυρίως σε ακίνητα υψηλών προδιαγραφών.

Η αγορά των επαγγελματικών ακινήτων εμφάνισε ανοδικές τάσεις και στις τιμές και στα ενοίκια των ακινήτων. Η αγορά εξακολουθεί να χαρακτηρίζεται από το μεγάλο απόθεμα δεύτερης και κατώτερης κατηγορίας ακινήτων και την αδυναμία των τραπεζών να χορηγήσουν νέα δάνεια. Παρόλα αυτά, το τοπίο φαίνεται να αλλάζει, νέες κατασκευές προγραμματίζονται και εκδηλώνεται ενδιαφέρον ξένων θεσμικών επενδυτών καθώς και ξένων αγοραστών να επενδύσουν στον εγχώριο τομέα των

ακινήτων όπου οι αποδόσεις είναι υψηλότερες από άλλες ευρωπαϊκές αγορές. Επίσης αύξηση παρουσίασε και η ζήτηση νέων χώρων από εταιρείες σχετιζόμενες κυρίως με τους κλάδους της τεχνολογίας, των φαρμακευτικών προϊόντων και του τουρισμού λόγω πλάνων επιχειρηματικής μεγέθυνσης και επέκτασης σε νέους χώρους.

Κατά τη διάρκεια της εξεταζόμενης χρήσης, η Εταιρεία προχώρησε σε νέες επενδύσεις και αύξηση των μεγεθών της ενώ συνέχισε την ενεργή διαχείριση του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της.

Η Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης και οι Καταστάσεις Αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εξεταζόμενης χρήσης, 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 χρήσης σας γνωρίζει τα παρακάτω:

**Επενδύσεις σε Ακίνητα**

Την 31η Δεκεμβρίου 2018, το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας περιλάμβανε 14 ακίνητα συνολικής επιφάνειας 48.765,10 τ.μ. με αξία € 39.812 χιλ., όπως αποτιμήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές των εταιρειών «ΑΘΗΝΑΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ Ε.Π.Ε.» και «HVS HOSPITALITY CONSULTING SERVICES A.E.». Η αύξηση της αξίας των ακινήτων την 31η Δεκεμβρίου 2018 ήταν € 13.466 χιλ. (+51,1%) εν σχέση με την 31η Δεκεμβρίου 2017.

Το χαρτοφυλάκιο αποτελείται από 6 κτίρια γραφείων, 1 κτίριο γραφείων με ισόγεια καταστήματα (μικτής χρήσης), 4 κτίρια αποθηκευτικών χώρων (logistics), 1 κατάστημα, 1 ξενοδοχείο και 1 κτίριο κοινωνικής πρόνοιας και συγκεκριμένα Μονάδα Φροντίδας Ηλικιωμένων (Μ.Φ.Η.). Όλα τα ακίνητα τις Εταιρείας βρίσκονται στην περιφέρεια του νομού Αττικής, με εξαίρεση το ξενοδοχείο που βρίσκεται στην περιφέρεια του νομού Κυκλάδων.

Η εύλογη αξία των Επενδύσεων σε Ακίνητα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2018 ανερχόταν σε € 39.623 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένης της αξίας του ιδιοχρησιμοποιούμενου χώρου γραφείων της Εταιρείας αξίας € 189 χιλ.) έναντι αξίας € 26.168 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένης της αξίας του ιδιοχρησιμοποιούμενου χώρου γραφείων της Εταιρείας αξίας € 178 χιλ.) κατά την 31η Δεκεμβρίου 2017. Η αύξηση αυτή οφείλεται στην προσθήκη 5 ακινήτων συνολικής αξίας € 11.514 χιλ. που πραγματοποιήθηκε στο 2018, στην αναπροσαρμογή του υφισταμένου χαρτοφυλακίου κατά € 1.734 χιλ. και σε μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες € 207 χιλ.(βλ. Σημείωση 6).

Οι αποτιμήσεις των ακινήτων της Εταιρείας έγιναν σύμφωνα με τη Μέθοδο Προεξοφλούμενων Χρηματοοικονομικών Ροών (Discounted Cash Flow) και την Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων Κτηματαγοράς με συντελεστές βαρύτητας 80% και 20% αντίστοιχα, ενώ για το ξενοδοχείο έγινε σύμφωνα την μέθοδο κεφαλαιοποίησης εισοδήματος (80%) και συγκριτικών στοιχείων (20%)

**Έσοδα**

Τα Έσοδα από Μισθώματα της Εταιρείας για την χρήση 2018 ανήλθαν σε € 2.175 χιλ. έναντι € 1.885 χιλ. για την χρήση 2017 παρουσιάζοντας σημαντική αύξηση ποσού 290 χιλ. ή 15,4%. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στην ενσωμάτωση των εσόδων προερχόμενων από τις νέες επενδύσεις της Εταιρείας.

Το ποσοστό των ετησιοποιημένων εσόδων από μισθώματα που προέρχεται από θυγατρικές και συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου Quest Συμμετοχών Α.Ε. προς τα συνολικά έσοδα από μισθώματα ανερχόταν την 31.12.2018 στο 69,4%. Το ποσοστό αυτό είναι εμφανώς μειωμένο εν συγκρίσει με την 31η Δεκεμβρίου 2017 όπου το 97,0% των ετησιοποιημένων εσόδων από μισθώματα προερχόταν από θυγατρικές και συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου Quest Συμμετοχών Α.Ε.

Την 31η Δεκεμβρίου 2018 το συνολικό ποσοστό πληρότητας (το σύνολο των μισθωμένων χώρων δια του συνόλου της εκμισθώσιμης επιφάνειας) των ακινήτων της Εταιρείας ήταν 89,8% ενώ την 31.12.2017 ήταν 98,8%. Η μείωση αυτή οφείλεται αποκλειστικά στις αγορές δύο ακινήτων (Ι. Γενναδίου 4 και Λ. Κηφισού 123) τα οποία αγοράσθηκαν ως κενά τον Δεκέμβριο 2018 .

**Κέρδη 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 2018 ανήλθαν σε € 1.734 χιλ. έναντι € 99 χιλ. για τη χρήση 2017.

Από την απόκτηση νέων επενδυτικών ακινήτων το 2018 προέκυψε κέρδος από αναπροσαρμογή ποσού € 565 χιλ., ενώ από το υφιστάμενο χαρτοφυλάκιο της 31ης Δεκεμβρίου 2017 προέκυψε κέρδος ποσού € 1.169 χιλ.

**Λειτουργικά Έξοδα**

Τα **Άμεσα Έξοδα σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα** για τη χρήση 2018 ανήλθαν σε € 291 χιλ. έναντι € 226 χιλ. για τη χρήση 2017 ήτοι παρουσίασαν αύξηση 28,6%. Τα έξοδα αυτά αφορούν κυρίως τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων (βλ. σημείωση 16) ποσού € 166 χιλ. (31.12.2017 : € 141 χιλ.) και επισκευές ποσού € 59 χιλ.( 31.12.2017 : € 15 χιλ.).

Τα **Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα** ανήλθαν σε € 202 χιλ. έναντι € 420 χιλ. της περσινής χρήσης τα οποία περιλάμβαναν έξοδα εισαγωγής στο Χ.Α. ποσού € 230 χιλ.

**Χρηματοοικονομικά Έσοδα/ Έξοδα**

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα ανήλθαν σε € 44 χιλ. έναντι € 1 χιλ. για τη χρήση 2017 λόγω των δανειακών υποχρεώσεων που ανέλαβε η Εταιρεία το 2018 μέσω των οποίων χρηματοδοτήθηκαν οι νέες επενδύσεις σε ακίνητα (βλ. σημείωση 19). Το σύνολο των εσόδων από τόκους για την χρήση 2018 ανήλθε σε € 3 χιλ. έναντι € 43 χιλ. για τη χρήση 2017.

**Λειτουργικά Κέρδη (EBITDA) - Αποτελέσματα προ Φόρων**

Τα λειτουργικά κέρδη της Εταιρείας για την χρήση 2018 ανήλθαν σε 3.162 χιλ. έναντι 1.112 χιλ. της περσινής χρήσης, ενώ τα λειτουργικά κέρδη μη συμπεριλαμβανομένων των κερδών από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ανήλθαν σε ποσό € 1.428 χιλ. έναντι ποσού € 1.013 χιλ. της προηγούμενης χρήσης, εμφανίζοντας αύξηση ποσού € 415 χιλ. ή 41,0%. Η αύξηση αυτή οφείλεται στην αύξηση των εσόδων με την ενσωμάτωση των νέων επενδύσεων αλλά και στον περιορισμό του λειτουργικού κόστους καθώς στην χρήση του 2017 συμπεριλαμβανόταν κονδύλι € 230 χιλ. που αφορούσε έξοδα εισαγωγής της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Τα αποτελέσματα προ φόρων ανήλθαν σε κέρδη € 3.121 χιλ. έναντι € 1.154 χιλ. της περσινής χρήσης. Τα αποτελέσματα προ φόρων μη συμπεριλαμβανομένων των κερδών από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ανήλθαν σε ποσό € 1.387 χιλ. έναντι ποσού € 1.055 χιλ. της προηγούμενης χρήσης, εμφανίζοντας αύξηση ποσού 332 χιλ. ή 31,5%.

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 01.01.2018 έως 31.12.2018** | **Από 01.01.2017 έως 31.12.2017** |
|---|---|---|
| **Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων** | **3.121** | **1.154** |
| Πλέον : Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων | 8 | 7 |
| Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα (Σημ.19) | 41 | (42) |
| **Κέρδη/ (ζημιές) προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)** | **3.170** | **1.119** |
| Μείον: Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία | (1.734) | (99) |
| Πλέον: Μη επαναλαμβανόμενα έξοδα εισαγωγής της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών | - | 230 |
| **Προσαρμοσμένα κέρδη προ Τόκων, Φόρων και συνολικών Αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)** | **1.436** | **1.250** |

**Φόροι**

Οι φόροι της Εταιρείας για τη χρήση 2018 ανήλθαν σε € 242 χιλ. έναντι € 214 χιλ. της χρήσης 2017, παρουσιάζοντας αύξηση κατά €28 χιλ. ή 13,2%, λόγω της αύξησης της αξίας των επενδύσεων της Εταιρείας την 31η Δεκεμβρίου 2018 κατά 13.466 χιλ. ή 51,1% εν σχέση με την 31η Δεκεμβρίου 2017.

Ως Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία η Εταιρεία φορολογείται βάσει 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 πλέων διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές.

**Αποτελέσματα μετά από Φόρους**

Τα καθαρά κέρδη της Εταιρείας για τη χρήση 2018, βάση των ανωτέρω ανήλθαν σε € 2.879 χιλ. έναντι κερδών € 940 χιλ. της προηγούμενης χρήσης.

**Στοιχεία Ισολογισμού**

Το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2018 ανέρχεται σε € 30.730 χιλ. από € 28.268 χιλ. για τη προηγούμενη χρήση.

Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας την 31η Δεκεμβρίου 2018 ανέρχονται σε € 1.303 χιλ. έναντι € 2.536 ταμειακών διαθεσίμων την 31η Δεκεμβρίου 2017.

Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2018 η Εταιρεία προχώρησε στην έκδοση ομολογιών συνολικού ύψους € 9.650 εκ. μέσω των οποίων χρηματοδοτήθηκαν οι νέες επενδύσεις σε ακίνητα.

Την 31η Δεκεμβρίου οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας ανέρχονταν σε € 9.640 χιλ. ενώ για την περσινή χρήση η Εταιρεία δεν είχε αναλάβει δανειακές υποχρεώσεις. Ο δείκτης μόχλευσης (Δάνεια / Επενδύσεις) της Εταιρείας την 31η Δεκεμβρίου 2018 ήταν 24,3% ενώ το Net Debt Ratio ήταν 21,0%.

Η Εσωτερική Λογιστική Αξία (N.A.V.) της Εταιρείας την 31η Δεκεμβρίου 2018 ήταν ίση με € 30.730 χιλ. ενώ η Εσωτερική Λογιστική Αξία (N.A.V.) ανά μετοχή ήταν ίση με € 2,58 ενώ για την 31η Δεκεμβρίου 2017 ήταν € 28.268 χιλ. και € 2,37 αντίστοιχα, παρουσιάζοντας αύξηση 8,7%.

**Βασικοί Δείκτες**

| | **31.12.2018** | **31.12.2017** |
|---|---|---|
| **Δείκτης Ρευστότητας** | | |
| Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio) | 1,15x | 6,77x |
| **Δείκτες Μόχλευσης** | | |
| Συνολικός Δανεισμός προς Σύνολο Ενεργητικού | 23,4% | - |
| Δάνεια προς Επενδύσεις σε Ακίνητα (L.T.V.) | 24,3% | - |
| Δάνεια μείον Μετρητά προς Επενδύσεις σε Ακίνητα (Net L.T.V.) | 21,0% | - |
| **Καθαρή Θέση** | | |
| Εσωτερική Λογιστική Αξία (N.A.V.) | € 30.730 χιλ. | € 28.268 χιλ. |
| Εσωτερική Λογιστική Αξία της μετοχής (N.A.V. / μετοχή) | € 2,58 | € 2,37 |
| **Κεφάλαια από την Λειτουργία** | 01.01.2018-31.12.2018 | 01.01.2017-31.12.2017 |
| Κεφάλαια από την Λειτουργία (F.F.O) | € 1.257 χιλ. | € 1.088 χιλ. |

**Διανομή Μερίσματος**

Το Διοικητικό Συμβούλιο της 22.02.2019 αποφάσισε να εισηγηθεί προς την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, την διανομή μερίσματος ποσού € 656 χιλ. ή € 0,055 ανά μετοχή, από τα κέρδη της χρήσης 2018.

**ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ 2018**

1. Την 30η Ιανουαρίου 2018 η Εταιρεία υπέγραψε μισθωτήριο 10ετούς διάρκειας με την εταιρεία ELPEDISON Α.Ε. για την μίσθωση του εμπορικού καταστήματος επιφάνειας 168,4 τ.μ. που βρίσκεται στον Δήμο Κηφισιάς, επί της Λεωφόρου Κηφισίας 283 και της οδού Σολωμού 2. Το συγκεκριμένο κατάστημα αγοράστηκε από την Εταιρεία την 28η Νοεμβρίου 2017 ως κενό κατάστημα σε διαγωνιστική διαδικασία που είχε διενεργήσει η Τράπεζα «Eurobank Ergasias Α.Ε.».

2. Την 22α Φεβρουαρίου 2018 η Έκτακτή Γενική Συνέλευση (ΕΓΣ) της Εταιρείας ενέκρινε την έκδοση κοινού εμπραγμάτως εξασφαλισμένου ομολογιακού δανείου ποσού έως € 10 εκ., διάρκειας επτά (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 χρηματοδότηση αγοράς νέων επενδυτικών ακινήτων.

3. Την 19η Απριλίου 2018 η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε τη διανομή μερίσματος συνολικού ποσού € 417 χιλ. (€ 0,035 ανά μετοχή, καθαρό) από τα κέρδη της χρήσης 2017, μετά από το συμψηφισμό των ζημίων της προηγούμενης περιόδου (21.10.2016-31.12.2016) ύψους € 449 χιλ., που είχαν προέλθει κυρίως από ζημίες από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία των ακινήτων.

4. Την 3η Ιουλίου 2018 η Εταιρεία προχώρησε σε αγορά αυτοτελούς τετραώροφου επενδυτικού ακινήτου ειδικής χρήσης, συνολικής επιφανείας 1.788,42 τ.μ., που βρίσκεται επί της οδού Φιλελλήνων 18 στο Χαλάνδρι έναντι συνολικού τιμήματος € 1,0 εκ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης € 43 χιλ.). Το ακίνητο χρησιμοποιείται ως Μονάδα Φροντίδας Ηλικιωμένων και είναι πλήρως μισθωμένο μέχρι το 2028.

5. Την 27η Ιουλίου 2018 η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά ολόκληρου του 3ου ορόφου γραφείων επιφάνειας 766,70 τ.μ., μιας αποθήκης επιφάνειας 27,44 τ.μ. και 8 υπόγειων θέσεων στάθμευσης στο κτίριο γραφείων "EUROCO" επί της οδού Αλαμάνας 1 στο Μαρούσι Αττικής, έναντι συνολικού τιμήματος €1,4 εκ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης € 37 χιλ.). Οι ιδιοκτησίες είναι όλες μισθωμένες.

6. Την 8η Οκτωβρίου 2018 η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά του ξενοδοχείου τεσσάρων αστέρων (4*) Mr & Mrs White Paros που βρίσκεται στην Νάουσα της Πάρου. Το ξενοδοχείο διαθέτει 49 δωμάτια, 113 κλίνες και έχει συνολική επιφάνεια 4.468,27 τ.μ. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε €3,5 εκ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης € 53 χιλ.). Το ξενοδοχείο είναι μισθωμένο στην εταιρεία HOTEL BRAIN CAPITAL ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ Α.Ε. μέχρι το 2033.

7. Την 19η Δεκεμβρίου 2018 η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά αυτοτελούς γωνιακού εξαώροφου ακινήτου εξαιρετικής προβολής και τοποθεσίας, το οποίο βρίσκεται στην Ι. Γενναδίου 4 και Υψηλάντου στο Κολωνάκι. Το ακίνητο έχει συνολική επιφάνεια 1.629,30 τ.μ. και φιλοξενούσε την Καναδική Πρεσβεία μέχρι το 2015. Το ακίνητο αγοράστηκε από την Εταιρεία έναντι συνολικού τιμήματος €4,75 εκ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης € 91 χιλ.).

8. Την 24η Δεκεμβρίου 2018 η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά αποθηκευτικών χώρων στη Λ. Κηφισού 123 στον Άγιο Ιωάννη Ρέντη σε όμορο ακίνητο με τα ακίνητα ιδιοκτησίας της Εταιρείας που βρίσκονται επί της Λ. Κηφισού 119 και Λ. Κηφισού 125-127. Το ακίνητο έχει συνολική επιφάνεια περίπου 2.000 τ.μ. και αγοράσθηκε έναντι συνολικού τιμήματος €625 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης € 15 χιλ.).

**ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ**

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

**ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ 2019**

Ως αποτέλεσμα ολοκλήρωσης του τρίτου προγράμματος οικονομικής προσαρμογής, το οποίο ολοκληρώθηκε επιτυχώς την 20η Αυγούστου 2018, από τις αρχές του 2018 παρουσιάστηκε ενίσχυση της εμπιστοσύνης προς την ελληνική οικονομία. Οι προσδοκίες σταθεροποίησης και αναπτυξιακής πορείας της ελληνικής οικονομίας αντανακλώνται και στην αγορά των επαγγελματικών ακινήτων προσελκύοντας εγχώριους και ξένους επενδυτές.

Ένας επιπλέον παράγοντας ο οποίος θα επηρεάσει το κοινωνικοοικονομικό περιβάλλον και την οικονομική πολιτική το τρέχον έτος είναι οι διαδοχικές εκλογές, κυρίως οι βουλευτικές. Οι εξαγγελίες των κομμάτων, ιδίως όσες αφορούν σε δημοσιονομικά μέτρα, π.χ. σε φοροελαφρύνσεις, παροχή επιδομάτων, αλλά και αυτές για προσλήψεις κ.ά. μεταβάλλουν τις προσδοκίες των οικονομικών μονάδων δημιουργώντας αβεβαιότητα για τη σταθερότητα των παραμέτρων του φορολογικού συστήματος, του ρυθμιστικού πλαισίου για την επιχειρηματικότητα κ.ά.

Στον τομέα των ακινήτων η αναγκαία εξυγίανση του δανειακού χαρτοφυλακίου των Τραπεζών, που περιλαμβάνει αρκετά ακίνητα, 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 2019 είναι η αύξηση των μεγεθών της και η ανάπτυξη εργασιών μέσω νέων επενδύσεων 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 Διοικητικό Συμβούλιο 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. 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 στην πλειονότητα των συμβάσεων μισθώσεων προβλέπονται ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων που συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή. Επιπλέον στις περισσότερες συμβάσεις μίσθωσης προβλέπεται ότι σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα.

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

Η έκθεση της Εταιρείας στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται από καταθέσεις όψεως (Σημείωση 10) που έχει στο ενεργητικό της καθώς και από τραπεζικά δάνεια με κυμαινόμενο επιτόκιο (Σημείωση 13) που εκθέτουν την Εταιρεία σε κίνδυνο ταμειακών ροών λόγω πιθανής μεταβολής των επιτοκίων.

Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική της θέση, καθώς το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών.

Η έκθεση της Εταιρείας σε κίνδυνο μεταβολής επιτοκίων δεν είναι σημαντική λόγω της χαμηλής έκθεσης της Εταιρείας σε δανεισμό (Net Loan To Value Ratio 21,0%).

**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 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 69,4% από 97,0% στις 31.12.2017 των συνολικών εσόδων από μισθώματα (Σημειώσεις 15 και 25).

**Γ) Κίνδυνος ρευστότητας**

Ο υφιστάμενος ή μελλοντικός κίνδυνος για τα κέρδη και το κεφάλαιο απορρέει από αδυναμία της Εταιρείας να ρευστοποιήσει/ εισπράξει ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις χωρίς να υποστεί σημαντικές απώλειες. Η Εταιρεία εξασφαλίζει την απαιτούμενη ρευστότητα εγκαίρως ώστε 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 αυξηθούν, ενώ η εξάλειψη των περιορισμών στην κίνηση κεφαλαίων και η υλοποίηση του προγράμματος αποκρατικοποιήσεων, 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 2018 ανέρχεται σε τρία (3) άτομα, όπως και την 31η Δεκεμβρίου 2017.

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 25 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2018.

**ΔΗΛΩΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ**

Η παρούσα Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 43ββ του κ.ν. 2190/1920, το οποίο 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), όπως ίσχυε έως και το έτος 2018.

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).

θ. Η Εταιρεία δεν εφαρμόζει συγκεκριμένη πολιτική για την πολυμορφία των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων της λόγω του περιορισμένου μεγέθους της.

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 αντιιών (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 01.01.2018 έως 31.12.2018 και την ιδιότητα εκάστου από αυτά:

| ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ | ΙΔΙΟΤΗΤΑ | ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΝΑΛΗΨΗΣ ΚΑΘΗΚΟΝΤΩΝ | ΛΗΞΗ ΘΗΤΕΙΑΣ |
|---|---|---|---|
| **Θεόδωρος Φέσσας** | Πρόεδρος – Μη Εκτελεστικό Μέλος | 7.10.2016 (Σύσταση Εταιρείας)<br>21.10.2016 (Έγκριση Σύστασης)<br>19.5.2017 (Τακτική ΓΣ) | 18.5.2020<br>ή<br>επόμενη Τακτική ΓΣ |
| **Φαίδων Ταμβακάκης** | Αντιπρόεδρος – Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος | 7.10.2016 (Σύσταση Εταιρείας)<br>21.10.2016 (Έγκριση Σύστασης)<br>19.5.2017( Τακτική ΓΣ) | 18.5.2020<br>ή<br>επόμενη Τακτική ΓΣ |
| **Άννα Αποστολίδου** | Διευθύνουσα Σύμβουλος – Εκτελεστικό Μέλος | 7.10.2016 (Σύσταση Εταιρείας)<br>21.10.2016 (Έγκριση Σύστασης)<br>19.5.2017 (Τακτική ΓΣ) | 18.5.2020<br>ή<br>επόμενη Τακτική ΓΣ |
| **Απόστολος Γεωργαντζής** | Εκτελεστικό Μέλος | 7.10.2016 (Σύσταση Εταιρείας)<br>21.10.2016 (Έγκριση Σύστασης)<br>19.5.2017 (Τακτική ΓΣ) | 18.5.2020<br>ή<br>επόμενη Τακτική ΓΣ |
| **Ευτυχία Κουτσουρέλη** | Μη Εκτελεστικό Μέλος | 7.10.2016 (Σύσταση Εταιρείας)<br>21.10.2016 (Έγκριση Σύστασης)<br>19.5.2017 (Τακτική ΓΣ) | 18.5.2020<br>ή<br>επόμενη Τακτική ΓΣ |
| **Μάρκος Μπιτσάκος** | Μη Εκτελεστικό Μέλος | 7.10.2016 (Σύσταση Εταιρείας)<br>21.10.2016 (Έγκριση Σύστασης)<br>19.5.2017 (Τακτική ΓΣ) | 18.5.2020<br>ή<br>επόμενη Τακτική ΓΣ |
| **Ευστράτιος Παπαευστρατίου** | Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος | 28.09.2017 (Απόφαση Δ.Σ.)<br>22.02.2018 (Έκτακτη Γ.Σ.) | 18.05.2020<br>ή<br>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 26 φορές μέσα στο έτος 2018 (ήτοι από 01.01.2018-31.12.2018).

Οι παρουσίες κάθε μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου κατά τη χρήση 2018 εμφανίζονται στον παρακάτω πίνακα:

| ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ | ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ ΠΟΥ ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΗΘΗΚΑΝ | ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ ΠΟΥ ΣΥΜΜΕΤΕΙΧΕ | ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ ΠΟΥ ΕΚΠΡΟΣΩΠΗΘΗΚΕ |
|---|---|---|---|
| **Θεόδωρος Φέσσας** | 26 | 26 | - |
| **Φαίδων Ταμβακάκης** | 26 | 26 | - |
| **Άννα Αποστολίδου** | 26 | 26 | - |
| **Απόστολος Γεωργαντζής** | 26 | 26 | - |
| **Ευτυχία Κουτσουρέλη** | 26 | 26 | - |
| **Μάρκος Μπιτσάκος** | 26 | 26 | - |
| **Ευστράτιος Παπαευστρατίου** | 26 | 26 | - |

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 για τη χρήση 2017 και 2018 εγκρίθηκαν και προ εγκρίθηκαν αντίστοιχα με την από 19.04.2018 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης

της Εταιρείας. 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 προΐσταται της διαδικασίας αξιολόγησης του Διοικητικού Συμβουλίου, συντονίζει την αποτελεσματική επικοινωνία μεταξύ των εκτελεστικών και μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και προΐσταται στην αξιολόγηση του Προέδρου από το Διοικητικό 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 προΐσταται όλων των υπηρεσιών της Εταιρείας, διευθύνει το έργο τους, λαμβάνει τις αναγκαίες αποφάσεις μέσα στα πλαίσια των διατάξεων που διέπουν τη λειτουργία της Εταιρείας, των εγκεκριμένων προγραμμάτων και προϋπολογισμών, των αποφάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου, των επιχειρησιακών σχεδίων, των στρατηγικών στόχων και του προγράμματος δράσης της Εταιρείας.
2. Σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρείας, ο Διευθύνων Σύμβουλος ασκεί όλες τις ουσιαστικές διοικητικές αρμοδιότητες και όσες άλλες αρμοδιότητες του εκχωρεί το Διοικητικό Συμβούλιο. Ειδικότερα:

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

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

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

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

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

3. Ο Διευθύνων Σύμβουλος είναι επίσης υπεύθυνος για:
    1. τη σύνταξη του προϋπολογισμού εσόδων – εξόδων της Εταιρείας,
    2. τη σύνταξη του ετήσιου απολογισμού της Εταιρείας, εντός τριών μηνών από τη λήξη εκάστου οικονομικού έτους,

Ο Διευθύνων Σύμβουλος ελέγχει την καθημερινή εργασία της Εταιρείας και ασκεί την εποπτεία στη διεξαγωγή των εργασιών κάθε υπηρεσίας, έχοντας τη διοίκηση του προσωπικού της Εταιρείας. Ο Διευθύνων Σύμβουλος μπορεί να μεταβιβάζει μέρος των προβλεπόμενων από το Νόμο και το Καταστατικό αρμοδιοτήτων του στους Διευθυντές ή σε άλλους υπαλλήλους της Εταιρείας. Ο Διευθύνων Σύμβουλος απών ή κωλυόμενος, αναπληρώνεται από πρόσωπο που ορίζεται με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου.

