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 : Βατίστας Κοσμάς
Τηλέφωνο : 210-3893519
FAX : 210-3838981
E-mail : kvatistas@gge.gr

Αθήνα, 15.04.2020
Αρ. Πρωτ.: 1966609

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 15.04.20 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 2119837 οι εγκεκριμένες, με την από 30.03.2020 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, οικονομικές καταστάσεις, η έκθεση διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και το πιστοποιητικό ελέγχου των ελεγκτών για τη χρήση 01.01.2019 έως 31.12.2019.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2119838 η από 30.03.2020 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων σύμφωνα με την οποία ορίστηκε για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01.01.2020 έως 31.12.2020 η Ελεγκτική Εταιρεία «**PRICEWATERHOUSECOOPERS A.E.»** με Αριθμό ΕΛΤΕ 14 και ειδικότερα ορίσθηκε ως Τακτικός Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής ο κ. Σουρμπής Δημήτρης 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.

Η Προϊσταμένη του Τμήματος

Μαριέττα Κανά

BriQ Properties A.E.E.A.Π.

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

για τη χρήση από 01 Ιανουαρίου 2019 έως 31 Δεκεμβρίου 2019

BriQ Properties A.E.E.A.Π

Αρ.ΓΕΜΗ - 140330201000

Αλ. Πάντου 25, Καλλιθέα

Μάρτιος 2020

Περιεχόμενα

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

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

Γ. 'Εκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή **24**

Δ. Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις **30**

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης 31

Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων 32

Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων 33

Κατάσταση ταμειακών ροών 34

Επιλεγμένες Επεξηγηματικές Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων 35

1. Γενικές πληροφορίες 35
2. Αρχές σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων 35
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου 44
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης 47
5. Πληροφόρηση κατά τομέα 48
6. Επενδύσεις σε ακίνητα 50
7. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία 53
8. Άυλα περιουσιακά στοιχεία 54
9. Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων 54
10. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις 54
11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 55
12. Μετοχικό κεφάλαιο 56
13. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία 56
14. Δανειακές Υποχρεώσεις 57
15. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 58
16. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων 59
17. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα 59
18. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού 60
19. Λοιπά λειτουργικά έξοδα 60
20. Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) – καθαρά 61
21. Φόροι 61
22. Μερίσματα ανά μετοχή 62
23. Κέρδη ανά μετοχή 62
24. Ανειλημμένες υποχρεώσεις 62
25. Υφιστάμενα εμπράγματα βάρη 62
26. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη 63
27. Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις 64
28. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού 65

Πίνακας Χρήσης Αντληθέντων Κεφαλαίων 31.12.2019 **66**

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 2019, 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 152 του Ν.4548/2018 «Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης».

Καλλιθέα, 04 Μαρτίου 2020

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 2019

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Με βάση τις διατάξεις του Ν.3556/2007 και του άρθρου 150 του Ν.4548/2018, 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 2019. Η παρούσα Έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του Ν.4548/2018 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 που έχει πλέον αντικατασταθεί από το άρθρο 152 του Ν.4548/2018.

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 τη χρήση από 1η Ιανουαρίου 2019 έως 31η Δεκεμβρίου 2019

2) Σημαντικά γεγονότα κατά την κλειόμενη περίοδο

3) Προοπτικές, κυριότερους κινδύνους και αβεβαιότητες

4) Σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

ΑΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ 2019

Το 2019 αποτελεί για την Ελλάδα έτος σταδιακής μετάβασης σε μια περίοδο ευνοϊκότερων οικονομικών συνθηκών, οι οποίες συνδιαμορφώνουν το βελτιούμενο οικονομικό κλίμα που εδραιώνεται στο δεύτερο εξάμηνο του έτους.

Η πρόσφατη διαμόρφωση των αποδόσεων των βραχυπρόθεσμων Ελληνικών εντόκων γραμματίων σε αρνητικές τιμές, αν και ακολουθεί την αντίστοιχη εξέλιξη των διεθνών αγορών, υποδηλώνει τη στροφή της εμπιστοσύνης των αγορών στην Ελληνική Οικονομία. Αυτό διαφαίνεται ασφαλέστερα στην ιστορικά χαμηλή απόδοση του 1,5% κατά την έκδοση του δεκαετούς ομολόγου Οκτωβρίου 2019, το οποίο τον Φεβρουάριο 2020 έπεσε κάτω από το φράγμα του 1%, έναντι 3,5% τον Μάρτιο 2019, η οποία επισφραγίζει την προσδοκία των αγορών για ισχυρές προοπτικές ανάπτυξης.

Οι θετικές προσδοκίες 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.

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.

Κατά τη διάρκεια της εξεταζόμενης χρήσης, η Εταιρεία προχώρησε σε νέες επενδύσεις και αύξηση των μεγεθών της, συνέχισε την ενεργή διαχείριση του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της, ενώ τον Δεκέμβριο 2019 ολοκληρώθηκε με επιτυχία Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου με την άντληση κεφαλαίων συνολικού ποσού €50.070.430,20 μέσω της άσκησης των δικαιωμάτων προτίμησης και προεγγραφής καθώς και της Ιδιωτικής Τοποθέτησης, κεφάλαια τα οποία θα διατεθούν για νέες επενδύσεις και αύξηση των μεγεθών της Εταιρείας, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην ενότητα 4.3 του εγκριθέντος στην από 21.11.2019 συνεδρίαση του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς Ενημερωτικού Δελτίου.

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 2019, το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας περιλάμβανε 22 ακίνητα συνολικής επιφάνειας 57.795,56 τ.μ. με αξία € 59.997 χιλ., όπως αποτιμήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές των εταιρειών «ΑΘΗΝΑΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ Ε.Π.Ε.» και «HVS HOSPITALITY CONSULTING SERVICES A.E.» έναντι αξίας € 39.812 χιλ. την 31.12.2018. Η αύξηση της αξίας των ακινήτων την 31η Δεκεμβρίου 2019 ήταν € 20.185 χιλ. (+50,7%) εν σχέση με την 31η Δεκεμβρίου 2018.

Το χαρτοφυλάκιο αποτελείται από 9 ακίνητα γραφείων τα οποία περιλαμβάνουν και 2 κτίρια γραφείων με ισόγεια καταστήματα (μικτής χρήσης), 4 κτίρια αποθηκευτικών χώρων (logistics), 3 καταστήματα, 3 ξενοδοχεία, 1 κτίριο κοινωνικής πρόνοιας και συγκεκριμένα Μονάδα Φροντίδας Ηλικιωμένων (Μ.Φ.Η.) και 2 οικόπεδα.

Η εύλογη αξία των Επενδύσεων σε Ακίνητα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019 ανερχόταν σε € 59.793 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένης της αξίας του ιδιοχρησιμοποιούμενου χώρου γραφείων της Εταιρείας αξίας € 204 χιλ.) έναντι αξίας € 39.623 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένης της αξίας του ιδιοχρησιμοποιούμενου χώρου γραφείων της Εταιρείας αξίας € 189 χιλ.) κατά την 31η Δεκεμβρίου 2018.

Η αύξηση αυτή αναλύεται σε ποσό € 15.942 χιλ. από την προσθήκη 8 νέων ακινήτων που πραγματοποιήθηκε εντός του 2019, στην αναπροσαρμογή του υφισταμένου χαρτοφυλακίου κατά € 4.032 χιλ. και σε μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες € 196 χιλ.(βλ. Σημείωση 6).

Οι αποτιμήσεις των ακινήτων της Εταιρείας έγιναν σύμφωνα με τη Μέθοδο Προεξοφλούμενων Χρηματοοικονομικών Ροών (Discounted Cash Flow) και τη Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων Κτηματαγοράς, ενώ για το μη μισθωμένο οικόπεδο έγινε σύμφωνα με τη Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων Κτηματαγοράς και τη Μέθοδο Υπολειμματικής Αξίας.

Έσοδα

Τα Έσοδα από Μισθώματα της Εταιρείας για τη χρήση 2019 ανήλθαν σε € 2.928 χιλ. έναντι € 2.175 χιλ. για τη χρήση 2018 παρουσιάζοντας σημαντική αύξηση ποσού € 753 χιλ. ή 34,6%. 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. ανερχόταν την 31.12.2019 στο 49,1% από 69,4% στις 31.12.2018 των συνολικών εσόδων από μισθώματα. Την 31η Δεκεμβρίου 2019 το συνολικό ποσοστό πληρότητας (το σύνολο των μισθωμένων χώρων δια του συνόλου της εκμισθώσιμης επιφάνειας) των ακινήτων της Εταιρείας ήταν 97,9% ενώ την 31.12.2018 ήταν 89,8%. Το ποσοστό πληρότητας την 31.12.2018 περιλάμβανε δύο ακίνητα (Ι. Γενναδίου 4 και Λ. Κηφισού 123) τα οποία αγοράσθηκαν ως κενά τον Δεκέμβριο 2018 και μισθώθηκαν μέσα στην τρέχουσα χρήση.

Κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία

Τα κέρδη της Εταιρείας από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία για τη χρήση 2019 ανήλθαν σε € 4.032 χιλ. έναντι € 1.734 χιλ. για τη χρήση 2018.

Λειτουργικά Έξοδα

Τα **Άμεσα Έξοδα σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα** για τη χρήση 2019 ανήλθαν σε € 415 χιλ. έναντι € 291 χιλ. για τη χρήση 2018 ήτοι παρουσίασαν αύξηση 42,6%. Τα έξοδα αυτά αφορούν κυρίως τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων (βλ. σημείωση 17) ποσού € 273 χιλ. (31.12.2018 : € 166 χιλ.), τα έξοδα εκτίμησης ακινήτων ποσού € 33 χιλ. (31.12.2018: € 10χιλ.) και τα έξοδα ασφάλισης ακινήτων ποσού € 47 χιλ. (31.12.2018 : € 39 χιλ.).

Τα **Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα** ανήλθαν σε € 325 χιλ. έναντι € 202 χιλ. της περσινής χρήσης, ήτοι παρουσίασαν αύξηση 60,9% ή € 123 χιλ. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως σε έξοδα προβολής και διαφήμισης ποσού € 68 χιλ. που καταβλήθηκαν στα πλαίσια της Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου που πραγματοποιήθηκε τη χρήση 2019.

Χρηματοοικονομικά Έσοδα/ Έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα ανήλθαν σε € 456 χιλ. έναντι € 44 χιλ. για τη χρήση 2018 λόγω των δανειακών υποχρεώσεων που ανέλαβε η Εταιρεία μέσω των οποίων χρηματοδοτήθηκαν οι νέες επενδύσεις σε ακίνητα (βλ. σημείωση 20). Το σύνολο των εσόδων από τόκους για την χρήση 2019 ανήλθε σε € 235 χιλ. έναντι € 3 χιλ. για τη χρήση 2018. Στα Έσοδα τόκων για τη χρήση 2019, περιλαμβάνεται έσοδο ποσού €165 χιλ. που αναγνωρίστηκε λόγω της τροποποίησης των συμβατικών όρων του ομολογιακού δανείου που είχε συνάψει με την Τράπεζα Alpha Bank στις 19.07.2018 (Σημ.14).

Λειτουργικά Κέρδη (EBITDA) - Αποτελέσματα προ Φόρων

Τα λειτουργικά κέρδη της Εταιρείας για τη χρήση 2019 ανήλθαν σε € 5.803 χιλ. έναντι € 3.162 χιλ. της περσινής χρήσης, ενώ τα λειτουργικά κέρδη μη συμπεριλαμβανομένων των κερδών από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ανήλθαν σε ποσό € 1.771 χιλ. έναντι ποσού € 1.428 χιλ. της προηγούμενης χρήσης, εμφανίζοντας αύξηση ποσού € 343 χιλ. ή 24,0%.

Τα αποτελέσματα προ φόρων ανήλθαν σε κέρδη € 5.581 χιλ. έναντι € 3.121 χιλ. της περσινής χρήσης. Τα αποτελέσματα προ φόρων μη συμπεριλαμβανομένων των κερδών από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ανήλθαν σε ποσό € 1.549 χιλ. έναντι ποσού € 1.387 χιλ. της προηγούμενης χρήσης, εμφανίζοντας αύξηση 11,7%.

Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης (EBITDA και Προσαρμοσμένο EBITDA)

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

Τα προσαρμοσμένα Κέρδη προ Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων ανήλθαν σε € 1.852 χιλ. έναντι € 1.436 χιλ. της προηγούμενης χρήσης, εμφανίζοντας αύξηση 28,9%, όπως φαίνεται στον παρακάτω πίνακα:

	Από 01.01.2019 έως 31.12.2019	**Από 01.01.2018 έως 31.12.2018**
Κέρδη προ φόρων	**5.581**	**3.121**
Πλέον: Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης, ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	13	8
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά (έσοδα) /έξοδα (Σημ.20)	221	41
Κέρδη προ φόρων, τόκων και συνολικών αποσβέσεων (EBITDA)	**5.816**	**3.170**
Μείον : Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	(4.032)	(1.734)
Πλέον : Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα[1]	68	-
Προσαρμοσμένα κέρδη προ Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)	**1.852**	**1.436**

[1]Τα καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα ποσού €68 χιλ. αφορούν έξοδα μάρκετινγκ και διαφήμισης σχετικά με την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου που πραγματοποιήθηκε κατά τη διάρκεια της χρήσης 2019.

Φόροι

Οι φόροι της Εταιρείας για τη χρήση 2019 ανήλθαν σε € 198 χιλ. έναντι € 242 χιλ. της χρήσης 2018, παρουσιάζοντας μείωση κατά €44 χιλ. ή 18,0%.

Η μείωση αυτή οφείλεται στον υπολογισμό του Φόρου για το 2ο εξάμηνο του 2019 ο οποίος έγινε σύμφωνα με τον νέο Νόμο 4646/2019 όπως ψηφίστηκε την 12η Δεκεμβρίου 2019. Συγκεκριμένα, με βάση το άρθρο 55 τροποποιήθηκε το άρθρο 31 του ν.2778/1999 για τον τρόπο φορολόγησης των εταιρειών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία. Πιο συγκεκριμένα, καταργήθηκε το κατώτατο όριο του οφειλόμενου φόρου κάθε εξαμήνου, ήτοι 0,375% επί του μέσου όρου των επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων, και ο συντελεστής φόρου ανέρχεται πλέον στο 10,0% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα (10,0% * (Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ + 1,0%)), επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεών τους πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Με τις νέες διατάξεις, ο εταιρικός φόρος για το 2ο εξάμηνο του 2019 διαμορφώθηκε σε ποσοστό 0,05% επί του μέσου όρου των επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων του 2ου εξαμήνου του 2019.

Καθαρά Κέρδη

Τα καθαρά κέρδη της Εταιρείας για τη χρήση 2019, βάση των ανωτέρω ανήλθαν σε € 5.383 χιλ. έναντι κερδών € 2.879 χιλ. της προηγούμενης χρήσης παρουσιάζοντας αύξηση € 2.504 χιλ. ή 87,0%.

Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου

Την 20.12.2019, άρχισε η διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο Αθηνών 23.843.062 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών της Εταιρείας, ονομαστικής αξίας 2,10 ευρώ εκάστης, που προέκυψαν από την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου με καταβολή μετρητών και έκδοση νέων μετοχών, όπως αποφασίστηκε από την από 06.09.2019 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας σε συνδυασμό με την από 12.11.2019 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

Η Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου με καταβολή μετρητών και δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων πραγματοποιήθηκε από τις 28.11.2019 έως και τις 12.12.2019 ολοκληρώθηκε με επιτυχία με την άντληση κεφαλαίων συνολικού ποσού €50.070.430,20 μέσω της άσκησης των δικαιωμάτων προτίμησης και προεγγραφής καθώς και της Ιδιωτικής Τοποθέτησης.

Κατόπιν των ανωτέρω, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά € 50.070.430,20, με την έκδοση 23.843.062 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 2,10 η κάθε μία. Έτσι, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σήμερα σε €75.105.645,30 και διαιρείται σε 35.764.593 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €2,10 η κάθε μία.

Στοιχεία Ισολογισμού

Το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2019 ανέρχεται σε € 83.944 χιλ. από € 30.730 χιλ. για την προηγούμενη χρήση.

Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας την 31η Δεκεμβρίου 2019 ανέρχονται σε € 37.568 χιλ. έναντι € 1.303 ταμειακών διαθεσίμων την 31η Δεκεμβρίου 2018.

Την 31η Δεκεμβρίου 2019 οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας ανέρχονταν σε € 12.412 χιλ. έναντι € 9.640 χιλ. την 31η Δεκεμβρίου 2018.

Ο δείκτης μόχλευσης (Δάνεια / Επενδύσεις σε ακίνητα) της Εταιρείας την 31η Δεκεμβρίου 2019 ανερχόταν σε 20,8% και το Net Debt Ratio ((Δάνεια – Ταμειακά Διαθέσιμα)/Επενδύσεις σε ακίνητα) σε -42,1%, ενώ την 31η Δεκεμβρίου 2018 ανερχόταν σε 24,3% και 21,0% αντίστοιχα.

Η Εσωτερική Λογιστική Αξία (N.A.V.) της Εταιρείας την 31η Δεκεμβρίου 2019 ανερχόταν σε € 83.944 χιλ. και η Εσωτερική Λογιστική Αξία (N.A.V.) ανά μετοχή σε € 2,35, ενώ την 31η Δεκεμβρίου 2018 ανερχόταν σε € 30.730 χιλ. και € 2,58 αντίστοιχα. Η μείωση αυτή στην Εσωτερική Λογιστική Αξία (N.A.V.) ανά μετοχή, οφείλεται κυρίως στην αύξηση του αριθμού των μετοχών της Εταιρείας κατά 200% μετά την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου που πραγματοποιήθηκε στη χρήση 2019.

Βασικοί Δείκτες

	31.12.2019	**31.12.2018**
Δείκτης Ρευστότητας		
Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Κυκλοφορούν ενεργητικό/ Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις)	22,83x	1,15x
Δείκτες Μόχλευσης		
Συνολικός Δανεισμός προς Σύνολο Ενεργητικού	12,7%	23,4%
Δάνεια προς Επενδύσεις σε Ακίνητα (L.T.V.)	20,8%	24,3%
Δάνεια μείον Μετρητά προς Επενδύσεις σε Ακίνητα (Net L.T.V.)	-42,1%	21,0%
Καθαρή Θέση		
Εσωτερική Λογιστική Αξία (N.A.V.)	€ 83.944 χιλ.	€ 30.730 χιλ.
Εσωτερική Λογιστική Αξία της μετοχής (N.A.V. / μετοχή)	€ 2,35	€ 2,58

Κεφάλαια από την Λειτουργία	**01.01.2019-31.12.2019**	**01.01.2018-31.12.2018**
Κεφάλαια από την Λειτουργία (F.F.O)	€ 1.700 χιλ.	€ 1.257 χιλ.

Διανομή Μερίσματος

Την 19η Μαρτίου 2019 η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε τη διανομή μερίσματος συνολικού ποσού € 656 χιλ. ήτοι € 0,055 ανά μετοχή (καθαρό), από τα κέρδη της χρήσης 2018, το οποίο καταβλήθηκε στους μετόχους την 29η Μαρτίου 2019 μέσω της πληρώτριας Τράπεζας, Εθνική Τράπεζα Ελλάδος Α.Ε. Την χρήση 2018 η Εταιρεία είχε διανείμει μέρισμα συνολικού ποσού € 417 χιλ. (€ 0,035 ανά μετοχή, καθαρό) από τα κέρδη της χρήσης 2017.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗ ΠΕΡΙΟΔΟ

1. Την 16η Απριλίου 2019 η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά ενός οικοπέδου επί της Λ. Κηφισού 117 στον Άγιο Ιωάννη Ρέντη. Το οικόπεδο έχει συνολική επιφάνεια 640,24 τ.μ., έχει πρόσοψη επί της Λ. Κηφισού και είναι όμορο με το ακίνητο της Εταιρείας που βρίσκεται επί της Λ. Κηφισού 119. Το τίμημα για την απόκτηση του εν λόγω ακινήτου ανήλθε σε €248 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού € 4,8 χιλ.). Το οικόπεδο βαρύνεται με συνολική υποχρέωση εισφοράς γης 137,06 τ.μ. που μετατρέπεται σε χρήμα, την καταβολή της οποίας ανέλαβε η Εταιρεία όταν αυτή καταλογισθεί.

2. Την 17η Απριλίου 2019 η Εταιρεία υπέγραψε σύμβαση πιστώσεως με ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό με την Eurobank Ergasias A.E. και έκανε χρήση του συνολικού ορίου της συμφωνημένης πιστώσεως ύψους € 2.932.χιλ., ποσό το οποίο χρησιμοποιήθηκε για τη χρηματοδότηση της αγοράς του ξενοδοχείου «Mr & Mrs White Tinos».

3. Την 18η Απριλίου 2019 η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά του ξενοδοχείου «Mr & Mrs White Tinos» που βρίσκεται στην περιοχή Άγιος Ιωάννης Πόρτο στην Τήνο. Το ξενοδοχείο αποτελείται από τρία (3) κτίρια κτισμένα σε οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 7.877,00τ.μ. και διαθέτει 60 δωμάτια, μία πισίνα, εστιατόριο/μπαρ, χώρο spa και χώρο στάθμευσης. Το ξενοδοχείο είναι μισθωμένο στην εταιρεία «Hotel Keys ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.», θυγατρική της Hotel Brain A.E.. Το συνολικό τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου και του ξενοδοχειακού εξοπλισμού του ανήλθε σε € 2.960 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού € 44 χιλ.).

4. Την 14η Ιουνίου 2019 η Εταιρεία, σε συνέχεια της από 12.06.2019 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, προχώρησε σε σύναψη προγράμματος εκδόσεως κοινού ομολογιακού δανείου με την Eurobank Ergasias A.E. ανώτατου ύψους € 20.000 χιλ. σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 59-74 του ν. 4548/2018 και του άρθρου 14 του ν.3156/2003 ως ισχύουν, το οποίο θα εκταμιεύεται σταδιακά και θα χρησιμοποιηθεί για τη χρηματοδότηση νέων επενδύσεων σε ακίνητα.

5. Την 10η Οκτωβρίου 2019 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση οριζόντιας ιδιοκτησίας γραφείων 4ου ορόφου με συνολική επιφάνεια 419,06 τ.μ. που βρίσκεται επί της οδού Μητροπόλεως 3 στην πλατεία Συντάγματος. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε € 1.466 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού € 47 χιλ.).

6. Την 29η Οκτωβρίου 2019 η Εταιρεία απόκτησε εμπορικό κατάστημα συνολικής επιφάνειας 281,35 τ.μ. που βρίσκεται επί των οδών 25ης Μαρτίου 1 και Εθελοντών Δωδεκανησίου στην πόλη της Ρόδου. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε € 765 χιλ.(μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού € 9 χιλ.).

7. Την 4η Νοεμβρίου 2019 η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά ενός οικοπέδου στη Νάουσα Πάρου. Το οικόπεδο έχει συνολική επιφάνεια 518,40 τ.μ. και είναι όμορο με το ακίνητο της Εταιρείας που στεγάζει το ξενοδοχείο «Mr&Mrs White Paros». Το τίμημα για την απόκτηση του οικοπέδου ανήλθε σε € 260 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού € 7 χιλ.).

8. Την 11η Νοεμβρίου 2019 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση έξι (6) οριζόντιων ιδιοκτησιών γραφειακών χώρων, Β', Γ' και Δ' ορόφου συνολικής επιφάνειας 1.620 τ.μ., που βρίσκονται σε κτίριο γραφείων στην Λεωφ. Ελευθερίου Βενιζέλου 280, στην Καλλιθέα. Το συνολικό τίμημα για την απόκτηση των ιδιοκτησιών ανήλθε σε € 1.755 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού € 23 χιλ.).

9. Την 28η Νοεμβρίου 2019, η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά αυτοτελούς ακινήτου μικτής χρήσης (κτίριο γραφείων με ισόγειο κατάστημα) που αποτελείται από 7 ορόφους, ισόγειο, ημιώροφο και υπόγειο και το οποίο βρίσκεται στην οδό Αιόλου 67 στον Δήμο Αθηναίων. Το συνολικό τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε € 6.500 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού € 61 χιλ.).

10. Την 11η Δεκεμβρίου 2019, η Εταιρεία προέβη στην υπογραφή συμβολαιογραφικού προσυμφώνου για την αγορά του τουριστικού καταλύματος «Mr&Mrs White Corfu» το οποίο βρίσκεται στην περιοχή της Αχαράβης στην Κέρκυρα. Αποτελείται από 38 επιπλωμένα δωμάτια και σουίτες συνολικής επιφάνειας 1.237τ.μ. και ανακαινίσθηκε πλήρως το

2018. Το συγκρότημα διαθέτει πισίνα εμβαδού 150τ.μ., jacuzzi και γήπεδο τένις, ενώ είναι κτισμένο σε οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 13.876τ.μ.. Το συμφωνηθέν συνολικό τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου και του ξενοδοχειακού εξοπλισμού ανέρχεται σε €3.000.000.