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 προϊσταται 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 31.12.2018 έχουν ως ακολούθως:

| ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ | ΕΠΩΝΥΜΙΑ | ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΔΕΣΜΕΥΣΗ |
|---|---|---|
| **Θεόδωρος Φέσσας** | 1. ΣΕΒ<br>2. Quest Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία<br>3. ΙΟΒΕ<br>4. ICC ΕΛΛΑΣ<br>5. ΕΣΕΔ (Ελληνικό Συμβούλιο Εταιρικής Διακυβέρνησης)<br>6. INFO QUEST TECHNOLOGIES ΑΕΒΕ<br>7. ACS ΑΕΕ<br>8. QUESTONLINE ΑΕ<br>9. UNISYSTEMS ΑΕΕ<br>10. ISQUARE ΑΕ<br>11. QUEST ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΑΕ<br>12. ΑΜΑΛΙΑ ΑΕ<br>13. ΜΕΓΑΛΟ ΠΛΑΙ ΑΕ<br>14. ΑΛΠΕΝΕΡ ΑΕ<br>15. ΚΑΡΝΤΛΙΝΚ Α.Ε.<br>16. ΞΥΛΑΔΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε.<br>17. WIND ZIEBEN ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε.<br>18. ΦΩΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΚΑΒΑΛΑ Α.Ε.<br>19. ΜΥΛΟΠΟΤΑΜΟΣ ΦΩΣ 2 Α.Ε.<br>20. NUOVO KAVALA PHOTTOPOWER A.E.<br>21. PETROX SOLAR POWER A.E.<br>22. BETA SYNENERGIA KARVALI A.E.<br>23. PHOTTOPOWER EVMIRIO BETA A.E.<br>24. ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΦΩΤΟΣ ΒΗΤΑ ΞΑΝΘΗΣ Α.Ε.<br>25. ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟΥ 2 Α.Ε. | 1. ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ,ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ<br>2. ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ,ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ<br>3. ΜΕΛΟΣ ΔΣ<br>4. ΜΕΛΟΣ ΔΣ (έως 14.12.2018)<br>5. ΜΕΛΟΣ ΔΣ (από 30.10.2018)<br>6. ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ<br>7. ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ<br>8. ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ<br>9. ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ<br>10. ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ<br>11. ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ<br>12. ΜΕΛΟΣ ΔΣ<br>13. ΜΕΛΟΣ ΔΣ<br>14. ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ (μέχρι 23.4.2018)<br>15. ΜΕΛΟΣ ΔΣ<br>16. ΜΕΛΟΣ ΔΣ<br>17. ΜΕΛΟΣ ΔΣ<br>18. ΜΕΛΟΣ ΔΣ (από 19.11.2018)<br>19. ΜΕΛΟΣ ΔΣ (από 19.11.2018)<br>20. ΜΕΛΟΣ ΔΣ (από 19.11.2018)<br>21. ΜΕΛΟΣ ΔΣ (από 19.11.2018)<br>22. ΜΕΛΟΣ ΔΣ (από 19.11.2018)<br>23. ΜΕΛΟΣ ΔΣ (από 19.11.2018)<br>24. ΜΕΛΟΣ ΔΣ (από 19.11.2018)<br>25. ΜΕΛΟΣ ΔΣ (από 31.12.2018) |
| **Φαίδων Ταμβακάκης** | 1. ALPHA TRUST ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΜΟΙΒΑΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΟΡΓΑΝΙΣΜΩΝ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ<br>2. ALPHA TRUST – ΑΝΔΡΟΜΕΔΑ Α.Ε.Ε.Χ<br>3. ΦΥΤΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ<br>4. ΑΜΕΡΙΚΑΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ ΚΛΑΣΣΙΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ (ASCSA)<br>5. ΓΕΝΝΑΔΕΙΟΣ ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ<br>6. TAYLOR YOUNG INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED<br>7.ID HOLDINGS S.A.<br>8. Quest Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία | 1. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ<br>2. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ<br>3. ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ<br>4. Επίτροπος και Πρόεδρος από κοινού της βιβλιοθήκης Μπλέγκεν<br>5. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ<br>6. ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ<br>7.ΜΕΛΟΣ Δ.Σ.<br>8. ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟ ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ |
| **Άννα Αποστολίδου** | - | - |
| **Απόστολος Γεωργαντζής** | 1. Quest Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία<br>2. INFO QUEST TECHNOLOGIES ΑΕΒΕ<br>3. ACS ΑΕΕ<br>4. UNISYSTEMS ΑΕ<br>5. ISQUARE ΑΕ<br>6. iStorm A.E.<br>7. ΚΑΡΝΤΛΙΝΚ Α.Ε.<br>8. Quest On Line A.E.<br>9. ACS UK LTD<br>10. SUNMED LAND INVEST INC<br>11. U-You A.E.<br>12. Quest Ενεργειακή Κτηματική ΑΕΒΕ<br>13. ΞΥΛΑΔΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε.<br>14. WIND ZIEBEN ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε. | 1. ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ<br>2.ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ<br>3. ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ - ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ<br>4. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ<br>5. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ<br>6. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ<br>7. ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ<br>8. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ<br>9. Διευθυντής ( Director)<br>10. Διευθυντής (Director)<br>11. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ<br>12. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ<br>13. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ<br>14. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ |
| | 15. ΦΩΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΚΑΒΑΛΑ Α.Ε.<br>16. ΜΥΛΟΠΟΤΑΜΟΣ ΦΩΣ 2 Α.Ε.<br>17. NUOVO KAVALA PHOTTOPOWER A.E.<br>18. PETROX SOLAR POWER A.E. | 15. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ (από 19.11.2018)<br>16. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ (από 19.11.2018)<br>17. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ (από 19.11.2018)<br>18. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ (από 19.11.2018) |

| | | |
|---|---|---|
| | 19. BETA SYNENERGIA KARVALI A.E.<br>20. PHOTTOPOWER EVMIRIO BETA A.E.<br>21. ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΦΩΤΟΣ ΒΗΤΑ ΞΑΝΘΗΣ Α.Ε.<br>22. ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟΥ 2 Α.Ε. | 19. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ (από 19.11.2018)<br>20. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ (από 19.11.2018)<br>21. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ (από 19.11.2018)<br>22. ΜΕΛΟΣ ΔΣ (από 31.12.2018) |
| **Ευτυχία Κουτσουρέλη** | 1. Quest Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία<br>2. ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΚΤΗ ΑΕ<br><br>2.ΕΛΛΗΝΟΑΜΕΡΙΚΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ<br>3. QUEST ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΑΕ<br>4. ACS ΑΕΕ<br>5. UNISYSTEMS ΑΕ<br>6. ΚΑΡΝΤΛΙΝΚ Α.Ε.<br>7. ΞΥΛΑΔΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε.<br>8.WIND ZIEBEN ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε.<br>9. ΦΩΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΚΑΒΑΛΑ Α.Ε.<br>10. ΜΥΛΟΠΟΤΑΜΟΣ ΦΩΣ 2 Α.Ε.<br>11. NUOVO KAVALA PHOTTOPOWER A.E.<br>12. PETROX SOLAR POWER A.E.<br>13. BETA SYNENERGIA KARVALI A.E.<br>14. PHOTTOPOWER EVMIRIO BETA A.E.<br>15. ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΦΩΤΟΣ ΒΗΤΑ ΞΑΝΘΗΣ Α.Ε.<br>16. ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟΥ 2 Α.Ε. | 1. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ<br>2. ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ & Δ/ΣΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ<br>2. ΜΕΛΟΣ Δ.Σ., ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ<br>3. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ<br>4. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ<br>5. ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ<br>6. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ<br>7. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.<br>8. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.<br>9. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.<br>10. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.<br>11. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.<br>12. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.<br>13. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.<br>14. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.<br>15. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.<br>16. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ. |
| **Μάρκος Μπιτσάκος** | 1. Quest Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία<br>2. INFO QUEST TECHNOLOGIES AEBE<br>3. ACS ΑΕΕ<br>4. QUEST ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΑΕ<br>5. UNISYSTEMS ΑΕΕ<br>6. ISQUARE ΑΕ<br>7. ΑΛΠΕΝΕΡ ΑΕ<br>8. Unisystems B.V.<br>9. Unisystems Luxembourg s.a.r.l.<br>10. iStorm A.E.<br><br>11. U-You A.E.<br><br><br>12. ΞΥΛΑΔΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε.<br>13. WIND ZIEBEN ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε.<br>14. ΦΩΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΚΑΒΑΛΑ Α.Ε.<br><br>15. ΜΥΛΟΠΟΤΑΜΟΣ ΦΩΣ 2 Α.Ε.<br><br>16. NUOVO KAVALA PHOTTOPOWER A.E.<br><br>17. PETROX SOLAR POWER A.E.<br><br>18. BETA SYNENERGIA KARVALI A.E.<br><br>19. PHOTTOPOWER EVMIRIO BETA A.E.<br><br>20. ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΦΩΤΟΣ ΒΗΤΑ ΞΑΝΘΗΣ Α.Ε.<br><br>21. ΑΜΑΛΙΑ Α.Ε.<br>22. ΜΕΓΑΛΟ ΠΛΑΙ Α.Ε.<br>23. ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟΥ 2 Α.Ε. | 1. ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ ΔΣ<br>2. ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ (από 21.12.2015)<br>3. ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ<br>4. ΠΡΟΕΔΡΟΣ & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ<br>5. ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ<br>6. ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ (από 21.12.2015)<br>7. ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ (έως 23.4.2018)<br>8. Διευθυντής (Director)<br>9. Διευθυντής (Director)<br>10. ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ (από 21.12.2015)<br>11. Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ (έως 21.12.2015), ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ (από 21.12.2015)<br>12. ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ<br>13. ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ<br>14. ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ (από 19.11.2018)<br>15. ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ (από 19.11.2018)<br>16. ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ (από 19.11.2018)<br>17. ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ (από 19.11.2018)<br>18. ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ (από 19.11.2018)<br>19. ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ (από 19.11.2018)<br>20. ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ (από 19.11.2018)<br>21. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ<br>22. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ<br>23. ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ (από 31.12.2018) |
| **Ευστράτιος Παπαευστρατίου** | - | - |

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 συναλλασσόμενων 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 2018 συνεδρίασε 9 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 5 φορές με τους εξωτερικούς ελεγκτές της εταιρείας PricewaterhouseCoopers (PWC), παρουσία και του επικεφαλής της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου σχετικά με την επισκόπηση της Οικονομικής Έκθεσης χρήσης 2017, της Οικονομικής Έκθεσης 30.06.2018 καθώς και για την επισκόπηση της Κατάστασης Επενδύσεων 31.12.2017. Επίσης η Επιτροπή Ελέγχου συναντήθηκε με τους εξωτερικούς ελεγκτές για την παρουσίαση της ετήσιας Έκθεσης Ελέγχου 2017 καθώς και για την παρουσίαση του Προγράμματος Ελέγχου για τη χρήση 2018 από την ελεγκτική εταιρεία PricewaterhouseCoopers S.A. Τα ευρήματα του Εσωτερικού Ελέγχου που παρουσιάστηκαν στην Επιτροπή Ελέγχου και οι εξωτερικοί ελεγκτές δεν ανέφεραν στην Επιτροπή περιπτώσεις παραβιάσεων ή παρατυπιών.

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 2018.

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 31.12.2018 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 31η Δεκεμβρίου 2018 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 | 6.299.233 | 52,84 |
| Κουτσουρέλη | Ευτυχία | Σοφοκλής | 3.157.547 | 26,49 |

**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. Το Διοικητικό Συμβούλιο εξουσιοδοτήθηκε 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, 22 Φεβρουαρίου2019**

**Οι δηλούντες**

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

## ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

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 2018, 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 2018, 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 2018 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**<br><br>Τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας περιλαμβάνουν κυρίως γραφεία, αποθήκες και ακίνητα ειδικής χρήσης. 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 τις μεθόδους των προεξοφλημένων ταμειακών ροών και της κεφαλαιοποίησης εισοδήματος σε συνδυασμό με τη συγκριτική μέθοδο.<br>Η αξία των ακινήτων της Εταιρείας έχει προκύψει ως ο σταθμισμένος μέσος όρος των αξιών που προέκυψαν από τις προαναφερθείσες μεθόδους αποτίμησης και αυτή η λογιστική πολιτική έχει εφαρμοστεί με συνέπεια και στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του προηγούμενου έτους.<br><br>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 29 Ιανουαρίου 2019 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου με βάση την οποία εγκρίθηκε η Κατάσταση Επενδύσεων που συνέταξε η Εταιρεία για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2018, 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.<br><br>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 € 39,6 εκ. κατά την 31η Δεκεμβρίου 2018, αντιπροσωπεύοντας το 96% 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 € 1,7 εκ. και έχει καταχωρηθεί στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων.<br><br>Ορισμένες βασικές παραδοχές που απαιτούν σημαντική κρίση, όπως τα προεξοφλητικά επιτόκια, περιλαμβανομένων των συντελεστών κεφαλαιοποίησης, οι κεφαλαιουχικές δαπάνες και τα λοιπά έξοδα διακράτησης αποτελούν τη βάση προσδιορισμού της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας. 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 | Οι διαδικασίες ελέγχου μας σχετικά με τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας για την 31 Δεκεμβρίου 2018 περιλάμβαναν τα ακόλουθα:<br>• Λάβαμε τις αποτιμήσεις των επενδύσεων της Εταιρείας που διενεργήθηκαν από τους πιστοποιημένους εκτιμητές της διοίκησης με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2018.<br>• 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.<br>• Διαβάσαμε τη σύμβαση συνεργασίας μεταξύ των πιστοποιημένων εκτιμητών και της Εταιρείας για να εκτιμήσουμε τους όρους ανάθεσης της ως άνω εργασίας.<br>• 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.<br>• 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 2018.<br>• 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 2018. 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.<br>• 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.<br>Από τις ελεγκτικές μας διαδικασίες προέκυψε ότι οι διενεργηθείσες αποτιμήσεις βασίστηκαν σε εύλογες παραδοχές και σε κατάλληλα δεδομένα. |

| | |
|---|---|
| συμβάσεων, έχουν άμεσο αντίκτυπο στον υπολογισμό της εύλογης αξίας του.<br><br>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 ανωτέρω, και του γεγονότος ότι ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας τους εξαρτάται από ορισμένες βασικές παραδοχές που απαιτούν σημαντική κρίση. | 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.<br>• 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 και επισκοπήσαμε την εύλογη αξία τους όπως προέκυψε από τους πιστοποιημένους εκτιμητές κατά την ημερομηνία απόκτησής τους. Συγκρίναμε το τίμημα αγοράς με την εύλογη αξία των αποκτηθέντων επενδυτικών ακινήτων κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018, με σκοπό την αξιολόγηση της λογικότητας της μεταβολής.<br>• 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. Ν. 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 31/12/2018 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

### 3. 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.

### 4. 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 19/4/2018 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 2018, συμπληρώνοντας τρία χρόνια αδιάλειπτης ελεγκτικής εργασίας**.**

Αθήνα, 25 Φεβρουαρίου 2019

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 2018 έως 31 Δεκεμβρίου 2018

**Με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς**

**Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης**

| | Σημ. | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---|---|---|---|
| **ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ** | | | |
| **Μη κυκλοφορούν ενεργητικό** | | | |
| Επενδύσεις σε ακίνητα | 6 | 39.623 | 26.168 |
| Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία | 7 | 169 | 176 |
| Άυλα περιουσιακά στοιχεία | 8 | 5 | 5 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις | 9 | 34 | 25 |
| | | **39.831** | **26.374** |
| **Κυκλοφορούν ενεργητικό** | | | |
| Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις | 9 | 94 | 97 |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα | 10 | 1.303 | 2.536 |
| | | **1.397** | **2.633** |
| **Σύνολο ενεργητικού** | | **41.228** | **29.007** |
| | | | |
| **ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ** | | | |
| **Ίδια κεφάλαια** | | | |
| Μετοχικό κεφάλαιο | 11 | 27.777 | 27.777 |
| Αποθεματικά | | 82 | 25 |
| Αποτελέσματα εις νέον | | 2.871 | 466 |
| **Σύνολο ιδίων κεφαλαίων** | | **30.730** | **28.268** |
| | | | |
| **ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ** | | | |
| **Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις** | | | |
| Δάνεια | 13 | 8.930 | - |
| Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία | 12 | 6 | 6 |
| Ληφθείσες εγγυήσεις ενοικίων | 14 | 347 | 344 |
| | | 9.283 | **350** |
| **Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις** | | | |
| Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις | 14 | 373 | 282 |
| Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις | 20 | 132 | 107 |
| Δάνεια | 13 | 710 | - |
| | | **1.215** | **389** |
| | | | |
| **Σύνολο υποχρεώσεων** | | **10.498** | **739** |
| **Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων** | | **41.228** | **29.007** |

Οι σημειώσεις στις σελίδες 34 έως 61 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

## Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων

| | Σημ. | **Από 1η Ιανουαρίου έως 31.12.2018** | **Από 1η Ιανουαρίου έως 31.12.2017** |
|---|---|---|---|
| Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων | 15 | 2.175 | 1.885 |
| | | **2.175** | **1.885** |
| Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία | 6 | 1.734 | 99 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα | 16 | (291) | (226) |
| Αμοιβές και έξοδα προσωπικού | 17 | (243) | (211) |
| Λοιπά λειτουργικά έξοδα | 18 | (202) | (426) |
| Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων | 7 | (7) | (6) |
| Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων | 8 | (1) | (1) |
| Λοιπά κέρδη/ (ζημιές) - καθαρά | | (3) | (2) |
| **Λειτουργικά Κέρδη** | | **3.162** | **1.112** |
| Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά | 19 | (41) | 42 |
| **Κέρδη/ (ζημίες) προ φόρων** | | **3.121** | **1.154** |
| Φόροι | 20 | (242) | (214) |
| **Καθαρά κέρδη/ (ζημίες) χρήσης** | | **2.879** | **940** |
| **Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης** | | **2.879** | **940** |
| **Λοιπά συνολικά εισοδήματα:** | | | |
| **Στοιχεία τα οποία ενδέχεται να μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα** | | | |
| Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) | | (1) | - |
| **Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης, μετά φόρων** | | (1) | - |
| **Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης** | | 2.878 | 940 |
| **Κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους** | | | |
| (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) | | | |
| Βασικά και προσαρμοσμένα | 22 | 0,24 | 0,08 |

Οι σημειώσεις στις σελίδες 34 έως 61 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων

| | Μετοχικό κεφάλαιο | Αποθεματικά | Αποτελέσματα εις νέον | Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων |
|---|---|---|---|---|
| **Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2017** | **27.777** | **-** | **(449)** | **27.328** |
| Καθαρά κέρδη χρήσης | **-** | **-** | 940 | **940** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης** | - | - | 940 | **940** |
| Τακτικό αποθεματικό | - | 25 | (25) | - |
| **Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2017** | **27.777** | **25** | **466** | **28.268** |
| | | | | |
| **Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2018** | **27.777** | **25** | **466** | **28.268** |
| Καθαρά κέρδη χρήσης | **-** | **-** | 2.879 | **2.879** |
| **Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης** | **-** | **-** | **2.879** | **2.879** |
| Μέρισμα χρήσης 2017 εγκεκριμένο από τους μετόχους | **-** | **-** | (417) | **(417)** |
| Τακτικό αποθεματικό | **-** | **57** | (57) | **-** |
| **Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2018** | **27.777** | **82** | **2.871** | **30.730** |

Οι σημειώσεις στις σελίδες 34 έως 61 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση ταμειακών ροών

| | Σημ. | Από 1η Ιανουαρίου έως 31.12.2018 | Από 1η Ιανουαρίου έως 31.12.2017 |
|---|---|---|---|
| **Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες** | | | |
| Καθαρά κέρδη προ φόρων | | 3.121 | 1.154 |
| **Αναπροσαρμογές για:** | | | |
| Αποσβέσεις | | 8 | 7 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| (Αύξηση)/μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα | 6 | (1.734) | (99) |
| Προβλέψεις | | (2) | 6 |
| Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού - έξοδο/(έσοδο) χρήσης | | - | 4 |
| Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/ έξοδα - καθαρά | | (10) | (42) |
| **Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης** | | | |
| (Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων | | (4) | (37) |
| Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων | | 93 | 199 |
| Εισπραχθέντες τόκοι | | 1 | 42 |
| Καταβληθείς φόρος | | (216) | (146) |
| **Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες** | | **1.257** | **1.088** |
| | | | |
| **Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες** | | | |
| Αγορές χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση | | - | (6.476) |
| Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων | 8 | (2) | (8) |
| Αγορές επενδυτικών ακινήτων | 6 | (11.721) | (1.978) |
| Εισπράξεις από πωλήσεις χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση | | - | 6.476 |
| **Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες** | | **(11.723)** | **(1.986)** |
| | | | |
| **Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες** | | | |
| Ομολογιακό Δάνειο | | 9.650 | - |
| Μερίσματα πληρωθέντα | | (417) | - |
| **Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες** | | **9.233** | **-** |
| | | | |
| **Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα** | | **(1.233)** | **(898)** |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης | | 2.536 | 3.434 |
| **Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης** | 10 | **1.303** | **2.536** |

Οι σημειώσεις στις σελίδες 34 έως 61 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Επιλεγμένες Επεξηγηματικές Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

### 1. Γενικές πληροφορίες

Η «BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.» (η «Εταιρεία») ιδρύθηκε στις 21 Οκτωβρίου 2016 με την επωνυμία «BriQ Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία», και διακριτικό τίτλο «BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π», με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 140330201000 και αριθμό Φορολογικού Μητρώου 997521479, σύμφωνα με τις διατάξεις του κ.ν. 2190/1920, του ν.2778/1999 και του ν.4209/2013 όπως έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν.

Η Εταιρεία είναι Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (Α.Ε.Ε.Α.Π.), και έχει λάβει άδεια λειτουργίας από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς με αριθμό 757/31.05.2016. Η λειτουργία της διέπεται από τις διατάξεις του ν. 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.

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.

Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2018 η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας έχει ως εξής:

| **Μέτοχος** | **Αριθμός Μετοχών** | **Ποσοστό** |
|---|---|---|
| Φέσσας Θεόδωρος | 6.299.233 | 52,84% |
| Κουτσουρέλη Ευτυχία | 3.157.547 | 26,49% |
| Λοιποί μέτοχοι | 2.464.751 | 20,67% |
| **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 31.12.2018 η Εταιρεία απασχολούσε 3 υπαλλήλους.(31.12.2017:3)

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2018 συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ») όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στην από 22.02.2018 συνεδρίασή του και θα τεθούν προς έγκριση στη Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

## 2. Αρχές σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

### 2.1 Πλαίσιο κατάρτισης της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

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

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

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

**Συνεχιζόμενη δραστηριότητα**

Η Εταιρεία 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 κατά την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας χρηματοοικονομικής κατάστασης συνεισφέρουν το 69,4% των ετησιοποιημένων 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 εφαρμόζει την «αρχή της επιχειρηματικής συνέχειας των δραστηριοτήτων της» κατά τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2018.

### 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 1.1.2018 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση του Ομίλου σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

**Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση**

**ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»**

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 εφαρμοζόταν βάσει του ΔΛΠ 39. Επιπλέον, το ΔΠΧΑ 9 καθιερώνει μία προσέγγιση της λογιστικής αντιστάθμισης βασιζόμενη σε αρχές και αντιμετωπίζει ασυνέπειες και αδυναμίες στο προηγούμενο μοντέλο του ΔΛΠ 39.

Την 1 Ιανουαρίου 2018, η Εταιρεία υιοθέτησε το ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα, το οποίο αντικαθιστά το ΔΛΠ 39 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση, και αλλάζει τις απαιτήσεις αναφορικά με την απομείωση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας.

Όπως επιτρέπεται από τις διατάξεις μετάβασης του ΔΠΧΑ 9, η Εταιρεία επέλεξε να μην αναπροσαρμόσει τα συγκριτικά στοιχεία για τα οποία εξακολουθούν να ισχύουν οι λογιστικές πολιτικές που αναφέρονται στη Σημείωση 2 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2017.

Η επίδραση από την εφαρμογή του προτύπου στην Εταιρεία δεν ήταν σημαντική. Όλες οι παραδοχές, λογιστικές πολιτικές και τεχνικές υπολογισμού που έχουν εφαρμοστεί από 01.01.2018 για την εκτίμηση της επίπτωσης της αρχικής εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9 θα συνεχίσουν να αποτελούν αντικείμενο επανεξέτασης και βελτιώσεων.

**ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες»**

Το ΔΠΧΑ 15 εκδόθηκε τον Μάιο του 2014. Σκοπός του προτύπου είναι να παρέχει ένα ενιαίο, κατανοητό μοντέλο αναγνώρισης των εσόδων από όλα τα συμβόλαια με πελάτες ώστε να βελτιώσει τη συγκρισιμότητα μεταξύ εταιρειών του ίδιου κλάδου, διαφορετικών κλάδων και διαφορετικών κεφαλαιαγορών. Περιλαμβάνει τις αρχές που πρέπει να εφαρμόσει μία οικονομική οντότητα για να προσδιορίσει την επιμέτρηση των εσόδων και τη χρονική στιγμή της αναγνώρισής τους. Η βασική αρχή είναι ότι μία οικονομική οντότητα αναγνωρίζει τα έσοδα με τρόπο που 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 υιοθέτηση του προτύπου δεν είχε σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

**ΔΠΧΑ 2 (Τροποποιήσεις) "Ταξινόμηση και επιμέτρηση συναλλαγών που αφορούν παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών"**

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.

**ΔΛΠ 40 (Τροποποιήσεις) "Μεταφορές επενδυτικών ακινήτων"**

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.

**Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α 22 "Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και προκαταβολές"**

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 εφαρμογή της διερμηνίας δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

**Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2014 (Κύκλος 2014 – 2016)**

ΔΛΠ 28 "Συμμετοχές σε συγγενείς και κοινοπραξίες"

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

**Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους**

**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.

**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 επί του παρόντος εξετάζει την επίδραση του ΔΠΧΑ 16.

**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 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.

**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.

**ΔΠΧΑ 3 (Τροποποιήσεις) "Ορισμός συνένωσης επιχειρήσεων"** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020)

Ο νέος ορισμός εστιάζει στην έννοια της απόδοσης μιας επιχείρησης με τη μορφή παροχής αγαθών και υπηρεσιών στους πελάτες σε αντίθεση με τον προηγούμενο ορισμό ο οποίος εστίαζε στις αποδόσεις με τη μορφή μερισμάτων, χαμηλότερου κόστους ή άλλου οικονομικού οφέλους σε επενδυτές και λοιπά μέρη. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

**ΔΛΠ 1 και ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) "Ορισμός του ουσιώδους"** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020)

Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν τον ορισμό του ουσιώδους και πώς πρέπει να χρησιμοποιείται, συμπληρώνοντας τον ορισμό με οδηγίες οι οποίες παρέχονταν έως τώρα σε άλλα σημεία των ΔΠΧΑ. Επιπλέον, έχουν βελτιωθεί οι διευκρινίσεις που συνοδεύουν τον ορισμό. Τέλος, οι τροποποιήσεις διασφαλίζουν ότι ο ορισμός του ουσιώδους εφαρμόζεται με συνέπεια σε όλα τα ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

**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 ακίνητα ειδικής χρήσης.

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 Κατάταξη και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων

Το ΔΠΧΑ 9 διατηρεί σε μεγάλο βαθμό τις υπάρχουσες απαιτήσεις του ΔΛΠ 39 για την ταξινόμηση και τη μέτρηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Ωστόσο, εξαλείφει τις προηγούμενες κατηγορίες του ΔΛΠ 39 για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία: διακρατούμενα ως τη λήξη, δάνεια και απαιτήσεις και διαθέσιμα προς πώληση. Η υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 9 δεν είχε επίδραση στις λογιστικές πολιτικές της Εταιρείας που αφορούν χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις. Η επίδραση του ΔΠΧΑ 9 στην κατάταξη και τη επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων παρουσιάζεται παρακάτω.

Εκτός από τις απαιτήσεις από πελάτες που αρχικά αποτιμώνται στην αξία συναλλαγής, η Εταιρεία αρχικά αποτιμά ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο στην εύλογη αξία του συν το κόστος συναλλαγής, στην περίπτωση ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου που δεν αποτιμάται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Σύμφωνα με

το ΔΠΧΑ 9, τα χρηματοοικονομικά μέσα μεταγενέστερα επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, στο αποσβεσμένο κόστος, ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων. Η κατάταξη βασίζεται σε δύο κριτήρια:

- το επιχειρηματικό μοντέλο εντός του οποίου διακατέχεται το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο, δηλαδή εάν στόχος είναι η διακράτηση με σκοπό την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών ή η είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών καθώς και η πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και
- εάν οι συμβατικές ταμειακές ροές του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου («SPPI» κριτήριο).

Η νέα κατάταξη και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας έχει ως εξής:

**2.3.7.2 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος**.

Κατατάσσονται τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία διατηρούνται στο πλαίσιο του επιχειρηματικού μοντέλου με στόχο τη διακράτηση τους και την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών που πληρούν το «SPPI» κριτήριο. Σε αυτήν την κατηγορία περιλαμβάνονται όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας.

Μετά την αρχική αναγνώριση, το χρεωστικό χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο επιμετράται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου για την κατανομή και αναγνώριση των εσόδων από τόκους στο κονδύλι "Καθαρά χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα) από τόκους" της κατάστασης αποτελεσμάτων κατά τη διάρκεια της σχετικής περιόδου. Το αποσβεσμένο κόστος είναι το ποσό στο οποίο επιμετράται το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο κατά την αρχική αναγνώριση, μείον τυχόν αποπληρωμές κεφαλαίου, συν ή μείον τη σωρευμένη απόσβεση τυχόν διαφοράς ανάμεσα στο εν λόγω αρχικό ποσό και το αντίστοιχο ποσό στη λήξη, με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου, αναπροσαρμοσμένο για τυχόν προβλέψεις απομείωσης. Η λογιστική αξία προ προβλέψεων απομείωσης είναι το αποσβεσμένο κόστος ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου, πριν από την αναπροσαρμογή για τυχόν προβλέψεις απομείωσης. Το έσοδο από τόκους σε χρεωστικά περιουσιακά στοιχεία που έχουν καταταχθεί στο επίπεδο 1 ή 2, υπολογίζεται βάσει της λογιστικής αξίας προ προβλέψεων απομείωσης. Όταν ένα χρεωστικό περιουσιακό στοιχείο γίνει απομειωμένο λόγω πιστωτικού κινδύνου (έχει καταταχθεί στο επίπεδο 3), το έσοδο από τόκους υπολογίζεται επί του αποσβεσμένου κόστους (δηλαδή βάσει της λογιστικής αξίας μετά από προβλέψεις).

**2.3.8 Απομείωση**

Η Εταιρεία έχει τρεις κατηγορίες χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που υπόκεινται στο νέο μοντέλο των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών του ΔΠΧΑ 9:

- Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα
- Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις,
- λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος.

Το ΔΠΧΑ 9 απαιτεί από την Εταιρεία να υιοθετήσει το μοντέλο των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για κάθε μία από τις παραπάνω κατηγορίες περιουσιακών στοιχείων.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές βασίζονται στη διαφορά ανάμεσα σε όλες τις συμβατικές ταμειακές ροές που είναι απαιτητές σύμφωνα με τη σύμβαση και όλες τις ταμειακές ροές που η Εταιρεία προσδοκά να εισπράξει. Όλες οι υστερήσεις ταμειακών ροών προεξοφλούνται με βάση το κατά προσέγγιση αρχικό πραγματικό επιτόκιο.

**2.3.9 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις**

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

**2.3.10 Λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος**

Για τα λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιείται η γενική προσέγγιση. Τα εν λόγω χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία θεωρείται ότι έχουν χαμηλό πιστωτικό κίνδυνο και η τυχόν πρόβλεψη ζημιάς περιορίζεται στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές των επόμενων 12 μηνών.

**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 31/12/2018 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 Υπηρεσία Διαχείρισης Κινδύνων σε συνεργασία με τα εκτελεστικά μέλη της Διοίκησης, καθώς και τις εποπτικές μονάδες της Εταιρείας, επιφορτίζονται με τη διαχείριση των κινδύνων, ενώ η λειτουργία του εσωτερικού ελέγχου αξιολογεί την επάρκεια και αποτελεσματικότητα του συστήματος διαχείρισης κινδύνων.

Πέραν των ανωτέρω, το ΔΣ 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 έκθεση της Εταιρείας στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται από καταθέσεις όψεως (Σημείωση 10) που έχει στο ενεργητικό της καθώς και από τραπεζικά δάνεια με κυμαινόμενο επιτόκιο (Σημείωση 13) που εκθέτουν την Εταιρεία σε κίνδυνο ταμειακών ροών λόγω πιθανής μεταβολής των επιτοκίων.

Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική της θέση, καθώς το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών.

Η έκθεση της Εταιρείας σε κίνδυνο μεταβολής επιτοκίων δεν είναι σημαντική λόγω της χαμηλής έκθεσης της Εταιρείας σε δανεισμό παρουσιάζοντας Net Loan to Value Ratio ίσο με 21,0%.

***(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 69,4% από 97,0% στις 31.12.2017 των συνολικών εσόδων από μισθώματα (Σημειώσεις 15 και 25).

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ανά βαθμίδα πιστωτικής αξιολόγησης (Moody's) στις 31 Δεκεμβρίου 2018 και 31 Δεκεμβρίου 2017.

| **Αξιολόγηση 31/12/2018** | **Ταμειακά Διαθέσιμα** | **Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις** |
|---|---|---|
| Caa2 | 1.303 | |
| Αντισυμβαλλόμενοι χωρίς αξιολόγηση πιστοληπτικής ποιότητας | | 128 |

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

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 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):

| **31.12.2018** | **Μέχρι 1 έτος** | **1 έως 2 έτη** | **3 έως 5 έτη** | **Πάνω από 5 έτη** | **Σύνολο** |
|---|---|---|---|---|---|
| Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις | 364 | - | - | - | **364** |
| Δάνεια και λοιπές υποχρεώσεις | 1.063 | 976 | 2.761 | 6.587 | **11.386** |
| | **1.427** | **976** | **2.761** | **6.587** | **11.750** |

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

**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 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 συνολικού δανεισμού προς το σύνολο των στοιχείων ενεργητικού (debt ratio) και ως ο λόγος του καθαρού δανεισμού προς το σύνολο των στοιχείων ενεργητικού (net debt ratio). Ο καθαρός δανεισμός υπολογίζεται ως το σύνολο των δανεισμού (μακροπρόθεσμου και βραχυπρόθεσμου) μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.

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

Παρακάτω παρουσιάζονται οι δείκτες μόχλευσης (debt ratio και net debt ratio) κατά την 31.12.2018. Η Εταιρεία στις 31.12.2017 δεν είχε δανεισμό.

| | **31.12.2018** | **31.12.2017** |
|---|---|---|
| Δάνεια | 9.640 | - |
| Σύνολο στοιχείων ενεργητικού | 41.228 | 29.007 |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα | 1.303 | 2.536 |
| **Debt Ratio** | **23,4%** | **-** |
| **Net Debt Ratio** | **21,0%** | **-** |

**3.3 Προσδιορισμός των εύλογων αξιών**

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

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

Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2018, 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.

**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.

(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.

Την 31.12.2018 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, κτίρια αποθηκευτικών χώρων (logistics) και κτίρια ειδικής χρήσης (μονάδα φροντίδας ηλικιωμένων και Ξενοδοχείο).

Η κατανομή των αποτελεσμάτων της χρήσης 2018 ανά λειτουργικό τομέα είναι η ακόλουθη :

| | **ΕΛΛΑΔΑ** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **01.01.2018 – 31.12.2018** | | | | | |
| | **Γραφεία** | **Αποθήκες** | **Καταστήματα** | **Μικτής Χρήσης** | **Ειδικής Χρήσης** | **Σύνολο** |
| **ΠΩΛΗΣΕΙΣ** | | | | | | |
| Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων | 1.211 | 741 | 52 | 70 | 101 | 2.175 |
| **Σύνολο** | **1.211** | **741** | **52** | **70** | **101** | **2.175** |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ** | | | | | | |
| Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία | 702 | 485 | 79 | 130 | 338 | 1.734 |
| Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα | (144) | (106) | (11) | (28) | (2) | (291) |
| **Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα** | **1.769** | **1.120** | **120** | **172** | **437** | **3.618** |

| | |
|---|---|
| **Συμφωνία καθαρών κερδών/ (ζημιών) χρήσης:** | |
| Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα | 3.618 |
| Λοιπά έξοδα | (456) |
| Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά | (41) |
| Φόροι | (242) |
| **Καθαρά κέρδη/ (ζημίες) χρήσης** | **2.879** |

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** |

Τα έσοδα από μισθώσεις τα οποία υπερβαίνουν το 10% των συνολικών εσόδων της Εταιρείας για τη χρήση 2018, 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 69,4% από 97,0,% στις 31.12.2017 των συνολικών εσόδων από μισθώματα (Σημειώσεις 15 και 25).

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** | **Ειδική Χρήση** | **Σύνολο** |
| Προσδιορισμός εύλογης αξίας | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | |
| **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** |
| **Εύλογη αξία έναρξης χρήσης 1 Ιανουαρίου 2018** | **15.722** | **8.407** | **771** | **1.268** | **-** | **26.168** |
| Αγορά ακινήτων επένδυσης | 6.278 | 640 | **-** | **-** | 4.596 | **11.514** |
| Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα | 198 | 9 | **-** | **-** | **-** | **207** |
| Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία | 702 | 485 | 79 | 130 | 338 | **1.734** |
| **Εύλογη αξία λήξης χρήσης 31 Δεκεμβρίου 2018** | **22.900** | **9.541** | **850** | **1.398** | **4.934** | **39.623** |

Την 3η Ιουλίου 2018 η Εταιρεία προχώρησε σε αγορά αυτοτελούς τετραώροφου επενδυτικού ακινήτου ειδικής χρήσης, συνολικής επιφανείας 1.788,42 τ.μ., που βρίσκεται επί της οδού Φιλελλήνων 18 στο Χαλάνδρι έναντι συνολικού τιμήματος € 1,0 εκ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης € 43 χιλ.). Το ακίνητο χρησιμοποιείται ως Μονάδα Φροντίδας Ηλικιωμένων και είναι πλήρως μισθωμένο μέχρι το 2028.

Την 27η Ιουλίου 2018 η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά ολόκληρου του 3ου ορόφου γραφείων επιφάνειας 766,70 τ.μ., μιας αποθήκης επιφάνειας 27,44 τ.μ. και 8 υπόγειων θέσεων στάθμευσης στο κτίριο γραφείων "EUROCO" επί της οδού Αλαμάνας 1 στο Μαρούσι Αττικής, έναντι συνολικού τιμήματος €1,4 εκ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης € 37 χιλ.). Οι ιδιοκτησίες είναι όλες μισθωμένες.

Την 8η Οκτωβρίου 2018 η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά του ξενοδοχείου τεσσάρων αστέρων (4*) Mr & Mrs White Paros που βρίσκεται στην Νάουσα της Πάρου. Το ξενοδοχείο διαθέτει 49 δωμάτια, 113 κλίνες και έχει συνολική επιφάνεια 4.468,27 τ.μ. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε €3,5 εκ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης € 53 χιλ.). Το ξενοδοχείο είναι μισθωμένο στην εταιρεία HOTEL BRAIN CAPITAL ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ Α.Ε. μέχρι το 2033.

Την 19η Δεκεμβρίου 2018 η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά αυτοτελούς γωνιακού εξαώροφου ακινήτου εξαιρετικής προβολής και τοποθεσίας, το οποίο βρίσκεται στην Ι. Γενναδίου 4 και Υψηλάντου στο Κολωνάκι. Το ακίνητο έχει συνολική επιφάνεια 1.629,30 τ.μ. και φιλοξενούσε την Καναδική Πρεσβεία μέχρι το 2015. Το ακίνητο αγοράστηκε από την Εταιρεία έναντι συνολικού τιμήματος €4,75 εκ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης € 91 χιλ.).

Την 24η Δεκεμβρίου 2018 η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά αποθηκευτικών χώρων στη Λ. Κηφισού 123 στον Άγιο Ιωάννη Ρέντη σε όμορο ακίνητο με τα ακίνητα ιδιοκτησίας της Εταιρείας που βρίσκονται επί της Λ. Κηφισού 119 και Λ. Κηφισού 125-

127. Το ακίνητο έχει συνολική επιφάνεια περίπου 2.000 τ.μ. και αγοράσθηκε έναντι συνολικού τιμήματος €625 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης € 15 χιλ.).

Η εύλογη αξία των Επενδύσεων σε Ακίνητα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2018, σύμφωνα με την έκθεση του Πιστοποιημένου Ανεξάρτητου Εκτιμητή, ανερχόταν σε € 39.623 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένης της αξίας του ιδιοχρησιμοποιούμενου χώρου γραφείων της Εταιρείας αξίας € 189 χιλ.) έναντι αξίας € 26.168 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένης της αξίας του ιδιοχρησιμοποιούμενου χώρου γραφείων της Εταιρείας αξίας € 178 χιλ.) κατά την 31η Δεκεμβρίου 2017. Η αύξηση της αξίας των ακινήτων κατά € 13.455 χιλ. οφείλεται κυρίως στην αγορά πέντε επενδυτικών ακινήτων συνολικής αξίας € 12.079 χιλ. που πραγματοποιήθηκε το 2018.

**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 μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών και η μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος σε συνδυασμό με την συγκριτική μέθοδο.

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 | 22.900 | 80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος | 152 | 8,18%-9,47% |
| Ελλάδα | Αποθήκες | 9.541 | 80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος | 73 | 10,47%-10,93% |
| Ελλάδα | Καταστήματα | 850 | 80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος | 5 | 8,68% |
| Ελλάδα | Μικτής Χρήσης | 1.398 | 80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος | 11 | 10,43% |
| Ελλάδα | Ειδικής Χρήσης | 4.934 | 80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος, 80% μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος και 20% συγκριτική μέθοδος (για το ξενοδοχείο Mr & Mrs White Paros) | 7 | 9,68%-10,68% |
| | | **39.623** | | | |

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 2018 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, €957 χιλ. χαμηλότερη ή €988 χιλ. υψηλότερη.

## 7. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

| | Οικόπεδα & Κτίρια | Έπιπλα & Λοιπός εξοπλισμός | Σύνολο |
|---|---|---|---|
| **Κόστος κτήσεως** | | | |
| **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** |
| | | | |
| **Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2018** | **161** | **22** | **183** |
| Προσθήκες | - | - | - |
| **Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018** | **161** | **22** | **183** |
| | | | |
| **Συσσωρευμένες αποσβέσεις** | | | |
| **Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2018** | 4 | 3 | 7 |
| Αποσβέσεις | 3 | 4 | 7 |
| **Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018** | **7** | **7** | **14** |
| | | | |
| **Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2018** | **154** | **15** | **169** |

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** |

| | | |
|---|---|---|
| **Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2018** | **6** | **6** |
| Προσθήκες | 2 | 2 |
| **Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018** | **8** | **8** |
| | | |
| **Συσσωρευμένες αποσβέσεις** | | |
| **Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2018** | 1 | 1 |
| Αποσβέσεις | 2 | 2 |
| **Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018** | **3** | **3** |
| | | |
| **Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2018** | **5** | **5** |

Οι προσθήκες άυλων παγίων, για τη χρήση πού έληξε την 31.12.2018 ποσού € 2 χιλ., αφορούν κυρίως σε δαπάνη για την αγορά λογισμικού για την ηλεκτρονική τιμολόγηση.

## 9. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

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

| | **31.12.2018** | **31.12.2017** |
|---|---|---|
| Εμπορικές απαιτήσεις | 15 | 16 |
| Μείον: Προβλέψεις απομείωσης | (4) | (6) |
| **Τελικές εμπορικές απαιτήσεις** | **11** | **10** |
| | | |
| Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (σημ. 25) | 84 | 84 |
| Έξοδα επομένων χρήσεων (προπληρωμές) | 8 | 3 |
| Λοιπές απαιτήσεις και εγγυήσεις | 25 | 25 |
| **Σύνολο Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις** | **128** | **122** |
| | | |
| Μακροπρόθεσμες | 34 | 25 |
| Βραχυπρόθεσμες | 94 | 97 |
| **Σύνολο** | **128** | **122** |

Οι εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας την 31η Δεκεμβρίου 2018 περιλαμβάνουν ποσό ύψους € 9 χιλ. αναφορικά με κίνητρα μίσθωσης βάσει μισθωτικής σύμβασης. Η λογιστική αντιμετώπιση των εν λόγω κινήτρων, σύμφωνα με τα σχετικά λογιστικά πρότυπα, προβλέπει την τμηματική απόσβεσή τους κατά τη διάρκεια της κάθε μίσθωσης.

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

| | **31.12.2018** | **31.12.2017** |
|---|---|---|
| **Μη επισφαλείς απαιτήσεις** | | |
| Έως 1 μήνα | 94 | 97 |
| Από 1 μήνα έως 3 μήνες | - | - |
| Από 3 μήνες έως 12 μήνες | - | - |

| | | |
|---|---|---|
| Άνω των 12 μηνών | - | - |
| **Σύνολο μη επισφαλών απαιτήσεων** | **94** | **97** |

| | | |
|---|---|---|
| **Επισφαλείς απαιτήσεις** | **4** | **6** |
| Μείον: προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις | (4) | **(6)** |
| **Καθαρές απαιτήσεις μετά από προβλέψεις** | **94** | **97** |

## 10. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων έχει ως εξής:

| | **31.12.2018** | **31.12.2017** |
|---|---|---|
| Διαθέσιμα στο ταμείο | 1 | 1 |
| Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις | 1.302 | 2.535 |
| **Σύνολο** | **1.303** | **2.536** |

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

## 11. Μετοχικό κεφάλαιο

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

Η Εταιρεία δεν έχει στην κατοχή της ίδιες μετοχές.

## 12. 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:

| | **31.12.2018** | **31.12.2017** |
|---|---|---|
| Παρούσα αξία μη χρηματοδοτούμενων υποχρεώσεων | 6 | 6 |
| **Υποχρέωση στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης** | **6** | **6** |

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

| | **31.12.2018** | **31.12.2017** |
|---|---|---|
| Κόστος τρέχουσας απασχόλησης | - | 5 |
| **Σύνολο περιλαμβανόμενο στις παροχές σε εργαζομένους (Σημ. 17)** | **-** | **5** |

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

| | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---|---|---|
| Υπόλοιπο έναρξης χρήσης | 6 | 1 |
| Κόστος τρέχουσας απασχόλησης | - | 5 |
| **Υπόλοιπο λήξης χρήσης** | **6** | **6** |

Οι κύριες αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν έχουν ως εξής:

| | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---|---|---|
| Προεξοφλητικό επιτόκιο | 1,70% | 1,70% |
| Πληθωρισμός | 1,75% | 1,75% |
| Μελλοντικές αυξήσεις μισθών | 1,75% | 1,75% |

## 13. Δανειακές Υποχρεώσεις

| | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---|---|---|
| **Μακροπρόθεσμος δανεισμός** | | |
| Ομολογιακό Δάνειο | 8.930 | - |
| **Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων** | **8.930** | **-** |
| | | |
| **Βραχυπρόθεσμα δάνεια** | | |
| Ομολογιακό Δάνειο | 710 | - |
| **Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων** | **710** | **-** |
| **Σύνολο δανείων** | **9.640** | **-** |

Την 19η Ιουλίου 2018 η Εταιρεία, σε συνέχεια της από 22.02.2018 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης και της από 16.07.2018 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου, προχώρησε σε σύναψη προγράμματος εκδόσεως κοινού ομολογιακού δανείου μετά συμβάσεων καλύψεως και πρωτογενούς διαθέσεως και ορισμού διαχειριστή πληρωμών και εκπροσώπου των ομολογιούχων δανειστών με την ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε., ως διαχειριστή πληρωμών και εκπροσώπου των ομολογιούχων, συνολικής ονομαστικής αξίας (κεφαλαίου) ύψους έως € 10 εκ, βάσει των διατάξεων του ν. 3156/2003 και του κ.ν. 2190/1920, ως ισχύουν, το οποίο θα εκταμιεύεται σταδιακά. Το προϊόν του ομολογιακού δανείου καλύπτεται εξ ολοκλήρου από την τράπεζα ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε. και από την τράπεζα ALPHA BANK LONDON LTD και χρησιμοποιείται για τη χρηματοδότηση νέων επενδύσεων σε ακίνητα. Το δάνειο είναι κυμαινόμενου επιτοκίου. Το σταθμισμένο επιτόκιο που καταβλήθηκε το 2018 ήταν 3,50%.

Κατά την 15η Οκτωβρίου 2018 η Εταιρεία εκταμίευσε ποσό € 4.900 χιλ. και την 19η Δεκεμβρίου 2018 εκταμίευσε ποσό € 4.750 χιλ.

Η λήξη των δανειακών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

| | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---|---|---|
| Έως 1 έτος | 710 | - |
| Από 1 έως 5 έτη | 2.671 | - |

| | | |
|---|---|---|
| Πάνω από 5 έτη | 6.259 | - |
| | **9.640** | - |

Οι υποχρεώσεις από το ανωτέρω ομολογιακό δάνειο είναι εξασφαλισμένες με εμπράγματες εξασφαλίσεις επι των επενδυτικών ακινήτων.

## 14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής :

| | **31.12.2018** | **31.12.2017** |
|---|---|---|
| Προμηθευτές | 67 | 73 |
| Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 25) | 9 | 9 |
| Δεδουλευμένα έξοδα | 199 | 138 |
| Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιπές εισφορές | 57 | 33 |
| Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) | 33 | 28 |
| Έσοδα επομένων χρήσεων | 9 | 1 |
| Ληφθείσες εγγυήσεις ενοικίων | 347 | 344 |
| **Σύνολο** | **721** | **626** |

**Ανάλυση υποχρεώσεων:**

| | **31.12.2018** | **31.12.2017** |
|---|---|---|
| Μακροπρόθεσμες | 347 | 344 |
| Βραχυπρόθεσμες | 374 | 282 |
| **Σύνολο** | **721** | **626** |

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

| | **31.12.2018** | **31.12.2017** |
|---|---|---|
| Έσοδα ενοικίων από επενδυτικά ακίνητα | 2.175 | 1.885 |
| **Σύνολο** | **2.175** | **1.885** |

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:

| | **31.12.2018** | **31.12.2017** |
|---|---|---|
| Έως 1 έτος | 2.506 | 2.033 |
| Από 1 έως 5 έτη | 9.837 | 7.978 |

| | | |
|---|---|---|
| Πάνω από 5 έτη | 8.984 | 7.711 |
| **Σύνολο** | **21.327** | **17.722** |

## 16. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

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

| | **1.1.2018 - 31.12.2018** | **1.1.2017 - 31.12.2017** |
|---|---|---|
| Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας | (166) | (141) |
| Έξοδα εκτιμήσεων | (10) | (9) |
| Έξοδα δικηγόρων, συμβολαιογράφων | - | (5) |
| Έξοδα ασφάλισης | (39) | (35) |
| Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών κενών χώρων | (12) | (8) |
| Μεσιτικά έξοδα | (5) | (13) |
| Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων | (59) | (15) |
| **Σύνολο** | **(291)** | **(226)** |

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

| | **1.1.2018 - 31.12.2018** | **1.1.2017 - 31.12.2017** |
|---|---|---|
| Μισθωμένα ακίνητα | (291) | (225) |
| Μη μισθωμένα ακίνητα | - | (1) |
| **Σύνολο** | **(291)** | **(226)** |

## 17. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

| | **1.1.2018 - 31.12.2018** | **1.1.2017 - 31.12.2017** |
|---|---|---|
| Μισθοί | (129) | (126) |
| Εργοδοτικές εισφορές | (33) | (35) |
| Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία (σημείωση 12) | - | (5) |
| Διανεμόμενα κέρδη στο προσωπικό – ΔΣ | (74) | (39) |
| Λοιπά έξοδα | (7) | (6) |
| **Σύνολο** | **(243)** | **(211)** |

Τα Διανεμόμενα κέρδη στο προσωπικό – Δ.Σ. αφορούν πρόβλεψη ποσού € 74 χιλ. για διανεμόμενα κέρδη της χρήσης 2018 τα οποία θα καταβληθούν εντός του 2019.

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2018 ήταν 3 άτομα, ομοίως με την 31.12.2017.

## 18. Λοιπά λειτουργικά έξοδα

| | 1.1.2018 - 31.12.2018 | 1.1.2017 - 31.12.2017 |
|---|---|---|
| Αμοιβές μελών Δ.Σ | (21) | (21) |
| Αμοιβές τρίτων | (42) | (97) |
| Έξοδα διοικητικής υποστήριξης | (104) | (257) |
| Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών (ιδιοχρησιμοποιούμενου) | (11) | (14) |
| Έξοδα ασφάλισης | (4) | (2) |
| Έξοδα προβολής, διαφήμισης και δημοσιεύσεων | - | (6) |
| Λοιπά έξοδα | (20) | (29) |
| **Σύνολο** | **(202)** | **(426)** |

Στα ανωτέρω έξοδα διοικητικής υποστήριξης ποσού € 104 χιλ. περιλαμβάνονται € 83 χιλ. που αφορούν έξοδα υπηρεσιών λειτουργικής / διοικητικής υποστήριξης από συνδεδεμένες εταιρείες (βλ. σημείωση 25).

Οι αμοιβές ελεγκτών περιλαμβάνουν τις αμοιβές της εταιρείας ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ με έδρα την Ελλάδα για τις υπηρεσίες που παρείχε στην Εταιρεία για τις χρήσεις 2018 και 2017 είναι οι ακόλουθες:

| | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---|---|---|
| Αμοιβές Τακτικού Ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας | 29 | 30 |
| Έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης (αναμένεται να εκδοθεί για την χρήση 2018 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. | 7 | 8 |
| 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** | **36** | **78** |

## 19. Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) – καθαρά

Τα καθαρά χρηματοοικονομικά έσοδα αναλύονται ως ακολούθως:

| | 1.1.2018 - 31.12.2018 | 1.1.2017 - 31.12.2017 |
|---|---|---|
| Έξοδα τόκων | (44) | (1) |
| Έσοδα τόκων από διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά στοιχεία | 3 | 43 |
| **Σύνολο** | **(41)** | **42** |

## 20. Φόροι

| | 1.1.2018 - 31.12.2018 | 1.1.2017 - 31.12.2017 |
|---|---|---|
| Φόρος ενεργητικού | (242) | (214) |
| **Σύνολο** | **(242)** | **(214)** |

## 21. Μερίσματα ανά μετοχή

Την 19η Απριλίου 2018 η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε τη διανομή μερίσματος συνολικού ποσού € 417 χιλ. ήτοι 0,035 ευρώ ανά μετοχή (καθαρό), από τα κέρδη της χρήσης 2017, μετά από το συμψηφισμό των ζημίων

της προηγούμενης περιόδου (21.10.2016 - 31.12.2016) ύψους € 449 χιλ., που είχαν προέλθει κυρίως από ζημίες από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία των ακινήτων.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της 22.02.2019 αποφάσισε να εισηγηθεί προς την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, την διανομή μερίσματος ποσού € 656 χιλ. ή € 0,055 ανά μετοχή, από τα κέρδη της χρήσης 2018.

## 22. 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.

| | 1.1.2018 - 31.12.2018 | 1.1.2017 - 31.12.2017 |
|---|---|---|
| Κέρδη/ (ζημίες) μετά από φόρους | 2.878 | 940 |
| Κέρδη/ (ζημίες) που αναλογούν στους μετόχους | 2.878 | 940 |
| Σταθμισμένος μέσος όρος του αριθμού μετοχών | 11.921.531 | 11.921.531 |
| Βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη/ (ζημίες) ανά μετοχή (€ ανά μετοχή) | 0,24 | 0,08 |

## 23. 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.

## 24. Υφιστάμενα εμπράγματα βάρη

Στις 30.07.2018 και 09.11.2018 γράφτηκε προσημείωση συνολικού ποσού € 7.602 χιλ. και € 4.398 χιλ. υπέρ «ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» επί των ακινήτων της Εταιρείας που βρίσκονται στην Καλλιθέα και επί των οδών Αργυρουπόλεως 2α, Αλ. Πάντου 19-23 και Αλ. Πάντου 25 στα πλαίσια εκδόσεως του από 19.07.2018 προγράμματος εκδόσεως κοινού ομολογιακού δανείου μετά συμβάσεων καλύψεως και πρωτογενούς διαθέσεως και ορισμού διαχειριστή πληρωμών και εκπροσώπου των ομολογιούχων δανειστών με την ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε., ως διαχειριστή πληρωμών και εκπροσώπου των ομολογιούχων, συνολικής ονομαστικής αξίας (κεφαλαίου) ύψους έως € 10 εκ., βάσει των διατάξεων του ν. 3156/2003 και του κ.ν. 2190/1920, ως ισχύουν, το οποίο θα εκταμιεύεται σταδιακά.

## 25. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2018 η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας έχει ως εξής:

| Μέτοχος | Αριθμός Μετοχών | Ποσοστό |
|---|---|---|
| Φέσσας Θεόδωρος | 6.299.233 | 52,84% |
| Κουτσουρέλη Ευτυχία | 3.157.547 | 26,49% |
| Λοιποί μέτοχοι | 2.464.751 | 20,67% |

| | | |
|---|---|---|
| **Σύνολο** | **11.921.531** | **100%** |

Κατά την λήξη της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2018, 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 2018 έως** | **Για τη χρήση από 01 Ιανουαρίου 2017 έως** |
|---|---|---|
| | **31.12.2018** | **31.12.2017** |
| **i) Έσοδα από Μισθώματα επενδυτικών ακινήτων** | | |
| Quest Συμμετοχών Α.Ε. | 92 | 119 |
| Λοιπά συνδεδεμένα μέρη | 1.630 | 1.705 |
| | **1.722** | **1.824** |

Τα έσοδα της Εταιρείας, που προέρχονται από την Quest Συμμετοχών Α.Ε. και τις θυγατρικές αυτής (συνδεδεμένα μέρη), ανέρχονται σε € 1.722 χιλ. για τη χρήση 2018 και αποτελούν το 79,2% επί του συνόλου των μισθωμάτων.

| | | |
|---|---|---|
| **i) Αγορές παγίων** | | |
| Quest Συμμετοχών Α.Ε. | - | 1 |
| Λοιπά συνδεδεμένα μέρη | 2 | 1 |
| | **2** | **2** |

| | | |
|---|---|---|
| **iii) Έξοδα που αφορούν παροχή υπηρεσιών** | | |
| **Λήψη υπηρεσιών λειτουργικής / διοικητικής υποστήριξης** | | |
| Quest Συμμετοχών Α.Ε. | 7 | 4 |
| Λοιπά συνδεδεμένα μέρη | 76 | 77 |
| | **83** | **81** |

| | | |
|---|---|---|
| **iv) Παροχές προς τη Διοίκηση** | | |
| Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές | 139 | 144 |
| | **139** | **144** |

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

| | | |
|---|---|---|
| **Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη:** | | |
| Quest Συμμετοχών Α.Ε. | 2 | 3 |
| Λοιπά συνδεδεμένα μέρη | 82 | 80 |
| | **84** | **84** |
| | | |
| **Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη:** | | |
| Quest Συμμετοχών Α.Ε. | 1 | 1 |
| Λοιπά συνδεδεμένα μέρη | 8 | 8 |
| | **9** | **9** |
| | | |
| **Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις:** | | |
| Quest Συμμετοχών Α.Ε. | 15 | 20 |
| Λοιπά συνδεδεμένα μέρη | 272 | 284 |
| | **287** | **304** |

Τα έξοδα υπηρεσιών συνολικού ποσού € 83 χιλ. 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 Α.Ε.Β.Ε..

## 26. 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 03.09.2018 η Εταιρεία έλαβε πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης για τη χρήση 2017 από το Νόμιμο Ελεγκτή ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία. Για τη χρήση 2018 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.

## 27. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού

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 2018, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 22 Φεβρουαρίου 2019 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** |

Η Γενική Συνέλευση, ομόφωνα αποφασίζοντας, στη βάση των ως άνω εγγράφων, ενέκρινε τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας για το τη χρήση 2018.

Ακολούθως, ο Πρόεδρος της Συνέλευσης έδωσε το λόγο στον Πρόεδρο της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας, ο οποίος ενημέρωσε τους Μετόχους για τα πεπραγμένα της Επιτροπής Ελέγχου, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις διατάξεις του άρ. 44 του ν. 4449/2017 και στην υπ΄ αρ. πρωτ. 1302/28.4.2017 εγκύκλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, κατά τη χρήση 2018.

Εν συνεχεία, ο Πρόεδρος της Συνέλευσης έθεσε υπ΄ όψιν των μετόχων ότι το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας εισηγείται προς την Τακτική Γενική Συνέλευση τη διάθεση των κερδών της χρήσης 2018, μη συμπεριλαμβανομένων των κερδών από την αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία των ακινήτων ύψους € 1.734.047 και μετά από το συμψηφισμό των κερδών της προηγούμενης χρήσης ύψους € 49.308, ως εξής:

- **Τακτικό αποθεματικό € 57.249**: το ποσό που απαιτείται προκειμένου το τακτικό αποθεματικό να ανέλθει στο ποσοστό που ορίζει ο νόμος και το καταστατικό της Εταιρείας ήτοι 5% των καθαρών κερδών χρήσης 2018 μη συμπεριλαμβανομένων των κερδών από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία.
- **Διανομή μερίσματος στους μετόχους € 655.684** το οποίο αντιστοιχεί σε μέρισμα (καθαρό) € 0,0550 ανά μετοχή.
- **Διανομή κερδών σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και στο προσωπικό € 73.600**.: Κατόπιν εισήγησης της Επιτροπής Ανθρωπίνου Δυναμικού και Αποδοχών της 21.02.19, το Διοικητικό Συμβούλιο ομόφωνα εγκρίνει και προτείνει να διατεθεί συνολικό μικτό ποσό € 73.600 από το σύνολο των κερδών της χρήσης που έληξε την 31/12/2018 στα στελέχη της Εταιρείας και στη Διευθύνουσα Σύμβουλο ως εκτελεστικό μέλος του ΔΣ, ως ανταμοιβή για τη συμβολή τους στην πορεία των αποτελεσμάτων της Εταιρείας. Συγκεκριμένα, το ΔΣ εγκρίνει να διατεθεί ποσό € 59.000 στη Διευθύνουσα Σύμβουλο της Εταιρείας για την συμβολή της στην αύξηση όλων των μεγεθών της Εταιρείας και εξουσιοδότησε τη Διευθύνουσα Σύμβουλο όπως διανείμει το εναπομείναν ποσό € 14.600 στο προσωπικό της Εταιρείας με βάση την απόδοσή τους και την επίτευξη στόχων κατά τη διάρκεια της χρήσης 2018.

  Το ποσό αυτό έχει ήδη συμπεριληφθεί ως πρόβλεψη στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και έχει βαρύνει ήδη τα αποτελέσματα στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης 2018 στο κονδύλιο αμοιβές και έξοδα προσωπικού.

  Το ποσό που εγκρίνεται να διανεμηθεί στο προσωπικό της Εταιρείας είναι μικτό και περιλαμβάνει εργοδοτικές εισφορές. Επίσης σε αυτό το ποσό θα γίνουν οι νόμιμες παρακρατήσεις ασφαλιστικών εισφορών και (τυχόν) φόρου που βαρύνουν κατά το νόμο τους δικαιούχους.

Ακολουθεί πίνακας με την ανάλυση των προς διανομή κερδών της Εταιρείας:

| | |
|---|---|
| **Κέρδη μετά από φόρους χρήσης 2018** *(*)* | 2.879.023 |
| Μείον: Κέρδη αναπροσαρμογής | (1.734.047) |
| Πλέον: Κέρδη προηγούμενων χρήσεων | 49.306 |
| Μείον : Τακτικό Αποθεματικό 5% | **-57.249** |
| Πλέον: Διανομή κερδών στο προσωπικό και Δ.Σ. | 73.600 |
| **Προς διανομή κέρδη** | **1.210.634** |
| *(*) περιλαμβάνει πρόβλεψη για διανομή κερδών στο προσωπικό - ΔΣ* | |
| | |
| **<u>Μέρισμα χρήσης 2018:</u>** | |
| Αριθμός μετοχών | **11.921.531** |
| Μέρισμα ανά μετοχή | **0,0550 €** |
| **Μέρισμα χρήσης 2018** | **655.684** |
| Ποσοστό μερίσματος επί των κερδών προς διανομή | **54,16%** |
| | |
| **<u>Διανομή Κερδών :</u>** | |
| Μέρισμα χρήσης 2018 | 655.684 |

| | |
|---|---|
| Διανομή στο προσωπικό - ΔΣ | 73.600 |
| Υπόλοιπο κερδών εις νέον | 481.350 |
| Σύνολο | **1.210.634** |

Ακολούθως, η Γενική Συνέλευση ενέκρινε τις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για την χρήση 2018, οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α, μετά της σχετικής ετήσιας έκθεσης διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και της εισηγητικής έκθεσης των Ορκωτών Ελεγκτών, χωρίς να επιφέρει τροποποίηση.

Επίσης, η Γενική Συνέλευση ενέκρινε ομόφωνα τη διανομή των κερδών χρήσης 2018 σύμφωνα με την εισήγηση του Διοικητικού Συμβουλίου, ήτοι:

| | |
|---|---|
| **Κέρδη μετά από φόρους χρήσης 2018** *(*)* | 2.879.023 |
| Μείον: Κέρδη αναπροσαρμογής | (1.734.047) |
| Πλέον: Κέρδη προηγούμενων χρήσεων | 49.306 |
| Μείον : Τακτικό Αποθεματικό 5% | **-57.249** |
| Πλέον: Διανομή κερδών στο προσωπικό και Δ.Σ. | 73.600 |
| **Προς διανομή κέρδη** | **1.210.634** |

*(*) περιλαμβάνει πρόβλεψη για διανομή κερδών στο προσωπικό - ΔΣ*

| **<u>Μέρισμα χρήσης 2018:</u>** | |
|---|---|
| Αριθμός μετοχών | **11.921.531** |
| Μέρισμα ανα μετοχή | **0,0550 €** |
| **Μέρισμα χρήσης 2018** | **655.684** |
| Ποσοστό μερίσματος επί των κερδών προς διανομή | **54,16%** |

| **<u>Διανομή Κερδών :</u>** | |
|---|---|
| Μέρισμα χρήσης 2018 | 655.684 |
| Διανομή στο προσωπικό - ΔΣ | 73.600 |
| Υπόλοιπο κερδών εις νέον | 481.350 |
| Σύνολο | **1.210.634** |

Τέλος, η Γενική Συνέλευση, ομόφωνα αποφασίζοντας, εξουσιοδότησε το Διοικητικό Συμβούλιο να προβεί στις απαιτούμενες ενέργειες για την υλοποίηση της εν λόγω απόφασης.

**Θέμα 2ο: Απαλλαγή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των Ορκωτών Ελεγκτών από κάθε ευθύνη αποζημίωσης για τα πεπραγμένα της χρήσης 2018 και έγκριση της συνολικής διαχείρισης και των πράξεων εκπροσώπησης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.**

Η Γενική Συνέλευση ύστερα από σχετική εισήγηση του Προέδρου, με ονομαστική ψηφοφορία, ενέκρινε παμψηφεί την απαλλαγή από κάθε ευθύνη για αποζημίωση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των Ελεγκτών που διενήργησαν τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων για τις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις και τη διαχείριση της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2018, καθώς επίσης και την έγκριση του συνόλου των διαχειριστικών πράξεων και των πράξεων εκπροσώπησης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στα άρθρα 102, παρ.4 και 108 παρ. 1 του Νόμου 4548/2018, . Σημειώνεται ότι δεν μετείχαν οι βάσει εξουσιοδότησης προς τον Πρόεδρο της Συνέλευσης 411.781 μετοχές.