11. Την 12η Δεκεμβρίου 2019 ολοκληρώθηκε επιτυχώς, με την άντληση κεφαλαίων συνολικού ποσού €50.070.430,20, η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας με καταβολή μετρητών και δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων που αποφασίσθηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της 06.09.2019 σε συνδυασμό με την από 12.11.2019 απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας και πραγματοποιήθηκε από τις 28.11.2019 έως και τις 12.12.2019 μέσω της άσκησης των δικαιωμάτων προτίμησης και προεγγραφής καθώς και της Ιδιωτικής Τοποθέτησης. Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά €50.070.430,20 με την έκδοση 23.843.062 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 2,10 η κάθε μία. Έτσι, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σήμερα σε €75.105.645,30 και διαιρείται σε 35.764.593 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €2,10 η κάθε μία. Στις 20.12.2019 ξεκίνησε η διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο Αθηνών των 23.843.062 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών της Εταιρείας, ονομαστικής αξίας 2,10 ευρώ εκάστης, που προέκυψαν από την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου.
12. Την 23η Δεκεμβρίου 2019, η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά ακινήτου επιφάνειας 474 τ.μ. που βρίσκεται στην Λεωφόρο Βασιλίσσης Σοφίας 64 στον Δήμο Αθηναίων. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε € 1.750 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού € 41 χιλ.).

ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

1. Την 7η Φεβρουαρίου 2020, η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά οριζόντιας ιδιοκτησίας ισογείου καταστήματος με ημιώροφο και υπόγειο έναντι τιμήματος € 1.128 χιλ.. Το ακίνητο συνολικής επιφάνειας 782,31 τ.μ. βρίσκεται στην οδό Γιαμπουδάκη 8 και Πλατεία Ηρώων στο Ρέθυμνο Κρήτης και είναι πλήρως μισθωμένο.
2. Την 27η Φεβουαρίου 2020, η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά του τουριστικού καταλύματος «Mr&Mrs White Corfu» σε συνέχεια συμβολαιογραφικού προσυμφώνου για την αγορά που είχε υπογραφεί την 11η Δεκεμβρίου 2019. Το «Mr&Mrs White Corfu» βρίσκεται στην περιοχή της Αχαράβης στην Κέρκυρα. Αποτελείται από 38 επιπλωμένα δωμάτια και σουίτες συνολικής επιφάνειας 1.237τ.μ. και ανακαινίσθηκε πλήρως το 2018. Το συγκρότημα διαθέτει πισίνα εμβαδού 150τ.μ., jacuzzi και γήπεδο τένις, ενώ είναι κτισμένο σε οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 13.876τ.μ.. Το συνολικό τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου και του ξενοδοχειακού εξοπλισμού ανήλθε σε €3.000 χιλ..
3. Την 3η Μαρτίου 2020, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας που έχει στην κατοχή της την ξενοδοχειακή μονάδα 3* «Plaza Hotel» που βρίσκεται στην Καναπίτσα της Σκιάθου, συνολικής επιφάνειας 3.888 τ.μ. το οποίο βρίσκεται σε οικόπεδο επιφανείας 7.190 τ.μ.. Το συνολικό τίμημα για την αγορά των ως ανωτέρω μετοχών θα ανέλθει σε € 3.500 χιλ.. Μέρος του τιμήματος ύψους € 2.500 χιλ. θα καταβληθεί μετά την πλήρωση κάποιων αιρέσεων.

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

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ 2020

Στον τομέα των ακινήτων αναμένεται αύξηση των τιμών των επαγγελματικών ακινήτων, λόγω μείωσης των ζητούμενων αποδόσεων, καθώς οι αποδόσεις των Ελληνικών ομολόγων βρίσκονται σε χαμηλά επίπεδα. Επιπλέον οι τιμές των ενοικίων συνεχίζουν να παρουσιάζουν αυξητική τάση καθώς περιορίζεται η διαθεσιμότητα χώρων υψηλών προδιαγραφών. Εντείνεται επίσης η προσπάθεια των συστημικών Τραπεζών για εξυγίανση του δανειακού χαρτοφυλακίου τους μέσω πωλήσεων χαρτοφυλακίων προβληματικών δανείων (NPLs και NPEs) με εξασφαλίσεις σε ακίνητα ενώ το 2020 αρκετές τράπεζες θα προχωρήσουν σε τιτλοποιήσεις των προβληματικών δανείων τους. Οι παραπάνω εξελίξεις διαμορφώνουν ένα ελκυστικό επενδυτικό περιβάλλον στον τομέα των επαγγελματικών ακινήτων για εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία και προσδίδουν μια νέα δυναμική στο χώρο των ακινήτων.

Η Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών και δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων που πραγματοποιήθηκε από τις 28.11.2019 έως και τις 12.12.2019 ολοκληρώθηκε με επιτυχία με την άντληση κεφαλαίων συνολικού ποσού €50.070.430,20. Βασική προτεραιότητα της Εταιρείας για το 2020 είναι τα αντληθέντα κεφάλαια να διατεθούν σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην ενότητα 4.3 του εγκριθέντος στην από 21.11.2019 συνεδρίαση του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς Ενημερωτικού Δελτίου και σύμφωνα με την επενδυτική πολιτική της Εταιρείας για την ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου ακινήτων της. Βασικός πυλώνας του επενδυτικού σχεδίου της Εταιρείας αλλά και της εν λόγω αύξησης αποτελεί η αύξηση του χαρτοφυλακίου ακινήτων μέσω επενδύσεων σε επαγγελματικά ακίνητα εισοδήματος που προσφέρουν ελκυστικές αποδόσεις ή/και έχουν χαρακτηριστικά που μπορούν να αποφέρουν υπεραξία στους μετόχους.

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, με αξιόπιστους μισθωτές. Στην τρέχουσα χρήση η Εταιρεία κατέγραψε κέρδη από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία.

iii) Πληθωριστικός Κίνδυνος

Η έκθεση της Εταιρείας σε πληθωριστικό κίνδυνο είναι ελαχιστοποιημένη, καθώς στην πλειονότητα των συμβάσεων μισθώσεων προβλέπονται ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων που συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή. Επιπλέον στις περισσότερες συμβάσεις μίσθωσης προβλέπεται ότι σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα. Τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις, πλην κάποιων μεμονωμένων μισθώσεων όπου υπάρχει ποσοστό επί του τζίρου επιπλέον από το μηνιαίο μίσθωμα το οποίο υπολογίζεται στις αρχές κάθε έτους και αφορά το προηγούμενο ημερολογιακό έτος.

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 11) που έχει στο ενεργητικό της καθώς και από τραπεζικά δάνεια με κυμαινόμενο επιτόκιο (Σημείωση 14) 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 -42,1%).

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.

Ένα σημαντικό μέρος της έκθεσης της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο προέρχεται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, καθώς ένα μεγάλο τμήμα του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας είναι μισθωμένο σε εταιρείες του Ομίλου Quest. Το ποσοστό των ετησιοποιημένων εσόδων από μισθώματα που προέρχεται από θυγατρικές και συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου Quest Συμμετοχών Α.Ε. ανερχόταν την 31.12.2019 στο 49,1% από 69,4% στις 31.12.2018 των συνολικών εσόδων από μισθώματα. (Σημειώσεις 16 και 26).

Δεν αναμένονται σημαντικές ζημίες, καθώς οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με μισθωτές που διαθέτουν επαρκή πιστοληπτική ικανότητα. Επιπλέον η Εταιρεία για τον περιορισμό του πιστωτικού κινδύνου λαμβάνει εξασφαλίσεις όπως εγγυήσεις ποσού που κυμαίνεται μεταξύ 2 και 12 μισθωμάτων.

Γ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

Δ) Εξωτερικοί παράγοντες

Η Εταιρεία 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 ανάταση της ελληνικής οικονομίας και η μείωση του «ρίσκου χώρας» (country risk) συντελούν 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 2019 ανέρχεται σε τέσσερα (4) άτομα, έναντι τριών (3) την 31η Δεκεμβρίου 2018.

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 26 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2019.

ΔΗΛΩΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ

Η παρούσα Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 152 του Ν.4548/2018, 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 2019.

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 μπορεί 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 91 παρ. 3 του Ν. 4548/2018. 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. 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).

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

η. 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) Τον 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 πληρεί 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 ν. 4548/2018, 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 01.01.2019 έως 31.12.2019 και την ιδιότητα εκάστου από αυτά:

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΙΔΙΟΤΗΤΑ	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΝΑΛΗΨΗΣ ΚΑΘΗΚΟΝΤΩΝ	ΛΗΞΗ ΘΗΤΕΙΑΣ
Θεόδωρος Φέσσας	Πρόεδρος – Μη Εκτελεστικό Μέλος	7.10.2016 (Σύσταση Εταιρείας) 21.10.2016 (Έγκριση Σύστασης) 19.5.2017 (Τακτική ΓΣ)	18.5.2020 ή επόμενη Τακτική ΓΣ
Φαίδων Ταμβακάκης	Αντιπρόεδρος – Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	7.10.2016 (Σύσταση Εταιρείας) 21.10.2016 (Έγκριση Σύστασης) 19.5.2017(Τακτική ΓΣ)	18.5.2020 ή επόμενη Τακτική ΓΣ
Άννα Αποστολίδου	Διευθύνουσα Σύμβουλος – Εκτελεστικό Μέλος	7.10.2016 (Σύσταση Εταιρείας) 21.10.2016 (Έγκριση Σύστασης) 19.5.2017 (Τακτική ΓΣ)	18.5.2020 ή επόμενη Τακτική ΓΣ
Απόστολος Γεωργαντζής	Εκτελεστικό Μέλος	7.10.2016 (Σύσταση Εταιρείας) 21.10.2016 (Έγκριση Σύστασης) 19.5.2017 (Τακτική ΓΣ)	18.5.2020 ή επόμενη Τακτική ΓΣ
Ευτυχία Κουτσουρέλη	Μη Εκτελεστικό Μέλος	7.10.2016 (Σύσταση Εταιρείας) 21.10.2016 (Έγκριση Σύστασης) 19.5.2017 (Τακτική ΓΣ)	18.5.2020 ή επόμενη Τακτική ΓΣ

Μάρκος Μπιτσάκος	Μη Εκτελεστικό Μέλος	7.10.2016 (Σύσταση Εταιρείας) 21.10.2016 (Έγκριση Σύστασης) 19.5.2017 (Τακτική ΓΣ)	18.5.2020 ή επόμενη Τακτική ΓΣ
Ευστράτιος Παπαευστρατίου	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	28.09.2017 (Απόφαση Δ.Σ.) 22.02.2018 (Έκτακτη Γ.Σ.)	18.05.2020 ή επόμενη Τακτική ΓΣ

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

Το Διοικητικό Συμβούλιο συνεδρίασε 37 φορές μέσα στο έτος 2019 (ήτοι από 01.01.2019-31.12.2019).

Οι παρουσίες κάθε μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου κατά τη χρήση 2019 εμφανίζονται στον παρακάτω πίνακα:

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ ΠΟΥ ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΗΘΗΚΑΝ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ ΠΟΥ ΣΥΜΜΕΤΕΙΧΕ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ ΠΟΥ ΕΚΠΡΟΣΩΠΗΘΗΚΕ
Θεόδωρος Φέσσας	37	37	-
Φαίδων Ταμβακάκης	37	37	-
Άννα Αποστολίδου	37	37	-
Απόστολος Γεωργαντζής	37	37	-
Ευτυχία Κουτσουρέλη	37	37	-
Μάρκος Μπιτσάκος	37	37	-
Ευστράτιος Παπαευστρατίου	37	37	-

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 2018 και 2019 εγκρίθηκαν και προ εγκρίθηκαν αντίστοιχα με την από 19.03.2019 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. 4548/2018 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. 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, 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 της Εταιρείας.

   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 προΐστανται ο Πρόεδρος.

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

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

ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ

1. Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και κάθε τρίτο πρόσωπο, στο οποίο έχουν ανατεθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο αρμοδιότητές του, οφείλουν να απέχουν από την επιδίωξη ιδίων συμφερόντων που αντιβαίνουν στα συμφέροντα της Εταιρείας και να μην έχουν σχέση ανταγωνισμού με την Εταιρεία.
2. Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και κάθε τρίτο πρόσωπο, στο οποίο έχουν ανατεθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο αρμοδιότητές του, οφείλουν να αναφέρουν στο Διοικητικό Συμβούλιο οποιαδήποτε σύγκρουση ή σχέση ιδίων συμφερόντων με αυτά της Εταιρείας ή συνδεδεμένων με αυτή επιχειρήσεων που ανακύπτει κατά την άσκηση των καθηκόντων τους.
3. Η εφαρμογή της πολιτικής αποτροπής σύγκρουσης συμφερόντων για τα ανώτατα στελέχη της Εταιρείας παρακολουθείται από την Επιτροπή Ελέγχου, η οποία επίσης εξετάζει συγκρούσεις συμφερόντων κατά τις συναλλαγές της Εταιρείας και υποβάλλει στο Δ.Σ. σχετικές αναφορές, αφού λάβει επαρκή πληροφόρηση σε θέματα συναλλαγών μεταξύ συνδεδεμένων μερών.
4. Για την έγκυρη εκπροσώπηση, διαχείριση των εταιρικών υποθέσεων και ανάληψη κάθε υποχρέωσης εκ μέρους της Εταιρείας απαιτούνται δύο υπογραφές κάτω από την εταιρική επωνυμία, εκτός αν ορίζεται άλλως με σχετική απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου.
5. Η Εταιρεία έχει αναλάβει, έναντι των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των Διευθυντικών Στελεχών της στα οποία με απόφασή του έχει ανατεθεί η διοίκηση της Εταιρείας και/ή η εκπλήρωση ορισμένων υποχρεώσεων και/ή η άσκηση μέρους των εξουσιών και των αρμοδιοτήτων του, την υποχρέωση να τους αποζημιώνει πλήρως κατά την άσκηση των καθηκόντων τους.

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

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου έχουν γνωστοποιήσει στην Εταιρεία τις εξής λοιπές επαγγελματικές δεσμεύσεις τους (συμπεριλαμβανομένων σημαντικών μη εκτελεστικών δεσμεύσεων σε εταιρείες και μη κερδοσκοπικά ιδρύματα), οι οποίες στις 31.12.2019 έχουν ως ακολούθως:

ΟΝΟΜ/ΜΟ	Α/Α	ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΔΕΣΜΕΥΣΗ
Θεόδωρος Φέσσας	1	ΣΕΒ	ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ
	2	Quest Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία	ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ
	3	ΙΟΒΕ	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	4	ΕΣΕΔ (Ελληνικό Συμβούλιο Εταιρικής Διακυβέρνησης)	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	5	INFO QUEST TECHNOLOGIES AEBE	ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ
	6	Uni Systems M.A.E.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ
	7	ACS A.E.E.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ
	8	ISQUARE A.E.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ
	9	CARDLINK A.E.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	10	CARDLINK one A.E.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ (από 23.05.2019)
	11	QUESTONLINE A.E.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ
	12	QUEST ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.Β.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ
	13	ΑΙΟΛΙΚΟ ΠΑΡΚΟ ΒΟΙΩΤΙΑΣ ΑΜΑΛΙΑ Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	14	ΑΙΟΛΙΚΟ ΠΑΡΚΟ ΒΟΙΩΤΙΑΣ ΜΕΓΑΛΟ ΠΛΑΙ Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	15	ΞΥΛΑΔΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	16	BETA SYNENERGIA KARVALI A.E.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	17	ΦΩΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΚΑΒΑΛΑ Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	18	NUOVO KAVALA PHOTTOPOWER A.E.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	19	ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΦΩΤΟΣ ΒΗΤΑ ΞΑΝΘΗΣ Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	20	PETROX SOLAR POWER A.E.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	21	PHOTTOPOWER EVMIRIO BETA A.E.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	22	ΜΥΛΟΠΟΤΑΜΟΣ ΦΩΣ 2 Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ

	23	WIND ZIEBEN ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	24	ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟΥ 2 Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	25	Quest ΠΥΛΟΥ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Μ.Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ (από 11.07.2019)
	26	ΚΥΝΗΓΟΣ Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ (από 23.07.2019)
Φαίδων Ταμβακάκης	1	ALPHA TRUST ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΜΟΙΒΑΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΟΡΓΑΝΙΣΜΩΝ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ., ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ
	2	ALPHA TRUST – ΑΝΔΡΟΜΕΔΑ Α.Ε.Ε.Χ	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ
	3	ΦΥΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ. & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
	4	ΑΜΕΡΙΚΑΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ ΚΛΑΣΣΙΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ (ASCSA)	ΕΠΙΤΡΟΠΟΣ
	5	ΓΕΝΝΑΔΕΙΟΣ ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ	ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ - ΤΑΜΙΑΣ
	6	ID HOLDINGS S.A.	ΜΕΛΟΣ Δ.Σ.
	7	Quest Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία	ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟ ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	8	ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΓΓΡΑΦΕΩΝ	ΜΕΛΟΣ Δ.Σ.
Άννα Αποστολίδου	-		-
Απόστολος Γεωργαντζής	1	Quest Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία	ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	2	INFO QUEST TECHNOLOGIES AEBE	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	3	ACS AEE	ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ - ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	4	ACS UK LTD	Διευθυντής (Director)
	5	Uni Systems M.A.E.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	6	ISQUARE AE	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ
	7	iStorm A.E.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ
	8	CARDLINK A.E.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	9	CARDLINK one A.E.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ (έως 22.05.2019) ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ (από 23.05.2019)
	10	Quest On Line A.E.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	11	Quest International société à responsabilité limitée	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	12	SUNMED LAND INVEST INC	Διευθυντής (Director)
	13	QUEST ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.Β.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	14	ΞΥΛΑΔΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	15	WIND ZIEBEN ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	16	ΦΩΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΚΑΒΑΛΑ Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	17	ΜΥΛΟΠΟΤΑΜΟΣ ΦΩΣ 2 Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	18	NUOVO KAVALA PHOTTOPOWER A.E.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	19	PETROX SOLAR POWER A.E.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	20	BETA SYNENERGIA KARVALI A.E.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	21	PHOTTOPOWER EVMIRIO BETA A.E.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	22	ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΦΩΤΟΣ ΒΗΤΑ ΞΑΝΘΗΣ Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	23	ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟΥ 2 Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	24	Quest ΠΥΛΟΥ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Μ.Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ (από 11.07.2019)
	25	ΚΥΝΗΓΟΣ Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ (από 24.07.2019)
Ευτυχία Κουτσουρέλη	1	Quest Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	2	ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΚΤΗ Α.Ε.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ & Δ/ΣΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
	3	ACS A.E.E.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	4	Uni Systems M.A.E.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ
	5	CARDLINK A.E.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	6	CARDLINK one A.E.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ ΔΣ (από 23.05.2019)
	7	Quest On Line A.E.	ΜΕΛΟΣ Δ.Σ.
	8	QUEST ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.Β.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	9	ΑΙΟΛΙΚΟ ΠΑΡΚΟ ΒΟΙΩΤΙΑΣ ΑΜΑΛΙΑ Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	10	ΑΙΟΛΙΚΟ ΠΑΡΚΟ ΒΟΙΩΤΙΑΣ ΜΕΓΑΛΟ ΠΛΑΙ Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ

	11	ΞΥΛΑΔΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.
	12	BETA SYNENERGIA KARVALI A.E.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.
	13	ΦΩΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΚΑΒΑΛΑ Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.
	14	NUOVO KAVALA PHOTTOPOWER A.E.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.
	15	ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΦΩΤΟΣ ΒΗΤΑ ΞΑΝΘΗΣ Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.
	16	PETROX SOLAR POWER A.E.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.
	17	PHOTTOPOWER EVMIRIO BETA A.E.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.
	18	ΜΥΛΟΠΟΤΑΜΟΣ ΦΩΣ 2 Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.
	19	WIND ZIEBEN ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.
	20	ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟΥ 2 Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.
	21	Quest ΠΥΛΟΥ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Μ.Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ. (από 11.07.2019)
	22	ΚΥΝΗΓΟΣ Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ. (από 23.07.2019)
Μάρκος Μπιτσάκος	1	Quest Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία	ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ
	2	INFO QUEST TECHNOLOGIES A.E.B.E.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ
	3	ACS AEE	ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ
	4	QUEST ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.Β.Ε.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
	5	Uni Systems M.A.E.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ
	6	ISQUARE AE	ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ
	7	Unisystems B.V.	Διευθυντής (Director) (έως 24.12.2019)
	8	Unisystems Luxembourg s.a.r.l.	Διευθυντής (Director)
	9	iStorm A.E.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ
	10	CARDLINK one A.E.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ (έως 23.5.2019)
	11	ΞΥΛΑΔΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
	12	WIND ZIEBEN ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
	13	ΦΩΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΚΑΒΑΛΑ Α.Ε.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
	14	ΜΥΛΟΠΟΤΑΜΟΣ ΦΩΣ 2 Α.Ε.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
	15	NUOVO KAVALA PHOTTOPOWER A.E.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
	16	PETROX SOLAR POWER A.E.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
	17	BETA SYNENERGIA KARVALI A.E.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
	18	PHOTTOPOWER EVMIRIO BETA A.E.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
	19	ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΦΩΤΟΣ ΒΗΤΑ ΞΑΝΘΗΣ Α.Ε.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
	20	ΑΙΟΛΙΚΟ ΠΑΡΚΟ ΒΟΙΩΤΙΑΣ ΑΜΑΛΙΑ Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	21	ΑΙΟΛΙΚΟ ΠΑΡΚΟ ΒΟΙΩΤΙΑΣ ΜΕΓΑΛΟ ΠΛΑΙ Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	22	ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟΥ 2 Α.Ε.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
	23	Quest ΠΥΛΟΥ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Μ.Α.Ε.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ (από 11.07.2019)
	24	ΚΥΝΗΓΟΣ Α.Ε.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ (από 23.07.2019)
	25	Αθλητικός Όμιλος Κηφισιάς	ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.
	26	Quest International société à responsabilité limitée	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
Ευστράτιος Παπαευστρατίου	1	ΟΡΥΜΗΛ Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ
	2	BLUE CREST HOLDING S.A.	Διευθυντής (Director)
	3	BLUE WATER HOLDING S.A.	Διευθυντής (Director)
	4	KKFMS BV	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	5	RED CREST S.A.R.L.	Διευθυντής (Director)
	6	K&R HOLDINGS S.A.R.L.	Διευθυντής (Director)
	7	PROP-CO ΔΥΟ Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	8	ΑΚΡΩΤΗΡΙΟ ΤΡΑΧΗΛΑΣ ΤΡΙΑ Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	9	ΑΥΓΗ Α.Ε	Μέλος Δ.Σ
	10	White Crest S.A	Μέλος Δ.Σ

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 αντικατάσταση του παραιτηθέντος κ.Απόστολου Παπαδόπουλου. Η εν λόγω απόφαση επικυρώθηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση της 22.02.2018.

Η Επιτροπή Ελέγχου κατά το έτος 2019 συνεδρίασε 6 φορές με την παρουσία όλων των μελών της. Στη συζήτηση θεμάτων αρμοδιότητας της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου εκκαλείτο ο Υπεύθυνος της Υπηρεσίας εσωτερικού ελέγχου Εμμανουήλ Ανδρικάκης.

Η Επιτροπή Ελέγχου συναντήθηκε 2 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 2018 και για την επισκόπηση της Κατάστασης Επενδύσεων 31.12.2019. Επίσης η Επιτροπή Ελέγχου συναντήθηκε με τους εξωτερικούς ελεγκτές για την παρουσίαση της ετήσιας Έκθεσης Ελέγχου 2018 καθώς και για την παρουσίαση του Προγράμματος Ελέγχου για τη χρήση 2019 από την ελεγκτική εταιρεία PricewaterhouseCoopers S.A. Τα ευρήματα του Εσωτερικού Ελέγχου 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 τη χρήση 2019.

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 αντικατάσταση του παραιτηθέντος 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

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.

Κατά την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών και δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων που πραγματοποιήθηκε από τις 28.11.2019 έως και τις 12.12.2019, σε συνέχεια της απόφασης από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της 06.09.2019 σε συνδυασμό με την από 12.11.2019 απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας αντλήθηκαν κεφαλαία συνολικού ποσού €50.070.430,20 μέσω της άσκησης των δικαιωμάτων προτίμησης και προεγγραφής καθώς και της Ιδιωτικής Τοποθέτησης.

Κατόπιν των ανωτέρω, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά €50.070.430,20, με την έκδοση 23.843.062 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 2,10η κάθε μία. Έτσι, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σήμερα σε €75.105.645,30 και διαιρείται σε 35.764.593 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €2,10 η κάθε μία. 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 31.12.2019 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 2019 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	13.444.093	37,59
Κουτσουρέλη	Ευτυχία	Σοφοκλής	6.014.689	16,82

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 ν. 4548/2018

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 ν. 4548/2018.