**Θέμα 3ο: Έγκριση αμοιβών και αποζημιώσεων των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση 2018 και προέγκριση των αμοιβών και αποζημιώσεων των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση 2019.**

Ο Πρόεδρος της Συνέλευσης έθεσε υπ΄ όψιν των μετόχων ότι το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας εισηγείται προς την Τακτική Γενική Συνέλευση την έγκριση στο σύνολό τους των καταβληθεισών αμοιβών και αποζημιώσεων των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου κατά την εταιρική χρήση 2018, για τη συμμετοχή τους σε συνεδριάσεις του Δ.Σ. και σε Επιτροπές του Διοικητικού Συμβουλίου, σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στο άρθρο 109, παρ.1 του Νόμου 4548/2018, .

Σύμφωνα με την από 19.04.2018 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης είχε προεγκριθεί συνολικό ποσό μικτών αμοιβών ποσού 30.000€ για τη χρήση 2018. Οι τελικά καταβληθείσες αμοιβές και αποζημιώσεις των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου ανέρχονται στο συνολικό ποσό μικτών αμοιβών 20.785 €.

Ειδικότερα, καταβλήθηκε συνολικό μικτό ποσό 6.129 € στον Πρόεδρο Επιτροπής Ελέγχου και ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου, κ. Ευστράτιο Παπαευστρατίου, και συνολικό μικτό ποσό 14.565 € στον Αντιπρόεδρο ΔΣ, ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος, κ. Φαίδωνα Ταμβακάκη, για το χρονικό διάστημα από 1.1.2018 - 31.12.2018 για αμοιβές, αποζημιώσεις, κάλυψη εξόδων κίνησης, διαμονής και λοιπά έξοδα παράστασης για τη συμμετοχή τους στις συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών του.

Επίσης, ο Πρόεδρος της Συνέλευσης έθεσε υπ΄ όψιν των μετόχων ότι το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας εισηγείται προς την Τακτική Γενική Συνέλευση την προέγκριση συνολικού μικτού ποσού έως 50.000 ευρώ για αμοιβές, αποζημιώσεις, κάλυψη εξόδων κίνησης, διαμονής και λοιπά έξοδα παράστασης για τη συμμετοχή τους στις συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών του κατά τη χρήση 2019.

Η Γενική Συνέλευση ενέκρινε παμψηφεί τις αμοιβές και αποζημιώσεις των μελών του Δ.Σ. για τη χρήση 2018, σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στο άρθρο 109, παρ.1 του Νόμου 4548/2018, όπως ισχύει σύμφωνα με την εισήγηση του Διοικητικού Συμβουλίου, ήτοι ενέκρινε το σύνολο των καταβληθεισών αμοιβών και αποζημιώσεων για κάλυψη εξόδων κίνησης, διαμονής και λοιπά έξοδα παράστασης για τη συμμετοχή τους στις συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών του κατά την εταιρική χρήση 2018 για τη συμμετοχή τους σε συνεδριάσεις του Δ.Σ. και σε Επιτροπές του Διοικητικού Συμβουλίου, το οποίο ανήλθε στο συνολικό ποσό μικτών αμοιβών 20.785 €.

Ακολούθως, η Γενική Συνέλευση προενέκρινε παμψηφεί συνολικό μικτό ποσό έως 50.000 ευρώ για τη χρήση 2019 για αμοιβές και αποζημιώσεις, για κάλυψη εξόδων κίνησης, διαμονής και λοιπά έξοδα παράστασης για τη συμμετοχή των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου στις συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών του κατά την εταιρική χρήση 2019

Τέλος, η Γενική Συνέλευση ομόφωνα παρέσχε εξουσιοδότηση στο Διοικητικό Συμβούλιο να προσδιορίσει την ανά Μέλος ΔΣ μικτή αποζημίωση και αμοιβή για τη συμμετοχή στο Διοικητικό Συμβούλιο και σε Επιτροπές της Εταιρείας.

**Θέμα 4ο: Εκλογή Ελεγκτικής Εταιρείας Ορκωτών Ελεγκτών-Λογιστών για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων, των Καταστάσεων Επενδύσεων και το φορολογικό έλεγχο της χρήσης 2019 και καθορισμός της αμοιβής της**

Ο Πρόεδρος της Γενικής Συνέλευσης πρότεινε να επιλεγεί για τη διενέργεια του ελέγχου των οικονομικών καταστάσεων για τη χρήση 1/1/2019-31/12/2019, το φορολογικό έλεγχο της ίδιας χρήσης και τον έλεγχο των Καταστάσεων Επενδύσεων, η ελεγκτική εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών και Λογιστών με την επωνυμία «PriceWaterHouseCoopers A.E.».

Η Γενική Συνέλευση ενέκρινε παμψηφεί, σύμφωνα με την πρόταση του Προέδρου, την επιλογή της ελεγκτικής εταιρείας με την επωνυμία «PriceWaterHouseCoopers Α.Ε.» με ετήσια αμοιβή ανερχόμενη σε τριάντα οκτώ χιλιάδες (38.000 €) ευρώ, πλέον του αναλογούντος Φ.Π.Α., στην οποία αμοιβή περιλαμβάνεται ο τακτικός έλεγχος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης που λήγει την 31η Δεκεμβρίου 2019, καθώς και της Κατάστασης Επενδύσεων της 31.12.2019, η επισκόπηση της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, που αφορά στην εξάμηνη περίοδο από την 1η Ιανουαρίου μέχρι την 30η Ιουνίου 2019, καθώς και της Κατάστασης Επενδύσεων της 30.06.2019, ο φορολογικός έλεγχος και η χορήγηση του φορολογικού πιστοποιητικού για τη χρήση 2019 σύμφωνα με το άρθρο 65Α του Νόμου 4174/2013, όπως ισχύει και η έκδοση πιστοποιητικού τηρήσεως των όρων του ομολογιακού δανείου με ημερομηνία αναφοράς την 31/12/2019,

**Θέμα 5ο: Ορισμός ανεξάρτητων εκτιμητών για τη χρήση 2019, σύμφωνα με το άρ. 22 του ν. 2778/99, όπως ισχύει, και καθορισμός της αμοιβής τους**

Ο Πρόεδρος της Συνέλευσης ενημέρωσε τους μετόχους ότι, σύμφωνα με την παρ. 7 του άρ. 22 και το άρ. 25 του ν.2778/1999, όπως ισχύει, η αποτίμηση της αξίας των επενδύσεων της Εταιρείας απαιτείται να διενεργείται στο τέλος κάθε εταιρικής χρήσης από νόμιμο ελεγκτή, ο οποίος δεσμεύεται από την ειδική τακτική έκθεση που συντάσσεται κάθε φορά και ο οποίος ορίζεται από την Τακτική Γενική Συνέλευση. Επίσης, η Εταιρεία υποχρεούται να δημοσιεύει στο τέλος κάθε ημερολογιακού εξαμήνου εξαμηνιαία κατάσταση επενδύσεων, η οποία βασίζεται σε έκθεση εκτιμητή του σώματος ορκωτών εκτιμητών και ελέγχεται από ορκωτό ελεγκτή. Ακολούθως, ενημέρωσε πως οι εκτιμήσεις των ακινήτων της Εταιρείας για τη χρήση 2018 έγιναν από την εταιρείες ανεξάρτητων εκτιμητών «Αθηναϊκή Οικονομική Ε.Π.Ε.» και «HVS Global Hospitality Services»,

Ακολούθως, ο Πρόεδρος της Συνέλευσης ενημέρωσε ότι το Διοικητικό Συμβούλιο, κατόπιν εξέτασης προσφορών ανεξάρτητων εκτιμητών, εισηγείται τον ορισμό των εταιρειών ανεξάρτητων εκτιμητών «Αθηναϊκή Οικονομική Ε.Π.Ε.» και «HVS Global Hospitality Services», ως ανεξάρτητων εκτιμητών για τη χρήση 2019.

Επίσης, ο Πρόεδρος της Συνέλευσης ενημέρωσε τους μετόχους ότι το Διοικητικό Συμβούλιο εισηγείται προς την Τακτική Γενική Συνέλευση της Εταιρείας την παροχή εξουσιοδότησης προς τη Διευθύνουσα Σύμβουλο, κ. Άννα Αποστολίδου, όπως προβεί στην επιλογή και άλλων εκτιμητών κατά περίπτωση, εφόσον κάτι τέτοιο κριθεί είτε αναγκαίο, είτε προς το συμφέρον της Εταιρείας και να διαπραγματευθεί και ορίσει την αμοιβή των ανεξάρτητων εκτιμητών.

Η Γενική Συνέλευση ομόφωνα ενέκρινε τον ορισμό των εταιρειών ανεξάρτητων εκτιμητών «Αθηναϊκή Οικονομική Ε.Π.Ε.» και «HVS Global Hospitality Services», ως ανεξάρτητων εκτιμητών για τη χρήση 2019 και εξουσιοδότησε τη Διευθύνουσα Σύμβουλο, κ. Άννα Αποστολίδου, όπως προβεί στην επιλογή και άλλων εκτιμητών κατά περίπτωση, εφόσον κάτι τέτοιο κριθεί είτε αναγκαίο, είτε προς το συμφέρον της Εταιρείας και να διαπραγματευθεί και ορίσει την αμοιβή των ανεξάρτητων εκτιμητών.

**Θέμα 6ο: Χορήγηση αδείας στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και σε Διευθυντές της Εταιρείας για διενέργεια των πράξεων που προβλέπονται στην παράγραφο 1 του άρθρου 98 του Νόμου 4548/2018, όπως ισχύει.**

Κατόπιν σχετικής εισήγησης του Προέδρου, η Γενική Συνέλευση ενέκρινε παμψηφεί την ανανέωση χορήγησης άδειας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 98, παρ.1 του Νόμου 4548/2018, , στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και σε Διευθυντές της Εταιρείας, για τη συμμετοχή τους σε νομικά πρόσωπα με παρεμφερή σκοπό με αυτό της Εταιρείας ή για τη διενέργεια, για δικό τους

λογαριασμό ή για λογαριασμό τρίτων, πράξεων που υπάγονται σε κάποιον από τους σκοπούς που επιδιώκει η Εταιρεία.

**Θέμα 7ο: Διάφορα – Ανακοινώσεις**

Ο Πρόεδρος της Συνέλευσης έδωσε το λόγο στη Διευθύνουσα Σύμβουλο, κ. Άννα Αποστολίδου, η οποία ενημέρωσε τους κ.κ. μετόχους για την πορεία της Εταιρείας, καθώς και προέβη σε μία συνοπτική παρουσίαση των οικονομικών στοιχείων της Εταιρείας και των πεπραγμένων κατά τη χρήση 2018 και της ακίνητης περιουσίας.

Στη συνέχεια έλαβε χώρα συζήτηση μέσα από την οποία οι μέτοχοι ενημερώθηκαν σχετικά με τα σχέδια, τις προοπτικές και την εν γένει πορεία της εταιρίας.

Επειδή δεν υπήρχαν άλλα θέματα Ημερήσιας Διάταξης, ο Πρόεδρος της Γ.Σ. κήρυξε τη λήξη των εργασιών της, συντάχθηκε το πρακτικό τούτο και υπογράφηκε όπως παρακάτω:

| Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ | Ο ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ |
|---|---|
| Θεόδωρος Φέσσας | Κωνσταντίνος Μποτόπουλος |

**Υπ΄ αρ. 1 / 2019 Πρακτικό**
**της Τακτικής Γενικής Συνελεύσεως**
**των Μετόχων της Εταιρείας**
**«BriQ Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία»**
**Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.: 140330201000**

Στην Καλλιθέα Αττικής, σήμερα την 19η Μαρτίου 2019, ημέρα Τρίτη και ώρα 15:00 μ.μ., στην έδρα της Εταιρείας, στο Δήμο Καλλιθέας Αττικής και ειδικότερα στο κτίριο επί της οδού Αργυρουπόλεως 2Α (αίθουσα συνεδριάσεων, 5ος όροφος), συνήλθαν σήμερα οι κ.κ. Μέτοχοι σε Τακτική Γενική Συνέλευση, κατόπιν της από 27 Μαρτίου 2018 πρόσκλησης του Διοικητικού Συμβουλίου.

Η πρόσκληση για τη σύγκληση της Συνέλευσης αυτής δημοσιεύτηκε νόμιμα και εμπρόθεσμα:

**1.** Με ανάρτησή της στην ιστοσελίδα της Εταιρείας (www.briqproperties.gr) στις 26.02.2019 και

**2.** Με ανάρτησή της στην ιστοσελίδα του Γ.Ε.ΜΗ στις 26.02.2019 (αρ. πρωτ. Γ.Ε.ΜΗ:1519312/26.02.2019).

Επίσης, λόγω του ότι το σύνολο των μετοχών της Εταιρείας διαπραγματεύεται στο Χρηματιστήριο Αθηνών (Χ.Α.), η Πρόσκληση των Μετόχων της Εταιρείας γνωστοποιήθηκε στο Χ.Α..

Η Οικονομική Έκθεση της Εταιρείας για τη χρήση 1.1.2018 έως 31.12.2018, έχει ήδη αναρτηθεί στην ιστοσελίδα της Εταιρείας στις 25.02.2019 και θα αναρτηθεί, μετά της σχετικής έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου και της έκθεσης των ορκωτών ελεγκτών, στην ιστοσελίδα του Γ.Ε.ΜΗ. εντός είκοσι (20) ημερών από την έγκρισή της από την παρούσα τακτική γενική συνέλευση, σύμφωνα με την παρ. 1 και 3 του άρθρου 149 του Νόμου 4548/2018 όπως ισχύει.

Στη Γενική Συνέλευση παρευρέθηκαν στην αίθουσα οι παρακάτω Μέτοχοι που δήλωσαν συμμετοχή και είχαν ιδιότητα του μετόχου κατά την έναρξη της πέμπτης (5ης) ημέρας πριν από την ημέρα συνεδρίασης της παρούσας Γενικής Συνέλευσης, ήτοι κατά την έναρξη της 22ης Μαρτίου 2019, με σύνολο μετοχών 9.927.172 και ποσοστό 83,27%:

| Α/Α | ΜΕΤΟΧΟΣ | ΚΑΤΟΙΚΙΑ/ΕΔΡΑ | ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΤΟΧΩΝ | ΑΡΙΘΜΟΣ ΨΗΦΩΝ |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Θεόδωρος Φέσσας | ΕΣΠΕΡΙΔΩΝ 13 ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗ | 6.299.233 | 6.299.233 |
| 2 | Ευτυχία Κουτσουρέλη | Α.ΠΑΝΤΟΥ 25 ΚΑΛΛΙΘΕΑ | 3.157.547 | 3.157.547 |
| 3 | Alpha trust - Hellenic equity fund (Εξουσιοδότηση σε Θ. Φέσσα) | ΤΑΤΟΙΟΥ 21 ΚΗΦΙΣΙΑ | 182.519 | 182.519 |
| 4 | Alpha trust - Eurostar μικτό εσωτερικού (Εξουσιοδότηση σε Θ. Φέσσα) | ΤΑΤΟΙΟΥ 21 ΚΗΦΙΣΙΑ | 21.468 | 21.468 |
| 5 | Alpha trust -New strategy εσωτερικού (Εξουσιοδότηση σε Θ.Φέσσα) | ΤΑΤΟΙΟΥ 21 ΚΗΦΙΣΙΑ | 53.646 | 53.646 |
| 6 | Interlife μικτό εσωτερικού (Εξουσιοδότηση σε Θ.Φέσσα) | ΤΑΤΟΙΟΥ 21 ΚΗΦΙΣΙΑ | 6.312 | 6.312 |
| 7 | Alpha trust - ECLECTIC funds (Εξουσιοδότηση σε Θ.Φέσσα) | ΤΑΤΟΙΟΥ 21 ΚΗΦΙΣΙΑ | 27.086 | 27.086 |
| 8 | ALPHA TRUST ΑΝΔΡΟΜΕΔΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟΥ | ΞΕΝΙΑΣ 5-7 ΚΗΦΙΣΙΑ | 120.750 | 120.750 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 9 | Μούκας Αντώνιος | ΑΛΚΑΜΕΝΟΥΣ 19-21 ΑΘΗΝΑ | 100 | 100 |
| 10 | Γερογιάννης Αντώνιος | ΜΠΟΤΣΑΡΗ 46-48, ΠΕΙΡΑΙΑΣ | 58.496 | 58.496 |
| 11 | Τούλιος Δημήτριος | ΑΚΑΔΗΜΙΑΣ 32, ΑΘΗΝΑ | 15 | 15 |
| | | **Σύνολο** | **9.927.172** | **9.927.172** |

Ο κ. Θεόδωρος Φέσσας, Πρόεδρος του Δ.Σ. ανέλαβε τα καθήκοντα του προσωρινού Προέδρου και ο κ. Κωνσταντίνος Μποτόπουλος, εκπρόσωπος της Δικηγορικής Εταιρίας Λαμπαδάριος και Συνεργάτες που καλύπτει νομικά την εταιρία, τα χρέη του προσωρινού Γραμματέα.

Δεδομένου ότι δεν παρέστησαν μέτοχοι επιπλέον των ανωτέρω, παρέστησαν ή εκπροσωπήθηκαν μέτοχοι που κατέχουν συνολικά εννέα εκατομμύρια εννιακόσιες είκοσι εφτά χιλιάδες εκατό εβδομήντα δύο (9.927.172) μετοχές επί συνόλου έντεκα εκατομμυρίων εννιακοσίων είκοσι μίας χιλιάδων πεντακοσίων τριάντα μίας (11.921.531) μετοχών της Εταιρείας, συνολικό ποσοστό 83,27% των μετοχών και ψήφων της Εταιρείας όπως παρακάτω :

| **Α/Α** | **ΜΕΤΟΧΟΣ** | **ΚΑΤΟΙΚΙΑ/ΕΔΡΑ** | **ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΤΟΧΩΝ** | **ΑΡΙΘΜΟΣ ΨΗΦΩΝ** |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Θεόδωρος Φέσσας | ΕΣΠΕΡΙΔΩΝ 13 ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗ | 6.299.233 | 6.299.233 |
| 2 | Ευτυχία Κουτσουρέλη | Α.ΠΑΝΤΟΥ 25 ΚΑΛΛΙΘΕΑ | 3.157.547 | 3.157.547 |
| 3 | Alpha trust - Hellenic equity fund (Εξουσιοδότησ Φέσσα) | ΤΑΤΟΙΟΥ 21 ΚΗΦΙΣΙΑ | 182.519 | 182.519 |
| 4 | Alpha trust - Eurostar μικτό εσωτερικού (Εξουσιοδότηση σε Θ. Φέσσα) | ΤΑΤΟΙΟΥ 21 ΚΗΦΙΣΙΑ | 21.468 | 21.468 |
| 5 | Alpha trust -New strategy εσωτερικού (Εξουσιοδ σε Θ.Φέσσα) | ΤΑΤΟΙΟΥ 21 ΚΗΦΙΣΙΑ | 53.646 | 53.646 |
| 6 | Interlife μικτό εσωτερικού (Εξουσιοδότηση σε Θ.Φέσσα) | ΤΑΤΟΙΟΥ 21 ΚΗΦΙΣΙΑ | 6.312 | 6.312 |
| 7 | Alpha trust - ECLECTIC funds (Εξουσιοδότηση σε Θ.Φέσσα) | ΤΑΤΟΙΟΥ 21 ΚΗΦΙΣΙΑ | 27.086 | 27.086 |
| 8 | ALPHA TRUST ΑΝΔΡΟΜΕΔΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟΥ | ΞΕΝΙΑΣ 5-7 ΚΗΦΙΣΙΑ | 120.750 | 120.750 |
| 9 | Μούκας Αντώνιος | ΑΛΚΑΜΕΝΟΥΣ 19-21 ΑΘΗΝΑ | 100 | 100 |
| 10 | Γερογιάννης Αντώνιος | ΜΠΟΤΣΑΡΗ 46-48, ΠΕΙΡΑΙΑΣ | 58.496 | 58.496 |
| 11 | Τούλιος Δημήτριος | ΑΚΑΔΗΜΙΑΣ 32, ΑΘΗΝΑ | 15 | 15 |
| | | **Σύνολο** | **9.927.172** | **9.927.172** |

Ο Πρόεδρος κάλεσε τους κ.κ. μετόχους να επικυρώσουν του πίνακα των μετόχων και τους ενημέρωσε ότι οι μέτοχοι ALPHA TRUST HELLENIC EQUITY FUND (182.519 μετοχές), ALPHA TRUST EUROSTAR Μικτό Εσωτερικού (21.468 μετοχές), ALPHA TRUST NEW STRATEGY Μετοχικό Εσωτερικού (53.646 μετοχές), INTERLIFE Μικτό Εσωτερικού (6.312 μετοχές), ALPHA TRUST ECLECTIC Fund of Funds - Balanced (27.086 μετοχές), ALPLHA TRUST ΑΝΔΡΟΜΕΔΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟΥ (120.750 μετοχές), έχουν ορίσει τον ίδιο, κύριο μέτοχο και μέλος του ΔΣ, ως αντιπρόσωπό τους (ήτοι, ο Πρόεδρος της Συνέλευσης έχει ορισθεί ως αντιπρόσωπος για συνολικά 411.781 μετοχές).

Ουδεμία αντίρρηση ή ένσταση προβλήθηκε για το σύννομο της σύγκλησης και αφού διαπιστώθηκε ότι υπάρχει απαρτία η Γενική Συνέλευση επικύρωσε το συνολικό πίνακα των συμμετεχόντων μετόχων και εξέλεξε παμψηφεί τον κ. Θεόδωρο Φέσσα οριστικό Πρόεδρο της Συνέλευσης και τον κ. Κωνσταντίνο Μποτόπουλο, οριστικό Γραμματέα της Συνέλευσης.

Στη Συνέλευση παρέστησαν ο εσωτερικός ελεγκτής της Εταιρείας και Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου.

Στη συνέχεια, ο Πρόεδρος διάβασε την Πρόσκληση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης, όπως εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 22.02.2019 και δημοσιεύθηκε την 26.02.2019:

**BRIQ PROPERTIES Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία**

**Γ.Ε.ΜΗ. 140330201000**

**Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων**

**19η Μαρτίου 2019**

**Ώρα 15:00 μ.μ.**

**ΠΡΟΣΚΛΗΣΗ**

**Προς τους κ.κ. Μετόχους της Εταιρείας**

Σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της Εταιρείας και μετά από απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου αυτής, καλούνται οι κ.κ. Μέτοχοι της Εταιρείας σε **Τακτική Γενική Συνέλευση στις 19 Μαρτίου 2019, ημέρα Τρίτη και ώρα 15:00 μ.μ., στην έδρα της Εταιρείας, Δήμο Καλλιθέας Αττικής και ειδικότερα στο κτίριο επί της οδού Αργυρουπόλεως 2Α, αίθουσα συνεδριάσεων, 5ος όροφος,** για να συζητήσουν και λάβουν απόφαση επί των παρακάτω θεμάτων ημερήσιας διάταξης:

1. Έγκριση των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας για την χρήση 2018, οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α, μετά της σχετικής ετήσιας έκθεσης διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και της εισηγητικής έκθεσης των Ορκωτών Ελεγκτών και διανομής

κερδών χρήσης 2018 και παροχή σχετικής εξουσιοδότησης προς το Διοικητικό Συμβούλιο όπως προβεί στη διανομή των κερδών.

2. Απαλλαγή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των Ορκωτών Ελεγκτών από κάθε ευθύνη αποζημίωσης για τα πεπραγμένα της χρήσης 2018 και έγκριση της συνολικής διαχείρισης και των πράξεων εκπροσώπησης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.
3. Έγκριση αμοιβών και αποζημιώσεων των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση 2018 και προέγκριση των αμοιβών και αποζημιώσεων των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση 2019.
4. Εκλογή Ελεγκτικής Εταιρείας Ορκωτών Ελεγκτών-Λογιστών για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων και το φορολογικό έλεγχο της χρήσης 2019, καθώς και των Καταστάσεων Επενδύσεων και ορισμός της αμοιβής της.
5. Ορισμός ανεξάρτητων εκτιμητών, σύμφωνα με την παρ. 7 του άρθρου 22 του ν. 2778/99, όπως ισχύει, και καθορισμός της αμοιβής τους.
6. Χορήγηση αδείας στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και σε Διευθυντές της Εταιρείας για διενέργεια των πράξεων που προβλέπονται στην παράγραφο 1 του άρθρου 98 του Νόμου 4548/2018, όπως ισχύει.
7. Διάφορα – Ανακοινώσεις.

**α. Δικαίωμα Συμμετοχής και Ψήφου στη Γενική Συνέλευση:** Στη Γενική Συνέλευση δικαιούται να συμμετέχει και να ψηφίζει κάθε μέτοχος που έχει τη μετοχική ιδιότητα κατά την Ημερομηνία Καταγραφής, όπως αυτή ορίζεται κατωτέρω. Κάθε μετοχή της Εταιρείας παρέχει δικαίωμα μίας (1) ψήφου.

Κατά την ημερομηνία της παρούσας πρόσκλησης το κεφάλαιο της Εταιρείας διαιρείται σε 11.921.531 κοινές μετοχές που ενσωματώνουν 11.921.531 δικαιώματα ψήφου συνολικά. Στη Γενική Συνέλευση δικαιούται να συμμετέχει όποιος εμφανίζεται ως μέτοχος στα αρχεία του Συστήματος Άυλων Τίτλων (Σ.Α.Τ.), που διαχειρίζεται η "Ελληνικά Χρηματιστήρια Α.Ε." (Ε.Χ.Α.Ε.), όπου τηρούνται οι κινητές αξίες (μετοχές) της Εταιρείας. Η ιδιότητα του μετόχου πρέπει να υφίσταται κατά την έναρξη της πέμπτης (5ης) ημέρας πριν από την ημέρα συνεδρίασης της Γενικής Συνέλευσης της 19ης Μαρτίου 2019, ήτοι κατά την έναρξη της 14ης Μαρτίου 2019 (η «**Ημερομηνία Καταγραφής**»). Η ως άνω ημερομηνία καταγραφής ισχύει και στην περίπτωση εξ' αναβολής ή επαναληπτικής συνεδρίασης, με την προϋπόθεση ότι η εξ΄ αναβολής ή η επαναληπτική συνεδρίαση δεν απέχει περισσότερο από τριάντα (30) ημέρες από την ημερομηνία καταγραφής. Η μετοχική ιδιότητα κατά την ημερομηνία καταγραφής θα αποδεικνύεται μέσω της απευθείας ηλεκτρονικής σύνδεσης της Εταιρείας με τα αρχεία του Σ.Α.Τ. Σε περίπτωση μη συμμόρφωσης με τις διατάξεις του άρθρου 124 του Ν. 4548/2018, ο εν λόγω μέτοχος μετέχει στη Γενική Συνέλευση μόνο μετά από άδειά της. Σημειώνεται ότι η άσκηση των εν λόγω δικαιωμάτων συμμετοχής και ψήφου δεν προϋποθέτει τη δέσμευση των μετοχών του δικαιούχου ούτε την τήρηση άλλης ανάλογης διαδικασίας, η οποία περιορίζει τη δυνατότητα πώλησης και μεταβίβασης αυτών κατά το χρονικό διάστημα που μεσολαβεί ανάμεσα στην ημερομηνία καταγραφής και στην ημερομηνία συνεδρίασης της οικείας Γενικής Συνέλευσης.

Σε περίπτωση μη επίτευξης της απαιτούμενης απαρτίας, για τα θέματα της ημερήσιας διάταξης, οι Μέτοχοι καλούνται την 4 Απριλίου 2019, ημέρα Πέμπτη και ώρα 15:00 μ. στην έδρα της Εταιρείας, Δήμο Καλλιθέας Αττικής και ειδικότερα στο κτίριο επί της οδού Αργυρουπόλεως 2Α, αίθουσα συνεδριάσεων, 5ος όροφος, σε Επαναληπτική Γενική Συνέλευση. Στην Επαναληπτική Γενική Συνέλευση, η οποία όπως προκύπτει από τα παραπάνω δεν απέχει περισσότερες από τριάντα (30) ημέρες από την Ημερομηνία Καταγραφής, έχουν δικαίωμα συμμετοχής και ψήφου οι μέτοχοι οι οποίοι θα είναι εγγεγραμμένοι στο αρχείο μετόχων της Εταιρείας, κατά την έναρξη της 14/03/2019 (ημερομηνία καταγραφής).

**β. Διαδικασία για την άσκηση δικαιώματος ψήφου μέσω αντιπροσώπου/πων:** Ο

μέτοχος συμμετέχει στη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας και ψηφίζει είτε αυτοπροσώπως είτε μέσω

αντιπροσώπων. Κάθε μέτοχος μπορεί να διορίζει μέχρι τρεις (3) αντιπροσώπους. Ωστόσο, αν ο μέτοχος κατέχει μετοχές της Εταιρείας, οι οποίες εμφανίζονται σε περισσότερους του ενός λογαριασμούς αξιών, ο περιορισμός αυτός δεν εμποδίζει τον μέτοχο να ορίζει διαφορετικούς αντιπροσώπους για τις μετοχές που εμφανίζονται στον κάθε λογαριασμό αξιών σε σχέση με τη Γενική Συνέλευση. Αντιπρόσωπος που ενεργεί για περισσότερους μετόχους μπορεί να ψηφίζει διαφορετικά για κάθε μέτοχο. Νομικά πρόσωπα μετέχουν στη γενική συνέλευση ορίζοντας ως εκπροσώπους τους μέχρι τρία (3) φυσικά πρόσωπα Ο μέτοχος μπορεί να διορίσει αντιπρόσωπο για μία και μόνη γενική συνέλευση ή για όσες συνελεύσεις λάβουν χώρα εντός ορισμένου χρόνου. Ο αντιπρόσωπος ψηφίζει σύμφωνα με τις οδηγίες του μετόχου, εφόσον υφίστανται, και υποχρεούται να αρχειοθετεί τις οδηγίες ψήφου για τουλάχιστον ένα (1) έτος, από την ημερομηνία της Γενικής Συνέλευσης, ή σε περίπτωση αναβολής αυτής, της τελευταίας επαναληπτικής συνέλευσης στην οποία έκανε χρήση του πληρεξουσίου. Ο αντιπρόσωπος μετόχου υποχρεούται να γνωστοποιεί στην Εταιρεία, πριν από την έναρξη της συνεδρίασης της Γενικής Συνέλευσης, κάθε συγκεκριμένο γεγονός το οποίο μπορεί να είναι χρήσιμο στους μετόχους για την αξιολόγηση του κινδύνου να εξυπηρετήσει ο αντιπρόσωπος άλλα συμφέρονται πλην των συμφερόντων του μετόχου. Σύγκρουση συμφερόντων μπορεί να προκύπτει ιδίως όταν ο αντιπρόσωπος: α) είναι μέτοχος που ασκεί τον έλεγχο της Εταιρείας ή είναι άλλο νομικό πρόσωπο η οντότητα η οποία ελέγχεται από το μέτοχο αυτόν, β) είναι μέλος του διοικητικού συμβουλίου ή της εν γένει διοίκησης της Εταιρείας ή μετόχου που ασκεί τον έλεγχο της Εταιρείας, ή άλλου νομικού προσώπου ή οντότητας που ελέγχεται από μέτοχο ο οποίος ασκεί τον έλεγχο της Εταιρείας, γ) είναι υπάλληλος ή ορκωτός ελεγκτής της Εταιρείας ή μετόχου που ασκεί τον έλεγχο της Εταιρείας, ή άλλου νομικού προσώπου ή οντότητας που ελέγχεται από μέτοχο, ο οποίος ασκεί τον έλεγχο της Εταιρείας, δ) είναι σύζυγος ή συγγενής πρώτου βαθμού με ένα από τα φυσικά πρόσωπα που αναφέρονται στις περιπτώσεις α' έως γ'. Ο διορισμός και η ανάκληση αντιπροσώπου του μετόχου γίνεται εγγράφως ή με ηλεκτρονικά μέσα και κοινοποιείται στην Εταιρεία, τουλάχιστον τρεις (3) ημέρες πριν από την ορισθείσα ημερομηνία συνεδρίασης της Γενικής Συνέλευσης. Η Εταιρεία έχει καταστήσει διαθέσιμο στην ιστοσελίδα της (www.briqproperties.gr) στο διαδίκτυο, το έντυπο που χρησιμοποιεί για το διορισμό πληρεξουσίου αντιπροσώπου. Το εν λόγω έντυπο κατατίθεται συμπληρωμένο και υπογεγραμμένο από το μέτοχο στα Γραφεία της Εταιρείας, στη διεύθυνση Αλεξάνδρου Πάντου 25 - Καλλιθέα Αττικής (Υπηρεσία Εξυπηρέτησης Μετόχων, υπεύθυνος κ. Δημήτριος Παπαδιαμαντόπουλος), ή αποστέλλεται τηλεομοιοτυπικώς στο φαξ: 211 999 4530, ή με αποστολή στην ηλεκτρονική διεύθυνση ir@briqproperties.gr τρεις (3) τουλάχιστον ημέρες πριν από την ημερομηνία της Γενικής Συνέλευσης ή τυχόν Επαναληπτικών αυτής. Ο δικαιούχος μέτοχος καλείται να μεριμνά για την επιβεβαίωση της επιτυχούς αποστολής του εντύπου διορισμού αντιπροσώπου και της παραλαβής του από την Εταιρεία, καλώντας στο τηλέφωνο: 211 999 4762.

**γ. Δικαιώματα Μειοψηφίας των μετόχων :** 1) Με αίτηση μετόχων που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να εγγράψει στην ημερήσια διάταξη της Γενικής Συνέλευσης που έχει ήδη συγκληθεί για την 19η Μαρτίου 2019 πρόσθετα θέματα, εάν η σχετική αίτηση περιέλθει στο Διοικητικό Συμβούλιο δεκαπέντε (15) τουλάχιστον ημέρες πριν από τη Γενική Συνέλευση, ήτοι έως την 4η Μαρτίου 2019, ημέρα Δευτέρα. Η αίτηση για την εγγραφή πρόσθετων θεμάτων στην ημερήσια διάταξη συνοδεύεται από αιτιολόγηση ή από σχέδιο απόφασης προς έγκριση στη Γενική Συνέλευση και η αναθεωρημένη ημερήσια διάταξη δημοσιοποιείται με τον ίδιο τρόπο όπως η προηγούμενη ημερήσια διάταξη δεκατρείς (13) ημέρες πριν από την ημερομηνία της Γενικής Συνέλευσης και ταυτόχρονα τίθεται στη διάθεση των μετόχων στο διαδίκτυο, στην ιστοσελίδα της Εταιρείας (www.briqproperties.gr), μαζί με την αιτιολόγηση ή το σχέδιο απόφασης που έχει υποβληθεί από τους μετόχους κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 123 παρ. 4 του Ν. 4548/2018. Αν τα θέματα αυτά δεν δημοσιευθούν, οι αιτούντες μέτοχοι δικαιούνται να ζητήσουν την αναβολή της Γενικής Συνέλευσης, σύμφωνα με το άρθρο 141 παρ. 5 του Ν. 4548/2018 και να προβούν οι ίδιοι στη δημοσίευση, κατά τα οριζόμενα στο δεύτερο εδάφιο της παρούσας παραγράφου, με δαπάνη της εταιρείας. Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν είναι υποχρεωμένο να προβαίνει στην εγγραφή θεμάτων στην ημερήσια διάταξη ούτε στη δημοσίευση ή γνωστοποίηση αυτών μαζί με αιτιολόγηση που υποβάλλονται από τους μετόχους, αν το περιεχόμενο αυτών έρχεται προφανώς σε αντίθεση με το νόμο και τα χρηστά ήθη. 2) Μέτοχοι που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, έχουν το δικαίωμα να υποβάλλουν σχέδια αποφάσεων για θέματα που

περιλαμβάνονται στην αρχική ή την τυχόν αναθεωρημένη ημερήσια διάταξη γενικής συνέλευσης. Η σχετική αίτηση πρέπει να περιέλθει στο διοικητικό συμβούλιο επτά (7) τουλάχιστον ημέρες πριν από την ημερομηνία της Γενικής Συνέλευσης, ήτοι έως την 12η Μαρτίου 2019, ημέρα Τρίτη. Το Διοικητικό Συμβούλιο θέτει τα σχέδια των αποφάσεων στη διάθεση των μετόχων κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 123 παρ.3 του Ν. 4548/2018, έξη (6) τουλάχιστον ημέρες πριν από την ημερομηνία της Γενικής Συνέλευσης. Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν είναι υποχρεωμένο να προβαίνει στην εγγραφή θεμάτων στην ημερήσια διάταξη ούτε στη δημοσίευση ή γνωστοποίηση αυτών μαζί με αιτιολόγηση και σχέδια αποφάσεων που υποβάλλονται από τους μετόχους, αν το περιεχόμενο αυτών έρχεται προφανώς σε αντίθεση με το νόμο και τα χρηστά ήθη. 3) Μετά από αίτηση οποιουδήποτε μετόχου που υποβάλλεται στην Εταιρεία πέντε (5) τουλάχιστον πλήρεις ημέρες πριν από τη Γενική Συνέλευση της 19ης Μαρτίου 2019, ήτοι έως την 14η Μαρτίου 2019, ημέρα Πέμπτη, το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να παρέχει στη Γενική Συνέλευση τις αιτούμενες συγκεκριμένες πληροφορίες για τις υποθέσεις της Εταιρείας, στο μέτρο που αυτές είναι χρήσιμες για την πραγματική εκτίμηση των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης. Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να απαντήσει ενιαία σε αιτήσεις μετόχων με το ίδιο περιεχόμενο. Υποχρέωση παροχής πληροφοριών δεν υφίσταται όταν οι σχετικές πληροφορίες διατίθενται ήδη στην ιστοσελίδα της Εταιρείας, ιδίως με τη μορφή ερωτήσεων και απαντήσεων. Επίσης, με αίτηση μετόχων που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου εντός της ίδιας προθεσμίας, το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να ανακοινώνει στη Γενική Συνέλευση τα ποσά που, κατά την τελευταία διετία, καταβλήθηκαν σε κάθε μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου ή τους διευθυντές της Εταιρείας, καθώς και κάθε παροχή προς τα πρόσωπα αυτά από οποιαδήποτε αιτία ή σύμβαση της Εταιρείας με αυτούς. Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί ν' αρνηθεί την παροχή των πληροφοριών για αποχρώντα ουσιώδη λόγο, ο οποίος αναγράφεται στα πρακτικά (άρθρο 141 παρ. 6 του Ν. 4548/2018). 4) Μετά από αίτηση μετόχων που εκπροσωπούν το ένα δέκατο (1/10) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και η οποία υποβάλλεται στην Εταιρεία πέντε (5) τουλάχιστον πλήρεις ημέρες πριν από τη Γενική Συνέλευση της 19ης Μαρτίου 2019, ήτοι έως την 14η Μαρτίου 2019, ημέρα Πέμπτη, το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να παρέχει στη Γενική Συνέλευση τις πληροφορίες για την πορεία των εταιρικών υποθέσεων και την περιουσιακή κατάσταση της Εταιρείας. Αντίστοιχες προθεσμίες για τυχόν άσκηση δικαιωμάτων μειοψηφίας των μετόχων ισχύουν και σε περίπτωση Επαναληπτικής Γενικής Συνέλευσης. Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί ν' αρνηθεί την παροχή των πληροφοριών για αποχρώντα ουσιώδη λόγο, ο οποίος αναγράφεται στα πρακτικά. Σε όλες τις ανωτέρω αναφερόμενες περιπτώσεις οι αιτούντες μέτοχοι οφείλουν να αποδεικνύουν τη μετοχική τους ιδιότητα και εκτός από την περίπτωση υπό 3 παραπάνω, τον αριθμό των μετοχών που κατέχουν κατά την άσκηση του σχετικού δικαιώματος. Τέτοια απόδειξη αποτελεί η προσκόμιση έγγραφης βεβαίωσης από τον φορέα στον οποίο τηρούνται οι οικείες κινητές αξίας ή εναλλακτικά η πιστοποίηση της μετοχικής τους ιδιότητας με απευθείας ηλεκτρονική σύνδεση φορέα και Εταιρείας. Λεπτομερείς πληροφορίες σχετικά με όλα τα ως άνω δικαιώματα και τους όρους άσκησης τους είναι διαθέσιμες και στην ιστοσελίδα της Εταιρείας (www.briqproperties.gr).

**δ. Διαθέσιμες πληροφορίες και έγγραφα:** Το πλήρες κείμενο των εγγράφων και των σχεδίων αποφάσεων που προβλέπονται στο άρθρο 123 παρ. 4, θα διατίθενται στους μετόχους σε έγχαρτη μορφή στα γραφεία της Εταιρείας Αλεξάνδρου Πάντου 25 - Καλλιθέα Αττικής κατόπιν αιτήματος τους απευθυνόμενο στο Τμήμα Εξυπηρέτησης Μετόχων, και τον υπεύθυνο κ. Δημήτριο Παπαδιαμαντόπουλο. Τα έγγραφα αυτά της παρ. 4 του άρθρου 123 του Ν. 4548/2018 αλλά και εκείνα της παρ. 3 του ίδιου άρθρου θα διατίθενται σε ηλεκτρονική μορφή στο διαδίκτυο, με ανάρτησή τους στην ιστοσελίδα της Εταιρείας www.briqproperties.gr.

Καλλιθέα, 22 Φεβρουαρίου 2019

ΤΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Ακολούθως η Συνέλευση εισήλθε στη συζήτηση των θεμάτων της ημερησίας διατάξεως.

**Θέμα 1ο: Έγκριση των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας για την χρήση 2018, οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α, μετά της σχετικής ετήσιας έκθεσης διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και της εισηγητικής έκθεσης των Ορκωτών Ελεγκτών και διανομής κερδών χρήσης 2018 και παροχή σχετικής εξουσιοδότησης προς το Διοικητικό Συμβούλιο όπως προβεί στη διανομή των κερδών.**

Ο Πρόεδρος της Γενικής Συνέλευσης, κ. Θεόδωρος Φέσσας, παρουσίασε τις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση 2018 οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α, μετά της σχετικής ετήσιας έκθεσης διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και της εισηγητικής έκθεσης των Ορκωτών Ελεγκτών όπως αυτές εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στη συνεδρίασή του της 22ης Φεβρουαρίου 2019.

Η έκθεση ελέγχου των ορκωτών ελεγκτών έχει ως ακολούθως:

## ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

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 2018, 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 2018, 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 2018 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**<br><br>Τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας περιλαμβάνουν κυρίως γραφεία, αποθήκες και ακίνητα ειδικής χρήσης. 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 τις μεθόδους των προεξοφλημένων ταμειακών ροών και της κεφαλαιοποίησης εισοδήματος σε συνδυασμό με τη συγκριτική μέθοδο.<br>Η αξία των ακινήτων της Εταιρείας έχει προκύψει ως ο σταθμισμένος μέσος όρος των αξιών που προέκυψαν από τις προαναφερθείσες μεθόδους αποτίμησης και αυτή η λογιστική πολιτική έχει εφαρμοστεί με συνέπεια και στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του προηγούμενου έτους.<br><br>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 29 Ιανουαρίου 2019 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου με βάση την οποία εγκρίθηκε η Κατάσταση Επενδύσεων που συνέταξε η Εταιρεία για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2018, 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.<br><br>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 € 39,6 εκ. κατά την 31η Δεκεμβρίου 2018, αντιπροσωπεύοντας το 96% του συνόλου της αξίας του ενεργητικού της Εταιρείας, ενώ το κέρδος από την αναπροσαρμογή της αξίας | Οι διαδικασίες ελέγχου μας σχετικά με τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας για την 31 Δεκεμβρίου 2018 περιλάμβαναν τα ακόλουθα:<br>• Λάβαμε τις αποτιμήσεις των επενδύσεων της Εταιρείας που διενεργήθηκαν από τους πιστοποιημένους εκτιμητές της διοίκησης με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2018.<br>• 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.<br>• Διαβάσαμε τη σύμβαση συνεργασίας μεταξύ των πιστοποιημένων εκτιμητών και της Εταιρείας για να εκτιμήσουμε τους όρους ανάθεσης της ως άνω εργασίας.<br>• 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.<br>• 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 2018.<br>• 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 2018. Τα δεδομένα αυτά περιλάμβαναν πληροφορίες μίσθωσης για κάθε ακίνητο, που προέκυψαν από τα υπογεγραμμένα μισθωτήρια συμβόλαια, καθώς και λοιπές |

| | |
|---|---|
| αυτών στη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, ανέρχεται σε € 1,7 εκ. και έχει καταχωρηθεί στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων.<br><br>Ορισμένες βασικές παραδοχές που απαιτούν σημαντική κρίση, όπως τα προεξοφλητικά επιτόκια, περιλαμβανομένων των συντελεστών κεφαλαιοποίησης, οι κεφαλαιουχικές δαπάνες και τα λοιπά έξοδα διακράτησης αποτελούν τη βάση προσδιορισμού της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας. 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.<br><br>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 ανωτέρω, και του γεγονότος ότι ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας τους εξαρτάται από ορισμένες βασικές παραδοχές που απαιτούν σημαντική κρίση. | πληροφορίες, όπως τα σχετικά συμβολαιογραφικά έγγραφα.<br>• 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.<br>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.<br>• 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 και επισκοπήσαμε την εύλογη αξία τους όπως προέκυψε από τους πιστοποιημένους εκτιμητές κατά την ημερομηνία απόκτησής τους. Συγκρίναμε το τίμημα αγοράς με την εύλογη αξία των αποκτηθέντων επενδυτικών ακινήτων κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018, με σκοπό την αξιολόγηση της λογικότητας της μεταβολής.<br>• 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. Ν. 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 31/12/2018 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 19/4/2018 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 2018, συμπληρώνοντας τρία χρόνια αδιάλειπτης ελεγκτικής εργασίας.

Αθήνα, 25 Φεβρουαρίου 2019

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

Ο Πρόεδρος της Γενικής Συνέλευσης κάλεσε τους κ.κ. μετόχους να λάβουν απόφαση περί της εγκρίσεως των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας για την χρήση 2018, οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α, μετά της σχετικής ετήσιας έκθεσης διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και της εισηγητικής έκθεσης των Ορκωτών Ελεγκτών, οι οποίες έχουν ως ακολούθως:

# BriQ Properties A.E.E.A.Π.

## ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

## για τη χρήση από 01 Ιανουαρίου 2018 έως 31 Δεκεμβρίου 2018

**BriQ Properties A.E.E.A.Π**

**Αρ.ΓΕΜΗ - 140330201000**

**Αλ. Πάντου 25, Καλλιθέα**

**Φεβρουάριος 2019**

**Περιεχόμενα**

**Α. Δηλώσεις εκπροσώπων του Διοικητικού Συμβουλίου** **3**

**Β. Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας** **4**

**Γ. Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή** **22**

**Δ. Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις** **29**

**Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης** **29**

**Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων** **30**

**Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων** **31**

**Κατάσταση ταμειακών ροών** **32**

**Επιλεγμένες Επεξηγηματικές Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων** **33**

1. Γενικές πληροφορίες 33
2. Αρχές σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων 34
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου 43
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης 46
5. Πληροφόρηση κατά τομέα 47
6. Επενδύσεις σε ακίνητα 49
7. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία 51
8. Άυλα περιουσιακά στοιχεία 51
9. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις 52
10. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 53
11. Μετοχικό κεφάλαιο 53
12. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία 53
13. Δανειακές Υποχρεώσεις 54
14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 55
15. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων 55
16. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα 56
17. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού 56
18. Λοιπά λειτουργικά έξοδα 56
19. Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) – καθαρά 57
20. Φόροι 57
21. Μερίσματα ανά μετοχή 57
22. Κέρδη ανά μετοχή 58
23. Ανειλημμένες υποχρεώσεις 58
24. Υφιστάμενα εμπράγματα βάρη 58
25. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη 58
26. Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις 60
27. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού 61

# 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 2018, 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 τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζει, καθώς και την προβλεπόμενη από το άρθρο 43ββ του Κ.Ν. 2190/1920 «Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης».

**Καλλιθέα, 22 Φεβρουαρίου 2019**

| **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 2018

**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 2018. 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 2018 έως 31η Δεκεμβρίου 2018

2) Σημαντικά γεγονότα κατά την κλειόμενη περίοδο

3) Προοπτικές, κυριότερους κινδύνους και αβεβαιότητες

4) Σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

**ΑΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ 2018**

Την 22α Ιουνίου 2018 ολοκληρώθηκε η τέταρτη και τελευταία αξιολόγηση του τρίτου προγράμματος οικονομικής προσαρμογής για την Ελλάδα . Την 6η Αυγούστου 2018 καταβλήθηκε η 5η δόση χρηματοδοτικής συνδρομής, ύψους € 15 δισ. και την 20η Αυγούστου 2018 ανακοινώθηκε πως η χώρα ολοκλήρωσε επιτυχώς το τρίτο πρόγραμμα οικονομικής προσαρμογής του Ευρωπαϊκού Μηχανισμού Σταθερότητας (ΕΜΣ). Αν και δεν συνάφθηκε κάποιο νέο Πρόγραμμα Οικονομικής Προσαρμογής, η ελληνική κυβέρνηση δεσμεύτηκε με το Μεσοπρόθεσμο Πλαίσιο Δημοσιονομικής Εφαρμογής 2019 –2022, για την εφαρμογή δημοσιονομικών μέτρων και την επίτευξη ορισμένων στόχων, ως προς το πρωτογενές πλεόνασμα.

Σύμφωνα με τα στοιχεία εκτέλεσης του κρατικού προϋπολογισμού, σε τροποποιημένη ταμειακή βάση, για την περίοδο Ιανουαρίου – Δεκεμβρίου 2018, παρουσιάζεται έλλειμμα στο ισοζύγιο του κρατικού προϋπολογισμού ύψους 2.316 εκατ. ευρώ έναντι στόχου για έλλειμμα 1.911 εκατ. ευρώ που έχει περιληφθεί στην εισηγητική έκθεση του Προϋπολογισμού 2019, για το αντίστοιχο διάστημα του 2018 και ελλείμματος 4.268 εκατ. ευρώ το αντίστοιχο διάστημα του 2017. Το πρωτογενές αποτέλεσμα διαμορφώθηκε σε πλεόνασμα ύψους 3.237 εκατ. ευρώ, έναντι στόχου για πρωτογενές πλεόνασμα 3.604 εκατ. ευρώ και πρωτογενούς πλεονάσματος 1.940 εκατ. ευρώ για την ίδια περίοδο το 2017. Επίσης, σύμφωνα με προσωρινά στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής το εγχώριο προϊόν της Ελλάδας το τρίτο τρίμηνο του 2018 παρουσίασε αύξηση κατά 1% σε σχέση με το 2ο τρίμηνο του 2018 και ήταν κατά 2,2% υψηλότερο από ότι το αντίστοιχο τρίμηνο του 2017.

Επιπλέον η σταδιακή αύξηση της απασχόλησης από τα μέσα του 2014 είναι ένα στοιχείο με θετικές επιπτώσεις, καθώς η απασχόληση σχετίζεται έντονα με την απορρόφηση γραφειακών χώρων στην Ελλάδα, η οικονομία της οποίας είναι εξαρτημένη σε μεγάλο βαθμό από τον τριτογενή τομέα.

Ως αποτέλεσμα των παραπάνω το 2018 κυριαρχούσαν οι προσδοκίες αναπτυξιακής πορείας της ελληνικής οικονομίας κατευθυνόμενες από την αναμενόμενη επιτυχή ολοκλήρωση του προγράμματος οικονομικής προσαρμογής, χωρίς ωστόσο να έχει εξαλειφθεί η αβεβαιότητα, καθώς η οικονομία παραμένει πολύ ευάλωτη σε εξωτερικές επιδράσεις. Οι σταθεροποιητικές τάσεις της οικονομίας συνέβαλλαν θετικά στην εικόνα της αγοράς ακίνητων. Συνεχίστηκε έτσι η σταθεροποίηση των τιμών των επαγγελματικών ακινήτων και η σταδιακή αύξηση των ενοικίων κυρίως σε ακίνητα υψηλών προδιαγραφών.

Η αγορά των επαγγελματικών ακινήτων εμφάνισε ανοδικές τάσεις και στις τιμές και στα ενοίκια των ακινήτων. Η αγορά εξακολουθεί να χαρακτηρίζεται από το μεγάλο απόθεμα δεύτερης και κατώτερης κατηγορίας ακινήτων και την αδυναμία των τραπεζών να χορηγήσουν νέα δάνεια. Παρόλα αυτά, το τοπίο φαίνεται να αλλάζει, νέες κατασκευές προγραμματίζονται και εκδηλώνεται ενδιαφέρον ξένων θεσμικών επενδυτών καθώς και ξένων αγοραστών να επενδύσουν στον εγχώριο τομέα των

ακινήτων όπου οι αποδόσεις είναι υψηλότερες από άλλες ευρωπαϊκές αγορές. Επίσης αύξηση παρουσίασε και η ζήτηση νέων χώρων από εταιρείες σχετιζόμενες κυρίως με τους κλάδους της τεχνολογίας, των φαρμακευτικών προϊόντων και του τουρισμού λόγω πλάνων επιχειρηματικής μεγέθυνσης και επέκτασης σε νέους χώρους.

Κατά τη διάρκεια της εξεταζόμενης χρήσης, η Εταιρεία προχώρησε σε νέες επενδύσεις και αύξηση των μεγεθών της ενώ συνέχισε την ενεργή διαχείριση του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της.

Η Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης και οι Καταστάσεις Αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εξεταζόμενης χρήσης, 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 χρήσης σας γνωρίζει τα παρακάτω:

**Επενδύσεις σε Ακίνητα**

Την 31η Δεκεμβρίου 2018, το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας περιλάμβανε 14 ακίνητα συνολικής επιφάνειας 48.765,10 τ.μ. με αξία € 39.812 χιλ., όπως αποτιμήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές των εταιρειών «ΑΘΗΝΑΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ Ε.Π.Ε.» και «HVS HOSPITALITY CONSULTING SERVICES A.E.». Η αύξηση της αξίας των ακινήτων την 31η Δεκεμβρίου 2018 ήταν € 13.466 χιλ. (+51,1%) εν σχέση με την 31η Δεκεμβρίου 2017.

Το χαρτοφυλάκιο αποτελείται από 6 κτίρια γραφείων, 1 κτίριο γραφείων με ισόγεια καταστήματα (μικτής χρήσης), 4 κτίρια αποθηκευτικών χώρων (logistics), 1 κατάστημα, 1 ξενοδοχείο και 1 κτίριο κοινωνικής πρόνοιας και συγκεκριμένα Μονάδα Φροντίδας Ηλικιωμένων (Μ.Φ.Η.). Όλα τα ακίνητα τις Εταιρείας βρίσκονται στην περιφέρεια του νομού Αττικής, με εξαίρεση το ξενοδοχείο που βρίσκεται στην περιφέρεια του νομού Κυκλάδων.

Η εύλογη αξία των Επενδύσεων σε Ακίνητα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2018 ανερχόταν σε € 39.623 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένης της αξίας του ιδιοχρησιμοποιούμενου χώρου γραφείων της Εταιρείας αξίας € 189 χιλ.) έναντι αξίας € 26.168 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένης της αξίας του ιδιοχρησιμοποιούμενου χώρου γραφείων της Εταιρείας αξίας € 178 χιλ.) κατά την 31η Δεκεμβρίου 2017. Η αύξηση αυτή οφείλεται στην προσθήκη 5 ακινήτων συνολικής αξίας € 11.514 χιλ. που πραγματοποιήθηκε στο 2018, στην αναπροσαρμογή του υφισταμένου χαρτοφυλακίου κατά € 1.734 χιλ. και σε μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες € 207 χιλ.(βλ. Σημείωση 6).

Οι αποτιμήσεις των ακινήτων της Εταιρείας έγιναν σύμφωνα με τη Μέθοδο Προεξοφλούμενων Χρηματοοικονομικών Ροών (Discounted Cash Flow) και την Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων Κτηματαγοράς με συντελεστές βαρύτητας 80% και 20% αντίστοιχα, ενώ για το ξενοδοχείο έγινε σύμφωνα την μέθοδο κεφαλαιοποίησης εισοδήματος (80%) και συγκριτικών στοιχείων (20%)

**Έσοδα**

Τα Έσοδα από Μισθώματα της Εταιρείας για την χρήση 2018 ανήλθαν σε € 2.175 χιλ. έναντι € 1.885 χιλ. για την χρήση 2017 παρουσιάζοντας σημαντική αύξηση ποσού 290 χιλ. ή 15,4%. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στην ενσωμάτωση των εσόδων προερχόμενων από τις νέες επενδύσεις της Εταιρείας.

Το ποσοστό των ετησιοποιημένων εσόδων από μισθώματα που προέρχεται από θυγατρικές και συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου Quest Συμμετοχών Α.Ε. προς τα συνολικά έσοδα από μισθώματα ανερχόταν την 31.12.2018 στο 69,4%. Το ποσοστό αυτό είναι εμφανώς μειωμένο εν συγκρίσει με την 31η Δεκεμβρίου 2017 όπου το 97,0% των ετησιοποιημένων εσόδων από μισθώματα προερχόταν από θυγατρικές και συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου Quest Συμμετοχών Α.Ε.

Την 31η Δεκεμβρίου 2018 το συνολικό ποσοστό πληρότητας (το σύνολο των μισθωμένων χώρων δια του συνόλου της εκμισθώσιμης επιφάνειας) των ακινήτων της Εταιρείας ήταν 89,8% ενώ την 31.12.2017 ήταν 98,8%. Η μείωση αυτή οφείλεται αποκλειστικά στις αγορές δύο ακινήτων (Ι. Γενναδίου 4 και Λ. Κηφισού 123) τα οποία αγοράσθηκαν ως κενά τον Δεκέμβριο 2018 .

**Κέρδη 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 2018 ανήλθαν σε € 1.734 χιλ. έναντι € 99 χιλ. για τη χρήση 2017.

Από την απόκτηση νέων επενδυτικών ακινήτων το 2018 προέκυψε κέρδος από αναπροσαρμογή ποσού € 565 χιλ., ενώ από το υφιστάμενο χαρτοφυλάκιο της 31ης Δεκεμβρίου 2017 προέκυψε κέρδος ποσού € 1.169 χιλ.

**Λειτουργικά Έξοδα**

Τα **Άμεσα Έξοδα σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα** για τη χρήση 2018 ανήλθαν σε € 291 χιλ. έναντι € 226 χιλ. για τη χρήση 2017 ήτοι παρουσίασαν αύξηση 28,6%. Τα έξοδα αυτά αφορούν κυρίως τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων (βλ. σημείωση 16) ποσού € 166 χιλ. (31.12.2017 : € 141 χιλ.) και επισκευές ποσού € 59 χιλ.( 31.12.2017 : € 15 χιλ.).

Τα **Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα** ανήλθαν σε € 202 χιλ. έναντι € 420 χιλ. της περσινής χρήσης τα οποία περιλάμβαναν έξοδα εισαγωγής στο Χ.Α. ποσού € 230 χιλ.

**Χρηματοοικονομικά Έσοδα/ Έξοδα**

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα ανήλθαν σε € 44 χιλ. έναντι € 1 χιλ. για τη χρήση 2017 λόγω των δανειακών υποχρεώσεων που ανέλαβε η Εταιρεία το 2018 μέσω των οποίων χρηματοδοτήθηκαν οι νέες επενδύσεις σε ακίνητα (βλ. σημείωση 19). Το σύνολο των εσόδων από τόκους για την χρήση 2018 ανήλθε σε € 3 χιλ. έναντι € 43 χιλ. για τη χρήση 2017.

**Λειτουργικά Κέρδη (EBITDA) - Αποτελέσματα προ Φόρων**

Τα λειτουργικά κέρδη της Εταιρείας για την χρήση 2018 ανήλθαν σε 3.162 χιλ. έναντι 1.112 χιλ. της περσινής χρήσης, ενώ τα λειτουργικά κέρδη μη συμπεριλαμβανομένων των κερδών από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ανήλθαν σε ποσό € 1.428 χιλ. έναντι ποσού € 1.013 χιλ. της προηγούμενης χρήσης, εμφανίζοντας αύξηση ποσού € 415 χιλ. ή 41,0%. Η αύξηση αυτή οφείλεται στην αύξηση των εσόδων με την ενσωμάτωση των νέων επενδύσεων αλλά και στον περιορισμό του λειτουργικού κόστους καθώς στην χρήση του 2017 συμπεριλαμβανόταν κονδύλι € 230 χιλ. που αφορούσε έξοδα εισαγωγής της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Τα αποτελέσματα προ φόρων ανήλθαν σε κέρδη € 3.121 χιλ. έναντι € 1.154 χιλ. της περσινής χρήσης. Τα αποτελέσματα προ φόρων μη συμπεριλαμβανομένων των κερδών από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ανήλθαν σε ποσό € 1.387 χιλ. έναντι ποσού € 1.055 χιλ. της προηγούμενης χρήσης, εμφανίζοντας αύξηση ποσού 332 χιλ. ή 31,5%.

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 01.01.2018 έως 31.12.2018** | **Από 01.01.2017 έως 31.12.2017** |
|---|---|---|
| **Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων** | **3.121** | **1.154** |
| Πλέον : Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων | 8 | 7 |
| Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα (Σημ.19) | 41 | (42) |
| **Κέρδη/ (ζημιές) προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)** | **3.170** | **1.119** |
| Μείον: Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία | (1.734) | (99) |
| Πλέον: Μη επαναλαμβανόμενα έξοδα εισαγωγής της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών | - | 230 |
| **Προσαρμοσμένα κέρδη προ Τόκων, Φόρων και συνολικών Αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)** | **1.436** | **1.250** |

**Φόροι**

Οι φόροι της Εταιρείας για τη χρήση 2018 ανήλθαν σε € 242 χιλ. έναντι € 214 χιλ. της χρήσης 2017, παρουσιάζοντας αύξηση κατά €28 χιλ. ή 13,2%, λόγω της αύξησης της αξίας των επενδύσεων της Εταιρείας την 31η Δεκεμβρίου 2018 κατά 13.466 χιλ. ή 51,1% εν σχέση με την 31η Δεκεμβρίου 2017.

Ως Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία η Εταιρεία φορολογείται βάσει 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 πλέων διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές.

**Αποτελέσματα μετά από Φόρους**

Τα καθαρά κέρδη της Εταιρείας για τη χρήση 2018, βάση των ανωτέρω ανήλθαν σε € 2.879 χιλ. έναντι κερδών € 940 χιλ. της προηγούμενης χρήσης.

**Στοιχεία Ισολογισμού**

Το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2018 ανέρχεται σε € 30.730 χιλ. από € 28.268 χιλ. για τη προηγούμενη χρήση.

Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας την 31η Δεκεμβρίου 2018 ανέρχονται σε € 1.303 χιλ. έναντι € 2.536 ταμειακών διαθεσίμων την 31η Δεκεμβρίου 2017.

Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2018 η Εταιρεία προχώρησε στην έκδοση ομολογιών συνολικού ύψους € 9.650 εκ. μέσω των οποίων χρηματοδοτήθηκαν οι νέες επενδύσεις σε ακίνητα.

Την 31η Δεκεμβρίου οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας ανέρχονταν σε € 9.640 χιλ. ενώ για την περσινή χρήση η Εταιρεία δεν είχε αναλάβει δανειακές υποχρεώσεις. Ο δείκτης μόχλευσης (Δάνεια / Επενδύσεις) της Εταιρείας την 31η Δεκεμβρίου 2018 ήταν 24,3% ενώ το Net Debt Ratio ήταν 21,0%.