8. Αρμοδιότητα του Διοικητικού Συμβουλίου ή ορισμένων μελών, για την έκδοση νέων μετοχών ή την αγορά ίδιων μετοχών σύμφωνα με το άρθρο 49 του Ν. 4548/2018.

Σύμφωνα με απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της 27/09/2017, η Εταιρεία μπορούσε να προβεί στην αγορά ιδίων μετοχών, βάσει των διατάξεων του άρθρου 49 του Ν. 4548/2018, 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 είχε εξουσιοδοτηθεί 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, 04 Μαρτίου 2020

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 2019, 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 2019, 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 Ν. 4548/2018.

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 2019 γνωστοποιούνται στη Σημείωση 19 των συνημμένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κύρια θέματα ελέγχου

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

Κύριο Θέμα Ελέγχου	**Οι διαδικασίες που ακολουθήσαμε για την αντιμετώπιση του κύριου θέματος ελέγχου**
Αποτίμηση επενδυτικών ακινήτων Τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας περιλαμβάνουν κυρίως γραφεία, αποθήκες, ξενοδοχεία και καταστήματα. Η Εταιρεία αποτιμά τις επενδύσεις σε ακίνητα στην εύλογη αξία σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 40 και την ΚΥΑ 26294/Β.1425/19.07.2000 (ΦΕΚ 949/31.07.2000), εφαρμόζοντας τις μεθόδους των προεξοφλημένων ταμειακών ροών και της υπολειμματικής μεθοδου σε συνδυασμό με τη συγκριτική μέθοδο. 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. 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 12 Φεβρουαρίου 2020 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου με βάση την οποία εγκρίθηκε η Κατάσταση Επενδύσεων που συνέταξε η Εταιρεία για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2019, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του άρθρου 25 του Ν. 2778/1999 και της απόφασης 8/259/19.12.2002 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως τροποποιήθηκε από τις αποφάσεις 10/566/26.10.2010 και 5/760/14.09.2016. Όπως αναφέρεται στη σημείωση 6 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, σύμφωνα με τις εκτιμήσεις των πιστοποιημένων εκτιμητών και της διοίκησης, η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας ανήλθε σε € 59,8 εκ. κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019, αντιπροσωπεύοντας το 61% 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 € 4,0 εκ. και έχει καταχωρηθεί στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων.	Οι διαδικασίες ελέγχου μας σχετικά με τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας για την 31 Δεκεμβρίου 2019 περιλάμβαναν τα ακόλουθα: • Λάβαμε τις αποτιμήσεις των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας που διενεργήθηκαν από τους πιστοποιημένους εκτιμητές της διοίκησης με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2019. • Συμφωνήσαμε τις εύλογες αξίες των επενδυτικών ακινήτων, που προέκυψαν σύμφωνα με τις αποτιμήσεις, με τα οικεία ποσά που είχαν καταχωρηθεί στα λογιστικά αρχεία της Εταιρείας. • Διαβάσαμε τη σύμβαση συνεργασίας μεταξύ των πιστοποιημένων εκτιμητών και της Εταιρείας για να εκτιμήσουμε τους όρους ανάθεσης της ως άνω εργασίας. • Αξιολογήσαμε και επιβεβαιώσαμε την ανεξαρτησία των πιστοποιημένων εκτιμητών της Εταιρείας, τις ικανότητες και την αντικειμενικότητα τους. Δεν εντοπίστηκαν στοιχεία ή γεγονότα που να υποδεικνύουν ότι έχει επηρεαστεί η ανεξαρτησία των πιστοποιημένων εκτιμητών. • Για τα επενδυτικά ακίνητα, επιβεβαιώσαμε ότι χρησιμοποιήθηκαν μέθοδοι αποτίμησης αποδεκτές από τα Διεθνή Πρότυπα Αποτίμησης, οι οποίες κρίθηκαν κατάλληλες για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων την 31 Δεκεμβρίου 2019. • 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 2019. 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. • 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

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. 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.	υιοθετήθηκαν στις διενεργηθείσες αποτιμήσεις, όπως τα προεξοφλητικά επιτόκια, τα μισθώματα της αγοράς και η απόδοση στη λήξη των επιμέρους μισθωτικών συμβάσεων. Από τις ελεγκτικές μας διαδικασίες προέκυψε ότι οι διενεργηθείσες αποτιμήσεις βασίστηκαν σε εύλογες παραδοχές και σε κατάλληλα δεδομένα. Τα έσοδα από τη μίσθωση των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας υποστηρίζονταν από τις υπάρχουσες συμβάσεις, ενώ τα προεξοφλητικά επιτόκια, τα μισθώματα της αγοράς και η απόδοση στη λήξη ήταν σύμφωνα με τις προσδοκίες μας που διαμορφώθηκαν με βάση τις υπάρχουσες συνθήκες της αγοράς. • Επισκοπήσαμε τις διαδικασίες που εφάρμοσε η Εταιρεία και τις αντίστοιχες αποφάσεις του Διοικητικού της Συμβουλίου σχετικά με την αγορά νέων επενδυτικών ακινήτων. Επιβεβαιώσαμε το τίμημα αγοράς των νέων επενδυτικών ακινήτων με τα αντίστοιχα συμβόλαια αγοράς 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 2019, με σκοπό την αξιολόγηση της λογικότητας της μεταβολής. • Τέλος, διαπιστώσαμε ότι οι γνωστοποιήσεις που περιλαμβάνονται στη σημείωση 6 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ήταν κατάλληλες και σύμφωνες με τις απαιτήσεις του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 40.

Άλλες Πληροφορίες

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι υπεύθυνα για τις Άλλες Πληροφορίες. Οι Άλλες Πληροφορίες, που περιέχονται στην προβλεπόμενη από το Ν. 3556/2007 Ετήσια Οικονομική Έκθεση, είναι οι Δηλώσεις των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου καθώς και ο Πίνακας Χρήσης Αντληθέντων Κεφαλαίων (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 το Ν. 4548/2018, και ότι έχει συνταχθεί η προβλεπόμενη από το άρθρο 152 του Ν. 4548/2018 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 31/12/2019 αντιστοιχούν στις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις,
- Η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 150 και 151 του Ν. 4548/2018,
- Η Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που αναφέρονται στις περιπτώσεις γ και δ του άρθρου 152 του Ν. 4548/2018.

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 Ν. 4548/2018, 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. Ο διορισμός μας έχει αδιαλείπτως ανανεωθεί, καλύπτοντας μια συνολική περίοδο ελέγχου τεσσάρων ετών, με βάση τις κατ' έτος λαμβανόμενες αποφάσεις της τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων**.**

Αθήνα, 05 Μαρτίου 2020

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 A.E.E.A.Π.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
για τη χρήση από 01 Ιανουαρίου 2019 έως 31 Δεκεμβρίου 2019

Με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Σημ.	31.12.2019	31.12.2018
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	59.793	39.623
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	7	165	169
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	9	5	-
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	8	3	5
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	10	122	34
		60.088	**39.831**
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	10	224	94
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11	37.568	1.303
		37.792	**1.397**
Σύνολο ενεργητικού		**97.880**	**41.228**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	12	75.106	27.777
Αποθεματικά		2.866	82
Αποτελέσματα εις νέον		5.972	2.871
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**83.944**	**30.730**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια	14	11.954	8.930
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	13	8	6
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	15	318	347
		12.280	**9.283**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	15	1.157	373
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		36	132
Υποχρέωση από μίσθωση		5	-
Δάνεια	14	458	710
		1.656	**1.215**
Σύνολο υποχρεώσεων		**13.936**	**10.498**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**97.880**	**41.228**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 35 έως 65 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων

	Σημ.	Από 1η Ιανουαρίου έως 31.12.2019	Από 1η Ιανουαρίου έως 31.12.2018
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	16	2.928	2.175
		2.928	**2.175**
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	6	4.032	1.734
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	17	(415)	(291)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	18	(328)	(243)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	19	(325)	(202)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	7	(7)	(7)
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	8	(2)	(1)
Αποσβέσεις δικαιωμάτων	9	(4)	-
Λοιπά κέρδη/ (ζημιές) - καθαρά		(77)	(3)
Λειτουργικά Κέρδη		**5.802**	**3.162**
Χρηματοοικονομικά έσοδα		235	3
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(456)	(44)
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά	20	**(221)**	**(41)**
Κέρδη/ (ζημίες) προ φόρων		**5.581**	**3.121**
Φόροι	21	(198)	(242)
Καθαρά κέρδη/ (ζημίες) χρήσης		**5.383**	**2.879**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		**5.383**	**2.879**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα:			
Στοιχεία τα οποία ενδέχεται να μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα			
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες)		(1)	(1)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης, μετά φόρων		(1)	(1)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		5.382	2.878
Κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους			
(εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)			
Βασικά και προσαρμοσμένα	23	0,42	0,24

Οι σημειώσεις στις σελίδες 35 έως 65 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων

	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2018		**27.777**	**25**	**466**	**28.268**
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) 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**
Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2019		**27.777**	**82**	**2.871**	**30.730**
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης		-	-	5. 382	**5.382**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		-	-	**5.382**	**5.382**
Μείωση Μετοχικού Κεφαλαίου	12	(2.742)	2.742	-	-
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	12	50.071	-	-	**50.071**
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	12	-	-	(1.583)	**(1.583)**
Μέρισμα χρήσης 2018 εγκεκριμένο από τους μετόχους	22	-	-	(656)	**(656)**
Τακτικό αποθεματικό		-	42	(42)	-
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2019		**75.106**	**2.866**	**5.972**	**83.944**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 35 έως 65 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση ταμειακών ροών

	Σημ.	Από 1η Ιανουαρίου έως 31.12.2019	Από 1η Ιανουαρίου έως 31.12.2018
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Καθαρά κέρδη προ φόρων		5.581	3.121
Αναπροσαρμογές για:			
Αποσβέσεις		13	8
(Αύξηση)/μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	6	(4.032)	(1.734)
Προβλέψεις		-	(2)
Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού - έξοδο/(έσοδο) χρήσης		3	-
Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/ έξοδα - καθαρά		221	(10)
Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης			
(Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων		(218)	(4)
Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων		819	93
Καταβληθέντες τόκοι		(393)	1
Καταβληθείς φόρος		(294)	(216)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**1.700**	**1.257**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση		-	-
Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	7,8	(3)	(2)
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	6	(16.138)	(11.721)
Εισπράξεις από πωλήσεις χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση		-	-
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		**(16.141)**	**(11.723)**
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	12	50.071	-
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	12	(1.583)	-
Πληρωμές δανείων		(16.201)	-
Εισπράξεις από αλληλόχρεο δανεισμό		11.454	-
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων		7.622	9.650
Αποπληρωμή κεφαλαίου μισθώσεων		(4)	-
Μερίσματα πληρωθέντα		(653)	(417)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**50.706**	**9.233**
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		**36.265**	**(1.233)**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης		1.303	2.536
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	11	**37.568**	**1.303**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 35 έως 65 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 ν.4548/2018 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 ν. 4548/2018, καθώς και από κανονιστικές αποφάσεις και εγκυκλίους της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και των Υπουργείων 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 ως ανώνυμη Εταιρεία και από το Χρηματιστήριο Αθηνών ως εισηγμένη Εταιρεία.

Από την 31.07.2017 τελεί υπό διαπραγμάτευση στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019 η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας έχει ως εξής:

Μέτοχος	**Αριθμός Μετοχών**	**Ποσοστό**
Φέσσας Θεόδωρος	13.444.093	37,59%
Κουτσουρέλη Ευτυχία	6.014.689	16,82%
Λοιποί μέτοχοι	16.305.811	45,59%
Σύνολο	**35.764.593**	**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 31.12.2019 η Εταιρεία απασχολούσε 4 υπαλλήλους (31.12.2018: 3).

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2019 συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ») όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στην από 04.03.2020 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.

Τα προβλεπόμενα μελλοντικά έσοδα της Εταιρείας, λαμβάνοντας υπόψη τις μακροχρόνιες συμβάσεις μίσθωσης που έχει συνάψει η Εταιρεία με τον Όμιλο Quest, καθόσον οι εταιρείες του Ομίλου Quest κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019 συνεισφέρουν το 49,1% των ετησιοποιημένων μισθωμάτων, 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 2019.

2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες: Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2019 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της Εταιρείας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

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. Οι μισθώσεις της Εταιρείας αφορούν αποκλειστικά σε μεταφορικά μέσα και η επίδραση από την εφαρμογή του προτύπου δεν ήταν σημαντική (σημείωση 9)

ΔΠΧΑ 9 (Τροποποιήσεις) «Δικαιώματα πρόωρης αποπληρωμής με καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης»

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.

ΔΛΠ 28 (Τροποποιήσεις) «Μακροπρόθεσμες συμμετοχές σε συγγενείς και κοινοπραξίες»

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.

Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α 23 «Αβεβαιότητα σχετικά με τον χειρισμό θεμάτων φορολογίας εισοδήματος»

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.Α 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»

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.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ (Κύκλος 2015 – 2017)

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιλαμβάνουν αλλαγές σε τέσσερα ΔΠΧΑ.

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.

ΔΛΠ 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.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

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» (εφαρμόζονται 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.

ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39 και ΔΠΧΑ 7 (Τροποποιήσεις) «Αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020)

Οι τροποποιήσεις αλλάζουν ορισμένες απαιτήσεις σχετικά με τη λογιστική αντιστάθμισης κινδύνου ώστε να παρέχουν διευκόλυνση σχετικά με τις πιθανές επιπτώσεις της αβεβαιότητας που θα προκαλέσει η αλλαγή των επιτοκίων αναφοράς. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να παρέχουν πρόσθετες πληροφορίες στους επενδυτές σχετικά με τις σχέσεις αντιστάθμισής τους, οι οποίες επηρεάζονται άμεσα από αυτές τις αβεβαιότητες.

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι υποχρεώσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες βάσει των δικαιωμάτων που είναι σε ισχύ στη λήξη της περιόδου αναφοράς. Η ταξινόμηση δεν επηρεάζεται από τις προσδοκίες της οντότητας ή από γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς. Επιπλέον, η τροποποίηση αποσαφηνίζει τη σημασία του όρου «διακανονισμός» μιας υποχρέωσης του ΔΛΠ 1. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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. 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 ΔΠΧΑ 9 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.

2.3.15 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 φόρος αποδίδεται στην αρμόδια φορολογική αρχή μέσα στο πρώτο δεκαπενθήμερο του μήνα που ακολουθεί το χρονικό διάστημα που αφορούν οι εξαμηνιαίοι πίνακες επενδύσεων. Σε περίπτωση παρακράτησης φόρου επί κτηθέντων μερισμάτων, ο φόρος αυτός συμψηφίζεται με το φόρο που προκύπτει από τη δήλωση που υποβάλλεται

από την εταιρεία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία εντός του μηνός Ιουλίου. Τυχόν πιστωτικό υπόλοιπο μεταφέρεται για συμψηφισμό με επόμενες δηλώσεις. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρείας και των μετόχων της. 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.

2.3.16 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.

1.3.17 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.

2.3.18 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.

2.3.19 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.

2.3.20 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:

Οι μισθώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι μισθωτής αναγνωρίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης ως ένα δικαίωμα χρήσης περιουσιακού στοιχείου και μία υποχρέωση μίσθωσης, την ημερομηνία που το μισθωμένο πάγιο καθίσταται διαθέσιμο για χρήση.

Οι υποχρεώσεις μισθώσεων περιλαμβάνουν την καθαρή παρούσα αξία των ακόλουθων μισθωμάτων:

- τα σταθερά μισθώματα (συμπεριλαμβανομένου και των «κατ' ουσία» σταθερών πληρωμών)
- τα μεταβλητά μισθώματα, που εξαρτώνται από έναν δείκτη ή ένα επιτόκιο, τα οποία αρχικά επιμετρώνται με χρήση του δείκτη ή του επιτοκίου κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου τα ποσά που αναμένονται να καταβληθούν βάσει εγγυημένων υπολειμματικών αξιών
- η τιμή εξάσκησης του δικαιώματος αγοράς, εάν είναι μάλλον βέβαιο ότι η Εταιρεία θα εξασκήσει αυτό το δικαίωμα, και
- την καταβολή ποινής για καταγγελία της μίσθωσης, εάν η διάρκεια της μίσθωσης αποτυπώνει την άσκηση δικαιώματος της Εταιρείας για καταγγελία της μίσθωσης.

Οι πληρωμές μισθωμάτων προεξοφλούνται με το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης ή, εάν αυτό το επιτόκιο δεν μπορεί να προσδιορισθεί από τη σύμβαση, με το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού ("incremental borrowing rate"), δηλαδή το επιτόκιο με το οποίο θα επιβαρυνόταν ο Όμιλος για να δανειστεί το απαραίτητο κεφάλαιο, ώστε να αποκτήσει ένα στοιχείο παρόμοιας αξίας με το μισθωμένο στοιχείο ενεργητικού, για παρόμοια χρονική περίοδο, με παρόμοιες εξασφαλίσεις και σε παρόμοιο οικονομικό περιβάλλον.

Μετά την αρχική τους επιμέτρηση, οι υποχρεώσεις μίσθωσης αυξάνονται από το χρηματοοικονομικό κόστος τους και μειώνονται από την πληρωμή των μισθωμάτων. Η υποχρέωση μίσθωσης επανεπιμετράται για να αποτυπώσει τυχόν επανεκτιμήσεις ή τροποποιήσεις της μίσθωσης.

2.3.21 Διανομή μερισμάτων

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

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

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

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

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.

(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 14) 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 -42,1%.

(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 ετησιοποιημένων εσόδων από μισθώματα που προέρχεται από θυγατρικές και συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου Quest Συμμετοχών Α.Ε. ανερχόταν την 31.12.2019 στο 49,1% από 69,4% στις 31.12.2018 των συνολικών εσόδων από μισθώματα (Σημειώσεις 16 και 26).

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ανά βαθμίδα πιστωτικής αξιολόγησης (Moody's) στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και 31 Δεκεμβρίου 2018.

Αξιολόγηση 31/12/2019	**Ταμειακά Διαθέσιμα**	**Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις**
Caa1	37.566	
Αντισυμβαλλόμενοι χωρίς αξιολόγηση πιστοληπτικής ποιότητας		346

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

Σχετική ανάλυση της ενηλικίωσης των απαιτήσεων της Εταιρείας περιλαμβάνεται στη Σημείωση 10.

(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):

31.12.2019	**Μέχρι 1 έτος**	**1 έως 2 έτη**	**3 έως 5 έτη**	**Πάνω από 5 έτη**	**Σύνολο**
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.148	-	-	-	**1.148**
Δάνεια και υποχρεώσεις μίσθωσης	896	814	2.383	10.571	**14.664**
	2.044	**825**	**2.391**	**10.962**	**15.812**

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	1.063	976	2.761	6.587	**11.386**
	1.427	**976**	**2.761**	**6.587**	**11.750**

Οι ληφθείσες εγγυήσεις συνολικού ποσού € 390 χιλ. είναι επιστρεπτέες ανάλογα με την αναμενόμενη περίοδο λήξης των υφιστάμενων μισθωτικών συμβάσεων και συγκεκριμένα ποσό € 4,8 χιλ. μέχρι το 2020, ποσό € 12 χιλ. μέχρι το 2021, ποσό € 24 χιλ. μέχρι το 2024 και ποσό € 349 χιλ. μέχρι το 2033.

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) συν υποχρεώσεις από μίσθωση μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.

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

Παρακάτω παρουσιάζονται οι δείκτες μόχλευσης (debt ratio και net debt ratio) στο σύνολο του ενεργητικού κατά την 31.12.2019 σε σύγκριση με την 31.12.2018.

	31.12.2019	**31.12.2018**
Δάνεια και υποχρεώσεις από μίσθωση	12.418	9.640
Σύνολο στοιχείων ενεργητικού	97.880	41.228
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	37.568	1.303
Debt Ratio	**12,7%**	**23,4%**
Net Debt Ratio	**-25,7%**	**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»).

Η Εταιρεία δεν κατέχει χρηματοοικονομικά στοιχεία επιμετρούμενα σε εύλογη αξία. Ωστόσο η Εταιρεία κατέχει επενδυτικά ακίνητα που επιμετρώνται σε εύλογη αξία (σημείωση 6).

Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019, η λογιστική αξία των πελατών και λοιπών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων, των δανείων καθώς και του κονδυλίου προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις, προσέγγιζε την εύλογη αξία.

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

4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

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 επενδυτικούς τύπους ακινήτων και περιλαμβάνουν έσοδα από περιουσιακά στοιχεία που ανήκουν σε διαφορετικούς τύπους ακινήτων.

Την 31.12.2019 όλα τα ακίνητα της Εταιρείας βρίσκονταν στην Ελλάδα. Επίσης οι τύποι των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας διαχωρίζονται σε γραφεία (περιλαμβάνονται και ακίνητα μικτής χρήσης, γραφεία με ισόγεια καταστήματα), καταστήματα, ξενοδοχεία, κτίρια αποθηκευτικών χώρων (logistics), κτίρια ειδικής χρήσης (μονάδα φροντίδας ηλικιωμένων) και οικόπεδα.

Σε σχέση με προηγούμενες περιόδους προέκυψαν οι παρακάτω αλλαγές των τομέων επενδυτικής δραστηριότητας:

1. Την 30η Αυγούστου 2019, η Εταιρεία υπέγραψε μισθωτήριο για το ακίνητο που βρίσκεται επί της Ι. Γενναδίου 4 με την εταιρεία «THE GREEK FOUNDATION I.K.E.» και την μετατροπή του ακίνητου από κτίριο γραφείων σε ξενοδοχείο. Για τον λόγο αυτό προέκυψε μεταφορά από τον τομέα των γραφείων στα ξενοδοχεία. Ο μισθωτής έχει αναλάβει το κόστος των εργασιών διαμόρφωσης και μετατροπής του κτιρίου σε ξενοδοχείο (Σημ.6).
2. Λόγω των τριών (3) ξενοδοχείων που είχε στην κατοχή της την 31.12.2019 η Εταιρεία, συγκεκριμένα τα Mr&Mrs White Paros, Mr&Mrs White Tinos και το ακίνητο επί της Ι.Γενναδίου 4, η Εταιρεία παρακολουθεί πλέον τα «Ξενοδοχεία» ως ξεχωριστό τομέα επενδυτικής δραστηριότητας. Έγινε η σχετική αναπροσαρμογή και στον συγκριτικό πίνακα για τη χρήση του 2018 καθώς έως την 31.12.2018 τα ξενοδοχεία περιλαμβάνονταν στα ακίνητα «Ειδικής Χρήσης».
3. Λόγω της κύριας χρήσης δύο (2) κτιρίων γραφείων με ισόγεια καταστήματα, η Εταιρεία τα παρακολουθεί πλέον στον τομέα των «γραφείων» ενώ έως την 31.12.2018 η Εταιρεία τα παρακολουθούσε σε ξεχωριστή επενδυτική κατηγορία, σαν ακίνητα «Μικτής Χρήσης».

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

Η κατανομή των αποτελεσμάτων της χρήσης 2019 ανά λειτουργικό τομέα είναι η ακόλουθη :

	01.01.2019 – 31.12.2019						
	Γραφεία	**Αποθήκες**	**Ξενοδοχεία**	**Καταστήματα**	**Ειδικής Χρήση**	**Οικόπεδα**	**Σύνολο**
ΠΩΛΗΣΕΙΣ							
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	1.404	785	589	62	88	-	2.928
Σύνολο	**1.404**	**785**	**589**	**62**	**88**	**-**	**2.928**
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ							
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	1.736	566	1.482	109	131	8	4.032
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(148)	(138)	(101)	(7)	(20)	(1)	(415)
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	**2.992**	**1.213**	**1.970**	**164**	**199**	**7**	**6.545**
Συμφωνία καθαρών κερδών/ (ζημιών) χρήσης:							

Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	6.545
Λοιπά έξοδα	(743)
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά	(221)
Φόροι	(198)
Καθαρά κέρδη/ (ζημίες) χρήσης	**5.383**

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

	01.01.2018 – 31.12.2018					
	Γραφεία	**Αποθήκες**	**Ξενοδοχεία**	**Καταστήματα**	**Ειδικής Χρήσης**	**Σύνολο**
ΠΩΛΗΣΕΙΣ						
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	1.281	741	61	52	40	2.175
Σύνολο	**1.281**	**741**	**61**	**52**	**40**	**2.175**
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ						
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	858	485	120	79	192	1.734
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(172)	(106)	(1)	(11)	(1)	(291)
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	**1.967**	**1.120**	**180**	**120**	**231**	**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**

6. Επενδύσεις σε ακίνητα

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

Χώρα	**Ελλάδα**						
Χρήση	**Γραφεία**	**Αποθήκες**	**Ξενοδοχεία**	**Καταστήματα**	**Ειδικής Χρήση**	**Οικόπεδα**	**Σύνολο**
Προσδιορισμός εύλογης αξίας	3	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία έναρξης χρήσης 1 Ιανουαρίου 2018	**16.990**	**8.407**	**-**	**771**	**-**	**-**	**26.168**
Αγορά ακινήτων επένδυσης	6.278	640	3.553	**-**	1.043	-	**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	832	485	147	79	191	-	**1.734**
Εύλογη αξία λήξης χρήσης 31 Δεκεμβρίου 2018	**24.298**	**9.541**	**3.700**	**850**	**1.234**	**-**	**39.623**
Εύλογη αξία έναρξης χρήσης 1 Ιανουαρίου 2019	**24.298**	**9.541**	**3.700**	**850**	**1.234**	**-**	**39.623**
Αγορά ακινήτων επένδυσης	9.853	-	3.004	2.565	-	520	**15.942**
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	-	196	-	-	-	-	**196**
Μεταφορές λόγω αλλαγής χρήσης	(5.500)	-	5.500	-	**-**	**-**	**-**
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	1.736	566	1.482	109	131	8	**4.032**
Εύλογη αξία λήξης χρήσης 31 Δεκεμβρίου 2019	**30.387**	**10.303**	**13.686**	**3.524**	**1.365**	**528**	**59.793**

Την 16η Απριλίου 2019 η Εταιρεία προχώρησε σε αγορά ενός οικοπέδου επί της Λ. Κηφισού 117 στον Άγιο Ιωάννη Ρέντη. Το οικόπεδο έχει συνολική επιφάνεια 640,24 τ.μ., έχει πρόσοψη επί της Λ. Κηφισού και είναι όμορο με το ακίνητο της Εταιρείας που βρίσκεται επί της Λ. Κηφισού 119, έναντι συνολικού τιμήματος € 248 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης € 4,8 χιλ.). Το οικόπεδο βαρύνεται με συνολική υποχρέωση 137,06 τ.μ. εισφοράς γης που μετατρέπεται σε χρήμα και η οποία περιλαμβάνεται στην επιμέτρηση της εύλογης αξίας του οικοπέδου. Την καταβολή της εισφοράς θα αναλάβει η Εταιρεία όταν αυτή καταλογισθεί.