Η Εσωτερική Λογιστική Αξία (N.A.V.) της Εταιρείας την 31η Δεκεμβρίου 2018 ήταν ίση με € 30.730 χιλ. ενώ η Εσωτερική Λογιστική Αξία (N.A.V.) ανά μετοχή ήταν ίση με € 2,58 ενώ για την 31η Δεκεμβρίου 2017 ήταν € 28.268 χιλ. και € 2,37 αντίστοιχα, παρουσιάζοντας αύξηση 8,7%.

**Βασικοί Δείκτες**

| | **31.12.2018** | **31.12.2017** |
|---|---|---|
| **Δείκτης Ρευστότητας** | | |
| Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio) | 1,15x | 6,77x |
| **Δείκτες Μόχλευσης** | | |
| Συνολικός Δανεισμός προς Σύνολο Ενεργητικού | 23,4% | - |
| Δάνεια προς Επενδύσεις σε Ακίνητα (L.T.V.) | 24,3% | - |
| Δάνεια μείον Μετρητά προς Επενδύσεις σε Ακίνητα (Net L.T.V.) | 21,0% | - |
| **Καθαρή Θέση** | | |
| Εσωτερική Λογιστική Αξία (N.A.V.) | € 30.730 χιλ. | € 28.268 χιλ. |
| Εσωτερική Λογιστική Αξία της μετοχής (N.A.V. / μετοχή) | € 2,58 | € 2,37 |
| **Κεφάλαια από την Λειτουργία** | 01.01.2018-31.12.2018 | 01.01.2017-31.12.2017 |
| Κεφάλαια από την Λειτουργία (F.F.O) | € 1.257 χιλ. | € 1.088 χιλ. |

**Διανομή Μερίσματος**

Το Διοικητικό Συμβούλιο της 22.02.2019 αποφάσισε να εισηγηθεί προς την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, την διανομή μερίσματος ποσού € 656 χιλ. ή € 0,055 ανά μετοχή, από τα κέρδη της χρήσης 2018.

**ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ 2018**

1. Την 30η Ιανουαρίου 2018 η Εταιρεία υπέγραψε μισθωτήριο 10ετούς διάρκειας με την εταιρεία ELPEDISON Α.Ε. για την μίσθωση του εμπορικού καταστήματος επιφάνειας 168,4 τ.μ. που βρίσκεται στον Δήμο Κηφισιάς, επί της Λεωφόρου Κηφισίας 283 και της οδού Σολωμού 2. Το συγκεκριμένο κατάστημα αγοράστηκε από την Εταιρεία την 28η Νοεμβρίου 2017 ως κενό κατάστημα σε διαγωνιστική διαδικασία που είχε διενεργήσει η Τράπεζα «Eurobank Ergasias Α.Ε.».

2. Την 22α Φεβρουαρίου 2018 η Έκτακτή Γενική Συνέλευση (ΕΓΣ) της Εταιρείας ενέκρινε την έκδοση κοινού εμπραγμάτως εξασφαλισμένου ομολογιακού δανείου ποσού έως € 10 εκ., διάρκειας επτά (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 χρηματοδότηση αγοράς νέων επενδυτικών ακινήτων.

3. Την 19η Απριλίου 2018 η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε τη διανομή μερίσματος συνολικού ποσού € 417 χιλ. (€ 0,035 ανά μετοχή, καθαρό) από τα κέρδη της χρήσης 2017, μετά από το συμψηφισμό των ζημίων της προηγούμενης περιόδου (21.10.2016-31.12.2016) ύψους € 449 χιλ., που είχαν προέλθει κυρίως από ζημίες από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία των ακινήτων.

4. Την 3η Ιουλίου 2018 η Εταιρεία προχώρησε σε αγορά αυτοτελούς τετραώροφου επενδυτικού ακινήτου ειδικής χρήσης, συνολικής επιφανείας 1.788,42 τ.μ., που βρίσκεται επί της οδού Φιλελλήνων 18 στο Χαλάνδρι έναντι συνολικού τιμήματος € 1,0 εκ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης € 43 χιλ.). Το ακίνητο χρησιμοποιείται ως Μονάδα Φροντίδας Ηλικιωμένων και είναι πλήρως μισθωμένο μέχρι το 2028.

5. Την 27η Ιουλίου 2018 η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά ολόκληρου του 3ου ορόφου γραφείων επιφάνειας 766,70 τ.μ., μιας αποθήκης επιφάνειας 27,44 τ.μ. και 8 υπόγειων θέσεων στάθμευσης στο κτίριο γραφείων "EUROCO" επί της οδού Αλαμάνας 1 στο Μαρούσι Αττικής, έναντι συνολικού τιμήματος €1,4 εκ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης € 37 χιλ.). Οι ιδιοκτησίες είναι όλες μισθωμένες.

6. Την 8η Οκτωβρίου 2018 η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά του ξενοδοχείου τεσσάρων αστέρων (4*) Mr & Mrs White Paros που βρίσκεται στην Νάουσα της Πάρου. Το ξενοδοχείο διαθέτει 49 δωμάτια, 113 κλίνες και έχει συνολική επιφάνεια 4.468,27 τ.μ. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε €3,5 εκ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης € 53 χιλ.). Το ξενοδοχείο είναι μισθωμένο στην εταιρεία HOTEL BRAIN CAPITAL ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ Α.Ε. μέχρι το 2033.

7. Την 19η Δεκεμβρίου 2018 η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά αυτοτελούς γωνιακού εξαώροφου ακινήτου εξαιρετικής προβολής και τοποθεσίας, το οποίο βρίσκεται στην Ι. Γενναδίου 4 και Υψηλάντου στο Κολωνάκι. Το ακίνητο έχει συνολική επιφάνεια 1.629,30 τ.μ. και φιλοξενούσε την Καναδική Πρεσβεία μέχρι το 2015. Το ακίνητο αγοράστηκε από την Εταιρεία έναντι συνολικού τιμήματος €4,75 εκ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης € 91 χιλ.).

8. Την 24η Δεκεμβρίου 2018 η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά αποθηκευτικών χώρων στη Λ. Κηφισού 123 στον Άγιο Ιωάννη Ρέντη σε όμορο ακίνητο με τα ακίνητα ιδιοκτησίας της Εταιρείας που βρίσκονται επί της Λ. Κηφισού 119 και Λ. Κηφισού 125-127. Το ακίνητο έχει συνολική επιφάνεια περίπου 2.000 τ.μ. και αγοράσθηκε έναντι συνολικού τιμήματος €625 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης € 15 χιλ.).

**ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ**

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

**ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ 2019**

Ως αποτέλεσμα ολοκλήρωσης του τρίτου προγράμματος οικονομικής προσαρμογής, το οποίο ολοκληρώθηκε επιτυχώς την 20η Αυγούστου 2018, από τις αρχές του 2018 παρουσιάστηκε ενίσχυση της εμπιστοσύνης προς την ελληνική οικονομία. Οι προσδοκίες σταθεροποίησης και αναπτυξιακής πορείας της ελληνικής οικονομίας αντανακλώνται και στην αγορά των επαγγελματικών ακινήτων προσελκύοντας εγχώριους και ξένους επενδυτές.

Ένας επιπλέον παράγοντας ο οποίος θα επηρεάσει το κοινωνικοοικονομικό περιβάλλον και την οικονομική πολιτική το τρέχον έτος είναι οι διαδοχικές εκλογές, κυρίως οι βουλευτικές. Οι εξαγγελίες των κομμάτων, ιδίως όσες αφορούν σε δημοσιονομικά μέτρα, π.χ. σε φοροελαφρύνσεις, παροχή επιδομάτων, αλλά και αυτές για προσλήψεις κ.ά. μεταβάλλουν τις προσδοκίες των οικονομικών μονάδων δημιουργώντας αβεβαιότητα για τη σταθερότητα των παραμέτρων του φορολογικού συστήματος, του ρυθμιστικού πλαισίου για την επιχειρηματικότητα κ.ά.

Στον τομέα των ακινήτων η αναγκαία εξυγίανση του δανειακού χαρτοφυλακίου των Τραπεζών, που περιλαμβάνει αρκετά ακίνητα, 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 2019 είναι η αύξηση των μεγεθών της και η ανάπτυξη εργασιών μέσω νέων επενδύσεων 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 Διοικητικό Συμβούλιο 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. 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 στην πλειονότητα των συμβάσεων μισθώσεων προβλέπονται ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων που συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή. Επιπλέον στις περισσότερες συμβάσεις μίσθωσης προβλέπεται ότι σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα.

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

Η έκθεση της Εταιρείας στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται από καταθέσεις όψεως (Σημείωση 10) που έχει στο ενεργητικό της καθώς και από τραπεζικά δάνεια με κυμαινόμενο επιτόκιο (Σημείωση 13) που εκθέτουν την Εταιρεία σε κίνδυνο ταμειακών ροών λόγω πιθανής μεταβολής των επιτοκίων.

Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική της θέση, καθώς το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών.

Η έκθεση της Εταιρείας σε κίνδυνο μεταβολής επιτοκίων δεν είναι σημαντική λόγω της χαμηλής έκθεσης της Εταιρείας σε δανεισμό (Net Loan To Value Ratio 21,0%).

**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 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 69,4% από 97,0% στις 31.12.2017 των συνολικών εσόδων από μισθώματα (Σημειώσεις 15 και 25).

**Γ) Κίνδυνος ρευστότητας**

Ο υφιστάμενος ή μελλοντικός κίνδυνος για τα κέρδη και το κεφάλαιο απορρέει από αδυναμία της Εταιρείας να ρευστοποιήσει/ εισπράξει ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις χωρίς να υποστεί σημαντικές απώλειες. Η Εταιρεία εξασφαλίζει την απαιτούμενη ρευστότητα εγκαίρως ώστε 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 αυξηθούν, ενώ η εξάλειψη των περιορισμών στην κίνηση κεφαλαίων και η υλοποίηση του προγράμματος αποκρατικοποιήσεων, 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 2018 ανέρχεται σε τρία (3) άτομα, όπως και την 31η Δεκεμβρίου 2017.

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 25 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2018.

**ΔΗΛΩΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ**

Η παρούσα Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 43ββ του κ.ν. 2190/1920, το οποίο 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), όπως ίσχυε έως και το έτος 2018.

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).

θ. Η Εταιρεία δεν εφαρμόζει συγκεκριμένη πολιτική για την πολυμορφία των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων της λόγω του περιορισμένου μεγέθους της.

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 αντιιών (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 01.01.2018 έως 31.12.2018 και την ιδιότητα εκάστου από αυτά:

| ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ | ΙΔΙΟΤΗΤΑ | ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΝΑΛΗΨΗΣ ΚΑΘΗΚΟΝΤΩΝ | ΛΗΞΗ ΘΗΤΕΙΑΣ |
|---|---|---|---|
| **Θεόδωρος Φέσσας** | Πρόεδρος – Μη Εκτελεστικό Μέλος | 7.10.2016 (Σύσταση Εταιρείας)<br>21.10.2016 (Έγκριση Σύστασης)<br>19.5.2017 (Τακτική ΓΣ) | 18.5.2020<br>ή<br>επόμενη Τακτική ΓΣ |
| **Φαίδων Ταμβακάκης** | Αντιπρόεδρος – Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος | 7.10.2016 (Σύσταση Εταιρείας)<br>21.10.2016 (Έγκριση Σύστασης)<br>19.5.2017( Τακτική ΓΣ) | 18.5.2020<br>ή<br>επόμενη Τακτική ΓΣ |
| **Άννα Αποστολίδου** | Διευθύνουσα Σύμβουλος – Εκτελεστικό Μέλος | 7.10.2016 (Σύσταση Εταιρείας)<br>21.10.2016 (Έγκριση Σύστασης)<br>19.5.2017 (Τακτική ΓΣ) | 18.5.2020<br>ή<br>επόμενη Τακτική ΓΣ |
| **Απόστολος Γεωργαντζής** | Εκτελεστικό Μέλος | 7.10.2016 (Σύσταση Εταιρείας)<br>21.10.2016 (Έγκριση Σύστασης)<br>19.5.2017 (Τακτική ΓΣ) | 18.5.2020<br>ή<br>επόμενη Τακτική ΓΣ |
| **Ευτυχία Κουτσουρέλη** | Μη Εκτελεστικό Μέλος | 7.10.2016 (Σύσταση Εταιρείας)<br>21.10.2016 (Έγκριση Σύστασης)<br>19.5.2017 (Τακτική ΓΣ) | 18.5.2020<br>ή<br>επόμενη Τακτική ΓΣ |
| **Μάρκος Μπιτσάκος** | Μη Εκτελεστικό Μέλος | 7.10.2016 (Σύσταση Εταιρείας)<br>21.10.2016 (Έγκριση Σύστασης)<br>19.5.2017 (Τακτική ΓΣ) | 18.5.2020<br>ή<br>επόμενη Τακτική ΓΣ |
| **Ευστράτιος Παπαευστρατίου** | Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος | 28.09.2017 (Απόφαση Δ.Σ.)<br>22.02.2018 (Έκτακτη Γ.Σ.) | 18.05.2020<br>ή<br>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 26 φορές μέσα στο έτος 2018 (ήτοι από 01.01.2018-31.12.2018).

Οι παρουσίες κάθε μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου κατά τη χρήση 2018 εμφανίζονται στον παρακάτω πίνακα:

| ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ | ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ ΠΟΥ ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΗΘΗΚΑΝ | ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ ΠΟΥ ΣΥΜΜΕΤΕΙΧΕ | ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ ΠΟΥ ΕΚΠΡΟΣΩΠΗΘΗΚΕ |
|---|---|---|---|
| **Θεόδωρος Φέσσας** | 26 | 26 | - |
| **Φαίδων Ταμβακάκης** | 26 | 26 | - |
| **Άννα Αποστολίδου** | 26 | 26 | - |
| **Απόστολος Γεωργαντζής** | 26 | 26 | - |
| **Ευτυχία Κουτσουρέλη** | 26 | 26 | - |
| **Μάρκος Μπιτσάκος** | 26 | 26 | - |
| **Ευστράτιος Παπαευστρατίου** | 26 | 26 | - |

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 για τη χρήση 2017 και 2018 εγκρίθηκαν και προ εγκρίθηκαν αντίστοιχα με την από 19.04.2018 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης

της Εταιρείας. 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 προΐσταται της διαδικασίας αξιολόγησης του Διοικητικού Συμβουλίου, συντονίζει την αποτελεσματική επικοινωνία μεταξύ των εκτελεστικών και μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και προΐσταται στην αξιολόγηση του Προέδρου από το Διοικητικό 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 προΐσταται όλων των υπηρεσιών της Εταιρείας, διευθύνει το έργο τους, λαμβάνει τις αναγκαίες αποφάσεις μέσα στα πλαίσια των διατάξεων που διέπουν τη λειτουργία της Εταιρείας, των εγκεκριμένων προγραμμάτων και προϋπολογισμών, των αποφάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου, των επιχειρησιακών σχεδίων, των στρατηγικών στόχων και του προγράμματος δράσης της Εταιρείας.
2. Σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρείας, ο Διευθύνων Σύμβουλος ασκεί όλες τις ουσιαστικές διοικητικές αρμοδιότητες και όσες άλλες αρμοδιότητες του εκχωρεί το Διοικητικό Συμβούλιο. Ειδικότερα:

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

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

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

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

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

3. Ο Διευθύνων Σύμβουλος είναι επίσης υπεύθυνος για:
    1. τη σύνταξη του προϋπολογισμού εσόδων – εξόδων της Εταιρείας,
    2. τη σύνταξη του ετήσιου απολογισμού της Εταιρείας, εντός τριών μηνών από τη λήξη εκάστου οικονομικού έτους,

Ο Διευθύνων Σύμβουλος ελέγχει την καθημερινή εργασία της Εταιρείας και ασκεί την εποπτεία στη διεξαγωγή των εργασιών κάθε υπηρεσίας, έχοντας τη διοίκηση του προσωπικού της Εταιρείας. Ο Διευθύνων Σύμβουλος μπορεί να μεταβιβάζει μέρος των προβλεπόμενων από το Νόμο και το Καταστατικό αρμοδιοτήτων του στους Διευθυντές ή σε άλλους υπαλλήλους της Εταιρείας. Ο Διευθύνων Σύμβουλος απών ή κωλυόμενος, αναπληρώνεται από πρόσωπο που ορίζεται με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου.

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 προϊσταται 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 31.12.2018 έχουν ως ακολούθως:

| ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ | ΕΠΩΝΥΜΙΑ | ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΔΕΣΜΕΥΣΗ |
|---|---|---|
| **Θεόδωρος Φέσσας** | 1. ΣΕΒ<br>2. Quest Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία<br>3. ΙΟΒΕ<br>4. ICC ΕΛΛΑΣ<br>5. ΕΣΕΔ (Ελληνικό Συμβούλιο Εταιρικής Διακυβέρνησης)<br>6. INFO QUEST TECHNOLOGIES ΑΕΒΕ<br>7. ACS ΑΕΕ<br>8. QUESTONLINE ΑΕ<br>9. UNISYSTEMS ΑΕΕ<br>10. ISQUARE ΑΕ<br>11. QUEST ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΑΕ<br>12. ΑΜΑΛΙΑ ΑΕ<br>13. ΜΕΓΑΛΟ ΠΛΑΙ ΑΕ<br>14. ΑΛΠΕΝΕΡ ΑΕ<br>15. ΚΑΡΝΤΛΙΝΚ Α.Ε.<br>16. ΞΥΛΑΔΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε.<br>17. WIND ZIEBEN ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε.<br>18. ΦΩΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΚΑΒΑΛΑ Α.Ε.<br>19. ΜΥΛΟΠΟΤΑΜΟΣ ΦΩΣ 2 Α.Ε.<br>20. NUOVO KAVALA PHOTTOPOWER A.E.<br>21. PETROX SOLAR POWER A.E.<br>22. BETA SYNENERGIA KARVALI A.E.<br>23. PHOTTOPOWER EVMIRIO BETA A.E.<br>24. ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΦΩΤΟΣ ΒΗΤΑ ΞΑΝΘΗΣ Α.Ε.<br>25. ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟΥ 2 Α.Ε. | 1. ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ,ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ<br>2. ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ,ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ<br>3. ΜΕΛΟΣ ΔΣ<br>4. ΜΕΛΟΣ ΔΣ (έως 14.12.2018)<br>5. ΜΕΛΟΣ ΔΣ (από 30.10.2018)<br>6. ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ<br>7. ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ<br>8. ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ<br>9. ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ<br>10. ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ<br>11. ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ<br>12. ΜΕΛΟΣ ΔΣ<br>13. ΜΕΛΟΣ ΔΣ<br>14. ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ (μέχρι 23.4.2018)<br>15. ΜΕΛΟΣ ΔΣ<br>16. ΜΕΛΟΣ ΔΣ<br>17. ΜΕΛΟΣ ΔΣ<br>18. ΜΕΛΟΣ ΔΣ (από 19.11.2018)<br>19. ΜΕΛΟΣ ΔΣ (από 19.11.2018)<br>20. ΜΕΛΟΣ ΔΣ (από 19.11.2018)<br>21. ΜΕΛΟΣ ΔΣ (από 19.11.2018)<br>22. ΜΕΛΟΣ ΔΣ (από 19.11.2018)<br>23. ΜΕΛΟΣ ΔΣ (από 19.11.2018)<br>24. ΜΕΛΟΣ ΔΣ (από 19.11.2018)<br>25. ΜΕΛΟΣ ΔΣ (από 31.12.2018) |
| **Φαίδων Ταμβακάκης** | 1. ALPHA TRUST ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΜΟΙΒΑΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΟΡΓΑΝΙΣΜΩΝ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ<br>2. ALPHA TRUST – ΑΝΔΡΟΜΕΔΑ Α.Ε.Ε.Χ<br>3. ΦΥΤΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ<br>4. ΑΜΕΡΙΚΑΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ ΚΛΑΣΣΙΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ (ASCSA)<br>5. ΓΕΝΝΑΔΕΙΟΣ ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ<br>6. TAYLOR YOUNG INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED<br>7.ID HOLDINGS S.A.<br>8. Quest Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία | 1. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ<br>2. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ<br>3. ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ<br>4. Επίτροπος και Πρόεδρος από κοινού της βιβλιοθήκης Μπλέγκεν<br>5. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ<br>6. ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ<br>7.ΜΕΛΟΣ Δ.Σ.<br>8. ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟ ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ |
| **Άννα Αποστολίδου** | - | - |
| **Απόστολος Γεωργαντζής** | 1. Quest Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία<br>2. INFO QUEST TECHNOLOGIES ΑΕΒΕ<br>3. ACS ΑΕΕ<br>4. UNISYSTEMS ΑΕ<br>5. ISQUARE ΑΕ<br>6. iStorm A.E.<br>7. ΚΑΡΝΤΛΙΝΚ Α.Ε.<br>8. Quest On Line A.E.<br>9. ACS UK LTD<br>10. SUNMED LAND INVEST INC<br>11. U-You A.E.<br>12. Quest Ενεργειακή Κτηματική ΑΕΒΕ<br>13. ΞΥΛΑΔΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε.<br>14. WIND ZIEBEN ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε. | 1. ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ<br>2.ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ<br>3. ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ - ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ<br>4. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ<br>5. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ<br>6. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ<br>7. ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ<br>8. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ<br>9. Διευθυντής ( Director)<br>10. Διευθυντής (Director)<br>11. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ<br>12. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ<br>13. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ<br>14. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ |
| | 15. ΦΩΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΚΑΒΑΛΑ Α.Ε.<br>16. ΜΥΛΟΠΟΤΑΜΟΣ ΦΩΣ 2 Α.Ε.<br>17. NUOVO KAVALA PHOTTOPOWER A.E.<br>18. PETROX SOLAR POWER A.E. | 15. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ (από 19.11.2018)<br>16. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ (από 19.11.2018)<br>17. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ (από 19.11.2018)<br>18. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ (από 19.11.2018) |

| | | |
|---|---|---|
| | 19. BETA SYNENERGIA KARVALI A.E.<br>20. PHOTTOPOWER EVMIRIO BETA A.E.<br>21. ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΦΩΤΟΣ ΒΗΤΑ ΞΑΝΘΗΣ Α.Ε.<br>22. ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟΥ 2 Α.Ε. | 19. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ (από 19.11.2018)<br>20. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ (από 19.11.2018)<br>21. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ (από 19.11.2018)<br>22. ΜΕΛΟΣ ΔΣ (από 31.12.2018) |
| **Ευτυχία Κουτσουρέλη** | 1. Quest Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία<br>2. ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΚΤΗ ΑΕ<br><br>2.ΕΛΛΗΝΟΑΜΕΡΙΚΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ<br>3. QUEST ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΑΕ<br>4. ACS ΑΕΕ<br>5. UNISYSTEMS ΑΕ<br>6. ΚΑΡΝΤΛΙΝΚ Α.Ε.<br>7. ΞΥΛΑΔΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε.<br>8.WIND ZIEBEN ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε.<br>9. ΦΩΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΚΑΒΑΛΑ Α.Ε.<br>10. ΜΥΛΟΠΟΤΑΜΟΣ ΦΩΣ 2 Α.Ε.<br>11. NUOVO KAVALA PHOTTOPOWER A.E.<br>12. PETROX SOLAR POWER A.E.<br>13. BETA SYNENERGIA KARVALI A.E.<br>14. PHOTTOPOWER EVMIRIO BETA A.E.<br>15. ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΦΩΤΟΣ ΒΗΤΑ ΞΑΝΘΗΣ Α.Ε.<br>16. ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟΥ 2 Α.Ε. | 1. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ<br>2. ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ & Δ/ΣΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ<br>2. ΜΕΛΟΣ Δ.Σ., ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ<br>3. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ<br>4. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ<br>5. ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ<br>6. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ<br>7. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.<br>8. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.<br>9. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.<br>10. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.<br>11. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.<br>12. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.<br>13. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.<br>14. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.<br>15. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.<br>16. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ. |
| **Μάρκος Μπιτσάκος** | 1. Quest Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία<br>2. INFO QUEST TECHNOLOGIES AEBE<br>3. ACS ΑΕΕ<br>4. QUEST ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΑΕ<br>5. UNISYSTEMS ΑΕΕ<br>6. ISQUARE ΑΕ<br>7. ΑΛΠΕΝΕΡ ΑΕ<br>8. Unisystems B.V.<br>9. Unisystems Luxembourg s.a.r.l.<br>10. iStorm A.E.<br><br>11. U-You A.E.<br><br><br>12. ΞΥΛΑΔΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε.<br>13. WIND ZIEBEN ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε.<br>14. ΦΩΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΚΑΒΑΛΑ Α.Ε.<br><br>15. ΜΥΛΟΠΟΤΑΜΟΣ ΦΩΣ 2 Α.Ε.<br><br>16. NUOVO KAVALA PHOTTOPOWER A.E.<br><br>17. PETROX SOLAR POWER A.E.<br><br>18. BETA SYNENERGIA KARVALI A.E.<br><br>19. PHOTTOPOWER EVMIRIO BETA A.E.<br><br>20. ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΦΩΤΟΣ ΒΗΤΑ ΞΑΝΘΗΣ Α.Ε.<br><br>21. ΑΜΑΛΙΑ Α.Ε.<br>22. ΜΕΓΑΛΟ ΠΛΑΙ Α.Ε.<br>23. ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟΥ 2 Α.Ε. | 1. ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ ΔΣ<br>2. ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ (από 21.12.2015)<br>3. ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ<br>4. ΠΡΟΕΔΡΟΣ & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ<br>5. ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ<br>6. ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ (από 21.12.2015)<br>7. ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ (έως 23.4.2018)<br>8. Διευθυντής (Director)<br>9. Διευθυντής (Director)<br>10. ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ (από 21.12.2015)<br>11. Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ (έως 21.12.2015), ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ (από 21.12.2015)<br>12. ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ<br>13. ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ<br>14. ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ (από 19.11.2018)<br>15. ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ (από 19.11.2018)<br>16. ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ (από 19.11.2018)<br>17. ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ (από 19.11.2018)<br>18. ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ (από 19.11.2018)<br>19. ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ (από 19.11.2018)<br>20. ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ (από 19.11.2018)<br>21. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ<br>22. ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ<br>23. ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ (από 31.12.2018) |
| **Ευστράτιος Παπαευστρατίου** | - | - |

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 συναλλασσόμενων 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 2018 συνεδρίασε 9 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 5 φορές με τους εξωτερικούς ελεγκτές της εταιρείας PricewaterhouseCoopers (PWC), παρουσία και του επικεφαλής της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου σχετικά με την επισκόπηση της Οικονομικής Έκθεσης χρήσης 2017, της Οικονομικής Έκθεσης 30.06.2018 καθώς και για την επισκόπηση της Κατάστασης Επενδύσεων 31.12.2017. Επίσης η Επιτροπή Ελέγχου συναντήθηκε με τους εξωτερικούς ελεγκτές για την παρουσίαση της ετήσιας Έκθεσης Ελέγχου 2017 καθώς και για την παρουσίαση του Προγράμματος Ελέγχου για τη χρήση 2018 από την ελεγκτική εταιρεία PricewaterhouseCoopers S.A. Τα ευρήματα του Εσωτερικού Ελέγχου που παρουσιάστηκαν στην Επιτροπή Ελέγχου και οι εξωτερικοί ελεγκτές δεν ανέφεραν στην Επιτροπή περιπτώσεις παραβιάσεων ή παρατυπιών.

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 2018.

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 31.12.2018 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 31η Δεκεμβρίου 2018 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 | 6.299.233 | 52,84 |
| Κουτσουρέλη | Ευτυχία | Σοφοκλής | 3.157.547 | 26,49 |

**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. Το Διοικητικό Συμβούλιο εξουσιοδοτήθηκε 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, 22 Φεβρουαρίου2019**

**Οι δηλούντες**

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

## ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

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 2018, 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 2018, 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 2018 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**<br><br>Τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας περιλαμβάνουν κυρίως γραφεία, αποθήκες και ακίνητα ειδικής χρήσης. 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 τις μεθόδους των προεξοφλημένων ταμειακών ροών και της κεφαλαιοποίησης εισοδήματος σε συνδυασμό με τη συγκριτική μέθοδο.<br>Η αξία των ακινήτων της Εταιρείας έχει προκύψει ως ο σταθμισμένος μέσος όρος των αξιών που προέκυψαν από τις προαναφερθείσες μεθόδους αποτίμησης και αυτή η λογιστική πολιτική έχει εφαρμοστεί με συνέπεια και στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του προηγούμενου έτους.<br><br>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 29 Ιανουαρίου 2019 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου με βάση την οποία εγκρίθηκε η Κατάσταση Επενδύσεων που συνέταξε η Εταιρεία για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2018, 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.<br><br>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 € 39,6 εκ. κατά την 31η Δεκεμβρίου 2018, αντιπροσωπεύοντας το 96% 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 € 1,7 εκ. και έχει καταχωρηθεί στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων.<br><br>Ορισμένες βασικές παραδοχές που απαιτούν σημαντική κρίση, όπως τα προεξοφλητικά επιτόκια, περιλαμβανομένων των συντελεστών κεφαλαιοποίησης, οι κεφαλαιουχικές δαπάνες και τα λοιπά έξοδα διακράτησης αποτελούν τη βάση προσδιορισμού της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας. 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 | Οι διαδικασίες ελέγχου μας σχετικά με τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας για την 31 Δεκεμβρίου 2018 περιλάμβαναν τα ακόλουθα:<br>• Λάβαμε τις αποτιμήσεις των επενδύσεων της Εταιρείας που διενεργήθηκαν από τους πιστοποιημένους εκτιμητές της διοίκησης με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2018.<br>• 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.<br>• Διαβάσαμε τη σύμβαση συνεργασίας μεταξύ των πιστοποιημένων εκτιμητών και της Εταιρείας για να εκτιμήσουμε τους όρους ανάθεσης της ως άνω εργασίας.<br>• 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.<br>• 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 2018.<br>• 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 2018. 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.<br>• 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.<br>Από τις ελεγκτικές μας διαδικασίες προέκυψε ότι οι διενεργηθείσες αποτιμήσεις βασίστηκαν σε εύλογες παραδοχές και σε κατάλληλα δεδομένα. |

| | |
|---|---|
| συμβάσεων, έχουν άμεσο αντίκτυπο στον υπολογισμό της εύλογης αξίας του.<br><br>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 ανωτέρω, και του γεγονότος ότι ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας τους εξαρτάται από ορισμένες βασικές παραδοχές που απαιτούν σημαντική κρίση. | 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.<br>• 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 και επισκοπήσαμε την εύλογη αξία τους όπως προέκυψε από τους πιστοποιημένους εκτιμητές κατά την ημερομηνία απόκτησής τους. Συγκρίναμε το τίμημα αγοράς με την εύλογη αξία των αποκτηθέντων επενδυτικών ακινήτων κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018, με σκοπό την αξιολόγηση της λογικότητας της μεταβολής.<br>• 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. Ν. 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 31/12/2018 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

### 3. 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.

### 4. 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 19/4/2018 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 2018, συμπληρώνοντας τρία χρόνια αδιάλειπτης ελεγκτικής εργασίας**.**

Αθήνα, 25 Φεβρουαρίου 2019

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 2018 έως 31 Δεκεμβρίου 2018

**Με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς**

**Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης**

| | Σημ. | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---|---|---|---|
| **ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ** | | | |
| **Μη κυκλοφορούν ενεργητικό** | | | |
| Επενδύσεις σε ακίνητα | 6 | 39.623 | 26.168 |
| Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία | 7 | 169 | 176 |
| Άυλα περιουσιακά στοιχεία | 8 | 5 | 5 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις | 9 | 34 | 25 |
| | | **39.831** | **26.374** |
| **Κυκλοφορούν ενεργητικό** | | | |
| Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις | 9 | 94 | 97 |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα | 10 | 1.303 | 2.536 |
| | | **1.397** | **2.633** |
| **Σύνολο ενεργητικού** | | **41.228** | **29.007** |
| | | | |
| **ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ** | | | |
| **Ίδια κεφάλαια** | | | |
| Μετοχικό κεφάλαιο | 11 | 27.777 | 27.777 |
| Αποθεματικά | | 82 | 25 |
| Αποτελέσματα εις νέον | | 2.871 | 466 |
| **Σύνολο ιδίων κεφαλαίων** | | **30.730** | **28.268** |
| | | | |
| **ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ** | | | |
| **Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις** | | | |
| Δάνεια | 13 | 8.930 | - |
| Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία | 12 | 6 | 6 |
| Ληφθείσες εγγυήσεις ενοικίων | 14 | 347 | 344 |
| | | 9.283 | **350** |
| **Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις** | | | |
| Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις | 14 | 373 | 282 |
| Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις | 20 | 132 | 107 |
| Δάνεια | 13 | 710 | - |
| | | **1.215** | **389** |
| | | | |
| **Σύνολο υποχρεώσεων** | | **10.498** | **739** |
| **Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων** | | **41.228** | **29.007** |

Οι σημειώσεις στις σελίδες 34 έως 61 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

## Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων

| | Σημ. | **Από 1η Ιανουαρίου έως 31.12.2018** | **Από 1η Ιανουαρίου έως 31.12.2017** |
|---|---|---|---|
| Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων | 15 | 2.175 | 1.885 |
| | | **2.175** | **1.885** |
| Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία | 6 | 1.734 | 99 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα | 16 | (291) | (226) |
| Αμοιβές και έξοδα προσωπικού | 17 | (243) | (211) |
| Λοιπά λειτουργικά έξοδα | 18 | (202) | (426) |
| Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων | 7 | (7) | (6) |
| Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων | 8 | (1) | (1) |
| Λοιπά κέρδη/ (ζημιές) - καθαρά | | (3) | (2) |
| **Λειτουργικά Κέρδη** | | **3.162** | **1.112** |
| Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά | 19 | (41) | 42 |
| **Κέρδη/ (ζημίες) προ φόρων** | | **3.121** | **1.154** |
| Φόροι | 20 | (242) | (214) |
| **Καθαρά κέρδη/ (ζημίες) χρήσης** | | **2.879** | **940** |
| **Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης** | | **2.879** | **940** |
| **Λοιπά συνολικά εισοδήματα:** | | | |
| **Στοιχεία τα οποία ενδέχεται να μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα** | | | |
| Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) | | (1) | - |
| **Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης, μετά φόρων** | | (1) | - |
| **Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης** | | 2.878 | 940 |
| **Κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους** | | | |
| (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) | | | |
| Βασικά και προσαρμοσμένα | 22 | 0,24 | 0,08 |

Οι σημειώσεις στις σελίδες 34 έως 61 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων

| | Μετοχικό κεφάλαιο | Αποθεματικά | Αποτελέσματα εις νέον | Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων |
|---|---|---|---|---|
| **Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2017** | **27.777** | **-** | **(449)** | **27.328** |
| Καθαρά κέρδη χρήσης | **-** | **-** | 940 | **940** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης** | - | - | 940 | **940** |
| Τακτικό αποθεματικό | - | 25 | (25) | - |
| **Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2017** | **27.777** | **25** | **466** | **28.268** |
| | | | | |
| **Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2018** | **27.777** | **25** | **466** | **28.268** |
| Καθαρά κέρδη χρήσης | **-** | **-** | 2.879 | **2.879** |
| **Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης** | **-** | **-** | **2.879** | **2.879** |
| Μέρισμα χρήσης 2017 εγκεκριμένο από τους μετόχους | **-** | **-** | (417) | **(417)** |
| Τακτικό αποθεματικό | **-** | **57** | (57) | **-** |
| **Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2018** | **27.777** | **82** | **2.871** | **30.730** |

Οι σημειώσεις στις σελίδες 34 έως 61 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση ταμειακών ροών

| | Σημ. | Από 1η Ιανουαρίου έως 31.12.2018 | Από 1η Ιανουαρίου έως 31.12.2017 |
|---|---|---|---|
| **Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες** | | | |
| Καθαρά κέρδη προ φόρων | | 3.121 | 1.154 |
| **Αναπροσαρμογές για:** | | | |
| Αποσβέσεις | | 8 | 7 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| (Αύξηση)/μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα | 6 | (1.734) | (99) |
| Προβλέψεις | | (2) | 6 |
| Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού - έξοδο/(έσοδο) χρήσης | | - | 4 |
| Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/ έξοδα - καθαρά | | (10) | (42) |
| **Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης** | | | |
| (Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων | | (4) | (37) |
| Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων | | 93 | 199 |
| Εισπραχθέντες τόκοι | | 1 | 42 |
| Καταβληθείς φόρος | | (216) | (146) |
| **Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες** | | **1.257** | **1.088** |
| | | | |
| **Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες** | | | |
| Αγορές χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση | | - | (6.476) |
| Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων | 8 | (2) | (8) |
| Αγορές επενδυτικών ακινήτων | 6 | (11.721) | (1.978) |
| Εισπράξεις από πωλήσεις χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση | | - | 6.476 |
| **Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες** | | **(11.723)** | **(1.986)** |
| | | | |
| **Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες** | | | |
| Ομολογιακό Δάνειο | | 9.650 | - |
| Μερίσματα πληρωθέντα | | (417) | - |
| **Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες** | | **9.233** | **-** |
| | | | |
| **Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα** | | **(1.233)** | **(898)** |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης | | 2.536 | 3.434 |
| **Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης** | 10 | **1.303** | **2.536** |

Οι σημειώσεις στις σελίδες 34 έως 61 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Επιλεγμένες Επεξηγηματικές Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

### 1. Γενικές πληροφορίες

Η «BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.» (η «Εταιρεία») ιδρύθηκε στις 21 Οκτωβρίου 2016 με την επωνυμία «BriQ Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία», και διακριτικό τίτλο «BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π», με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 140330201000 και αριθμό Φορολογικού Μητρώου 997521479, σύμφωνα με τις διατάξεις του κ.ν. 2190/1920, του ν.2778/1999 και του ν.4209/2013 όπως έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν.

Η Εταιρεία είναι Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (Α.Ε.Ε.Α.Π.), και έχει λάβει άδεια λειτουργίας από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς με αριθμό 757/31.05.2016. Η λειτουργία της διέπεται από τις διατάξεις του ν. 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.

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.

Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2018 η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας έχει ως εξής:

| **Μέτοχος** | **Αριθμός Μετοχών** | **Ποσοστό** |
|---|---|---|
| Φέσσας Θεόδωρος | 6.299.233 | 52,84% |
| Κουτσουρέλη Ευτυχία | 3.157.547 | 26,49% |
| Λοιποί μέτοχοι | 2.464.751 | 20,67% |
| **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 31.12.2018 η Εταιρεία απασχολούσε 3 υπαλλήλους.(31.12.2017:3)

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2018 συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ») όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στην από 22.02.2018 συνεδρίασή του και θα τεθούν προς έγκριση στη Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

## 2. Αρχές σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

### 2.1 Πλαίσιο κατάρτισης της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

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

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

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

**Συνεχιζόμενη δραστηριότητα**

Η Εταιρεία 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 κατά την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας χρηματοοικονομικής κατάστασης συνεισφέρουν το 69,4% των ετησιοποιημένων 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 εφαρμόζει την «αρχή της επιχειρηματικής συνέχειας των δραστηριοτήτων της» κατά τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2018.

### 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 1.1.2018 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση του Ομίλου σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

**Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση**

**ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»**

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 εφαρμοζόταν βάσει του ΔΛΠ 39. Επιπλέον, το ΔΠΧΑ 9 καθιερώνει μία προσέγγιση της λογιστικής αντιστάθμισης βασιζόμενη σε αρχές και αντιμετωπίζει ασυνέπειες και αδυναμίες στο προηγούμενο μοντέλο του ΔΛΠ 39.

Την 1 Ιανουαρίου 2018, η Εταιρεία υιοθέτησε το ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα, το οποίο αντικαθιστά το ΔΛΠ 39 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση, και αλλάζει τις απαιτήσεις αναφορικά με την απομείωση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας.

Όπως επιτρέπεται από τις διατάξεις μετάβασης του ΔΠΧΑ 9, η Εταιρεία επέλεξε να μην αναπροσαρμόσει τα συγκριτικά στοιχεία για τα οποία εξακολουθούν να ισχύουν οι λογιστικές πολιτικές που αναφέρονται στη Σημείωση 2 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2017.

Η επίδραση από την εφαρμογή του προτύπου στην Εταιρεία δεν ήταν σημαντική. Όλες οι παραδοχές, λογιστικές πολιτικές και τεχνικές υπολογισμού που έχουν εφαρμοστεί από 01.01.2018 για την εκτίμηση της επίπτωσης της αρχικής εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9 θα συνεχίσουν να αποτελούν αντικείμενο επανεξέτασης και βελτιώσεων.

**ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες»**

Το ΔΠΧΑ 15 εκδόθηκε τον Μάιο του 2014. Σκοπός του προτύπου είναι να παρέχει ένα ενιαίο, κατανοητό μοντέλο αναγνώρισης των εσόδων από όλα τα συμβόλαια με πελάτες ώστε να βελτιώσει τη συγκρισιμότητα μεταξύ εταιρειών του ίδιου κλάδου, διαφορετικών κλάδων και διαφορετικών κεφαλαιαγορών. Περιλαμβάνει τις αρχές που πρέπει να εφαρμόσει μία οικονομική οντότητα για να προσδιορίσει την επιμέτρηση των εσόδων και τη χρονική στιγμή της αναγνώρισής τους. Η βασική αρχή είναι ότι μία οικονομική οντότητα αναγνωρίζει τα έσοδα με τρόπο που 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 υιοθέτηση του προτύπου δεν είχε σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

**ΔΠΧΑ 2 (Τροποποιήσεις) "Ταξινόμηση και επιμέτρηση συναλλαγών που αφορούν παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών"**

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.

**ΔΛΠ 40 (Τροποποιήσεις) "Μεταφορές επενδυτικών ακινήτων"**

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.

**Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α 22 "Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και προκαταβολές"**

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 εφαρμογή της διερμηνίας δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

**Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2014 (Κύκλος 2014 – 2016)**

ΔΛΠ 28 "Συμμετοχές σε συγγενείς και κοινοπραξίες"

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

**Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους**

**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.

**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 επί του παρόντος εξετάζει την επίδραση του ΔΠΧΑ 16.

**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 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.

**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.

**ΔΠΧΑ 3 (Τροποποιήσεις) "Ορισμός συνένωσης επιχειρήσεων"** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020)

Ο νέος ορισμός εστιάζει στην έννοια της απόδοσης μιας επιχείρησης με τη μορφή παροχής αγαθών και υπηρεσιών στους πελάτες σε αντίθεση με τον προηγούμενο ορισμό ο οποίος εστίαζε στις αποδόσεις με τη μορφή μερισμάτων, χαμηλότερου κόστους ή άλλου οικονομικού οφέλους σε επενδυτές και λοιπά μέρη. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

**ΔΛΠ 1 και ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) "Ορισμός του ουσιώδους"** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020)

Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν τον ορισμό του ουσιώδους και πώς πρέπει να χρησιμοποιείται, συμπληρώνοντας τον ορισμό με οδηγίες οι οποίες παρέχονταν έως τώρα σε άλλα σημεία των ΔΠΧΑ. Επιπλέον, έχουν βελτιωθεί οι διευκρινίσεις που συνοδεύουν τον ορισμό. Τέλος, οι τροποποιήσεις διασφαλίζουν ότι ο ορισμός του ουσιώδους εφαρμόζεται με συνέπεια σε όλα τα ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

**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 ακίνητα ειδικής χρήσης.

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 Κατάταξη και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων

Το ΔΠΧΑ 9 διατηρεί σε μεγάλο βαθμό τις υπάρχουσες απαιτήσεις του ΔΛΠ 39 για την ταξινόμηση και τη μέτρηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Ωστόσο, εξαλείφει τις προηγούμενες κατηγορίες του ΔΛΠ 39 για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία: διακρατούμενα ως τη λήξη, δάνεια και απαιτήσεις και διαθέσιμα προς πώληση. Η υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 9 δεν είχε επίδραση στις λογιστικές πολιτικές της Εταιρείας που αφορούν χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις. Η επίδραση του ΔΠΧΑ 9 στην κατάταξη και τη επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων παρουσιάζεται παρακάτω.

Εκτός από τις απαιτήσεις από πελάτες που αρχικά αποτιμώνται στην αξία συναλλαγής, η Εταιρεία αρχικά αποτιμά ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο στην εύλογη αξία του συν το κόστος συναλλαγής, στην περίπτωση ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου που δεν αποτιμάται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Σύμφωνα με

το ΔΠΧΑ 9, τα χρηματοοικονομικά μέσα μεταγενέστερα επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, στο αποσβεσμένο κόστος, ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων. Η κατάταξη βασίζεται σε δύο κριτήρια:

- το επιχειρηματικό μοντέλο εντός του οποίου διακατέχεται το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο, δηλαδή εάν στόχος είναι η διακράτηση με σκοπό την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών ή η είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών καθώς και η πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και
- εάν οι συμβατικές ταμειακές ροές του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου («SPPI» κριτήριο).

Η νέα κατάταξη και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας έχει ως εξής:

**2.3.7.2 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος**.

Κατατάσσονται τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία διατηρούνται στο πλαίσιο του επιχειρηματικού μοντέλου με στόχο τη διακράτηση τους και την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών που πληρούν το «SPPI» κριτήριο. Σε αυτήν την κατηγορία περιλαμβάνονται όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας.

Μετά την αρχική αναγνώριση, το χρεωστικό χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο επιμετράται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου για την κατανομή και αναγνώριση των εσόδων από τόκους στο κονδύλι "Καθαρά χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα) από τόκους" της κατάστασης αποτελεσμάτων κατά τη διάρκεια της σχετικής περιόδου. Το αποσβεσμένο κόστος είναι το ποσό στο οποίο επιμετράται το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο κατά την αρχική αναγνώριση, μείον τυχόν αποπληρωμές κεφαλαίου, συν ή μείον τη σωρευμένη απόσβεση τυχόν διαφοράς ανάμεσα στο εν λόγω αρχικό ποσό και το αντίστοιχο ποσό στη λήξη, με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου, αναπροσαρμοσμένο για τυχόν προβλέψεις απομείωσης. Η λογιστική αξία προ προβλέψεων απομείωσης είναι το αποσβεσμένο κόστος ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου, πριν από την αναπροσαρμογή για τυχόν προβλέψεις απομείωσης. Το έσοδο από τόκους σε χρεωστικά περιουσιακά στοιχεία που έχουν καταταχθεί στο επίπεδο 1 ή 2, υπολογίζεται βάσει της λογιστικής αξίας προ προβλέψεων απομείωσης. Όταν ένα χρεωστικό περιουσιακό στοιχείο γίνει απομειωμένο λόγω πιστωτικού κινδύνου (έχει καταταχθεί στο επίπεδο 3), το έσοδο από τόκους υπολογίζεται επί του αποσβεσμένου κόστους (δηλαδή βάσει της λογιστικής αξίας μετά από προβλέψεις).

**2.3.8 Απομείωση**

Η Εταιρεία έχει τρεις κατηγορίες χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που υπόκεινται στο νέο μοντέλο των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών του ΔΠΧΑ 9:

- Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα
- Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις,
- λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος.

Το ΔΠΧΑ 9 απαιτεί από την Εταιρεία να υιοθετήσει το μοντέλο των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για κάθε μία από τις παραπάνω κατηγορίες περιουσιακών στοιχείων.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές βασίζονται στη διαφορά ανάμεσα σε όλες τις συμβατικές ταμειακές ροές που είναι απαιτητές σύμφωνα με τη σύμβαση και όλες τις ταμειακές ροές που η Εταιρεία προσδοκά να εισπράξει. Όλες οι υστερήσεις ταμειακών ροών προεξοφλούνται με βάση το κατά προσέγγιση αρχικό πραγματικό επιτόκιο.

**2.3.9 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις**

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

**2.3.10 Λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος**

Για τα λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιείται η γενική προσέγγιση. Τα εν λόγω χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία θεωρείται ότι έχουν χαμηλό πιστωτικό κίνδυνο και η τυχόν πρόβλεψη ζημιάς περιορίζεται στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές των επόμενων 12 μηνών.

**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 31/12/2018 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 Υπηρεσία Διαχείρισης Κινδύνων σε συνεργασία με τα εκτελεστικά μέλη της Διοίκησης, καθώς και τις εποπτικές μονάδες της Εταιρείας, επιφορτίζονται με τη διαχείριση των κινδύνων, ενώ η λειτουργία του εσωτερικού ελέγχου αξιολογεί την επάρκεια και αποτελεσματικότητα του συστήματος διαχείρισης κινδύνων.

Πέραν των ανωτέρω, το ΔΣ 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 έκθεση της Εταιρείας στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται από καταθέσεις όψεως (Σημείωση 10) που έχει στο ενεργητικό της καθώς και από τραπεζικά δάνεια με κυμαινόμενο επιτόκιο (Σημείωση 13) που εκθέτουν την Εταιρεία σε κίνδυνο ταμειακών ροών λόγω πιθανής μεταβολής των επιτοκίων.

Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική της θέση, καθώς το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών.

Η έκθεση της Εταιρείας σε κίνδυνο μεταβολής επιτοκίων δεν είναι σημαντική λόγω της χαμηλής έκθεσης της Εταιρείας σε δανεισμό παρουσιάζοντας Net Loan to Value Ratio ίσο με 21,0%.

***(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 69,4% από 97,0% στις 31.12.2017 των συνολικών εσόδων από μισθώματα (Σημειώσεις 15 και 25).

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ανά βαθμίδα πιστωτικής αξιολόγησης (Moody's) στις 31 Δεκεμβρίου 2018 και 31 Δεκεμβρίου 2017.

| **Αξιολόγηση 31/12/2018** | **Ταμειακά Διαθέσιμα** | **Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις** |
|---|---|---|
| Caa2 | 1.303 | |
| Αντισυμβαλλόμενοι χωρίς αξιολόγηση πιστοληπτικής ποιότητας | | 128 |

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

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 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):

| **31.12.2018** | **Μέχρι 1 έτος** | **1 έως 2 έτη** | **3 έως 5 έτη** | **Πάνω από 5 έτη** | **Σύνολο** |
|---|---|---|---|---|---|
| Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις | 364 | - | - | - | **364** |
| Δάνεια και λοιπές υποχρεώσεις | 1.063 | 976 | 2.761 | 6.587 | **11.386** |
| | **1.427** | **976** | **2.761** | **6.587** | **11.750** |

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

**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 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 συνολικού δανεισμού προς το σύνολο των στοιχείων ενεργητικού (debt ratio) και ως ο λόγος του καθαρού δανεισμού προς το σύνολο των στοιχείων ενεργητικού (net debt ratio). Ο καθαρός δανεισμός υπολογίζεται ως το σύνολο των δανεισμού (μακροπρόθεσμου και βραχυπρόθεσμου) μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.

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

Παρακάτω παρουσιάζονται οι δείκτες μόχλευσης (debt ratio και net debt ratio) κατά την 31.12.2018. Η Εταιρεία στις 31.12.2017 δεν είχε δανεισμό.

| | **31.12.2018** | **31.12.2017** |
|---|---|---|
| Δάνεια | 9.640 | - |
| Σύνολο στοιχείων ενεργητικού | 41.228 | 29.007 |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα | 1.303 | 2.536 |
| **Debt Ratio** | **23,4%** | **-** |
| **Net Debt Ratio** | **21,0%** | **-** |

**3.3 Προσδιορισμός των εύλογων αξιών**

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

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

Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2018, 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.

**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.

(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.

Την 31.12.2018 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, κτίρια αποθηκευτικών χώρων (logistics) και κτίρια ειδικής χρήσης (μονάδα φροντίδας ηλικιωμένων και Ξενοδοχείο).

Η κατανομή των αποτελεσμάτων της χρήσης 2018 ανά λειτουργικό τομέα είναι η ακόλουθη :

| | **ΕΛΛΑΔΑ** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **01.01.2018 – 31.12.2018** | | | | | |
| | **Γραφεία** | **Αποθήκες** | **Καταστήματα** | **Μικτής Χρήσης** | **Ειδικής Χρήσης** | **Σύνολο** |
| **ΠΩΛΗΣΕΙΣ** | | | | | | |
| Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων | 1.211 | 741 | 52 | 70 | 101 | 2.175 |
| **Σύνολο** | **1.211** | **741** | **52** | **70** | **101** | **2.175** |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ** | | | | | | |
| Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία | 702 | 485 | 79 | 130 | 338 | 1.734 |
| Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα | (144) | (106) | (11) | (28) | (2) | (291) |
| **Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα** | **1.769** | **1.120** | **120** | **172** | **437** | **3.618** |

| | |
|---|---|
| **Συμφωνία καθαρών κερδών/ (ζημιών) χρήσης:** | |
| Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα | 3.618 |
| Λοιπά έξοδα | (456) |
| Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά | (41) |
| Φόροι | (242) |
| **Καθαρά κέρδη/ (ζημίες) χρήσης** | **2.879** |

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** |

Τα έσοδα από μισθώσεις τα οποία υπερβαίνουν το 10% των συνολικών εσόδων της Εταιρείας για τη χρήση 2018, 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 69,4% από 97,0,% στις 31.12.2017 των συνολικών εσόδων από μισθώματα (Σημειώσεις 15 και 25).

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** | **Ειδική Χρήση** | **Σύνολο** |
| Προσδιορισμός εύλογης αξίας | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | |
| **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** |
| **Εύλογη αξία έναρξης χρήσης 1 Ιανουαρίου 2018** | **15.722** | **8.407** | **771** | **1.268** | **-** | **26.168** |
| Αγορά ακινήτων επένδυσης | 6.278 | 640 | **-** | **-** | 4.596 | **11.514** |
| Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα | 198 | 9 | **-** | **-** | **-** | **207** |
| Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία | 702 | 485 | 79 | 130 | 338 | **1.734** |
| **Εύλογη αξία λήξης χρήσης 31 Δεκεμβρίου 2018** | **22.900** | **9.541** | **850** | **1.398** | **4.934** | **39.623** |

Την 3η Ιουλίου 2018 η Εταιρεία προχώρησε σε αγορά αυτοτελούς τετραώροφου επενδυτικού ακινήτου ειδικής χρήσης, συνολικής επιφανείας 1.788,42 τ.μ., που βρίσκεται επί της οδού Φιλελλήνων 18 στο Χαλάνδρι έναντι συνολικού τιμήματος € 1,0 εκ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης € 43 χιλ.). Το ακίνητο χρησιμοποιείται ως Μονάδα Φροντίδας Ηλικιωμένων και είναι πλήρως μισθωμένο μέχρι το 2028.

Την 27η Ιουλίου 2018 η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά ολόκληρου του 3ου ορόφου γραφείων επιφάνειας 766,70 τ.μ., μιας αποθήκης επιφάνειας 27,44 τ.μ. και 8 υπόγειων θέσεων στάθμευσης στο κτίριο γραφείων "EUROCO" επί της οδού Αλαμάνας 1 στο Μαρούσι Αττικής, έναντι συνολικού τιμήματος €1,4 εκ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης € 37 χιλ.). Οι ιδιοκτησίες είναι όλες μισθωμένες.

Την 8η Οκτωβρίου 2018 η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά του ξενοδοχείου τεσσάρων αστέρων (4*) Mr & Mrs White Paros που βρίσκεται στην Νάουσα της Πάρου. Το ξενοδοχείο διαθέτει 49 δωμάτια, 113 κλίνες και έχει συνολική επιφάνεια 4.468,27 τ.μ. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε €3,5 εκ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης € 53 χιλ.). Το ξενοδοχείο είναι μισθωμένο στην εταιρεία HOTEL BRAIN CAPITAL ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ Α.Ε. μέχρι το 2033.

Την 19η Δεκεμβρίου 2018 η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά αυτοτελούς γωνιακού εξαώροφου ακινήτου εξαιρετικής προβολής και τοποθεσίας, το οποίο βρίσκεται στην Ι. Γενναδίου 4 και Υψηλάντου στο Κολωνάκι. Το ακίνητο έχει συνολική επιφάνεια 1.629,30 τ.μ. και φιλοξενούσε την Καναδική Πρεσβεία μέχρι το 2015. Το ακίνητο αγοράστηκε από την Εταιρεία έναντι συνολικού τιμήματος €4,75 εκ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης € 91 χιλ.).

Την 24η Δεκεμβρίου 2018 η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά αποθηκευτικών χώρων στη Λ. Κηφισού 123 στον Άγιο Ιωάννη Ρέντη σε όμορο ακίνητο με τα ακίνητα ιδιοκτησίας της Εταιρείας που βρίσκονται επί της Λ. Κηφισού 119 και Λ. Κηφισού 125-

127. Το ακίνητο έχει συνολική επιφάνεια περίπου 2.000 τ.μ. και αγοράσθηκε έναντι συνολικού τιμήματος €625 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης € 15 χιλ.).

Η εύλογη αξία των Επενδύσεων σε Ακίνητα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2018, σύμφωνα με την έκθεση του Πιστοποιημένου Ανεξάρτητου Εκτιμητή, ανερχόταν σε € 39.623 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένης της αξίας του ιδιοχρησιμοποιούμενου χώρου γραφείων της Εταιρείας αξίας € 189 χιλ.) έναντι αξίας € 26.168 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένης της αξίας του ιδιοχρησιμοποιούμενου χώρου γραφείων της Εταιρείας αξίας € 178 χιλ.) κατά την 31η Δεκεμβρίου 2017. Η αύξηση της αξίας των ακινήτων κατά € 13.455 χιλ. οφείλεται κυρίως στην αγορά πέντε επενδυτικών ακινήτων συνολικής αξίας € 12.079 χιλ. που πραγματοποιήθηκε το 2018.

**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 μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών και η μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος σε συνδυασμό με την συγκριτική μέθοδο.

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 | 22.900 | 80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος | 152 | 8,18%-9,47% |
| Ελλάδα | Αποθήκες | 9.541 | 80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος | 73 | 10,47%-10,93% |
| Ελλάδα | Καταστήματα | 850 | 80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος | 5 | 8,68% |
| Ελλάδα | Μικτής Χρήσης | 1.398 | 80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος | 11 | 10,43% |
| Ελλάδα | Ειδικής Χρήσης | 4.934 | 80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος, 80% μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος και 20% συγκριτική μέθοδος (για το ξενοδοχείο Mr & Mrs White Paros) | 7 | 9,68%-10,68% |
| | | **39.623** | | | |

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 2018 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, €957 χιλ. χαμηλότερη ή €988 χιλ. υψηλότερη.

## 7. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

| | Οικόπεδα & Κτίρια | Έπιπλα & Λοιπός εξοπλισμός | Σύνολο |
|---|---|---|---|
| **Κόστος κτήσεως** | | | |
| **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** |
| | | | |
| **Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2018** | **161** | **22** | **183** |
| Προσθήκες | - | - | - |
| **Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018** | **161** | **22** | **183** |
| | | | |
| **Συσσωρευμένες αποσβέσεις** | | | |
| **Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2018** | 4 | 3 | 7 |
| Αποσβέσεις | 3 | 4 | 7 |
| **Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018** | **7** | **7** | **14** |
| | | | |
| **Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2018** | **154** | **15** | **169** |

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** |

| | | |
|---|---|---|
| **Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2018** | **6** | **6** |
| Προσθήκες | 2 | 2 |
| **Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018** | **8** | **8** |
| | | |
| **Συσσωρευμένες αποσβέσεις** | | |
| **Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2018** | 1 | 1 |
| Αποσβέσεις | 2 | 2 |
| **Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018** | **3** | **3** |
| | | |
| **Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2018** | **5** | **5** |

Οι προσθήκες άυλων παγίων, για τη χρήση πού έληξε την 31.12.2018 ποσού € 2 χιλ., αφορούν κυρίως σε δαπάνη για την αγορά λογισμικού για την ηλεκτρονική τιμολόγηση.

## 9. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

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

| | **31.12.2018** | **31.12.2017** |
|---|---|---|
| Εμπορικές απαιτήσεις | 15 | 16 |
| Μείον: Προβλέψεις απομείωσης | (4) | (6) |
| **Τελικές εμπορικές απαιτήσεις** | **11** | **10** |
| | | |
| Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (σημ. 25) | 84 | 84 |
| Έξοδα επομένων χρήσεων (προπληρωμές) | 8 | 3 |
| Λοιπές απαιτήσεις και εγγυήσεις | 25 | 25 |
| **Σύνολο Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις** | **128** | **122** |
| | | |
| Μακροπρόθεσμες | 34 | 25 |
| Βραχυπρόθεσμες | 94 | 97 |
| **Σύνολο** | **128** | **122** |

Οι εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας την 31η Δεκεμβρίου 2018 περιλαμβάνουν ποσό ύψους € 9 χιλ. αναφορικά με κίνητρα μίσθωσης βάσει μισθωτικής σύμβασης. Η λογιστική αντιμετώπιση των εν λόγω κινήτρων, σύμφωνα με τα σχετικά λογιστικά πρότυπα, προβλέπει την τμηματική απόσβεσή τους κατά τη διάρκεια της κάθε μίσθωσης.

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

| | **31.12.2018** | **31.12.2017** |
|---|---|---|
| **Μη επισφαλείς απαιτήσεις** | | |
| Έως 1 μήνα | 94 | 97 |
| Από 1 μήνα έως 3 μήνες | - | - |
| Από 3 μήνες έως 12 μήνες | - | - |

| | | |
|---|---|---|
| Άνω των 12 μηνών | - | - |
| **Σύνολο μη επισφαλών απαιτήσεων** | **94** | **97** |

| | | |
|---|---|---|
| **Επισφαλείς απαιτήσεις** | **4** | **6** |
| Μείον: προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις | (4) | **(6)** |
| **Καθαρές απαιτήσεις μετά από προβλέψεις** | **94** | **97** |

## 10. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων έχει ως εξής:

| | **31.12.2018** | **31.12.2017** |
|---|---|---|
| Διαθέσιμα στο ταμείο | 1 | 1 |
| Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις | 1.302 | 2.535 |
| **Σύνολο** | **1.303** | **2.536** |

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

## 11. Μετοχικό κεφάλαιο

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

Η Εταιρεία δεν έχει στην κατοχή της ίδιες μετοχές.

## 12. 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:

| | **31.12.2018** | **31.12.2017** |
|---|---|---|
| Παρούσα αξία μη χρηματοδοτούμενων υποχρεώσεων | 6 | 6 |
| **Υποχρέωση στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης** | **6** | **6** |

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

| | **31.12.2018** | **31.12.2017** |
|---|---|---|
| Κόστος τρέχουσας απασχόλησης | - | 5 |
| **Σύνολο περιλαμβανόμενο στις παροχές σε εργαζομένους (Σημ. 17)** | **-** | **5** |

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

| | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---|---|---|
| Υπόλοιπο έναρξης χρήσης | 6 | 1 |
| Κόστος τρέχουσας απασχόλησης | - | 5 |
| **Υπόλοιπο λήξης χρήσης** | **6** | **6** |

Οι κύριες αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν έχουν ως εξής:

| | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---|---|---|
| Προεξοφλητικό επιτόκιο | 1,70% | 1,70% |
| Πληθωρισμός | 1,75% | 1,75% |
| Μελλοντικές αυξήσεις μισθών | 1,75% | 1,75% |

## 13. Δανειακές Υποχρεώσεις

| | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---|---|---|
| **Μακροπρόθεσμος δανεισμός** | | |
| Ομολογιακό Δάνειο | 8.930 | - |
| **Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων** | **8.930** | **-** |
| | | |
| **Βραχυπρόθεσμα δάνεια** | | |
| Ομολογιακό Δάνειο | 710 | - |
| **Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων** | **710** | **-** |
| **Σύνολο δανείων** | **9.640** | **-** |

Την 19η Ιουλίου 2018 η Εταιρεία, σε συνέχεια της από 22.02.2018 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης και της από 16.07.2018 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου, προχώρησε σε σύναψη προγράμματος εκδόσεως κοινού ομολογιακού δανείου μετά συμβάσεων καλύψεως και πρωτογενούς διαθέσεως και ορισμού διαχειριστή πληρωμών και εκπροσώπου των ομολογιούχων δανειστών με την ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε., ως διαχειριστή πληρωμών και εκπροσώπου των ομολογιούχων, συνολικής ονομαστικής αξίας (κεφαλαίου) ύψους έως € 10 εκ, βάσει των διατάξεων του ν. 3156/2003 και του κ.ν. 2190/1920, ως ισχύουν, το οποίο θα εκταμιεύεται σταδιακά. Το προϊόν του ομολογιακού δανείου καλύπτεται εξ ολοκλήρου από την τράπεζα ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε. και από την τράπεζα ALPHA BANK LONDON LTD και χρησιμοποιείται για τη χρηματοδότηση νέων επενδύσεων σε ακίνητα. Το δάνειο είναι κυμαινόμενου επιτοκίου. Το σταθμισμένο επιτόκιο που καταβλήθηκε το 2018 ήταν 3,50%.