Την 18η Απριλίου 2019 η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά του ξενοδοχείου «Mr & Mrs White Tinos». Πρόκειται για ένα ξενοδοχείο 4 αστέρων εγκατεστημένο στην περιοχή Άγιος Ιωάννης Πόρτο στη νότια πλευρά της Τήνου. Το ξενοδοχείο αποτελείται από τρία (3) κτίρια κτισμένα σε οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 7.877,00 τ.μ. και διαθέτει 60 δωμάτια, μία πισίνα, εστιατόριο/μπαρ, χώρο spa και χώρο στάθμευσης. Το ξενοδοχείο είναι μισθωμένο στην εταιρεία «Hotel Keys ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.», θυγατρική της «Hotel Brain Α.Ε.», η οποία είναι διεθνώς αναγνωρισμένη στον τομέα της

εκμετάλλευσης ξενοδοχειακών μονάδων. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε €2.960 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης € 44 χιλ.).

Την 10η Οκτωβρίου 2019 η Εταιρεία ανακηρύχθηκε ως πλειοδότρια σε πλειστηριασμό οριζόντιας ιδιοκτησίας γραφείων 4ου ορόφου με συνολική επιφάνεια 419,06 τ.μ. που βρίσκεται επί της οδού Μητροπόλεως 3 στην πλατεία Συντάγματος. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε €1.466 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης € 47 χιλ.).

Την 29η Οκτωβρίου 2019 η Εταιρεία ανακηρύχθηκε ως πλειοδότρια σε πλειστηριασμό εμπορικού καταστήματος συνολικής επιφανείας 281,35 τ.μ. που βρίσκεται επί των οδών 25ης Μαρτίου 1 και Εθελοντών Δωδεκανησίου στην πόλη της Ρόδου. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε € 765 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης € 9 χιλ.).

Την 4η Νοεμβρίου 2019 η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά ενός οικοπέδου άρτιο και οικοδομήσιμο που βρίσκεται στην Νάουσα της Πάρου. Το εν λόγω ακίνητο έχει συνολική επιφάνεια 518,40 τ.μ. και είναι όμορο με το ακίνητο της Εταιρείας που στεγάζει το ξενοδοχείο Mr&Mrs White Paros. Το οικόπεδο είναι πλήρως μισθωμένο στην Hotel Keys Μονοπρόσωπη Α.Ε. ως parking του ξενοδοχείου. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε € 260 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης € 7,2 χιλ.).

Την 11η Νοεμβρίου 2019 η Εταιρεία ανακηρύχθηκε ως πλειοδότρια σε πλειστηριασμό (6) οριζοντίων ιδιοκτησιών γραφειακών χώρων , Β',Γ' και Δ' ορόφου συνολικής επιφανείας 1.620 τ.μ., που βρίσκονται σε κτίριο γραφείων στην Λεωφ. Ελευθερίου Βενιζέλου 280, στην Καλλιθέα. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε € 1.755 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης € 23 χιλ.).

Την 28η Νοεμβρίου 2019 η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά αυτοτελούς, οκταώροφου κτιρίου γραφείων με ισόγειο κατάστημα, συνολικής επιφάνειας 3.022,24 τ.μ. Το εν λόγω ακίνητο βρίσκεται επί της οδού Αιόλου 67, στην Αθήνα και έχει ανεγερθεί σε οικόπεδο έκτασης 401,66 τ.μ. Το κτίριο αποτελείται από ισόγειο και επτά (7) υπέρ του ισογείου ορόφους με συνολική επιφάνεια 2.681,83 τ.μ. και από υπόγειο με επιφάνεια 340,31 τ.μ.. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε € 6.500 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης € 61 χιλ.).

Την 23η Δεκεμβρίου 2019 η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά οριζόντιας ιδιοκτησίας συνολικής επιφάνειας 474 τ.μ., που αποτελείται από ισόγειο 175,83 τ.μ., μεσώροφο 87,92 τ.μ. και υπόγειο 210,25 τ.μ. Το εν λόγω ακίνητο βρίσκεται σε πολυώροφο κτίριο επί της Λεωφόρου Βασιλίσσης Σοφίας 64. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε € 1.750 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης € 41 χιλ.).

Η εύλογη αξία των Επενδύσεων σε Ακίνητα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019, σύμφωνα με την έκθεση των Πιστοποιημένων Ανεξάρτητων Εκτιμητών, ανερχόταν σε € 59.793 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένης της αξίας του ιδιοχρησιμοποιούμενου χώρου γραφείων της Εταιρείας αξίας € 204 χιλ.) έναντι αξίας € 39.623 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένης της αξίας του ιδιοχρησιμοποιούμενου χώρου γραφείων της Εταιρείας αξίας € 189 χιλ.) κατά την 31η Δεκεμβρίου 2018. Η αύξηση αυτή οφείλεται στην προσθήκη 8 ακινήτων συνολικής αξίας € 15.942 εκ., στην αύξηση της αξίας του υφισταμένου χαρτοφυλακίου κατά € 4.032 χιλ. και σε μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες € 196 χιλ.

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 την εκτίμηση της αξίας του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας κατά της 31.12.2019 εφαρμόστηκαν κατά περίπτωση, η (α) μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων ή συγκριτική μέθοδος, (β) μέθοδος της κεφαλαιοποίησης εισοδήματος ή μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) και (γ) η υπολειμματική μέθοδος.

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 (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης εξόδου (%)
Ελλάδα	Γραφεία	30.387	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	193	7,83%-9,31%	6,50%-8,00%
Ελλάδα	Αποθήκες	10.303	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	73	9,59%-9,81%	8,50%
Ελλάδα	Ξενοδοχεία	13.686	80% -85% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% -15% συγκριτική μέθοδος.	n/a	8,80%-9,22%	7,00%-8,50%
Ελλάδα	Καταστήματα	3.524	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	20	7,82%-8,12%	6,50%-7,00%
Ελλάδα	Ειδικής Χρήσης	1.365	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	8	8,82%	7,50%
Ελλάδα	Οικόπεδα	528	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος ή 90% συγκριτική μέθοδος & 10% υπολειμματική μέθοδος για το μη μισθωμένο	4	9,00%	8,00%-8,25%
		59.793				

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.

Οι κυριότερες μεταβολές στις αξίες των ακινήτων σε σχέση με την 31.12.2018 είναι οι κάτωθι:

1. Η αξία του ξενοδοχείου Mr&Mrs White Paros παρουσίασε αύξηση κατά € 700 χιλ. (18,92%). Η αύξηση αυτή δικαιολογείται λόγω των αποτελεσμάτων της λειτουργίας του ξενοδοχείου.

2. Η αξία του ακινήτου επί της Ι.Γενναδίου 4 παρουσίασε αύξηση κατά € 686 χιλ. (14,25%) κυρίως λόγω της μετατροπής της χρήσης του ακινήτου σε ξενοδοχείο, των εργασιών ανακαίνισης που πραγματοποιούνται από τον μισθωτή και του μισθωτηρίου που υπογράφηκε τον Αύγουστο 2019 με την «THE GREEK FOUNDATION I.K.E. THE GREEK FOUNDATION I.K.E.».

Σαν γενική παρατήρηση αναφορικά με τις αξίες των ακινήτων, αναφέρεται ότι καθόλη τη διάρκεια του 2019 υπήρχε αυξημένη

κινητικότητα για αγορά και μίσθωση ακινήτων υψηλών προδιαγραφών. Με αυτά τα δεδομένα, παρουσιάζονται αυξήσεις στα συγκριτικά στοιχεία της αγοράς, στα μισθώματα και στις αξίες αγοράς τα οποία δικαιολογούν πλήρως τις αυξήσεις των αξιών των ακινήτων της Εταιρείας.

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019 το μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-5% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση, €1.201 χιλ. υψηλότερη ή €1.211 χιλ. χαμηλότερη.

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019 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, €1.350 χιλ. χαμηλότερη ή € 1.292 χιλ. υψηλότερη.

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019 ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης εξόδου 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, €971 χιλ. χαμηλότερη ή €1.059 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 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**
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2019	**161**	**22**	**183**
Προσθήκες	-	3	3
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	**161**	**25**	**186**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2019	**7**	**7**	**14**
Αποσβέσεις	3	4	7
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	**10**	**11**	**21**
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2019	**151**	**14**	**165**

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 αφορούν λογισμικά προγράμματα και αναλύονται ως εξής:

	Λογισμικό	Σύνολο
Κόστος κτήσης		
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**
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2019	**8**	**8**
Προσθήκες	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	**8**	**8**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2019	**3**	**3**
Αποσβέσεις	2	2
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	**5**	**5**
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2019	**3**	**3**

9. Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων

Τα δικαιώματα χρήσης της Εταιρείας αφορούν ένα μισθωμένο αυτοκίνητο και αναλύονται ως εξής:

	Μεταφορικά μέσα	Σύνολο
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2019	**9**	**9**
Προσθήκες	-	-
Αποσβέσεις	4	4
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	**5**	**5**

10. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

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

	31.12.2019	31.12.2018
Εμπορικές απαιτήσεις	111	15
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(4)	(4)
Τελικές εμπορικές απαιτήσεις	**107**	**11**

Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (σημ. 26)	101	84
Έξοδα επομένων χρήσεων και προκαταβολές	9	8
Δεδουλευμένα έσοδα	96	-
Λοιπές απαιτήσεις και εγγυήσεις	33	25
Σύνολο Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	**346**	**128**
Μακροπρόθεσμες	122	34
Βραχυπρόθεσμες	224	94
Σύνολο	**346**	**128**

Οι εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας την 31η Δεκεμβρίου 2019 περιλαμβάνουν ποσό ύψους € 89 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	**31.12.2018**
Μη επισφαλείς απαιτήσεις		
Έως 1 μήνα	224	94
Από 1 μήνα έως 3 μήνες	-	-
Από 3 μήνες έως 12 μήνες	-	-
Άνω των 12 μηνών	-	-
Σύνολο μη επισφαλών απαιτήσεων	**224**	**94**
Επισφαλείς απαιτήσεις	**4**	**4**
Μείον: προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(4)	**(4)**
Καθαρές απαιτήσεις μετά από προβλέψεις	**224**	**94**

11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων έχει ως εξής:

	31.12.2019	**31.12.2018**
Διαθέσιμα στο ταμείο	2	1
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις	37.566	1.302
Σύνολο	**37.568**	**1.303**

Οι βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις αποτελούνται από καταθέσεις όψεως και προθεσμιακές καταθέσεις στην Ελλάδα. Η Εταιρεία έχει συνάψει δύο προθεσμιακές καταθέσεις ύψους € 5.000 χιλ. με λήξη 09/01/2020 και € 20.000 χιλ. με λήξη 20/03/2020 αντίστοιχα. Το σύνολο των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων αφορούν καταθέσεις σε Ευρώ.

12. Μετοχικό κεφάλαιο

Το Μετοχικό Κεφάλαιο αναλύεται ως ακολούθως:

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό Κεφάλαιο
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	**11.921.531**	**27.777**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	11.921.531	27.777
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	**11.921.531**	**27.777**
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	-	-2.742
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	23.843.062	50.071
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	**35.764.593**	**75.106**

Την 6η Σεπτεμβρίου 2019 η Εταιρεία με Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων, αποφάσισε τη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά του ποσού € 2.742 χιλ. με σκοπό τη δημιουργία ισόποσου ειδικού αποθεματικού. Η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου πραγματοποιήθηκε με αντίστοιχη μείωση της ονομαστικής αξίας της μετοχής από 2,33 Ευρώ σε 2,10 Ευρώ.

Την 20η Δεκεμβρίου 2019, έγινε η έναρξη της διαπραγμάτευσης στο Χρηματιστήριο Αθηνών 23.843.062 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών της Εταιρείας, ονομαστικής αξίας 2,10 ευρώ εκάστης, που προέκυψαν από την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου με καταβολή μετρητών και έκδοση νέων μετοχών, όπως αποφασίστηκε από την από 06.09.2019 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας σε συνδυασμό με την από 12.11.2019 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

Κατόπιν των ανωτέρω το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας αυξήθηκε κατά € 50.071 χιλ., με την έκδοση 23.843.062 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 2,10 η κάθε μία. Έτσι, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σήμερα σε €75.106 χιλ. και διαιρείται σε 35.764.593 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €2,10 η κάθε μία.

Οι δαπάνες που προέκυψαν από την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου ύψους € 1.583 χιλ. εμφανίζονται αρνητικά στο σύνολο ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας, ενώ ποσό ύψους € 68 χιλ. επιβαρύνει το κονδύλι Αμοιβές Τρίτων στα Λοιπά λειτουργικά έξοδα (Σημ.19).

Η Εταιρεία δεν έχει στην κατοχή της ίδιες μετοχές.

13. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

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

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

	31.12.2019	31.12.2018
Παρούσα αξία μη χρηματοδοτούμενων υποχρεώσεων	8	6
Υποχρέωση στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	**8**	**6**

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

	31.12.2019	31.12.2018
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	3	-
Σύνολο περιλαμβανόμενο στις παροχές σε εργαζομένους (Σημ. 18)	**3**	**-**

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

	31.12.2019	**31.12.2018**
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	6	6
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	3	-
Αναλογιστικά Κέρδη/ (Ζημίες) από μεταβολή χρηματοοικονομικών παραδοχών	(1)	-
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	**8**	**6**

Οι κύριες αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν έχουν ως εξής:

	31.12.2019	**31.12.2018**
Προεξοφλητικό επιτόκιο	0,80%	1,70%
Πληθωρισμός	1,70%	1,75%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	1,70%	1,75%

14. Δανειακές Υποχρεώσεις

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 € 10.000 χιλ. Το προϊόν του ομολογιακού δανείου καλύπτεται εξ ολοκλήρου από την τράπεζα ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε. και από την τράπεζα ALPHA BANK LONDON LTD και χρησιμοποιήθηκε για τη χρηματοδότηση νέων επενδύσεων σε ακίνητα.

Οι ομολογίες φέρουν επιτόκιο EURIBOR τριών ή έξι μηνών πλέον περιθωρίου, ενώ το δάνειο λήγει στις 15.10.2025. Δυνάμει της από 15.10.2019 πράξης τροποποίησης του εν λόγω προγράμματος κοινού ομολογιακού δανείου, επήλθε μείωση του ύψους του περιθωρίου επιτοκίου και τροποποιήθηκε το πρόγραμμα αποπληρωμής του κεφαλαίου του ομολογιακού δανείου, ήτοι τροποποιήθηκε η συνολική ονομαστική αξία των προς εξόφληση ομολογιών ανά ημερομηνία καταβολής ενώ η ημερομηνία λήξης του δανείου παρέμεινε ίδια.

Την 29.03.2019 η Εταιρεία είχε εκταμιεύσει το σύνολο του προϊόντος των εκδοθεισών ομολογιών ύψους € 10.000 χιλ. Την 31.12.2019 το ανεξόφλητο ποσό του συγκεκριμένου δανείου ήταν € 9.650 χιλ..

Την 78η Απριλίου 2019 η Εταιρεία σύναψε σύμβαση πίστωσης με ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό με την ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK ERGASIAS Α.Ε. ύψους € 2.932 χιλ. με ημερομηνία λήξης στις 18.07.2019 και κυμαινόμενου επιτοκίου, προκειμένου να χρηματοδοτήσει νέες επενδύσεις σε ακίνητα. Στις 05.07.2019 έγινε εξόφληση του συγκεκριμένου αλληλόχρεου δανεισμού.

Την 14η Ιουνίου 2019 η Εταιρεία, σε συνέχεια της από 12.06.2019 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας προχώρησε σε σύναψη προγράμματος εκδόσεως κοινού ομολογιακού δανείου ανώτατου ύψους € 20.000 χιλ. σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 59-74 του ν. 4548/2018 και του άρθρου 14 του ν.3156/2003 ως ισχύουν, το οποίο θα εκταμιεύεται σταδιακά και θα χρησιμοποιηθεί για τη χρηματοδότηση νέων επενδύσεων σε ακίνητα. Οι ομολογίες φέρουν επιτόκιο EURIBOR τριών μηνών πλέον περιθωρίου, ενώ το δάνειο λήγει στις 14.06.2027.

Την 15η Οκτωβρίου 2019 η Εταιρεία είχε εκταμιεύσει ομολογίες ύψους € 7.272 χιλ., από τις οποίες εξοφλήθηκαν ομολογίες ύψους € 4.340 χιλ. στις 20.12.2019. Την 31.12.2019 το ανεξόφλητο ποσό του συγκεκριμένου δανείου ήταν € 2.932 χιλ.

Την 28η Νοεμβρίου 2019 η Εταιρεία έκανε χρήση της πίστωσης με ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό με την ΤΡΑΠΕΖΑ ALPHA BANK Α.Ε. ύψους € 6.500 χιλ. με ημερομηνία λήξης στις 28.02.2020 και κυμαινόμενου επιτοκίου, προκειμένου να χρηματοδοτήσει νέες επενδύσεις σε ακίνητα. Το κεφάλαιο του αλληλόχρεου λογαριασμού εξοφλήθηκε στις 19.12.2019, ενώ οι τόκοι € 14 χιλ. εξοφλήθηκαν στις 03.01.2020. Το συνολικό ποσό της σύμβασης πίστωσης με ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό ανέρχεται σε € 12.000 χιλ..

Το σταθμισμένο επιτόκιο των δανειακών υποχρεώσεων που καταβλήθηκε το 2019 ανέρχεται σε 2,89% έναντι 3,50% το 2018.

	31.12.2019	31.12.2018
Αλληλόχρεος δανεισμός	14	-
Ομολογιακά δάνεια	12.398	9.640
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	**12.412**	**9.640**

	31.12.2019	31.12.2018
Μακροπρόθεσμος δανεισμός		
Ομολογιακά δάνεια	11.954	8.930
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	**11.954**	**8.930**
Βραχυπρόθεσμα δάνεια		
Αλληλόχρεος δανεισμός	14	-
Ομολογιακά δάνεια	444	710
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	**458**	**710**
Σύνολο δανείων	**12.412**	**9.640**

Η λήξη των δανειακών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	31.12.2019	31.12.2018
Έως 1 έτος	458	710
Από 1 έως 5 έτη	1.711	2.671
Πάνω από 5 έτη	10.243	6.259
	12.412	**9.640**

Οι υποχρεώσεις από τα ανωτέρω ομολογιακά δάνεια είναι εξασφαλισμένες με εμπράγματες εξασφαλίσεις επι των επενδυτικών ακινήτων (βλ. σημείωση 25). Επίσης, σύμφωνα με τους όρους των περισσότερων δανειακών συμβάσεων η Εταιρεία απαιτείται να συμμορφώνεται με συγκεκριμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες. Καθ' όλη την διάρκεια του υφιστάμενου δανεισμού η Εταιρεία κάλυπτε τις υποχρεώσεις συμμόρφωσης με τους εν λόγω δείκτες.

15. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής :

	31.12.2019	31.12.2018
Προμηθευτές	811	67
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 26)	8	9
Δεδουλευμένα έξοδα	266	198
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιπές εισφορές	4	57
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	54	33
Έσοδα επομένων χρήσεων	9	9
Ληφθείσες εγγυήσεις ενοικίων	323	347
Σύνολο	**1.475**	**720**

Ανάλυση υποχρεώσεων:

	31.12.2019	31.12.2018
Μακροπρόθεσμες	318	347
Βραχυπρόθεσμες	1.157	373
Σύνολο	**1.475**	**720**

Η αύξηση των υποχρεώσεων προς τους προμηθευτές και των δεδουλευμένων εξόδων οφείλεται στις προμήθειες των συνεργατών που συμμετείχαν στην αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

16. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων

	31.12.2019	31.12.2018
Έσοδα ενοικίων από επενδυτικά ακίνητα	2.928	2.175
Σύνολο	**2.928**	**2.175**

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, ενώ στις περισσότερες μισθώσεις σε περίπτωση αποπληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση ως προς τα έσοδα της Εταιρείας.

Τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις, πλην κάποιων μεμονωμένων μισθώσεων όπου υπάρχει ποσοστό επί του τζίρου επιπλέον από το μηνιαίο μίσθωμα το οποίο υπολογίζεται στις αρχές κάθε έτους και αφορά το προηγούμενο ημερολογιακό έτος. Το 2019 τα εν λόγω μεταβλητά μισθώματα ανήλθαν σε € 38,2 χιλ.

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

	31.12.2019	31.12.2018
1ο έτος	3.756	2.506
2ο έτος	3.746	2.484
3ο έτος	3.599	2.474
4ο έτος	3.557	2.441
5ο έτος	3.519	2.438
Πάνω από 5 έτη	13.512	8.984
Σύνολο	**31.690**	**21.327**

17. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

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

	1.1.2019 - 31.12.2019	1.1.2018 - 31.12.2018
Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	(273)	(166)
Έξοδα εκτιμήσεων	(33)	(10)
Έξοδα ασφάλισης	(47)	(39)
Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών κενών χώρων	(21)	(12)

Μεσιτικά έξοδα	-	(5)
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	(40)	(59)
Λοιπά έξοδα	(1)	-
Σύνολο	**(415)**	**(291)**

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

	1.1.2019 - 31.12.2019	**1.1.2018 - 31.12.2018**
Μισθωμένα ακίνητα	(409)	(291)
Μη μισθωμένα ακίνητα	(6)	-
Σύνολο	**(415)**	**(291)**

18. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

	1.1.2019 - 31.12.2019	**1.1.2018 - 31.12.2018**
Μισθοί	(150)	(129)
Εργοδοτικές εισφορές	(41)	(33)
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία (σημείωση 13)	(3)	-
Διανεμόμενα κέρδη στο προσωπικό – ΔΣ	(125)	(74)
Λοιπά έξοδα	(9)	(7)
Σύνολο	**(328)**	**(243)**

Τα Διανεμόμενα κέρδη στο προσωπικό – Δ.Σ. αφορούν πρόβλεψη ποσού € 125 χιλ. για διανεμόμενα κέρδη της χρήσης 2019 τα οποία θα καταβληθούν εντός του 2020.

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019 ήταν 4 άτομα, ενώ την 31.12.2018 ήταν 3 άτομα.

19. Λοιπά λειτουργικά έξοδα

	1.1.2019 - 31.12.2019	**1.1.2018 - 31.12.2018**
Αμοιβές μελών Δ.Σ	(41)	(21)
Αμοιβές τρίτων	(75)	(42)
Έξοδα διοικητικής υποστήριξης	(103)	(104)
Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών (ιδιοχρησιμοποιούμενου)	(6)	(11)
Έξοδα ασφάλισης	(6)	(4)
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	(1)	-
Λοιπά έξοδα	(93)	(20)
Σύνολο	**(325)**	**(202)**

Στα ανωτέρω έξοδα διοικητικής υποστήριξης ποσού € 103 χιλ. περιλαμβάνονται € 71 χιλ. που αφορούν έξοδα υπηρεσιών λειτουργικής / διοικητικής υποστήριξης από συνδεδεμένες εταιρείες (βλ. σημείωση 26).

Στα λοιπά έξοδα ποσού € 93 χιλ. περιλαμβάνονται € 54 χιλ. που αφορούν τον προσδιορισμό του εκπιπτώμενου φόρου (prorata) της τρέχουσας χρήσης.

Οι παρακάτω αμοιβές αφορούν τις αμοιβές της εταιρείας ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ με έδρα την Ελλάδα για τις υπηρεσίες που παρείχε στην Εταιρεία για τις χρήσεις 2019 και 2018:

	31.12.2019	31.12.2018
Αμοιβές Τακτικού Ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας	29	29
Έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης (αναμένεται να εκδοθεί για την χρήση 2019 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	7
Για την έκδοση πιστοποιητικού τηρήσεως των όρων του ομολογιακού δανείου	2	
Διενέργεια Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της «Κατάστασης Επενδύσεων της Εταιρείας»	Η αμοιβή περιλαμβάνεται σε αυτή του τακτικού ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	
Ελεγκτικές Αμοιβές που περιλαμβάνονται στα λοιπά έξοδα	**38**	**36**
Υπηρεσίες ορκωτού ελεγκτή λογιστή στο πλαίσιο της Αύξησης μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας	50	-
Σύνολο Ελεγκτικών Αμοιβών	**88**	**36**

20. Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) – καθαρά

Τα καθαρά χρηματοοικονομικά έσοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	1.1.2019 - 31.12.2019	1.1.2018 - 31.12.2018
Έξοδα τόκων Ομολογιακών δανείων	(415)	(44)
Έξοδα τόκων Αλληλόχρεου δανεισμού	(38)	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(3)	-
Έσοδα τόκων	235	3
Σύνολο	**(221)**	**(41)**

Στα Έσοδα τόκων για τη χρήση 2019, περιλαμβάνεται έσοδο ποσού €165 χιλ. που αναγνωρίστηκε λόγω της τροποποίησης των συμβατικών όρων του ομολογιακού δανείου που είχε συνάψει η Εταιρεία με την Τράπεζα Alpha Bank στις 19.07.2018 (Σημ.14).

21. Φόροι

	1.1.2019 - 31.12.2019	1.1.2018 - 31.12.2018
Φόρος ενεργητικού	(198)	(242)
Σύνολο	**(198)**	**(242)**

Η μείωση στο φόρο ενεργητικού οφείλεται στον υπολογισμό του φόρου για το 2ο εξάμηνο του 2019 ο οποίος έγινε σύμφωνα με τον νέο Νόμο 4646/2019 όπως ψηφίστηκε την 12η Δεκεμβρίου 2019. Συγκεκριμένα, με βάση το άρθρο 55 τροποποιήθηκε το άρθρο 31 του ν.2778/1999 για τον τρόπο φορολόγησης των εταιρειών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία. Πιο συγκεκριμένα, καταργήθηκε το κατώτατο όριο του οφειλόμενου φόρου κάθε εξαμήνου, ήτοι 0,375% επί του μέσου όρου των επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων, και ο συντελεστής φόρου ανέρχεται πλέον στο 10,0% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα (10,0% * (Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ + 1,0%)), επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεών τους πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Με τις νέες διατάξεις, ο εταιρικός φόρος για το 2ο εξάμηνο του 2019 διαμορφώθηκε σε ποσοστό 0,05% επί του μέσου όρου των επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων του 2ου εξαμήνου του 2019.

22. Μερίσματα ανά μετοχή

Την 19η Μαρτίου 2019 η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε τη διανομή μερίσματος συνολικού ποσού € 656 χιλ. ήτοι € 0,055 ανά μετοχή (καθαρό), από τα κέρδη της χρήσης 2018, το οποίο καταβλήθηκε στους μετόχους την 29η Μαρτίου 2019 μέσω της πληρώτριας Τράπεζας, Εθνική Τράπεζα Ελλάδος Α.Ε. Την χρήση 2018 η Εταιρεία είχε διανείμει μέρισμα συνολικού ποσού € 417 χιλ. (€ 0,035 ανά μετοχή, καθαρό) από τα κέρδη της χρήσης 2017.

23. 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.

	1.1.2019 - 31.12.2019	1.1.2018 - 31.12.2018
Κέρδη/ (ζημίες) μετά από φόρους	5.383	2.878
Κέρδη/ (ζημίες) που αναλογούν στους μετόχους	5.383	2.878
Σταθμισμένος μέσος όρος του αριθμού μετοχών	12.705.413	11.921.531
Βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη/ (ζημίες) ανά μετοχή (€ ανά μετοχή)	0,42	0,24

24. 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 εκκρεμούν αγωγές κατά της Εταιρείας, ούτε λοιπές υποχρεώσεις λόγων δεσμεύσεων την 31η Δεκεμβρίου που θα επηρέαζαν την χρηματοοικονομική κατάστασή της.

25. Υφιστάμενα εμπράγματα βάρη

Στις 30.07.2018 και 09.11.2018 γράφτηκε προσημείωση υποθήκης συνολικού ποσού € 7.602 χιλ. και € 4.398 χιλ. υπέρ της 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 €10.000 χιλ. Επιπρόσθετα, έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια και ασφαλίστρια συμβόλαια των προαναφερθέντων ακινήτων.

Στα πλαίσια της έκδοσης του κοινού ομολογιακού δανείου με την Eurobank Ergasias Α.Ε. ανώτατου ύψους € 20.000 χιλ. έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της «Τράπεζας Eurobank Ergasias Α.Ε.», υπό την ιδιότητά της ως εκπρόσωπος των ομολογιούχων δανειστών και για λογαριασμό του συνόλου των ομολογιούχων δανειστών ύψους € 26.000 χιλ. έκαστη για τα ακίνητα Αλ.Πάντου 27, Λεωφόρος Κηφισού 119, Λεωφόρος Κηφισού 125-127, Λουτρού 65, Λεωφόρος Κηφισίας 283, Αλαμάνας 1 και του ξενοδοχείου «Mr&Mrs White Paros». Επιπρόσθετα, έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια και ασφαλίστρια συμβόλαια των προαναφερθέντων ακινήτων.

Για την αποθήκη επί της Λεωφόρου Κηφισού 123, επί του οποίου είχαν εγγραφεί προσημειώσεις υποθήκης υπέρ της Εταιρείας συνολικού ύψους € 28 χιλ. Μετά την απόκτηση της κυριότητας του ακινήτου από την Εταιρεία, οι προσημειώσεις

υποθήκης αποσβήνονται σύμφωνα με τις διατάξεις της ΑΚ 1321, εκκρεμεί όμως η εξάλειψή τους από αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο.

Για το κατάστημα που βρίσκεται επί των οδών 25ης Μαρτίου 1 και Εθελοντών Δωδεκανησίου στην πόλη της Ρόδου, που αποχτήθηκε στις 29/10/2019 εκκρεμεί η ολοκλήρωση της εξάλειψης προσημείωσης υποθήκης ύψους €2.600 χιλ. υπέρ «Τράπεζας PROBANK Α.Ε.» στο αρμόδιο κτηματολογικό γραφείο η οποία βάρυνε τους προηγούμενους ιδιοκτήτες και αναμένεται να ολοκληρωθεί στο άμεσο μέλλον.

26. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019 η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας έχει ως εξής:

Μέτοχος	**Αριθμός Μετοχών**	**Ποσοστό**
Φέσσας Θεόδωρος	13.444.093	37,59%
Κουτσουρέλη Ευτυχία	6.014.689	16,82%
Λοιποί μέτοχοι	16.305.811	45,59%
Σύνολο	**35.764.593**	**100%**

Κατά την λήξη της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2019, 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 2019 έως	**Για τη χρήση από 01 Ιανουαρίου 2018 έως**
	31.12.2019	**31.12.2018**
i) Έσοδα από Μισθώματα επενδυτικών ακινήτων		
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	93	92
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	1.676	1.630
	1.769	**1.722**

Τα έσοδα της Εταιρείας, που προέρχονται από την Quest Συμμετοχών Α.Ε. και τις θυγατρικές αυτής (συνδεδεμένα μέρη), ανέρχονται σε € 1.769 χιλ. για τη χρήση 2019 και αποτελούν το 62,46 % επί του συνόλου των μισθωμάτων.

i) Αγορές παγίων		
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	6	2
	6	**2**

iii) Έξοδα που αφορούν παροχή υπηρεσιών

Λήψη υπηρεσιών λειτουργικής / διοικητικής υποστήριξης		
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	8	7
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	63	76
	71	**83**

iv) Παροχές προς τη Διοίκηση

Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές	160	139
	160	**139**

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

Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη:		
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	2	2
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	99	82
	101	**84**

Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη:		
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	1	1
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	7	8
	8	**9**

Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις:		
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	13	15
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	234	272
	247	**287**

Τα έξοδα υπηρεσιών συνολικού ποσού € 71 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 και διαχείριση μισθοδοσίας, καθώς επίσης υπηρεσίες πληροφορικής και μηχανοργάνωσης από το συνδεδεμένο μέρος Info Quest Technologies Α.Ε.Β.Ε..

27. Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

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

Στις 28.08.2019 η Εταιρεία έλαβε πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης για τη χρήση 2018 από το Νόμιμο Ελεγκτή ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία. Για τη χρήση 2019 δεν έχει έως σήμερα εκδοθεί το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό του οποίου η καταληκτική ημερομηνία υποβολής είναι η 31η Οκτωβρίου 2020. 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.

28. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού

1. Την 7η Φεβρουαρίου 2020 η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά οριζόντιας ιδιοκτησίας ισογείου καταστήματος με ημιώροφο και υπόγειο έναντι τιμήματος € 1.128 χιλ.. Το ακίνητο συνολικής επιφάνειας 782,31 τ.μ. βρίσκεται στην οδό Γιαμπουδάκη 8 και Πλατεία Ηρώων στο Ρέθυμνο Κρήτης και είναι πλήρως μισθωμένο.
2. Την 27η Φεβρουαρίου 2020, η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά του τουριστικού καταλύματος «Mr&Mrs White Corfu» σε συνέχεια συμβολαιογραφικού προσυμφώνου για την αγορά που είχε υπογραφεί την 11η Δεκεμβρίου 2019. Το «Mr&Mrs White Corfu» βρίσκεται στην περιοχή της Αχαράβης στην Κέρκυρα. Αποτελείται από 38 επιπλωμένα δωμάτια και σουίτες συνολικής επιφάνειας 1.237τ.μ. και ανακαινίσθηκε πλήρως το 2018. Το συγκρότημα διαθέτει πισίνα εμβαδού 150τ.μ., jacuzzi και γήπεδο τένις, ενώ είναι κτισμένο σε οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 13.876τ.μ.. Το συνολικό τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου και του ξενοδοχειακού εξοπλισμού ανήλθε σε €3.000 χιλ..
3. Την 3η Μαρτίου 2020, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας που έχει στην κατοχή της την ξενοδοχειακή μονάδα 3* «Plaza Hotel» που βρίσκεται στην Καναπίτσα της Σκιάθου, συνολικής επιφάνειας 3.888 τ.μ. η οποία βρίσκεται σε οικόπεδο επιφανείας 7.190 τ.μ.. Το συνολικό τίμημα για την αγορά των ως ανωτέρω μετοχών ανήλθε σε € 3.500 χιλ. Μέρος του τιμήματος ύψους € 2.500 χιλ. θα καταβληθεί μετά την πλήρωση κάποιων αιρέσεων.

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 2019, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 04 Μαρτίου 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

BRIQ PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

Αρ.Γ.Ε.Μ.Η. 140330201000

ΕΔΡΑ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ: ΑΛ.ΠΑΝΤΟΥ 25, 17671 ΚΑΛΛΙΘΕΑ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΧΡΗΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Γνωστοποιείται, σύμφωνα με την παράγραφο 4.1.3. του Κανονισμού Χ.Α., 25/06.12.2017 του Χρηματιστηρίου Αθηνών και την Απόφαση 8/754/14.4.2016 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, από την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών και δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων που αποφασίσθηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της 06.09.2019 σε συνδυασμό με την από 12.11.2019 απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας και πραγματοποιήθηκε από τις 28.11.2019 έως και τις 12.12.2019, ολοκληρώθηκε με επιτυχία η άντληση κεφαλαίων συνολικού ποσού €50.070.430,20 μέσω της άσκησης των δικαιωμάτων προτίμησης και προεγγραφής καθώς και της Ιδιωτικής Τοποθέτησης.

Από την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου εκδόθηκαν 23.843.062 νέες κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας 2,10 ευρώ εκάστης, οι οποίες εισήχθησαν προς διαπραγμάτευση στην Κύρια Αγορά του Χ.Α. στις 20.12.2019.

Η πιστοποίηση της καταβολής της Αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου από το Δ.Σ. της Εταιρείας έγινε στις 17.12.2019.

Μέχρι την 31.12.2019 τα αντληθέντα κεφάλαια, μετά την αφαίρεση δαπανών έκδοσης ύψους € 1.654 χιλ., διατεθηκαν σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην ενότητα 4.3 του εγκριθέντος στην από 21.11.2019 συνεδρίαση του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς Ενημερωτικού Δελτίου και σε συνδυασμό με την από 20.12.2019 ανακοίνωση της Εταιρείας ως εξής:

ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΧΡΗΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΑΥΞΗΣΗΣ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

(ποσά σε χιλιάδες €)	Αντληθέντα κεφάλαια προς διάθεση	Σύνολο διάθεσης έως 31.12.2019	Υπόλοιπο προς Διάθεση
Δαπάνες έκδοσης	1.654	1.651	3
Αποπληρωμή μέρους του υφιστάμενου δανεισμού	10.816	10.816	0
Χρηματοδότηση της απόκτησης (άμεσα ή έμμεσα)νέων ακινήτων	36.600	1.750	34.850
Κεφάλαιο κίνησης και σχετικά έξοδα για νέες επενδύσεις	1.000	118	882
Σύνολο	**50.070**	**14.335**	**35.735**

Σημειώσεις:

1. Την 19η Δεκεμβρίου 2019, η Εταιρεία προχωρησε σε αποπληρωμή κεφαλαίου αλληλόχρεου λογαριασμού ύψους € 6.500 χιλ και την 20/12/2019 εξόφλησε ομολογιες ύψους € 4.340 χιλ.. εκ των οποίων ποσό ύψους € 10.816 χιλ. προήλθε απο το προϊόν της αύξησης και €24 χιλ. απο ίδια ταμειακά διαθέσιμα.

2. Την 23η Δεκεμβρίου 2019, η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά ακινήτου επιφάνειας 474 τ.μ. που βρίσκεται στην Λεωφόρο Βασιλίσσης Σοφίας 64 στον Δήμο Αθηναίων. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε € 1.750 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού € 41 χιλ.).

Καλλιθέα, 4 Μαρτίου 2020

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

BriQ Properties A.E.E.A.Π.

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

για τη χρήση από 01 Ιανουαρίου 2019 έως 31 Δεκεμβρίου 2019

BriQ Properties A.E.E.A.Π

Αρ.ΓΕΜΗ - 140330201000

Αλ. Πάντου 25, Καλλιθέα

Μάρτιος 2020

Περιεχόμενα

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

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

Γ. 'Εκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή **24**

Δ. Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις **30**

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης 31

Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων 32

Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων 33

Κατάσταση ταμειακών ροών 34

Επιλεγμένες Επεξηγηματικές Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων 35

1. Γενικές πληροφορίες 35
2. Αρχές σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων 35
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου 44
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης 47
5. Πληροφόρηση κατά τομέα 48
6. Επενδύσεις σε ακίνητα 50
7. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία 53
8. Άυλα περιουσιακά στοιχεία 54
9. Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων 54
10. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις 54
11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 55
12. Μετοχικό κεφάλαιο 56
13. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία 56
14. Δανειακές Υποχρεώσεις 57
15. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 58
16. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων 59
17. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα 59
18. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού 60
19. Λοιπά λειτουργικά έξοδα 60
20. Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) – καθαρά 61
21. Φόροι 61
22. Μερίσματα ανά μετοχή 62
23. Κέρδη ανά μετοχή 62
24. Ανειλημμένες υποχρεώσεις 62
25. Υφιστάμενα εμπράγματα βάρη 62
26. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη 63
27. Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις 64
28. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού 65

Πίνακας Χρήσης Αντληθέντων Κεφαλαίων 31.12.2019 **66**

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 2019, 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 152 του Ν.4548/2018 «Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης».

Καλλιθέα, 04 Μαρτίου 2020

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 2019

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Με βάση τις διατάξεις του Ν.3556/2007 και του άρθρου 150 του Ν.4548/2018, 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 2019. Η παρούσα Έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του Ν.4548/2018 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 που έχει πλέον αντικατασταθεί από το άρθρο 152 του Ν.4548/2018.

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 τη χρήση από 1η Ιανουαρίου 2019 έως 31η Δεκεμβρίου 2019

2) Σημαντικά γεγονότα κατά την κλειόμενη περίοδο

3) Προοπτικές, κυριότερους κινδύνους και αβεβαιότητες

4) Σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

ΑΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ 2019

Το 2019 αποτελεί για την Ελλάδα έτος σταδιακής μετάβασης σε μια περίοδο ευνοϊκότερων οικονομικών συνθηκών, οι οποίες συνδιαμορφώνουν το βελτιούμενο οικονομικό κλίμα που εδραιώνεται στο δεύτερο εξάμηνο του έτους.

Η πρόσφατη διαμόρφωση των αποδόσεων των βραχυπρόθεσμων Ελληνικών εντόκων γραμματίων σε αρνητικές τιμές, αν και ακολουθεί την αντίστοιχη εξέλιξη των διεθνών αγορών, υποδηλώνει τη στροφή της εμπιστοσύνης των αγορών στην Ελληνική Οικονομία. Αυτό διαφαίνεται ασφαλέστερα στην ιστορικά χαμηλή απόδοση του 1,5% κατά την έκδοση του δεκαετούς ομολόγου Οκτωβρίου 2019, το οποίο τον Φεβρουάριο 2020 έπεσε κάτω από το φράγμα του 1%, έναντι 3,5% τον Μάρτιο 2019, η οποία επισφραγίζει την προσδοκία των αγορών για ισχυρές προοπτικές ανάπτυξης.

Οι θετικές προσδοκίες 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.

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.

Κατά τη διάρκεια της εξεταζόμενης χρήσης, η Εταιρεία προχώρησε σε νέες επενδύσεις και αύξηση των μεγεθών της, συνέχισε την ενεργή διαχείριση του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της, ενώ τον Δεκέμβριο 2019 ολοκληρώθηκε με επιτυχία Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου με την άντληση κεφαλαίων συνολικού ποσού €50.070.430,20 μέσω της άσκησης των δικαιωμάτων προτίμησης και προεγγραφής καθώς και της Ιδιωτικής Τοποθέτησης, κεφάλαια τα οποία θα διατεθούν για νέες επενδύσεις και αύξηση των μεγεθών της Εταιρείας, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην ενότητα 4.3 του εγκριθέντος στην από 21.11.2019 συνεδρίαση του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς Ενημερωτικού Δελτίου.

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 2019, το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας περιλάμβανε 22 ακίνητα συνολικής επιφάνειας 57.795,56 τ.μ. με αξία € 59.997 χιλ., όπως αποτιμήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές των εταιρειών «ΑΘΗΝΑΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ Ε.Π.Ε.» και «HVS HOSPITALITY CONSULTING SERVICES A.E.» έναντι αξίας € 39.812 χιλ. την 31.12.2018. Η αύξηση της αξίας των ακινήτων την 31η Δεκεμβρίου 2019 ήταν € 20.185 χιλ. (+50,7%) εν σχέση με την 31η Δεκεμβρίου 2018.

Το χαρτοφυλάκιο αποτελείται από 9 ακίνητα γραφείων τα οποία περιλαμβάνουν και 2 κτίρια γραφείων με ισόγεια καταστήματα (μικτής χρήσης), 4 κτίρια αποθηκευτικών χώρων (logistics), 3 καταστήματα, 3 ξενοδοχεία, 1 κτίριο κοινωνικής πρόνοιας και συγκεκριμένα Μονάδα Φροντίδας Ηλικιωμένων (Μ.Φ.Η.) και 2 οικόπεδα.

Η εύλογη αξία των Επενδύσεων σε Ακίνητα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019 ανερχόταν σε € 59.793 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένης της αξίας του ιδιοχρησιμοποιούμενου χώρου γραφείων της Εταιρείας αξίας € 204 χιλ.) έναντι αξίας € 39.623 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένης της αξίας του ιδιοχρησιμοποιούμενου χώρου γραφείων της Εταιρείας αξίας € 189 χιλ.) κατά την 31η Δεκεμβρίου 2018.

Η αύξηση αυτή αναλύεται σε ποσό € 15.942 χιλ. από την προσθήκη 8 νέων ακινήτων που πραγματοποιήθηκε εντός του 2019, στην αναπροσαρμογή του υφισταμένου χαρτοφυλακίου κατά € 4.032 χιλ. και σε μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες € 196 χιλ.(βλ. Σημείωση 6).

Οι αποτιμήσεις των ακινήτων της Εταιρείας έγιναν σύμφωνα με τη Μέθοδο Προεξοφλούμενων Χρηματοοικονομικών Ροών (Discounted Cash Flow) και τη Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων Κτηματαγοράς, ενώ για το μη μισθωμένο οικόπεδο έγινε σύμφωνα με τη Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων Κτηματαγοράς και τη Μέθοδο Υπολειμματικής Αξίας.

Έσοδα

Τα Έσοδα από Μισθώματα της Εταιρείας για τη χρήση 2019 ανήλθαν σε € 2.928 χιλ. έναντι € 2.175 χιλ. για τη χρήση 2018 παρουσιάζοντας σημαντική αύξηση ποσού € 753 χιλ. ή 34,6%. 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. ανερχόταν την 31.12.2019 στο 49,1% από 69,4% στις 31.12.2018 των συνολικών εσόδων από μισθώματα. Την 31η Δεκεμβρίου 2019 το συνολικό ποσοστό πληρότητας (το σύνολο των μισθωμένων χώρων δια του συνόλου της εκμισθώσιμης επιφάνειας) των ακινήτων της Εταιρείας ήταν 97,9% ενώ την 31.12.2018 ήταν 89,8%. Το ποσοστό πληρότητας την 31.12.2018 περιλάμβανε δύο ακίνητα (Ι. Γενναδίου 4 και Λ. Κηφισού 123) τα οποία αγοράσθηκαν ως κενά τον Δεκέμβριο 2018 και μισθώθηκαν μέσα στην τρέχουσα χρήση.

Κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία

Τα κέρδη της Εταιρείας από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία για τη χρήση 2019 ανήλθαν σε € 4.032 χιλ. έναντι € 1.734 χιλ. για τη χρήση 2018.

Λειτουργικά Έξοδα

Τα **Άμεσα Έξοδα σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα** για τη χρήση 2019 ανήλθαν σε € 415 χιλ. έναντι € 291 χιλ. για τη χρήση 2018 ήτοι παρουσίασαν αύξηση 42,6%. Τα έξοδα αυτά αφορούν κυρίως τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων (βλ. σημείωση 17) ποσού € 273 χιλ. (31.12.2018 : € 166 χιλ.), τα έξοδα εκτίμησης ακινήτων ποσού € 33 χιλ. (31.12.2018: € 10χιλ.) και τα έξοδα ασφάλισης ακινήτων ποσού € 47 χιλ. (31.12.2018 : € 39 χιλ.).

Τα **Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα** ανήλθαν σε € 325 χιλ. έναντι € 202 χιλ. της περσινής χρήσης, ήτοι παρουσίασαν αύξηση 60,9% ή € 123 χιλ. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως σε έξοδα προβολής και διαφήμισης ποσού € 68 χιλ. που καταβλήθηκαν στα πλαίσια της Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου που πραγματοποιήθηκε τη χρήση 2019.

Χρηματοοικονομικά Έσοδα/ Έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα ανήλθαν σε € 456 χιλ. έναντι € 44 χιλ. για τη χρήση 2018 λόγω των δανειακών υποχρεώσεων που ανέλαβε η Εταιρεία μέσω των οποίων χρηματοδοτήθηκαν οι νέες επενδύσεις σε ακίνητα (βλ. σημείωση 20). Το σύνολο των εσόδων από τόκους για την χρήση 2019 ανήλθε σε € 235 χιλ. έναντι € 3 χιλ. για τη χρήση 2018. Στα Έσοδα τόκων για τη χρήση 2019, περιλαμβάνεται έσοδο ποσού €165 χιλ. που αναγνωρίστηκε λόγω της τροποποίησης των συμβατικών όρων του ομολογιακού δανείου που είχε συνάψει με την Τράπεζα Alpha Bank στις 19.07.2018 (Σημ.14).