Κατά την 15η Οκτωβρίου 2018 η Εταιρεία εκταμίευσε ποσό € 4.900 χιλ. και την 19η Δεκεμβρίου 2018 εκταμίευσε ποσό € 4.750 χιλ.

Η λήξη των δανειακών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

| | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---|---|---|
| Έως 1 έτος | 710 | - |
| Από 1 έως 5 έτη | 2.671 | - |

| | | |
|---|---|---|
| Πάνω από 5 έτη | 6.259 | - |
| | **9.640** | - |

Οι υποχρεώσεις από το ανωτέρω ομολογιακό δάνειο είναι εξασφαλισμένες με εμπράγματες εξασφαλίσεις επι των επενδυτικών ακινήτων.

## 14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής :

| | **31.12.2018** | **31.12.2017** |
|---|---|---|
| Προμηθευτές | 67 | 73 |
| Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 25) | 9 | 9 |
| Δεδουλευμένα έξοδα | 199 | 138 |
| Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιπές εισφορές | 57 | 33 |
| Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) | 33 | 28 |
| Έσοδα επομένων χρήσεων | 9 | 1 |
| Ληφθείσες εγγυήσεις ενοικίων | 347 | 344 |
| **Σύνολο** | **721** | **626** |

**Ανάλυση υποχρεώσεων:**

| | **31.12.2018** | **31.12.2017** |
|---|---|---|
| Μακροπρόθεσμες | 347 | 344 |
| Βραχυπρόθεσμες | 374 | 282 |
| **Σύνολο** | **721** | **626** |

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

| | **31.12.2018** | **31.12.2017** |
|---|---|---|
| Έσοδα ενοικίων από επενδυτικά ακίνητα | 2.175 | 1.885 |
| **Σύνολο** | **2.175** | **1.885** |

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:

| | **31.12.2018** | **31.12.2017** |
|---|---|---|
| Έως 1 έτος | 2.506 | 2.033 |
| Από 1 έως 5 έτη | 9.837 | 7.978 |

| | | |
|---|---|---|
| Πάνω από 5 έτη | 8.984 | 7.711 |
| **Σύνολο** | **21.327** | **17.722** |

## 16. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

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

| | **1.1.2018 - 31.12.2018** | **1.1.2017 - 31.12.2017** |
|---|---|---|
| Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας | (166) | (141) |
| Έξοδα εκτιμήσεων | (10) | (9) |
| Έξοδα δικηγόρων, συμβολαιογράφων | - | (5) |
| Έξοδα ασφάλισης | (39) | (35) |
| Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών κενών χώρων | (12) | (8) |
| Μεσιτικά έξοδα | (5) | (13) |
| Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων | (59) | (15) |
| **Σύνολο** | **(291)** | **(226)** |

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

| | **1.1.2018 - 31.12.2018** | **1.1.2017 - 31.12.2017** |
|---|---|---|
| Μισθωμένα ακίνητα | (291) | (225) |
| Μη μισθωμένα ακίνητα | - | (1) |
| **Σύνολο** | **(291)** | **(226)** |

## 17. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

| | **1.1.2018 - 31.12.2018** | **1.1.2017 - 31.12.2017** |
|---|---|---|
| Μισθοί | (129) | (126) |
| Εργοδοτικές εισφορές | (33) | (35) |
| Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία (σημείωση 12) | - | (5) |
| Διανεμόμενα κέρδη στο προσωπικό – ΔΣ | (74) | (39) |
| Λοιπά έξοδα | (7) | (6) |
| **Σύνολο** | **(243)** | **(211)** |

Τα Διανεμόμενα κέρδη στο προσωπικό – Δ.Σ. αφορούν πρόβλεψη ποσού € 74 χιλ. για διανεμόμενα κέρδη της χρήσης 2018 τα οποία θα καταβληθούν εντός του 2019.

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2018 ήταν 3 άτομα, ομοίως με την 31.12.2017.

## 18. Λοιπά λειτουργικά έξοδα

| | 1.1.2018 - 31.12.2018 | 1.1.2017 - 31.12.2017 |
|---|---|---|
| Αμοιβές μελών Δ.Σ | (21) | (21) |
| Αμοιβές τρίτων | (42) | (97) |
| Έξοδα διοικητικής υποστήριξης | (104) | (257) |
| Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών (ιδιοχρησιμοποιούμενου) | (11) | (14) |
| Έξοδα ασφάλισης | (4) | (2) |
| Έξοδα προβολής, διαφήμισης και δημοσιεύσεων | - | (6) |
| Λοιπά έξοδα | (20) | (29) |
| **Σύνολο** | **(202)** | **(426)** |

Στα ανωτέρω έξοδα διοικητικής υποστήριξης ποσού € 104 χιλ. περιλαμβάνονται € 83 χιλ. που αφορούν έξοδα υπηρεσιών λειτουργικής / διοικητικής υποστήριξης από συνδεδεμένες εταιρείες (βλ. σημείωση 25).

Οι αμοιβές ελεγκτών περιλαμβάνουν τις αμοιβές της εταιρείας ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ με έδρα την Ελλάδα για τις υπηρεσίες που παρείχε στην Εταιρεία για τις χρήσεις 2018 και 2017 είναι οι ακόλουθες:

| | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---|---|---|
| Αμοιβές Τακτικού Ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας | 29 | 30 |
| Έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης (αναμένεται να εκδοθεί για την χρήση 2018 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. | 7 | 8 |
| 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** | **36** | **78** |

## 19. Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) – καθαρά

Τα καθαρά χρηματοοικονομικά έσοδα αναλύονται ως ακολούθως:

| | 1.1.2018 - 31.12.2018 | 1.1.2017 - 31.12.2017 |
|---|---|---|
| Έξοδα τόκων | (44) | (1) |
| Έσοδα τόκων από διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά στοιχεία | 3 | 43 |
| **Σύνολο** | **(41)** | **42** |

## 20. Φόροι

| | 1.1.2018 - 31.12.2018 | 1.1.2017 - 31.12.2017 |
|---|---|---|
| Φόρος ενεργητικού | (242) | (214) |
| **Σύνολο** | **(242)** | **(214)** |

## 21. Μερίσματα ανά μετοχή

Την 19η Απριλίου 2018 η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε τη διανομή μερίσματος συνολικού ποσού € 417 χιλ. ήτοι 0,035 ευρώ ανά μετοχή (καθαρό), από τα κέρδη της χρήσης 2017, μετά από το συμψηφισμό των ζημίων

της προηγούμενης περιόδου (21.10.2016 - 31.12.2016) ύψους € 449 χιλ., που είχαν προέλθει κυρίως από ζημίες από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία των ακινήτων.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της 22.02.2019 αποφάσισε να εισηγηθεί προς την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, την διανομή μερίσματος ποσού € 656 χιλ. ή € 0,055 ανά μετοχή, από τα κέρδη της χρήσης 2018.

## 22. 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.

| | 1.1.2018 - 31.12.2018 | 1.1.2017 - 31.12.2017 |
|---|---|---|
| Κέρδη/ (ζημίες) μετά από φόρους | 2.878 | 940 |
| Κέρδη/ (ζημίες) που αναλογούν στους μετόχους | 2.878 | 940 |
| Σταθμισμένος μέσος όρος του αριθμού μετοχών | 11.921.531 | 11.921.531 |
| Βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη/ (ζημίες) ανά μετοχή (€ ανά μετοχή) | 0,24 | 0,08 |

## 23. 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.

## 24. Υφιστάμενα εμπράγματα βάρη

Στις 30.07.2018 και 09.11.2018 γράφτηκε προσημείωση συνολικού ποσού € 7.602 χιλ. και € 4.398 χιλ. υπέρ «ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» επί των ακινήτων της Εταιρείας που βρίσκονται στην Καλλιθέα και επί των οδών Αργυρουπόλεως 2α, Αλ. Πάντου 19-23 και Αλ. Πάντου 25 στα πλαίσια εκδόσεως του από 19.07.2018 προγράμματος εκδόσεως κοινού ομολογιακού δανείου μετά συμβάσεων καλύψεως και πρωτογενούς διαθέσεως και ορισμού διαχειριστή πληρωμών και εκπροσώπου των ομολογιούχων δανειστών με την ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε., ως διαχειριστή πληρωμών και εκπροσώπου των ομολογιούχων, συνολικής ονομαστικής αξίας (κεφαλαίου) ύψους έως € 10 εκ., βάσει των διατάξεων του ν. 3156/2003 και του κ.ν. 2190/1920, ως ισχύουν, το οποίο θα εκταμιεύεται σταδιακά.

## 25. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2018 η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας έχει ως εξής:

| Μέτοχος | Αριθμός Μετοχών | Ποσοστό |
|---|---|---|
| Φέσσας Θεόδωρος | 6.299.233 | 52,84% |
| Κουτσουρέλη Ευτυχία | 3.157.547 | 26,49% |
| Λοιποί μέτοχοι | 2.464.751 | 20,67% |

| | | |
|---|---|---|
| **Σύνολο** | **11.921.531** | **100%** |

Κατά την λήξη της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2018, 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 2018 έως** | **Για τη χρήση από 01 Ιανουαρίου 2017 έως** |
|---|---|---|
| | **31.12.2018** | **31.12.2017** |
| **i) Έσοδα από Μισθώματα επενδυτικών ακινήτων** | | |
| Quest Συμμετοχών Α.Ε. | 92 | 119 |
| Λοιπά συνδεδεμένα μέρη | 1.630 | 1.705 |
| | **1.722** | **1.824** |

Τα έσοδα της Εταιρείας, που προέρχονται από την Quest Συμμετοχών Α.Ε. και τις θυγατρικές αυτής (συνδεδεμένα μέρη), ανέρχονται σε € 1.722 χιλ. για τη χρήση 2018 και αποτελούν το 79,2% επί του συνόλου των μισθωμάτων.

| | | |
|---|---|---|
| **i) Αγορές παγίων** | | |
| Quest Συμμετοχών Α.Ε. | - | 1 |
| Λοιπά συνδεδεμένα μέρη | 2 | 1 |
| | **2** | **2** |

| | | |
|---|---|---|
| **iii) Έξοδα που αφορούν παροχή υπηρεσιών** | | |
| **Λήψη υπηρεσιών λειτουργικής / διοικητικής υποστήριξης** | | |
| Quest Συμμετοχών Α.Ε. | 7 | 4 |
| Λοιπά συνδεδεμένα μέρη | 76 | 77 |
| | **83** | **81** |

| | | |
|---|---|---|
| **iv) Παροχές προς τη Διοίκηση** | | |
| Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές | 139 | 144 |
| | **139** | **144** |

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

| | | |
|---|---|---|
| **Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη:** | | |
| Quest Συμμετοχών Α.Ε. | 2 | 3 |
| Λοιπά συνδεδεμένα μέρη | 82 | 80 |
| | **84** | **84** |
| | | |
| **Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη:** | | |
| Quest Συμμετοχών Α.Ε. | 1 | 1 |
| Λοιπά συνδεδεμένα μέρη | 8 | 8 |
| | **9** | **9** |
| | | |
| **Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις:** | | |
| Quest Συμμετοχών Α.Ε. | 15 | 20 |
| Λοιπά συνδεδεμένα μέρη | 272 | 284 |
| | **287** | **304** |

Τα έξοδα υπηρεσιών συνολικού ποσού € 83 χιλ. 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 Α.Ε.Β.Ε..

## 26. 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 03.09.2018 η Εταιρεία έλαβε πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης για τη χρήση 2017 από το Νόμιμο Ελεγκτή ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία. Για τη χρήση 2018 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.

## 27. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού

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 2018, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 22 Φεβρουαρίου 2019 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** |

Η Γενική Συνέλευση, ομόφωνα αποφασίζοντας, στη βάση των ως άνω εγγράφων, ενέκρινε τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας για το τη χρήση 2018.

Ακολούθως, ο Πρόεδρος της Συνέλευσης έδωσε το λόγο στον Πρόεδρο της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας, ο οποίος ενημέρωσε τους Μετόχους για τα πεπραγμένα της Επιτροπής Ελέγχου, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις διατάξεις του άρ. 44 του ν. 4449/2017 και στην υπ΄ αρ. πρωτ. 1302/28.4.2017 εγκύκλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, κατά τη χρήση 2018.

Εν συνεχεία, ο Πρόεδρος της Συνέλευσης έθεσε υπ΄ όψιν των μετόχων ότι το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας εισηγείται προς την Τακτική Γενική Συνέλευση τη διάθεση των κερδών της χρήσης 2018, μη συμπεριλαμβανομένων των κερδών από την αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία των ακινήτων ύψους € 1.734.047 και μετά από το συμψηφισμό των κερδών της προηγούμενης χρήσης ύψους € 49.308, ως εξής:

- **Τακτικό αποθεματικό € 57.249**: το ποσό που απαιτείται προκειμένου το τακτικό αποθεματικό να ανέλθει στο ποσοστό που ορίζει ο νόμος και το καταστατικό της Εταιρείας ήτοι 5% των καθαρών κερδών χρήσης 2018 μη συμπεριλαμβανομένων των κερδών από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία.
- **Διανομή μερίσματος στους μετόχους € 655.684** το οποίο αντιστοιχεί σε μέρισμα (καθαρό) € 0,0550 ανά μετοχή.
- **Διανομή κερδών σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και στο προσωπικό € 73.600**.: Κατόπιν εισήγησης της Επιτροπής Ανθρωπίνου Δυναμικού και Αποδοχών της 21.02.19, το Διοικητικό Συμβούλιο ομόφωνα εγκρίνει και προτείνει να διατεθεί συνολικό μικτό ποσό € 73.600 από το σύνολο των κερδών της χρήσης που έληξε την 31/12/2018 στα στελέχη της Εταιρείας και στη Διευθύνουσα Σύμβουλο ως εκτελεστικό μέλος του ΔΣ, ως ανταμοιβή για τη συμβολή τους στην πορεία των αποτελεσμάτων της Εταιρείας. Συγκεκριμένα, το ΔΣ εγκρίνει να διατεθεί ποσό € 59.000 στη Διευθύνουσα Σύμβουλο της Εταιρείας για την συμβολή της στην αύξηση όλων των μεγεθών της Εταιρείας και εξουσιοδότησε τη Διευθύνουσα Σύμβουλο όπως διανείμει το εναπομείναν ποσό € 14.600 στο προσωπικό της Εταιρείας με βάση την απόδοσή τους και την επίτευξη στόχων κατά τη διάρκεια της χρήσης 2018.

  Το ποσό αυτό έχει ήδη συμπεριληφθεί ως πρόβλεψη στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και έχει βαρύνει ήδη τα αποτελέσματα στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης 2018 στο κονδύλιο αμοιβές και έξοδα προσωπικού.

  Το ποσό που εγκρίνεται να διανεμηθεί στο προσωπικό της Εταιρείας είναι μικτό και περιλαμβάνει εργοδοτικές εισφορές. Επίσης σε αυτό το ποσό θα γίνουν οι νόμιμες παρακρατήσεις ασφαλιστικών εισφορών και (τυχόν) φόρου που βαρύνουν κατά το νόμο τους δικαιούχους.

Ακολουθεί πίνακας με την ανάλυση των προς διανομή κερδών της Εταιρείας:

| | |
|---|---|
| **Κέρδη μετά από φόρους χρήσης 2018** *(*)* | 2.879.023 |
| Μείον: Κέρδη αναπροσαρμογής | (1.734.047) |
| Πλέον: Κέρδη προηγούμενων χρήσεων | 49.306 |
| Μείον : Τακτικό Αποθεματικό 5% | **-57.249** |
| Πλέον: Διανομή κερδών στο προσωπικό και Δ.Σ. | 73.600 |
| **Προς διανομή κέρδη** | **1.210.634** |
| *(*) περιλαμβάνει πρόβλεψη για διανομή κερδών στο προσωπικό - ΔΣ* | |
| | |
| **<u>Μέρισμα χρήσης 2018:</u>** | |
| Αριθμός μετοχών | **11.921.531** |
| Μέρισμα ανά μετοχή | **0,0550 €** |
| **Μέρισμα χρήσης 2018** | **655.684** |
| Ποσοστό μερίσματος επί των κερδών προς διανομή | **54,16%** |
| | |
| **<u>Διανομή Κερδών :</u>** | |
| Μέρισμα χρήσης 2018 | 655.684 |

| | |
|---|---|
| Διανομή στο προσωπικό - ΔΣ | 73.600 |
| Υπόλοιπο κερδών εις νέον | 481.350 |
| Σύνολο | **1.210.634** |

Ακολούθως, η Γενική Συνέλευση ενέκρινε τις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για την χρήση 2018, οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α, μετά της σχετικής ετήσιας έκθεσης διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και της εισηγητικής έκθεσης των Ορκωτών Ελεγκτών, χωρίς να επιφέρει τροποποίηση.

Επίσης, η Γενική Συνέλευση ενέκρινε ομόφωνα τη διανομή των κερδών χρήσης 2018 σύμφωνα με την εισήγηση του Διοικητικού Συμβουλίου, ήτοι:

| | |
|---|---|
| **Κέρδη μετά από φόρους χρήσης 2018** *(*)* | 2.879.023 |
| Μείον: Κέρδη αναπροσαρμογής | (1.734.047) |
| Πλέον: Κέρδη προηγούμενων χρήσεων | 49.306 |
| Μείον : Τακτικό Αποθεματικό 5% | **-57.249** |
| Πλέον: Διανομή κερδών στο προσωπικό και Δ.Σ. | 73.600 |
| **Προς διανομή κέρδη** | **1.210.634** |

*(*) περιλαμβάνει πρόβλεψη για διανομή κερδών στο προσωπικό - ΔΣ*

| **<u>Μέρισμα χρήσης 2018:</u>** | |
|---|---|
| Αριθμός μετοχών | **11.921.531** |
| Μέρισμα ανα μετοχή | **0,0550 €** |
| **Μέρισμα χρήσης 2018** | **655.684** |
| Ποσοστό μερίσματος επί των κερδών προς διανομή | **54,16%** |

| **<u>Διανομή Κερδών :</u>** | |
|---|---|
| Μέρισμα χρήσης 2018 | 655.684 |
| Διανομή στο προσωπικό - ΔΣ | 73.600 |
| Υπόλοιπο κερδών εις νέον | 481.350 |
| Σύνολο | **1.210.634** |

Τέλος, η Γενική Συνέλευση, ομόφωνα αποφασίζοντας, εξουσιοδότησε το Διοικητικό Συμβούλιο να προβεί στις απαιτούμενες ενέργειες για την υλοποίηση της εν λόγω απόφασης.

**Θέμα 2ο: Απαλλαγή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των Ορκωτών Ελεγκτών από κάθε ευθύνη αποζημίωσης για τα πεπραγμένα της χρήσης 2018 και έγκριση της συνολικής διαχείρισης και των πράξεων εκπροσώπησης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.**

Η Γενική Συνέλευση ύστερα από σχετική εισήγηση του Προέδρου, με ονομαστική ψηφοφορία, ενέκρινε παμψηφεί την απαλλαγή από κάθε ευθύνη για αποζημίωση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των Ελεγκτών που διενήργησαν τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων για τις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις και τη διαχείριση της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2018, καθώς επίσης και την έγκριση του συνόλου των διαχειριστικών πράξεων και των πράξεων εκπροσώπησης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στα άρθρα 102, παρ.4 και 108 παρ. 1 του Νόμου 4548/2018, . Σημειώνεται ότι δεν μετείχαν οι βάσει εξουσιοδότησης προς τον Πρόεδρο της Συνέλευσης 411.781 μετοχές.

**Θέμα 3ο: Έγκριση αμοιβών και αποζημιώσεων των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση 2018 και προέγκριση των αμοιβών και αποζημιώσεων των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση 2019.**

Ο Πρόεδρος της Συνέλευσης έθεσε υπ΄ όψιν των μετόχων ότι το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας εισηγείται προς την Τακτική Γενική Συνέλευση την έγκριση στο σύνολό τους των καταβληθεισών αμοιβών και αποζημιώσεων των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου κατά την εταιρική χρήση 2018, για τη συμμετοχή τους σε συνεδριάσεις του Δ.Σ. και σε Επιτροπές του Διοικητικού Συμβουλίου, σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στο άρθρο 109, παρ.1 του Νόμου 4548/2018, .

Σύμφωνα με την από 19.04.2018 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης είχε προεγκριθεί συνολικό ποσό μικτών αμοιβών ποσού 30.000€ για τη χρήση 2018. Οι τελικά καταβληθείσες αμοιβές και αποζημιώσεις των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου ανέρχονται στο συνολικό ποσό μικτών αμοιβών 20.785 €.

Ειδικότερα, καταβλήθηκε συνολικό μικτό ποσό 6.129 € στον Πρόεδρο Επιτροπής Ελέγχου και ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου, κ. Ευστράτιο Παπαευστρατίου, και συνολικό μικτό ποσό 14.565 € στον Αντιπρόεδρο ΔΣ, ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος, κ. Φαίδωνα Ταμβακάκη, για το χρονικό διάστημα από 1.1.2018 - 31.12.2018 για αμοιβές, αποζημιώσεις, κάλυψη εξόδων κίνησης, διαμονής και λοιπά έξοδα παράστασης για τη συμμετοχή τους στις συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών του.

Επίσης, ο Πρόεδρος της Συνέλευσης έθεσε υπ΄ όψιν των μετόχων ότι το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας εισηγείται προς την Τακτική Γενική Συνέλευση την προέγκριση συνολικού μικτού ποσού έως 50.000 ευρώ για αμοιβές, αποζημιώσεις, κάλυψη εξόδων κίνησης, διαμονής και λοιπά έξοδα παράστασης για τη συμμετοχή τους στις συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών του κατά τη χρήση 2019.

Η Γενική Συνέλευση ενέκρινε παμψηφεί τις αμοιβές και αποζημιώσεις των μελών του Δ.Σ. για τη χρήση 2018, σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στο άρθρο 109, παρ.1 του Νόμου 4548/2018, όπως ισχύει σύμφωνα με την εισήγηση του Διοικητικού Συμβουλίου, ήτοι ενέκρινε το σύνολο των καταβληθεισών αμοιβών και αποζημιώσεων για κάλυψη εξόδων κίνησης, διαμονής και λοιπά έξοδα παράστασης για τη συμμετοχή τους στις συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών του κατά την εταιρική χρήση 2018 για τη συμμετοχή τους σε συνεδριάσεις του Δ.Σ. και σε Επιτροπές του Διοικητικού Συμβουλίου, το οποίο ανήλθε στο συνολικό ποσό μικτών αμοιβών 20.785 €.

Ακολούθως, η Γενική Συνέλευση προενέκρινε παμψηφεί συνολικό μικτό ποσό έως 50.000 ευρώ για τη χρήση 2019 για αμοιβές και αποζημιώσεις, για κάλυψη εξόδων κίνησης, διαμονής και λοιπά έξοδα παράστασης για τη συμμετοχή των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου στις συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών του κατά την εταιρική χρήση 2019

Τέλος, η Γενική Συνέλευση ομόφωνα παρέσχε εξουσιοδότηση στο Διοικητικό Συμβούλιο να προσδιορίσει την ανά Μέλος ΔΣ μικτή αποζημίωση και αμοιβή για τη συμμετοχή στο Διοικητικό Συμβούλιο και σε Επιτροπές της Εταιρείας.

**Θέμα 4ο: Εκλογή Ελεγκτικής Εταιρείας Ορκωτών Ελεγκτών-Λογιστών για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων, των Καταστάσεων Επενδύσεων και το φορολογικό έλεγχο της χρήσης 2019 και καθορισμός της αμοιβής της**

Ο Πρόεδρος της Γενικής Συνέλευσης πρότεινε να επιλεγεί για τη διενέργεια του ελέγχου των οικονομικών καταστάσεων για τη χρήση 1/1/2019-31/12/2019, το φορολογικό έλεγχο της ίδιας χρήσης και τον έλεγχο των Καταστάσεων Επενδύσεων, η ελεγκτική εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών και Λογιστών με την επωνυμία «PriceWaterHouseCoopers A.E.».

Η Γενική Συνέλευση ενέκρινε παμψηφεί, σύμφωνα με την πρόταση του Προέδρου, την επιλογή της ελεγκτικής εταιρείας με την επωνυμία «PriceWaterHouseCoopers Α.Ε.» με ετήσια αμοιβή ανερχόμενη σε τριάντα οκτώ χιλιάδες (38.000 €) ευρώ, πλέον του αναλογούντος Φ.Π.Α., στην οποία αμοιβή περιλαμβάνεται ο τακτικός έλεγχος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης που λήγει την 31η Δεκεμβρίου 2019, καθώς και της Κατάστασης Επενδύσεων της 31.12.2019, η επισκόπηση της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, που αφορά στην εξάμηνη περίοδο από την 1η Ιανουαρίου μέχρι την 30η Ιουνίου 2019, καθώς και της Κατάστασης Επενδύσεων της 30.06.2019, ο φορολογικός έλεγχος και η χορήγηση του φορολογικού πιστοποιητικού για τη χρήση 2019 σύμφωνα με το άρθρο 65Α του Νόμου 4174/2013, όπως ισχύει και η έκδοση πιστοποιητικού τηρήσεως των όρων του ομολογιακού δανείου με ημερομηνία αναφοράς την 31/12/2019,

**Θέμα 5ο: Ορισμός ανεξάρτητων εκτιμητών για τη χρήση 2019, σύμφωνα με το άρ. 22 του ν. 2778/99, όπως ισχύει, και καθορισμός της αμοιβής τους**

Ο Πρόεδρος της Συνέλευσης ενημέρωσε τους μετόχους ότι, σύμφωνα με την παρ. 7 του άρ. 22 και το άρ. 25 του ν.2778/1999, όπως ισχύει, η αποτίμηση της αξίας των επενδύσεων της Εταιρείας απαιτείται να διενεργείται στο τέλος κάθε εταιρικής χρήσης από νόμιμο ελεγκτή, ο οποίος δεσμεύεται από την ειδική τακτική έκθεση που συντάσσεται κάθε φορά και ο οποίος ορίζεται από την Τακτική Γενική Συνέλευση. Επίσης, η Εταιρεία υποχρεούται να δημοσιεύει στο τέλος κάθε ημερολογιακού εξαμήνου εξαμηνιαία κατάσταση επενδύσεων, η οποία βασίζεται σε έκθεση εκτιμητή του σώματος ορκωτών εκτιμητών και ελέγχεται από ορκωτό ελεγκτή. Ακολούθως, ενημέρωσε πως οι εκτιμήσεις των ακινήτων της Εταιρείας για τη χρήση 2018 έγιναν από την εταιρείες ανεξάρτητων εκτιμητών «Αθηναϊκή Οικονομική Ε.Π.Ε.» και «HVS Global Hospitality Services»,

Ακολούθως, ο Πρόεδρος της Συνέλευσης ενημέρωσε ότι το Διοικητικό Συμβούλιο, κατόπιν εξέτασης προσφορών ανεξάρτητων εκτιμητών, εισηγείται τον ορισμό των εταιρειών ανεξάρτητων εκτιμητών «Αθηναϊκή Οικονομική Ε.Π.Ε.» και «HVS Global Hospitality Services», ως ανεξάρτητων εκτιμητών για τη χρήση 2019.

Επίσης, ο Πρόεδρος της Συνέλευσης ενημέρωσε τους μετόχους ότι το Διοικητικό Συμβούλιο εισηγείται προς την Τακτική Γενική Συνέλευση της Εταιρείας την παροχή εξουσιοδότησης προς τη Διευθύνουσα Σύμβουλο, κ. Άννα Αποστολίδου, όπως προβεί στην επιλογή και άλλων εκτιμητών κατά περίπτωση, εφόσον κάτι τέτοιο κριθεί είτε αναγκαίο, είτε προς το συμφέρον της Εταιρείας και να διαπραγματευθεί και ορίσει την αμοιβή των ανεξάρτητων εκτιμητών.

Η Γενική Συνέλευση ομόφωνα ενέκρινε τον ορισμό των εταιρειών ανεξάρτητων εκτιμητών «Αθηναϊκή Οικονομική Ε.Π.Ε.» και «HVS Global Hospitality Services», ως ανεξάρτητων εκτιμητών για τη χρήση 2019 και εξουσιοδότησε τη Διευθύνουσα Σύμβουλο, κ. Άννα Αποστολίδου, όπως προβεί στην επιλογή και άλλων εκτιμητών κατά περίπτωση, εφόσον κάτι τέτοιο κριθεί είτε αναγκαίο, είτε προς το συμφέρον της Εταιρείας και να διαπραγματευθεί και ορίσει την αμοιβή των ανεξάρτητων εκτιμητών.

**Θέμα 6ο: Χορήγηση αδείας στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και σε Διευθυντές της Εταιρείας για διενέργεια των πράξεων που προβλέπονται στην παράγραφο 1 του άρθρου 98 του Νόμου 4548/2018, όπως ισχύει.**

Κατόπιν σχετικής εισήγησης του Προέδρου, η Γενική Συνέλευση ενέκρινε παμψηφεί την ανανέωση χορήγησης άδειας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 98, παρ.1 του Νόμου 4548/2018, , στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και σε Διευθυντές της Εταιρείας, για τη συμμετοχή τους σε νομικά πρόσωπα με παρεμφερή σκοπό με αυτό της Εταιρείας ή για τη διενέργεια, για δικό τους

λογαριασμό ή για λογαριασμό τρίτων, πράξεων που υπάγονται σε κάποιον από τους σκοπούς που επιδιώκει η Εταιρεία.

**Θέμα 7ο: Διάφορα – Ανακοινώσεις**

Ο Πρόεδρος της Συνέλευσης έδωσε το λόγο στη Διευθύνουσα Σύμβουλο, κ. Άννα Αποστολίδου, η οποία ενημέρωσε τους κ.κ. μετόχους για την πορεία της Εταιρείας, καθώς και προέβη σε μία συνοπτική παρουσίαση των οικονομικών στοιχείων της Εταιρείας και των πεπραγμένων κατά τη χρήση 2018 και της ακίνητης περιουσίας.

Στη συνέχεια έλαβε χώρα συζήτηση μέσα από την οποία οι μέτοχοι ενημερώθηκαν σχετικά με τα σχέδια, τις προοπτικές και την εν γένει πορεία της εταιρίας.

Επειδή δεν υπήρχαν άλλα θέματα Ημερήσιας Διάταξης, ο Πρόεδρος της Γ.Σ. κήρυξε τη λήξη των εργασιών της, συντάχθηκε το πρακτικό τούτο και υπογράφηκε όπως παρακάτω:

| Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ | Ο ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ |
|---|---|
| Θεόδωρος Φέσσας | Κωνσταντίνος Μποτόπουλος |