Λειτουργικά Κέρδη (EBITDA) - Αποτελέσματα προ Φόρων

Τα λειτουργικά κέρδη της Εταιρείας για τη χρήση 2019 ανήλθαν σε € 5.803 χιλ. έναντι € 3.162 χιλ. της περσινής χρήσης, ενώ τα λειτουργικά κέρδη μη συμπεριλαμβανομένων των κερδών από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ανήλθαν σε ποσό € 1.771 χιλ. έναντι ποσού € 1.428 χιλ. της προηγούμενης χρήσης, εμφανίζοντας αύξηση ποσού € 343 χιλ. ή 24,0%.

Τα αποτελέσματα προ φόρων ανήλθαν σε κέρδη € 5.581 χιλ. έναντι € 3.121 χιλ. της περσινής χρήσης. Τα αποτελέσματα προ φόρων μη συμπεριλαμβανομένων των κερδών από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ανήλθαν σε ποσό € 1.549 χιλ. έναντι ποσού € 1.387 χιλ. της προηγούμενης χρήσης, εμφανίζοντας αύξηση 11,7%.

Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης (EBITDA και Προσαρμοσμένο EBITDA)

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

Τα προσαρμοσμένα Κέρδη προ Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων ανήλθαν σε € 1.852 χιλ. έναντι € 1.436 χιλ. της προηγούμενης χρήσης, εμφανίζοντας αύξηση 28,9%, όπως φαίνεται στον παρακάτω πίνακα:

	Από 01.01.2019 έως 31.12.2019	**Από 01.01.2018 έως 31.12.2018**
Κέρδη προ φόρων	**5.581**	**3.121**
Πλέον: Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης, ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	13	8
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά (έσοδα) /έξοδα (Σημ.20)	221	41
Κέρδη προ φόρων, τόκων και συνολικών αποσβέσεων (EBITDA)	**5.816**	**3.170**
Μείον : Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	(4.032)	(1.734)
Πλέον : Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα[1]	68	-
Προσαρμοσμένα κέρδη προ Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)	**1.852**	**1.436**

[1]Τα καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα ποσού €68 χιλ. αφορούν έξοδα μάρκετινγκ και διαφήμισης σχετικά με την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου που πραγματοποιήθηκε κατά τη διάρκεια της χρήσης 2019.

Φόροι

Οι φόροι της Εταιρείας για τη χρήση 2019 ανήλθαν σε € 198 χιλ. έναντι € 242 χιλ. της χρήσης 2018, παρουσιάζοντας μείωση κατά €44 χιλ. ή 18,0%.

Η μείωση αυτή οφείλεται στον υπολογισμό του Φόρου για το 2ο εξάμηνο του 2019 ο οποίος έγινε σύμφωνα με τον νέο Νόμο 4646/2019 όπως ψηφίστηκε την 12η Δεκεμβρίου 2019. Συγκεκριμένα, με βάση το άρθρο 55 τροποποιήθηκε το άρθρο 31 του ν.2778/1999 για τον τρόπο φορολόγησης των εταιρειών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία. Πιο συγκεκριμένα, καταργήθηκε το κατώτατο όριο του οφειλόμενου φόρου κάθε εξαμήνου, ήτοι 0,375% επί του μέσου όρου των επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων, και ο συντελεστής φόρου ανέρχεται πλέον στο 10,0% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα (10,0% * (Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ + 1,0%)), επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεών τους πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Με τις νέες διατάξεις, ο εταιρικός φόρος για το 2ο εξάμηνο του 2019 διαμορφώθηκε σε ποσοστό 0,05% επί του μέσου όρου των επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων του 2ου εξαμήνου του 2019.

Καθαρά Κέρδη

Τα καθαρά κέρδη της Εταιρείας για τη χρήση 2019, βάση των ανωτέρω ανήλθαν σε € 5.383 χιλ. έναντι κερδών € 2.879 χιλ. της προηγούμενης χρήσης παρουσιάζοντας αύξηση € 2.504 χιλ. ή 87,0%.

Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου

Την 20.12.2019, άρχισε η διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο Αθηνών 23.843.062 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών της Εταιρείας, ονομαστικής αξίας 2,10 ευρώ εκάστης, που προέκυψαν από την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου με καταβολή μετρητών και έκδοση νέων μετοχών, όπως αποφασίστηκε από την από 06.09.2019 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας σε συνδυασμό με την από 12.11.2019 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

Η Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου με καταβολή μετρητών και δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων πραγματοποιήθηκε από τις 28.11.2019 έως και τις 12.12.2019 ολοκληρώθηκε με επιτυχία με την άντληση κεφαλαίων συνολικού ποσού €50.070.430,20 μέσω της άσκησης των δικαιωμάτων προτίμησης και προεγγραφής καθώς και της Ιδιωτικής Τοποθέτησης.

Κατόπιν των ανωτέρω, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά € 50.070.430,20, με την έκδοση 23.843.062 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 2,10 η κάθε μία. Έτσι, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σήμερα σε €75.105.645,30 και διαιρείται σε 35.764.593 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €2,10 η κάθε μία.

Στοιχεία Ισολογισμού

Το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2019 ανέρχεται σε € 83.944 χιλ. από € 30.730 χιλ. για την προηγούμενη χρήση.

Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας την 31η Δεκεμβρίου 2019 ανέρχονται σε € 37.568 χιλ. έναντι € 1.303 ταμειακών διαθεσίμων την 31η Δεκεμβρίου 2018.

Την 31η Δεκεμβρίου 2019 οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας ανέρχονταν σε € 12.412 χιλ. έναντι € 9.640 χιλ. την 31η Δεκεμβρίου 2018.

Ο δείκτης μόχλευσης (Δάνεια / Επενδύσεις σε ακίνητα) της Εταιρείας την 31η Δεκεμβρίου 2019 ανερχόταν σε 20,8% και το Net Debt Ratio ((Δάνεια – Ταμειακά Διαθέσιμα)/Επενδύσεις σε ακίνητα) σε -42,1%, ενώ την 31η Δεκεμβρίου 2018 ανερχόταν σε 24,3% και 21,0% αντίστοιχα.

Η Εσωτερική Λογιστική Αξία (N.A.V.) της Εταιρείας την 31η Δεκεμβρίου 2019 ανερχόταν σε € 83.944 χιλ. και η Εσωτερική Λογιστική Αξία (N.A.V.) ανά μετοχή σε € 2,35, ενώ την 31η Δεκεμβρίου 2018 ανερχόταν σε € 30.730 χιλ. και € 2,58 αντίστοιχα. Η μείωση αυτή στην Εσωτερική Λογιστική Αξία (N.A.V.) ανά μετοχή, οφείλεται κυρίως στην αύξηση του αριθμού των μετοχών της Εταιρείας κατά 200% μετά την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου που πραγματοποιήθηκε στη χρήση 2019.

Βασικοί Δείκτες

	31.12.2019	**31.12.2018**
Δείκτης Ρευστότητας		
Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Κυκλοφορούν ενεργητικό/ Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις)	22,83x	1,15x
Δείκτες Μόχλευσης		
Συνολικός Δανεισμός προς Σύνολο Ενεργητικού	12,7%	23,4%
Δάνεια προς Επενδύσεις σε Ακίνητα (L.T.V.)	20,8%	24,3%
Δάνεια μείον Μετρητά προς Επενδύσεις σε Ακίνητα (Net L.T.V.)	-42,1%	21,0%
Καθαρή Θέση		
Εσωτερική Λογιστική Αξία (N.A.V.)	€ 83.944 χιλ.	€ 30.730 χιλ.
Εσωτερική Λογιστική Αξία της μετοχής (N.A.V. / μετοχή)	€ 2,35	€ 2,58

Κεφάλαια από την Λειτουργία	**01.01.2019-31.12.2019**	**01.01.2018-31.12.2018**
Κεφάλαια από την Λειτουργία (F.F.O)	€ 1.700 χιλ.	€ 1.257 χιλ.

Διανομή Μερίσματος

Την 19η Μαρτίου 2019 η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε τη διανομή μερίσματος συνολικού ποσού € 656 χιλ. ήτοι € 0,055 ανά μετοχή (καθαρό), από τα κέρδη της χρήσης 2018, το οποίο καταβλήθηκε στους μετόχους την 29η Μαρτίου 2019 μέσω της πληρώτριας Τράπεζας, Εθνική Τράπεζα Ελλάδος Α.Ε. Την χρήση 2018 η Εταιρεία είχε διανείμει μέρισμα συνολικού ποσού € 417 χιλ. (€ 0,035 ανά μετοχή, καθαρό) από τα κέρδη της χρήσης 2017.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗ ΠΕΡΙΟΔΟ

1. Την 16η Απριλίου 2019 η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά ενός οικοπέδου επί της Λ. Κηφισού 117 στον Άγιο Ιωάννη Ρέντη. Το οικόπεδο έχει συνολική επιφάνεια 640,24 τ.μ., έχει πρόσοψη επί της Λ. Κηφισού και είναι όμορο με το ακίνητο της Εταιρείας που βρίσκεται επί της Λ. Κηφισού 119. Το τίμημα για την απόκτηση του εν λόγω ακινήτου ανήλθε σε €248 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού € 4,8 χιλ.). Το οικόπεδο βαρύνεται με συνολική υποχρέωση εισφοράς γης 137,06 τ.μ. που μετατρέπεται σε χρήμα, την καταβολή της οποίας ανέλαβε η Εταιρεία όταν αυτή καταλογισθεί.

2. Την 17η Απριλίου 2019 η Εταιρεία υπέγραψε σύμβαση πιστώσεως με ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό με την Eurobank Ergasias A.E. και έκανε χρήση του συνολικού ορίου της συμφωνημένης πιστώσεως ύψους € 2.932.χιλ., ποσό το οποίο χρησιμοποιήθηκε για τη χρηματοδότηση της αγοράς του ξενοδοχείου «Mr & Mrs White Tinos».

3. Την 18η Απριλίου 2019 η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά του ξενοδοχείου «Mr & Mrs White Tinos» που βρίσκεται στην περιοχή Άγιος Ιωάννης Πόρτο στην Τήνο. Το ξενοδοχείο αποτελείται από τρία (3) κτίρια κτισμένα σε οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 7.877,00τ.μ. και διαθέτει 60 δωμάτια, μία πισίνα, εστιατόριο/μπαρ, χώρο spa και χώρο στάθμευσης. Το ξενοδοχείο είναι μισθωμένο στην εταιρεία «Hotel Keys ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.», θυγατρική της Hotel Brain A.E.. Το συνολικό τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου και του ξενοδοχειακού εξοπλισμού του ανήλθε σε € 2.960 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού € 44 χιλ.).

4. Την 14η Ιουνίου 2019 η Εταιρεία, σε συνέχεια της από 12.06.2019 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, προχώρησε σε σύναψη προγράμματος εκδόσεως κοινού ομολογιακού δανείου με την Eurobank Ergasias A.E. ανώτατου ύψους € 20.000 χιλ. σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 59-74 του ν. 4548/2018 και του άρθρου 14 του ν.3156/2003 ως ισχύουν, το οποίο θα εκταμιεύεται σταδιακά και θα χρησιμοποιηθεί για τη χρηματοδότηση νέων επενδύσεων σε ακίνητα.

5. Την 10η Οκτωβρίου 2019 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση οριζόντιας ιδιοκτησίας γραφείων 4ου ορόφου με συνολική επιφάνεια 419,06 τ.μ. που βρίσκεται επί της οδού Μητροπόλεως 3 στην πλατεία Συντάγματος. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε € 1.466 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού € 47 χιλ.).

6. Την 29η Οκτωβρίου 2019 η Εταιρεία απόκτησε εμπορικό κατάστημα συνολικής επιφάνειας 281,35 τ.μ. που βρίσκεται επί των οδών 25ης Μαρτίου 1 και Εθελοντών Δωδεκανησίου στην πόλη της Ρόδου. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε € 765 χιλ.(μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού € 9 χιλ.).

7. Την 4η Νοεμβρίου 2019 η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά ενός οικοπέδου στη Νάουσα Πάρου. Το οικόπεδο έχει συνολική επιφάνεια 518,40 τ.μ. και είναι όμορο με το ακίνητο της Εταιρείας που στεγάζει το ξενοδοχείο «Mr&Mrs White Paros». Το τίμημα για την απόκτηση του οικοπέδου ανήλθε σε € 260 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού € 7 χιλ.).

8. Την 11η Νοεμβρίου 2019 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση έξι (6) οριζόντιων ιδιοκτησιών γραφειακών χώρων, Β', Γ' και Δ' ορόφου συνολικής επιφάνειας 1.620 τ.μ., που βρίσκονται σε κτίριο γραφείων στην Λεωφ. Ελευθερίου Βενιζέλου 280, στην Καλλιθέα. Το συνολικό τίμημα για την απόκτηση των ιδιοκτησιών ανήλθε σε € 1.755 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού € 23 χιλ.).

9. Την 28η Νοεμβρίου 2019, η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά αυτοτελούς ακινήτου μικτής χρήσης (κτίριο γραφείων με ισόγειο κατάστημα) που αποτελείται από 7 ορόφους, ισόγειο, ημιώροφο και υπόγειο και το οποίο βρίσκεται στην οδό Αιόλου 67 στον Δήμο Αθηναίων. Το συνολικό τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε € 6.500 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού € 61 χιλ.).

10. Την 11η Δεκεμβρίου 2019, η Εταιρεία προέβη στην υπογραφή συμβολαιογραφικού προσυμφώνου για την αγορά του τουριστικού καταλύματος «Mr&Mrs White Corfu» το οποίο βρίσκεται στην περιοχή της Αχαράβης στην Κέρκυρα. Αποτελείται από 38 επιπλωμένα δωμάτια και σουίτες συνολικής επιφάνειας 1.237τ.μ. και ανακαινίσθηκε πλήρως το

2018. Το συγκρότημα διαθέτει πισίνα εμβαδού 150τ.μ., jacuzzi και γήπεδο τένις, ενώ είναι κτισμένο σε οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 13.876τ.μ.. Το συμφωνηθέν συνολικό τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου και του ξενοδοχειακού εξοπλισμού ανέρχεται σε €3.000.000.

11. Την 12η Δεκεμβρίου 2019 ολοκληρώθηκε επιτυχώς, με την άντληση κεφαλαίων συνολικού ποσού €50.070.430,20, η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας με καταβολή μετρητών και δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων που αποφασίσθηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της 06.09.2019 σε συνδυασμό με την από 12.11.2019 απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας και πραγματοποιήθηκε από τις 28.11.2019 έως και τις 12.12.2019 μέσω της άσκησης των δικαιωμάτων προτίμησης και προεγγραφής καθώς και της Ιδιωτικής Τοποθέτησης. Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά €50.070.430,20 με την έκδοση 23.843.062 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 2,10 η κάθε μία. Έτσι, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σήμερα σε €75.105.645,30 και διαιρείται σε 35.764.593 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €2,10 η κάθε μία. Στις 20.12.2019 ξεκίνησε η διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο Αθηνών των 23.843.062 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών της Εταιρείας, ονομαστικής αξίας 2,10 ευρώ εκάστης, που προέκυψαν από την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου.
12. Την 23η Δεκεμβρίου 2019, η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά ακινήτου επιφάνειας 474 τ.μ. που βρίσκεται στην Λεωφόρο Βασιλίσσης Σοφίας 64 στον Δήμο Αθηναίων. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε € 1.750 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού € 41 χιλ.).

ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

1. Την 7η Φεβρουαρίου 2020, η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά οριζόντιας ιδιοκτησίας ισογείου καταστήματος με ημιώροφο και υπόγειο έναντι τιμήματος € 1.128 χιλ.. Το ακίνητο συνολικής επιφάνειας 782,31 τ.μ. βρίσκεται στην οδό Γιαμπουδάκη 8 και Πλατεία Ηρώων στο Ρέθυμνο Κρήτης και είναι πλήρως μισθωμένο.
2. Την 27η Φεβουαρίου 2020, η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά του τουριστικού καταλύματος «Mr&Mrs White Corfu» σε συνέχεια συμβολαιογραφικού προσυμφώνου για την αγορά που είχε υπογραφεί την 11η Δεκεμβρίου 2019. Το «Mr&Mrs White Corfu» βρίσκεται στην περιοχή της Αχαράβης στην Κέρκυρα. Αποτελείται από 38 επιπλωμένα δωμάτια και σουίτες συνολικής επιφάνειας 1.237τ.μ. και ανακαινίσθηκε πλήρως το 2018. Το συγκρότημα διαθέτει πισίνα εμβαδού 150τ.μ., jacuzzi και γήπεδο τένις, ενώ είναι κτισμένο σε οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 13.876τ.μ.. Το συνολικό τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου και του ξενοδοχειακού εξοπλισμού ανήλθε σε €3.000 χιλ..
3. Την 3η Μαρτίου 2020, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας που έχει στην κατοχή της την ξενοδοχειακή μονάδα 3* «Plaza Hotel» που βρίσκεται στην Καναπίτσα της Σκιάθου, συνολικής επιφάνειας 3.888 τ.μ. το οποίο βρίσκεται σε οικόπεδο επιφανείας 7.190 τ.μ.. Το συνολικό τίμημα για την αγορά των ως ανωτέρω μετοχών θα ανέλθει σε € 3.500 χιλ.. Μέρος του τιμήματος ύψους € 2.500 χιλ. θα καταβληθεί μετά την πλήρωση κάποιων αιρέσεων.

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

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ 2020

Στον τομέα των ακινήτων αναμένεται αύξηση των τιμών των επαγγελματικών ακινήτων, λόγω μείωσης των ζητούμενων αποδόσεων, καθώς οι αποδόσεις των Ελληνικών ομολόγων βρίσκονται σε χαμηλά επίπεδα. Επιπλέον οι τιμές των ενοικίων συνεχίζουν να παρουσιάζουν αυξητική τάση καθώς περιορίζεται η διαθεσιμότητα χώρων υψηλών προδιαγραφών. Εντείνεται επίσης η προσπάθεια των συστημικών Τραπεζών για εξυγίανση του δανειακού χαρτοφυλακίου τους μέσω πωλήσεων χαρτοφυλακίων προβληματικών δανείων (NPLs και NPEs) με εξασφαλίσεις σε ακίνητα ενώ το 2020 αρκετές τράπεζες θα προχωρήσουν σε τιτλοποιήσεις των προβληματικών δανείων τους. Οι παραπάνω εξελίξεις διαμορφώνουν ένα ελκυστικό επενδυτικό περιβάλλον στον τομέα των επαγγελματικών ακινήτων για εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία και προσδίδουν μια νέα δυναμική στο χώρο των ακινήτων.

Η Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών και δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων που πραγματοποιήθηκε από τις 28.11.2019 έως και τις 12.12.2019 ολοκληρώθηκε με επιτυχία με την άντληση κεφαλαίων συνολικού ποσού €50.070.430,20. Βασική προτεραιότητα της Εταιρείας για το 2020 είναι τα αντληθέντα κεφάλαια να διατεθούν σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην ενότητα 4.3 του εγκριθέντος στην από 21.11.2019 συνεδρίαση του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς Ενημερωτικού Δελτίου και σύμφωνα με την επενδυτική πολιτική της Εταιρείας για την ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου ακινήτων της. Βασικός πυλώνας του επενδυτικού σχεδίου της Εταιρείας αλλά και της εν λόγω αύξησης αποτελεί η αύξηση του χαρτοφυλακίου ακινήτων μέσω επενδύσεων σε επαγγελματικά ακίνητα εισοδήματος που προσφέρουν ελκυστικές αποδόσεις ή/και έχουν χαρακτηριστικά που μπορούν να αποφέρουν υπεραξία στους μετόχους.

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, με αξιόπιστους μισθωτές. Στην τρέχουσα χρήση η Εταιρεία κατέγραψε κέρδη από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία.

iii) Πληθωριστικός Κίνδυνος

Η έκθεση της Εταιρείας σε πληθωριστικό κίνδυνο είναι ελαχιστοποιημένη, καθώς στην πλειονότητα των συμβάσεων μισθώσεων προβλέπονται ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων που συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή. Επιπλέον στις περισσότερες συμβάσεις μίσθωσης προβλέπεται ότι σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα. Τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις, πλην κάποιων μεμονωμένων μισθώσεων όπου υπάρχει ποσοστό επί του τζίρου επιπλέον από το μηνιαίο μίσθωμα το οποίο υπολογίζεται στις αρχές κάθε έτους και αφορά το προηγούμενο ημερολογιακό έτος.

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 11) που έχει στο ενεργητικό της καθώς και από τραπεζικά δάνεια με κυμαινόμενο επιτόκιο (Σημείωση 14) 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 -42,1%).

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.

Ένα σημαντικό μέρος της έκθεσης της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο προέρχεται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, καθώς ένα μεγάλο τμήμα του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας είναι μισθωμένο σε εταιρείες του Ομίλου Quest. Το ποσοστό των ετησιοποιημένων εσόδων από μισθώματα που προέρχεται από θυγατρικές και συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου Quest Συμμετοχών Α.Ε. ανερχόταν την 31.12.2019 στο 49,1% από 69,4% στις 31.12.2018 των συνολικών εσόδων από μισθώματα. (Σημειώσεις 16 και 26).

Δεν αναμένονται σημαντικές ζημίες, καθώς οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με μισθωτές που διαθέτουν επαρκή πιστοληπτική ικανότητα. Επιπλέον η Εταιρεία για τον περιορισμό του πιστωτικού κινδύνου λαμβάνει εξασφαλίσεις όπως εγγυήσεις ποσού που κυμαίνεται μεταξύ 2 και 12 μισθωμάτων.

Γ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

Δ) Εξωτερικοί παράγοντες

Η Εταιρεία 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 ανάταση της ελληνικής οικονομίας και η μείωση του «ρίσκου χώρας» (country risk) συντελούν 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 2019 ανέρχεται σε τέσσερα (4) άτομα, έναντι τριών (3) την 31η Δεκεμβρίου 2018.

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 26 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2019.

ΔΗΛΩΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ

Η παρούσα Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 152 του Ν.4548/2018, 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 2019.

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 μπορεί 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 91 παρ. 3 του Ν. 4548/2018. 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. 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).

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

η. 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) Τον 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 πληρεί 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 ν. 4548/2018, 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 01.01.2019 έως 31.12.2019 και την ιδιότητα εκάστου από αυτά:

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΙΔΙΟΤΗΤΑ	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΝΑΛΗΨΗΣ ΚΑΘΗΚΟΝΤΩΝ	ΛΗΞΗ ΘΗΤΕΙΑΣ
Θεόδωρος Φέσσας	Πρόεδρος – Μη Εκτελεστικό Μέλος	7.10.2016 (Σύσταση Εταιρείας) 21.10.2016 (Έγκριση Σύστασης) 19.5.2017 (Τακτική ΓΣ)	18.5.2020 ή επόμενη Τακτική ΓΣ
Φαίδων Ταμβακάκης	Αντιπρόεδρος – Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	7.10.2016 (Σύσταση Εταιρείας) 21.10.2016 (Έγκριση Σύστασης) 19.5.2017(Τακτική ΓΣ)	18.5.2020 ή επόμενη Τακτική ΓΣ
Άννα Αποστολίδου	Διευθύνουσα Σύμβουλος – Εκτελεστικό Μέλος	7.10.2016 (Σύσταση Εταιρείας) 21.10.2016 (Έγκριση Σύστασης) 19.5.2017 (Τακτική ΓΣ)	18.5.2020 ή επόμενη Τακτική ΓΣ
Απόστολος Γεωργαντζής	Εκτελεστικό Μέλος	7.10.2016 (Σύσταση Εταιρείας) 21.10.2016 (Έγκριση Σύστασης) 19.5.2017 (Τακτική ΓΣ)	18.5.2020 ή επόμενη Τακτική ΓΣ
Ευτυχία Κουτσουρέλη	Μη Εκτελεστικό Μέλος	7.10.2016 (Σύσταση Εταιρείας) 21.10.2016 (Έγκριση Σύστασης) 19.5.2017 (Τακτική ΓΣ)	18.5.2020 ή επόμενη Τακτική ΓΣ

Μάρκος Μπιτσάκος	Μη Εκτελεστικό Μέλος	7.10.2016 (Σύσταση Εταιρείας) 21.10.2016 (Έγκριση Σύστασης) 19.5.2017 (Τακτική ΓΣ)	18.5.2020 ή επόμενη Τακτική ΓΣ
Ευστράτιος Παπαευστρατίου	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	28.09.2017 (Απόφαση Δ.Σ.) 22.02.2018 (Έκτακτη Γ.Σ.)	18.05.2020 ή επόμενη Τακτική ΓΣ

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

Το Διοικητικό Συμβούλιο συνεδρίασε 37 φορές μέσα στο έτος 2019 (ήτοι από 01.01.2019-31.12.2019).

Οι παρουσίες κάθε μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου κατά τη χρήση 2019 εμφανίζονται στον παρακάτω πίνακα:

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ ΠΟΥ ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΗΘΗΚΑΝ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ ΠΟΥ ΣΥΜΜΕΤΕΙΧΕ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ ΠΟΥ ΕΚΠΡΟΣΩΠΗΘΗΚΕ
Θεόδωρος Φέσσας	37	37	-
Φαίδων Ταμβακάκης	37	37	-
Άννα Αποστολίδου	37	37	-
Απόστολος Γεωργαντζής	37	37	-
Ευτυχία Κουτσουρέλη	37	37	-
Μάρκος Μπιτσάκος	37	37	-
Ευστράτιος Παπαευστρατίου	37	37	-

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 2018 και 2019 εγκρίθηκαν και προ εγκρίθηκαν αντίστοιχα με την από 19.03.2019 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. 4548/2018 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. 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, 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 της Εταιρείας.

   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 προΐστανται ο Πρόεδρος.

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

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

ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ

1. Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και κάθε τρίτο πρόσωπο, στο οποίο έχουν ανατεθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο αρμοδιότητές του, οφείλουν να απέχουν από την επιδίωξη ιδίων συμφερόντων που αντιβαίνουν στα συμφέροντα της Εταιρείας και να μην έχουν σχέση ανταγωνισμού με την Εταιρεία.
2. Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και κάθε τρίτο πρόσωπο, στο οποίο έχουν ανατεθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο αρμοδιότητές του, οφείλουν να αναφέρουν στο Διοικητικό Συμβούλιο οποιαδήποτε σύγκρουση ή σχέση ιδίων συμφερόντων με αυτά της Εταιρείας ή συνδεδεμένων με αυτή επιχειρήσεων που ανακύπτει κατά την άσκηση των καθηκόντων τους.
3. Η εφαρμογή της πολιτικής αποτροπής σύγκρουσης συμφερόντων για τα ανώτατα στελέχη της Εταιρείας παρακολουθείται από την Επιτροπή Ελέγχου, η οποία επίσης εξετάζει συγκρούσεις συμφερόντων κατά τις συναλλαγές της Εταιρείας και υποβάλλει στο Δ.Σ. σχετικές αναφορές, αφού λάβει επαρκή πληροφόρηση σε θέματα συναλλαγών μεταξύ συνδεδεμένων μερών.
4. Για την έγκυρη εκπροσώπηση, διαχείριση των εταιρικών υποθέσεων και ανάληψη κάθε υποχρέωσης εκ μέρους της Εταιρείας απαιτούνται δύο υπογραφές κάτω από την εταιρική επωνυμία, εκτός αν ορίζεται άλλως με σχετική απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου.
5. Η Εταιρεία έχει αναλάβει, έναντι των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των Διευθυντικών Στελεχών της στα οποία με απόφασή του έχει ανατεθεί η διοίκηση της Εταιρείας και/ή η εκπλήρωση ορισμένων υποχρεώσεων και/ή η άσκηση μέρους των εξουσιών και των αρμοδιοτήτων του, την υποχρέωση να τους αποζημιώνει πλήρως κατά την άσκηση των καθηκόντων τους.

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

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου έχουν γνωστοποιήσει στην Εταιρεία τις εξής λοιπές επαγγελματικές δεσμεύσεις τους (συμπεριλαμβανομένων σημαντικών μη εκτελεστικών δεσμεύσεων σε εταιρείες και μη κερδοσκοπικά ιδρύματα), οι οποίες στις 31.12.2019 έχουν ως ακολούθως:

ΟΝΟΜ/ΜΟ	Α/Α	ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΔΕΣΜΕΥΣΗ
Θεόδωρος Φέσσας	1	ΣΕΒ	ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ
	2	Quest Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία	ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ
	3	ΙΟΒΕ	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	4	ΕΣΕΔ (Ελληνικό Συμβούλιο Εταιρικής Διακυβέρνησης)	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	5	INFO QUEST TECHNOLOGIES AEBE	ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ
	6	Uni Systems M.A.E.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ
	7	ACS A.E.E.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ
	8	ISQUARE A.E.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ
	9	CARDLINK A.E.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	10	CARDLINK one A.E.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ (από 23.05.2019)
	11	QUESTONLINE A.E.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ
	12	QUEST ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.Β.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ
	13	ΑΙΟΛΙΚΟ ΠΑΡΚΟ ΒΟΙΩΤΙΑΣ ΑΜΑΛΙΑ Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	14	ΑΙΟΛΙΚΟ ΠΑΡΚΟ ΒΟΙΩΤΙΑΣ ΜΕΓΑΛΟ ΠΛΑΙ Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	15	ΞΥΛΑΔΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	16	BETA SYNENERGIA KARVALI A.E.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	17	ΦΩΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΚΑΒΑΛΑ Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	18	NUOVO KAVALA PHOTTOPOWER A.E.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	19	ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΦΩΤΟΣ ΒΗΤΑ ΞΑΝΘΗΣ Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	20	PETROX SOLAR POWER A.E.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	21	PHOTTOPOWER EVMIRIO BETA A.E.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	22	ΜΥΛΟΠΟΤΑΜΟΣ ΦΩΣ 2 Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ

	23	WIND ZIEBEN ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	24	ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟΥ 2 Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	25	Quest ΠΥΛΟΥ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Μ.Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ (από 11.07.2019)
	26	ΚΥΝΗΓΟΣ Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ (από 23.07.2019)
Φαίδων Ταμβακάκης	1	ALPHA TRUST ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΜΟΙΒΑΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΟΡΓΑΝΙΣΜΩΝ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ., ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ
	2	ALPHA TRUST – ΑΝΔΡΟΜΕΔΑ Α.Ε.Ε.Χ	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ
	3	ΦΥΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ. & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
	4	ΑΜΕΡΙΚΑΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ ΚΛΑΣΣΙΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ (ASCSA)	ΕΠΙΤΡΟΠΟΣ
	5	ΓΕΝΝΑΔΕΙΟΣ ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ	ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ - ΤΑΜΙΑΣ
	6	ID HOLDINGS S.A.	ΜΕΛΟΣ Δ.Σ.
	7	Quest Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία	ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟ ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	8	ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΓΓΡΑΦΕΩΝ	ΜΕΛΟΣ Δ.Σ.
Άννα Αποστολίδου	-		-
Απόστολος Γεωργαντζής	1	Quest Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία	ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	2	INFO QUEST TECHNOLOGIES AEBE	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	3	ACS AEE	ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ - ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	4	ACS UK LTD	Διευθυντής (Director)
	5	Uni Systems M.A.E.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	6	ISQUARE AE	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ
	7	iStorm A.E.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ
	8	CARDLINK A.E.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	9	CARDLINK one A.E.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ (έως 22.05.2019) ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ (από 23.05.2019)
	10	Quest On Line A.E.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	11	Quest International société à responsabilité limitée	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	12	SUNMED LAND INVEST INC	Διευθυντής (Director)
	13	QUEST ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.Β.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	14	ΞΥΛΑΔΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	15	WIND ZIEBEN ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	16	ΦΩΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΚΑΒΑΛΑ Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	17	ΜΥΛΟΠΟΤΑΜΟΣ ΦΩΣ 2 Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	18	NUOVO KAVALA PHOTTOPOWER A.E.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	19	PETROX SOLAR POWER A.E.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	20	BETA SYNENERGIA KARVALI A.E.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	21	PHOTTOPOWER EVMIRIO BETA A.E.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	22	ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΦΩΤΟΣ ΒΗΤΑ ΞΑΝΘΗΣ Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	23	ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟΥ 2 Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	24	Quest ΠΥΛΟΥ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Μ.Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ (από 11.07.2019)
	25	ΚΥΝΗΓΟΣ Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ (από 24.07.2019)
Ευτυχία Κουτσουρέλη	1	Quest Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	2	ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΚΤΗ Α.Ε.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ & Δ/ΣΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
	3	ACS A.E.E.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	4	Uni Systems M.A.E.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ
	5	CARDLINK A.E.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	6	CARDLINK one A.E.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ ΔΣ (από 23.05.2019)
	7	Quest On Line A.E.	ΜΕΛΟΣ Δ.Σ.
	8	QUEST ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.Β.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	9	ΑΙΟΛΙΚΟ ΠΑΡΚΟ ΒΟΙΩΤΙΑΣ ΑΜΑΛΙΑ Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	10	ΑΙΟΛΙΚΟ ΠΑΡΚΟ ΒΟΙΩΤΙΑΣ ΜΕΓΑΛΟ ΠΛΑΙ Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ

	11	ΞΥΛΑΔΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.
	12	BETA SYNENERGIA KARVALI A.E.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.
	13	ΦΩΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΚΑΒΑΛΑ Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.
	14	NUOVO KAVALA PHOTTOPOWER A.E.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.
	15	ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΦΩΤΟΣ ΒΗΤΑ ΞΑΝΘΗΣ Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.
	16	PETROX SOLAR POWER A.E.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.
	17	PHOTTOPOWER EVMIRIO BETA A.E.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.
	18	ΜΥΛΟΠΟΤΑΜΟΣ ΦΩΣ 2 Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.
	19	WIND ZIEBEN ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.
	20	ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟΥ 2 Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.
	21	Quest ΠΥΛΟΥ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Μ.Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ. (από 11.07.2019)
	22	ΚΥΝΗΓΟΣ Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ. (από 23.07.2019)
Μάρκος Μπιτσάκος	1	Quest Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία	ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ
	2	INFO QUEST TECHNOLOGIES A.E.B.E.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ
	3	ACS AEE	ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ
	4	QUEST ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.Β.Ε.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
	5	Uni Systems M.A.E.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ
	6	ISQUARE AE	ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ
	7	Unisystems B.V.	Διευθυντής (Director) (έως 24.12.2019)
	8	Unisystems Luxembourg s.a.r.l.	Διευθυντής (Director)
	9	iStorm A.E.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ
	10	CARDLINK one A.E.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ (έως 23.5.2019)
	11	ΞΥΛΑΔΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
	12	WIND ZIEBEN ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
	13	ΦΩΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΚΑΒΑΛΑ Α.Ε.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
	14	ΜΥΛΟΠΟΤΑΜΟΣ ΦΩΣ 2 Α.Ε.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
	15	NUOVO KAVALA PHOTTOPOWER A.E.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
	16	PETROX SOLAR POWER A.E.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
	17	BETA SYNENERGIA KARVALI A.E.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
	18	PHOTTOPOWER EVMIRIO BETA A.E.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
	19	ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΦΩΤΟΣ ΒΗΤΑ ΞΑΝΘΗΣ Α.Ε.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
	20	ΑΙΟΛΙΚΟ ΠΑΡΚΟ ΒΟΙΩΤΙΑΣ ΑΜΑΛΙΑ Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	21	ΑΙΟΛΙΚΟ ΠΑΡΚΟ ΒΟΙΩΤΙΑΣ ΜΕΓΑΛΟ ΠΛΑΙ Α.Ε.	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ
	22	ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟΥ 2 Α.Ε.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
	23	Quest ΠΥΛΟΥ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Μ.Α.Ε.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ (από 11.07.2019)
	24	ΚΥΝΗΓΟΣ Α.Ε.	ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ (από 23.07.2019)
	25	Αθλητικός Όμιλος Κηφισιάς	ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.
	26	Quest International société à responsabilité limitée	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
Ευστράτιος Παπαευστρατίου	1	ΟΡΥΜΗΛ Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ
	2	BLUE CREST HOLDING S.A.	Διευθυντής (Director)
	3	BLUE WATER HOLDING S.A.	Διευθυντής (Director)
	4	KKFMS BV	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	5	RED CREST S.A.R.L.	Διευθυντής (Director)
	6	K&R HOLDINGS S.A.R.L.	Διευθυντής (Director)
	7	PROP-CO ΔΥΟ Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	8	ΑΚΡΩΤΗΡΙΟ ΤΡΑΧΗΛΑΣ ΤΡΙΑ Α.Ε.	ΜΕΛΟΣ ΔΣ
	9	ΑΥΓΗ Α.Ε	Μέλος Δ.Σ
	10	White Crest S.A	Μέλος Δ.Σ

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 αντικατάσταση του παραιτηθέντος κ.Απόστολου Παπαδόπουλου. Η εν λόγω απόφαση επικυρώθηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση της 22.02.2018.

Η Επιτροπή Ελέγχου κατά το έτος 2019 συνεδρίασε 6 φορές με την παρουσία όλων των μελών της. Στη συζήτηση θεμάτων αρμοδιότητας της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου εκκαλείτο ο Υπεύθυνος της Υπηρεσίας εσωτερικού ελέγχου Εμμανουήλ Ανδρικάκης.

Η Επιτροπή Ελέγχου συναντήθηκε 2 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 2018 και για την επισκόπηση της Κατάστασης Επενδύσεων 31.12.2019. Επίσης η Επιτροπή Ελέγχου συναντήθηκε με τους εξωτερικούς ελεγκτές για την παρουσίαση της ετήσιας Έκθεσης Ελέγχου 2018 καθώς και για την παρουσίαση του Προγράμματος Ελέγχου για τη χρήση 2019 από την ελεγκτική εταιρεία PricewaterhouseCoopers S.A. Τα ευρήματα του Εσωτερικού Ελέγχου 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 τη χρήση 2019.

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 αντικατάσταση του παραιτηθέντος 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

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.

Κατά την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών και δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων που πραγματοποιήθηκε από τις 28.11.2019 έως και τις 12.12.2019, σε συνέχεια της απόφασης από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της 06.09.2019 σε συνδυασμό με την από 12.11.2019 απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας αντλήθηκαν κεφαλαία συνολικού ποσού €50.070.430,20 μέσω της άσκησης των δικαιωμάτων προτίμησης και προεγγραφής καθώς και της Ιδιωτικής Τοποθέτησης.

Κατόπιν των ανωτέρω, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά €50.070.430,20, με την έκδοση 23.843.062 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 2,10η κάθε μία. Έτσι, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σήμερα σε €75.105.645,30 και διαιρείται σε 35.764.593 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €2,10 η κάθε μία. 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 31.12.2019 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 2019 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	13.444.093	37,59
Κουτσουρέλη	Ευτυχία	Σοφοκλής	6.014.689	16,82

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 ν. 4548/2018

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 ν. 4548/2018.

8. Αρμοδιότητα του Διοικητικού Συμβουλίου ή ορισμένων μελών, για την έκδοση νέων μετοχών ή την αγορά ίδιων μετοχών σύμφωνα με το άρθρο 49 του Ν. 4548/2018.

Σύμφωνα με απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της 27/09/2017, η Εταιρεία μπορούσε να προβεί στην αγορά ιδίων μετοχών, βάσει των διατάξεων του άρθρου 49 του Ν. 4548/2018, 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 είχε εξουσιοδοτηθεί 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, 04 Μαρτίου 2020

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 2019, 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 2019, 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 Ν. 4548/2018.

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 2019 γνωστοποιούνται στη Σημείωση 19 των συνημμένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κύρια θέματα ελέγχου

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

Κύριο Θέμα Ελέγχου	**Οι διαδικασίες που ακολουθήσαμε για την αντιμετώπιση του κύριου θέματος ελέγχου**
Αποτίμηση επενδυτικών ακινήτων Τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας περιλαμβάνουν κυρίως γραφεία, αποθήκες, ξενοδοχεία και καταστήματα. Η Εταιρεία αποτιμά τις επενδύσεις σε ακίνητα στην εύλογη αξία σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 40 και την ΚΥΑ 26294/Β.1425/19.07.2000 (ΦΕΚ 949/31.07.2000), εφαρμόζοντας τις μεθόδους των προεξοφλημένων ταμειακών ροών και της υπολειμματικής μεθοδου σε συνδυασμό με τη συγκριτική μέθοδο. 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. 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 12 Φεβρουαρίου 2020 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου με βάση την οποία εγκρίθηκε η Κατάσταση Επενδύσεων που συνέταξε η Εταιρεία για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2019, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του άρθρου 25 του Ν. 2778/1999 και της απόφασης 8/259/19.12.2002 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως τροποποιήθηκε από τις αποφάσεις 10/566/26.10.2010 και 5/760/14.09.2016. Όπως αναφέρεται στη σημείωση 6 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, σύμφωνα με τις εκτιμήσεις των πιστοποιημένων εκτιμητών και της διοίκησης, η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας ανήλθε σε € 59,8 εκ. κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019, αντιπροσωπεύοντας το 61% 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 € 4,0 εκ. και έχει καταχωρηθεί στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων.	Οι διαδικασίες ελέγχου μας σχετικά με τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας για την 31 Δεκεμβρίου 2019 περιλάμβαναν τα ακόλουθα: • Λάβαμε τις αποτιμήσεις των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας που διενεργήθηκαν από τους πιστοποιημένους εκτιμητές της διοίκησης με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2019. • Συμφωνήσαμε τις εύλογες αξίες των επενδυτικών ακινήτων, που προέκυψαν σύμφωνα με τις αποτιμήσεις, με τα οικεία ποσά που είχαν καταχωρηθεί στα λογιστικά αρχεία της Εταιρείας. • Διαβάσαμε τη σύμβαση συνεργασίας μεταξύ των πιστοποιημένων εκτιμητών και της Εταιρείας για να εκτιμήσουμε τους όρους ανάθεσης της ως άνω εργασίας. • Αξιολογήσαμε και επιβεβαιώσαμε την ανεξαρτησία των πιστοποιημένων εκτιμητών της Εταιρείας, τις ικανότητες και την αντικειμενικότητα τους. Δεν εντοπίστηκαν στοιχεία ή γεγονότα που να υποδεικνύουν ότι έχει επηρεαστεί η ανεξαρτησία των πιστοποιημένων εκτιμητών. • Για τα επενδυτικά ακίνητα, επιβεβαιώσαμε ότι χρησιμοποιήθηκαν μέθοδοι αποτίμησης αποδεκτές από τα Διεθνή Πρότυπα Αποτίμησης, οι οποίες κρίθηκαν κατάλληλες για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων την 31 Δεκεμβρίου 2019. • 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 2019. 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. • 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

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. 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.	υιοθετήθηκαν στις διενεργηθείσες αποτιμήσεις, όπως τα προεξοφλητικά επιτόκια, τα μισθώματα της αγοράς και η απόδοση στη λήξη των επιμέρους μισθωτικών συμβάσεων. Από τις ελεγκτικές μας διαδικασίες προέκυψε ότι οι διενεργηθείσες αποτιμήσεις βασίστηκαν σε εύλογες παραδοχές και σε κατάλληλα δεδομένα. Τα έσοδα από τη μίσθωση των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας υποστηρίζονταν από τις υπάρχουσες συμβάσεις, ενώ τα προεξοφλητικά επιτόκια, τα μισθώματα της αγοράς και η απόδοση στη λήξη ήταν σύμφωνα με τις προσδοκίες μας που διαμορφώθηκαν με βάση τις υπάρχουσες συνθήκες της αγοράς. • Επισκοπήσαμε τις διαδικασίες που εφάρμοσε η Εταιρεία και τις αντίστοιχες αποφάσεις του Διοικητικού της Συμβουλίου σχετικά με την αγορά νέων επενδυτικών ακινήτων. Επιβεβαιώσαμε το τίμημα αγοράς των νέων επενδυτικών ακινήτων με τα αντίστοιχα συμβόλαια αγοράς 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 2019, με σκοπό την αξιολόγηση της λογικότητας της μεταβολής. • Τέλος, διαπιστώσαμε ότι οι γνωστοποιήσεις που περιλαμβάνονται στη σημείωση 6 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ήταν κατάλληλες και σύμφωνες με τις απαιτήσεις του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 40.

Άλλες Πληροφορίες

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι υπεύθυνα για τις Άλλες Πληροφορίες. Οι Άλλες Πληροφορίες, που περιέχονται στην προβλεπόμενη από το Ν. 3556/2007 Ετήσια Οικονομική Έκθεση, είναι οι Δηλώσεις των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου καθώς και ο Πίνακας Χρήσης Αντληθέντων Κεφαλαίων (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 το Ν. 4548/2018, και ότι έχει συνταχθεί η προβλεπόμενη από το άρθρο 152 του Ν. 4548/2018 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 31/12/2019 αντιστοιχούν στις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις,
- Η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 150 και 151 του Ν. 4548/2018,
- Η Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που αναφέρονται στις περιπτώσεις γ και δ του άρθρου 152 του Ν. 4548/2018.

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 Ν. 4548/2018, 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. Ο διορισμός μας έχει αδιαλείπτως ανανεωθεί, καλύπτοντας μια συνολική περίοδο ελέγχου τεσσάρων ετών, με βάση τις κατ' έτος λαμβανόμενες αποφάσεις της τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων**.**

Αθήνα, 05 Μαρτίου 2020

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 A.E.E.A.Π.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
για τη χρήση από 01 Ιανουαρίου 2019 έως 31 Δεκεμβρίου 2019

Με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Σημ.	31.12.2019	31.12.2018
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	59.793	39.623
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	7	165	169
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	9	5	-
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	8	3	5
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	10	122	34
		60.088	**39.831**
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	10	224	94
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11	37.568	1.303
		37.792	**1.397**
Σύνολο ενεργητικού		**97.880**	**41.228**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	12	75.106	27.777
Αποθεματικά		2.866	82
Αποτελέσματα εις νέον		5.972	2.871
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**83.944**	**30.730**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια	14	11.954	8.930
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	13	8	6
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	15	318	347
		12.280	**9.283**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	15	1.157	373
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		36	132
Υποχρέωση από μίσθωση		5	-
Δάνεια	14	458	710
		1.656	**1.215**
Σύνολο υποχρεώσεων		**13.936**	**10.498**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**97.880**	**41.228**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 35 έως 65 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων

	Σημ.	Από 1η Ιανουαρίου έως 31.12.2019	Από 1η Ιανουαρίου έως 31.12.2018
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	16	2.928	2.175
		2.928	**2.175**
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	6	4.032	1.734
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	17	(415)	(291)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	18	(328)	(243)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	19	(325)	(202)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	7	(7)	(7)
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	8	(2)	(1)
Αποσβέσεις δικαιωμάτων	9	(4)	-
Λοιπά κέρδη/ (ζημιές) - καθαρά		(77)	(3)
Λειτουργικά Κέρδη		**5.802**	**3.162**
Χρηματοοικονομικά έσοδα		235	3
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(456)	(44)
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά	20	**(221)**	**(41)**
Κέρδη/ (ζημίες) προ φόρων		**5.581**	**3.121**
Φόροι	21	(198)	(242)
Καθαρά κέρδη/ (ζημίες) χρήσης		**5.383**	**2.879**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		**5.383**	**2.879**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα:			
Στοιχεία τα οποία ενδέχεται να μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα			
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες)		(1)	(1)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης, μετά φόρων		(1)	(1)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		5.382	2.878
Κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους			
(εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)			
Βασικά και προσαρμοσμένα	23	0,42	0,24

Οι σημειώσεις στις σελίδες 35 έως 65 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων

	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2018		**27.777**	**25**	**466**	**28.268**
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) 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**
Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2019		**27.777**	**82**	**2.871**	**30.730**
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης		-	-	5. 382	**5.382**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		-	-	**5.382**	**5.382**
Μείωση Μετοχικού Κεφαλαίου	12	(2.742)	2.742	-	-
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	12	50.071	-	-	**50.071**
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	12	-	-	(1.583)	**(1.583)**
Μέρισμα χρήσης 2018 εγκεκριμένο από τους μετόχους	22	-	-	(656)	**(656)**
Τακτικό αποθεματικό		-	42	(42)	-
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2019		**75.106**	**2.866**	**5.972**	**83.944**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 35 έως 65 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση ταμειακών ροών

	Σημ.	Από 1η Ιανουαρίου έως 31.12.2019	Από 1η Ιανουαρίου έως 31.12.2018
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Καθαρά κέρδη προ φόρων		5.581	3.121
Αναπροσαρμογές για:			
Αποσβέσεις		13	8
(Αύξηση)/μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	6	(4.032)	(1.734)
Προβλέψεις		-	(2)
Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού - έξοδο/(έσοδο) χρήσης		3	-
Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/ έξοδα - καθαρά		221	(10)
Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης			
(Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων		(218)	(4)
Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων		819	93
Καταβληθέντες τόκοι		(393)	1
Καταβληθείς φόρος		(294)	(216)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**1.700**	**1.257**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση		-	-
Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	7,8	(3)	(2)
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	6	(16.138)	(11.721)
Εισπράξεις από πωλήσεις χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση		-	-
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		**(16.141)**	**(11.723)**
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	12	50.071	-
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	12	(1.583)	-
Πληρωμές δανείων		(16.201)	-
Εισπράξεις από αλληλόχρεο δανεισμό		11.454	-
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων		7.622	9.650
Αποπληρωμή κεφαλαίου μισθώσεων		(4)	-
Μερίσματα πληρωθέντα		(653)	(417)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**50.706**	**9.233**
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		**36.265**	**(1.233)**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης		1.303	2.536
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	11	**37.568**	**1.303**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 35 έως 65 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 ν.4548/2018 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 ν. 4548/2018, καθώς και από κανονιστικές αποφάσεις και εγκυκλίους της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και των Υπουργείων 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 ως ανώνυμη Εταιρεία και από το Χρηματιστήριο Αθηνών ως εισηγμένη Εταιρεία.

Από την 31.07.2017 τελεί υπό διαπραγμάτευση στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019 η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας έχει ως εξής:

Μέτοχος	**Αριθμός Μετοχών**	**Ποσοστό**
Φέσσας Θεόδωρος	13.444.093	37,59%
Κουτσουρέλη Ευτυχία	6.014.689	16,82%
Λοιποί μέτοχοι	16.305.811	45,59%
Σύνολο	**35.764.593**	**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 31.12.2019 η Εταιρεία απασχολούσε 4 υπαλλήλους (31.12.2018: 3).

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2019 συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ») όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στην από 04.03.2020 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.

Τα προβλεπόμενα μελλοντικά έσοδα της Εταιρείας, λαμβάνοντας υπόψη τις μακροχρόνιες συμβάσεις μίσθωσης που έχει συνάψει η Εταιρεία με τον Όμιλο Quest, καθόσον οι εταιρείες του Ομίλου Quest κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019 συνεισφέρουν το 49,1% των ετησιοποιημένων μισθωμάτων, 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 2019.

2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες: Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2019 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της Εταιρείας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

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. Οι μισθώσεις της Εταιρείας αφορούν αποκλειστικά σε μεταφορικά μέσα και η επίδραση από την εφαρμογή του προτύπου δεν ήταν σημαντική (σημείωση 9)

ΔΠΧΑ 9 (Τροποποιήσεις) «Δικαιώματα πρόωρης αποπληρωμής με καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης»

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.

ΔΛΠ 28 (Τροποποιήσεις) «Μακροπρόθεσμες συμμετοχές σε συγγενείς και κοινοπραξίες»

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.

Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α 23 «Αβεβαιότητα σχετικά με τον χειρισμό θεμάτων φορολογίας εισοδήματος»

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.Α 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»

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.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ (Κύκλος 2015 – 2017)

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιλαμβάνουν αλλαγές σε τέσσερα ΔΠΧΑ.

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.

ΔΛΠ 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.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

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» (εφαρμόζονται 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.

ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39 και ΔΠΧΑ 7 (Τροποποιήσεις) «Αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020)

Οι τροποποιήσεις αλλάζουν ορισμένες απαιτήσεις σχετικά με τη λογιστική αντιστάθμισης κινδύνου ώστε να παρέχουν διευκόλυνση σχετικά με τις πιθανές επιπτώσεις της αβεβαιότητας που θα προκαλέσει η αλλαγή των επιτοκίων αναφοράς. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να παρέχουν πρόσθετες πληροφορίες στους επενδυτές σχετικά με τις σχέσεις αντιστάθμισής τους, οι οποίες επηρεάζονται άμεσα από αυτές τις αβεβαιότητες.

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι υποχρεώσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες βάσει των δικαιωμάτων που είναι σε ισχύ στη λήξη της περιόδου αναφοράς. Η ταξινόμηση δεν επηρεάζεται από τις προσδοκίες της οντότητας ή από γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς. Επιπλέον, η τροποποίηση αποσαφηνίζει τη σημασία του όρου «διακανονισμός» μιας υποχρέωσης του ΔΛΠ 1. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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. 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 ΔΠΧΑ 9 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.

2.3.15 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 φόρος αποδίδεται στην αρμόδια φορολογική αρχή μέσα στο πρώτο δεκαπενθήμερο του μήνα που ακολουθεί το χρονικό διάστημα που αφορούν οι εξαμηνιαίοι πίνακες επενδύσεων. Σε περίπτωση παρακράτησης φόρου επί κτηθέντων μερισμάτων, ο φόρος αυτός συμψηφίζεται με το φόρο που προκύπτει από τη δήλωση που υποβάλλεται

από την εταιρεία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία εντός του μηνός Ιουλίου. Τυχόν πιστωτικό υπόλοιπο μεταφέρεται για συμψηφισμό με επόμενες δηλώσεις. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρείας και των μετόχων της. 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.

2.3.16 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.

1.3.17 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.

2.3.18 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.

2.3.19 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.

2.3.20 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:

Οι μισθώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι μισθωτής αναγνωρίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης ως ένα δικαίωμα χρήσης περιουσιακού στοιχείου και μία υποχρέωση μίσθωσης, την ημερομηνία που το μισθωμένο πάγιο καθίσταται διαθέσιμο για χρήση.

Οι υποχρεώσεις μισθώσεων περιλαμβάνουν την καθαρή παρούσα αξία των ακόλουθων μισθωμάτων:

- τα σταθερά μισθώματα (συμπεριλαμβανομένου και των «κατ' ουσία» σταθερών πληρωμών)
- τα μεταβλητά μισθώματα, που εξαρτώνται από έναν δείκτη ή ένα επιτόκιο, τα οποία αρχικά επιμετρώνται με χρήση του δείκτη ή του επιτοκίου κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου τα ποσά που αναμένονται να καταβληθούν βάσει εγγυημένων υπολειμματικών αξιών
- η τιμή εξάσκησης του δικαιώματος αγοράς, εάν είναι μάλλον βέβαιο ότι η Εταιρεία θα εξασκήσει αυτό το δικαίωμα, και
- την καταβολή ποινής για καταγγελία της μίσθωσης, εάν η διάρκεια της μίσθωσης αποτυπώνει την άσκηση δικαιώματος της Εταιρείας για καταγγελία της μίσθωσης.

Οι πληρωμές μισθωμάτων προεξοφλούνται με το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης ή, εάν αυτό το επιτόκιο δεν μπορεί να προσδιορισθεί από τη σύμβαση, με το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού ("incremental borrowing rate"), δηλαδή το επιτόκιο με το οποίο θα επιβαρυνόταν ο Όμιλος για να δανειστεί το απαραίτητο κεφάλαιο, ώστε να αποκτήσει ένα στοιχείο παρόμοιας αξίας με το μισθωμένο στοιχείο ενεργητικού, για παρόμοια χρονική περίοδο, με παρόμοιες εξασφαλίσεις και σε παρόμοιο οικονομικό περιβάλλον.

Μετά την αρχική τους επιμέτρηση, οι υποχρεώσεις μίσθωσης αυξάνονται από το χρηματοοικονομικό κόστος τους και μειώνονται από την πληρωμή των μισθωμάτων. Η υποχρέωση μίσθωσης επανεπιμετράται για να αποτυπώσει τυχόν επανεκτιμήσεις ή τροποποιήσεις της μίσθωσης.

2.3.21 Διανομή μερισμάτων

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

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

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

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

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.

(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 14) 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 -42,1%.

(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 ετησιοποιημένων εσόδων από μισθώματα που προέρχεται από θυγατρικές και συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου Quest Συμμετοχών Α.Ε. ανερχόταν την 31.12.2019 στο 49,1% από 69,4% στις 31.12.2018 των συνολικών εσόδων από μισθώματα (Σημειώσεις 16 και 26).

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ανά βαθμίδα πιστωτικής αξιολόγησης (Moody's) στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και 31 Δεκεμβρίου 2018.

Αξιολόγηση 31/12/2019	**Ταμειακά Διαθέσιμα**	**Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις**
Caa1	37.566	
Αντισυμβαλλόμενοι χωρίς αξιολόγηση πιστοληπτικής ποιότητας		346

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

Σχετική ανάλυση της ενηλικίωσης των απαιτήσεων της Εταιρείας περιλαμβάνεται στη Σημείωση 10.

(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):

31.12.2019	**Μέχρι 1 έτος**	**1 έως 2 έτη**	**3 έως 5 έτη**	**Πάνω από 5 έτη**	**Σύνολο**
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.148	-	-	-	**1.148**
Δάνεια και υποχρεώσεις μίσθωσης	896	814	2.383	10.571	**14.664**
	2.044	**825**	**2.391**	**10.962**	**15.812**

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	1.063	976	2.761	6.587	**11.386**
	1.427	**976**	**2.761**	**6.587**	**11.750**

Οι ληφθείσες εγγυήσεις συνολικού ποσού € 390 χιλ. είναι επιστρεπτέες ανάλογα με την αναμενόμενη περίοδο λήξης των υφιστάμενων μισθωτικών συμβάσεων και συγκεκριμένα ποσό € 4,8 χιλ. μέχρι το 2020, ποσό € 12 χιλ. μέχρι το 2021, ποσό € 24 χιλ. μέχρι το 2024 και ποσό € 349 χιλ. μέχρι το 2033.

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) συν υποχρεώσεις από μίσθωση μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.

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

Παρακάτω παρουσιάζονται οι δείκτες μόχλευσης (debt ratio και net debt ratio) στο σύνολο του ενεργητικού κατά την 31.12.2019 σε σύγκριση με την 31.12.2018.

	31.12.2019	**31.12.2018**
Δάνεια και υποχρεώσεις από μίσθωση	12.418	9.640
Σύνολο στοιχείων ενεργητικού	97.880	41.228
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	37.568	1.303
Debt Ratio	**12,7%**	**23,4%**
Net Debt Ratio	**-25,7%**	**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»).

Η Εταιρεία δεν κατέχει χρηματοοικονομικά στοιχεία επιμετρούμενα σε εύλογη αξία. Ωστόσο η Εταιρεία κατέχει επενδυτικά ακίνητα που επιμετρώνται σε εύλογη αξία (σημείωση 6).

Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019, η λογιστική αξία των πελατών και λοιπών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων, των δανείων καθώς και του κονδυλίου προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις, προσέγγιζε την εύλογη αξία.

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

4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

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 επενδυτικούς τύπους ακινήτων και περιλαμβάνουν έσοδα από περιουσιακά στοιχεία που ανήκουν σε διαφορετικούς τύπους ακινήτων.

Την 31.12.2019 όλα τα ακίνητα της Εταιρείας βρίσκονταν στην Ελλάδα. Επίσης οι τύποι των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας διαχωρίζονται σε γραφεία (περιλαμβάνονται και ακίνητα μικτής χρήσης, γραφεία με ισόγεια καταστήματα), καταστήματα, ξενοδοχεία, κτίρια αποθηκευτικών χώρων (logistics), κτίρια ειδικής χρήσης (μονάδα φροντίδας ηλικιωμένων) και οικόπεδα.

Σε σχέση με προηγούμενες περιόδους προέκυψαν οι παρακάτω αλλαγές των τομέων επενδυτικής δραστηριότητας:

1. Την 30η Αυγούστου 2019, η Εταιρεία υπέγραψε μισθωτήριο για το ακίνητο που βρίσκεται επί της Ι. Γενναδίου 4 με την εταιρεία «THE GREEK FOUNDATION I.K.E.» και την μετατροπή του ακίνητου από κτίριο γραφείων σε ξενοδοχείο. Για τον λόγο αυτό προέκυψε μεταφορά από τον τομέα των γραφείων στα ξενοδοχεία. Ο μισθωτής έχει αναλάβει το κόστος των εργασιών διαμόρφωσης και μετατροπής του κτιρίου σε ξενοδοχείο (Σημ.6).
2. Λόγω των τριών (3) ξενοδοχείων που είχε στην κατοχή της την 31.12.2019 η Εταιρεία, συγκεκριμένα τα Mr&Mrs White Paros, Mr&Mrs White Tinos και το ακίνητο επί της Ι.Γενναδίου 4, η Εταιρεία παρακολουθεί πλέον τα «Ξενοδοχεία» ως ξεχωριστό τομέα επενδυτικής δραστηριότητας. Έγινε η σχετική αναπροσαρμογή και στον συγκριτικό πίνακα για τη χρήση του 2018 καθώς έως την 31.12.2018 τα ξενοδοχεία περιλαμβάνονταν στα ακίνητα «Ειδικής Χρήσης».
3. Λόγω της κύριας χρήσης δύο (2) κτιρίων γραφείων με ισόγεια καταστήματα, η Εταιρεία τα παρακολουθεί πλέον στον τομέα των «γραφείων» ενώ έως την 31.12.2018 η Εταιρεία τα παρακολουθούσε σε ξεχωριστή επενδυτική κατηγορία, σαν ακίνητα «Μικτής Χρήσης».

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

Η κατανομή των αποτελεσμάτων της χρήσης 2019 ανά λειτουργικό τομέα είναι η ακόλουθη :

	01.01.2019 – 31.12.2019						
	Γραφεία	**Αποθήκες**	**Ξενοδοχεία**	**Καταστήματα**	**Ειδικής Χρήση**	**Οικόπεδα**	**Σύνολο**
ΠΩΛΗΣΕΙΣ							
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	1.404	785	589	62	88	-	2.928
Σύνολο	**1.404**	**785**	**589**	**62**	**88**	**-**	**2.928**
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ							
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	1.736	566	1.482	109	131	8	4.032
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(148)	(138)	(101)	(7)	(20)	(1)	(415)
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	**2.992**	**1.213**	**1.970**	**164**	**199**	**7**	**6.545**
Συμφωνία καθαρών κερδών/ (ζημιών) χρήσης:							

Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	6.545
Λοιπά έξοδα	(743)
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά	(221)
Φόροι	(198)
Καθαρά κέρδη/ (ζημίες) χρήσης	**5.383**

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

	01.01.2018 – 31.12.2018					
	Γραφεία	**Αποθήκες**	**Ξενοδοχεία**	**Καταστήματα**	**Ειδικής Χρήσης**	**Σύνολο**
ΠΩΛΗΣΕΙΣ						
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	1.281	741	61	52	40	2.175
Σύνολο	**1.281**	**741**	**61**	**52**	**40**	**2.175**
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ						
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	858	485	120	79	192	1.734
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(172)	(106)	(1)	(11)	(1)	(291)
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	**1.967**	**1.120**	**180**	**120**	**231**	**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**

6. Επενδύσεις σε ακίνητα

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

Χώρα	**Ελλάδα**						
Χρήση	**Γραφεία**	**Αποθήκες**	**Ξενοδοχεία**	**Καταστήματα**	**Ειδικής Χρήση**	**Οικόπεδα**	**Σύνολο**
Προσδιορισμός εύλογης αξίας	3	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία έναρξης χρήσης 1 Ιανουαρίου 2018	**16.990**	**8.407**	**-**	**771**	**-**	**-**	**26.168**
Αγορά ακινήτων επένδυσης	6.278	640	3.553	**-**	1.043	-	**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	832	485	147	79	191	-	**1.734**
Εύλογη αξία λήξης χρήσης 31 Δεκεμβρίου 2018	**24.298**	**9.541**	**3.700**	**850**	**1.234**	**-**	**39.623**
Εύλογη αξία έναρξης χρήσης 1 Ιανουαρίου 2019	**24.298**	**9.541**	**3.700**	**850**	**1.234**	**-**	**39.623**
Αγορά ακινήτων επένδυσης	9.853	-	3.004	2.565	-	520	**15.942**
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	-	196	-	-	-	-	**196**
Μεταφορές λόγω αλλαγής χρήσης	(5.500)	-	5.500	-	**-**	**-**	**-**
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	1.736	566	1.482	109	131	8	**4.032**
Εύλογη αξία λήξης χρήσης 31 Δεκεμβρίου 2019	**30.387**	**10.303**	**13.686**	**3.524**	**1.365**	**528**	**59.793**

Την 16η Απριλίου 2019 η Εταιρεία προχώρησε σε αγορά ενός οικοπέδου επί της Λ. Κηφισού 117 στον Άγιο Ιωάννη Ρέντη. Το οικόπεδο έχει συνολική επιφάνεια 640,24 τ.μ., έχει πρόσοψη επί της Λ. Κηφισού και είναι όμορο με το ακίνητο της Εταιρείας που βρίσκεται επί της Λ. Κηφισού 119, έναντι συνολικού τιμήματος € 248 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης € 4,8 χιλ.). Το οικόπεδο βαρύνεται με συνολική υποχρέωση 137,06 τ.μ. εισφοράς γης που μετατρέπεται σε χρήμα και η οποία περιλαμβάνεται στην επιμέτρηση της εύλογης αξίας του οικοπέδου. Την καταβολή της εισφοράς θα αναλάβει η Εταιρεία όταν αυτή καταλογισθεί.

Την 18η Απριλίου 2019 η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά του ξενοδοχείου «Mr & Mrs White Tinos». Πρόκειται για ένα ξενοδοχείο 4 αστέρων εγκατεστημένο στην περιοχή Άγιος Ιωάννης Πόρτο στη νότια πλευρά της Τήνου. Το ξενοδοχείο αποτελείται από τρία (3) κτίρια κτισμένα σε οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 7.877,00 τ.μ. και διαθέτει 60 δωμάτια, μία πισίνα, εστιατόριο/μπαρ, χώρο spa και χώρο στάθμευσης. Το ξενοδοχείο είναι μισθωμένο στην εταιρεία «Hotel Keys ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.», θυγατρική της «Hotel Brain Α.Ε.», η οποία είναι διεθνώς αναγνωρισμένη στον τομέα της

εκμετάλλευσης ξενοδοχειακών μονάδων. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε €2.960 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης € 44 χιλ.).

Την 10η Οκτωβρίου 2019 η Εταιρεία ανακηρύχθηκε ως πλειοδότρια σε πλειστηριασμό οριζόντιας ιδιοκτησίας γραφείων 4ου ορόφου με συνολική επιφάνεια 419,06 τ.μ. που βρίσκεται επί της οδού Μητροπόλεως 3 στην πλατεία Συντάγματος. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε €1.466 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης € 47 χιλ.).

Την 29η Οκτωβρίου 2019 η Εταιρεία ανακηρύχθηκε ως πλειοδότρια σε πλειστηριασμό εμπορικού καταστήματος συνολικής επιφανείας 281,35 τ.μ. που βρίσκεται επί των οδών 25ης Μαρτίου 1 και Εθελοντών Δωδεκανησίου στην πόλη της Ρόδου. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε € 765 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης € 9 χιλ.).

Την 4η Νοεμβρίου 2019 η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά ενός οικοπέδου άρτιο και οικοδομήσιμο που βρίσκεται στην Νάουσα της Πάρου. Το εν λόγω ακίνητο έχει συνολική επιφάνεια 518,40 τ.μ. και είναι όμορο με το ακίνητο της Εταιρείας που στεγάζει το ξενοδοχείο Mr&Mrs White Paros. Το οικόπεδο είναι πλήρως μισθωμένο στην Hotel Keys Μονοπρόσωπη Α.Ε. ως parking του ξενοδοχείου. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε € 260 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης € 7,2 χιλ.).

Την 11η Νοεμβρίου 2019 η Εταιρεία ανακηρύχθηκε ως πλειοδότρια σε πλειστηριασμό (6) οριζοντίων ιδιοκτησιών γραφειακών χώρων , Β',Γ' και Δ' ορόφου συνολικής επιφανείας 1.620 τ.μ., που βρίσκονται σε κτίριο γραφείων στην Λεωφ. Ελευθερίου Βενιζέλου 280, στην Καλλιθέα. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε € 1.755 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης € 23 χιλ.).

Την 28η Νοεμβρίου 2019 η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά αυτοτελούς, οκταώροφου κτιρίου γραφείων με ισόγειο κατάστημα, συνολικής επιφάνειας 3.022,24 τ.μ. Το εν λόγω ακίνητο βρίσκεται επί της οδού Αιόλου 67, στην Αθήνα και έχει ανεγερθεί σε οικόπεδο έκτασης 401,66 τ.μ. Το κτίριο αποτελείται από ισόγειο και επτά (7) υπέρ του ισογείου ορόφους με συνολική επιφάνεια 2.681,83 τ.μ. και από υπόγειο με επιφάνεια 340,31 τ.μ.. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε € 6.500 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης € 61 χιλ.).

Την 23η Δεκεμβρίου 2019 η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά οριζόντιας ιδιοκτησίας συνολικής επιφάνειας 474 τ.μ., που αποτελείται από ισόγειο 175,83 τ.μ., μεσώροφο 87,92 τ.μ. και υπόγειο 210,25 τ.μ. Το εν λόγω ακίνητο βρίσκεται σε πολυώροφο κτίριο επί της Λεωφόρου Βασιλίσσης Σοφίας 64. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε € 1.750 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης € 41 χιλ.).

Η εύλογη αξία των Επενδύσεων σε Ακίνητα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019, σύμφωνα με την έκθεση των Πιστοποιημένων Ανεξάρτητων Εκτιμητών, ανερχόταν σε € 59.793 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένης της αξίας του ιδιοχρησιμοποιούμενου χώρου γραφείων της Εταιρείας αξίας € 204 χιλ.) έναντι αξίας € 39.623 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένης της αξίας του ιδιοχρησιμοποιούμενου χώρου γραφείων της Εταιρείας αξίας € 189 χιλ.) κατά την 31η Δεκεμβρίου 2018. Η αύξηση αυτή οφείλεται στην προσθήκη 8 ακινήτων συνολικής αξίας € 15.942 εκ., στην αύξηση της αξίας του υφισταμένου χαρτοφυλακίου κατά € 4.032 χιλ. και σε μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες € 196 χιλ.

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 την εκτίμηση της αξίας του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας κατά της 31.12.2019 εφαρμόστηκαν κατά περίπτωση, η (α) μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων ή συγκριτική μέθοδος, (β) μέθοδος της κεφαλαιοποίησης εισοδήματος ή μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) και (γ) η υπολειμματική μέθοδος.

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 (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης εξόδου (%)
Ελλάδα	Γραφεία	30.387	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	193	7,83%-9,31%	6,50%-8,00%
Ελλάδα	Αποθήκες	10.303	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	73	9,59%-9,81%	8,50%
Ελλάδα	Ξενοδοχεία	13.686	80% -85% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% -15% συγκριτική μέθοδος.	n/a	8,80%-9,22%	7,00%-8,50%
Ελλάδα	Καταστήματα	3.524	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	20	7,82%-8,12%	6,50%-7,00%
Ελλάδα	Ειδικής Χρήσης	1.365	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	8	8,82%	7,50%
Ελλάδα	Οικόπεδα	528	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος ή 90% συγκριτική μέθοδος & 10% υπολειμματική μέθοδος για το μη μισθωμένο	4	9,00%	8,00%-8,25%
		59.793				

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.

Οι κυριότερες μεταβολές στις αξίες των ακινήτων σε σχέση με την 31.12.2018 είναι οι κάτωθι:

1. Η αξία του ξενοδοχείου Mr&Mrs White Paros παρουσίασε αύξηση κατά € 700 χιλ. (18,92%). Η αύξηση αυτή δικαιολογείται λόγω των αποτελεσμάτων της λειτουργίας του ξενοδοχείου.

2. Η αξία του ακινήτου επί της Ι.Γενναδίου 4 παρουσίασε αύξηση κατά € 686 χιλ. (14,25%) κυρίως λόγω της μετατροπής της χρήσης του ακινήτου σε ξενοδοχείο, των εργασιών ανακαίνισης που πραγματοποιούνται από τον μισθωτή και του μισθωτηρίου που υπογράφηκε τον Αύγουστο 2019 με την «THE GREEK FOUNDATION I.K.E. THE GREEK FOUNDATION I.K.E.».

Σαν γενική παρατήρηση αναφορικά με τις αξίες των ακινήτων, αναφέρεται ότι καθόλη τη διάρκεια του 2019 υπήρχε αυξημένη

κινητικότητα για αγορά και μίσθωση ακινήτων υψηλών προδιαγραφών. Με αυτά τα δεδομένα, παρουσιάζονται αυξήσεις στα συγκριτικά στοιχεία της αγοράς, στα μισθώματα και στις αξίες αγοράς τα οποία δικαιολογούν πλήρως τις αυξήσεις των αξιών των ακινήτων της Εταιρείας.

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019 το μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-5% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση, €1.201 χιλ. υψηλότερη ή €1.211 χιλ. χαμηλότερη.

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019 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, €1.350 χιλ. χαμηλότερη ή € 1.292 χιλ. υψηλότερη.

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019 ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης εξόδου 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, €971 χιλ. χαμηλότερη ή €1.059 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 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**
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2019	**161**	**22**	**183**
Προσθήκες	-	3	3
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	**161**	**25**	**186**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2019	**7**	**7**	**14**
Αποσβέσεις	3	4	7
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	**10**	**11**	**21**
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2019	**151**	**14**	**165**

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 αφορούν λογισμικά προγράμματα και αναλύονται ως εξής:

	Λογισμικό	Σύνολο
Κόστος κτήσης		
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**
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2019	**8**	**8**
Προσθήκες	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	**8**	**8**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2019	**3**	**3**
Αποσβέσεις	2	2
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	**5**	**5**
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2019	**3**	**3**

9. Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων

Τα δικαιώματα χρήσης της Εταιρείας αφορούν ένα μισθωμένο αυτοκίνητο και αναλύονται ως εξής:

	Μεταφορικά μέσα	Σύνολο
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2019	**9**	**9**
Προσθήκες	-	-
Αποσβέσεις	4	4
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	**5**	**5**

10. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

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

	31.12.2019	31.12.2018
Εμπορικές απαιτήσεις	111	15
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(4)	(4)
Τελικές εμπορικές απαιτήσεις	**107**	**11**

Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (σημ. 26)	101	84
Έξοδα επομένων χρήσεων και προκαταβολές	9	8
Δεδουλευμένα έσοδα	96	-
Λοιπές απαιτήσεις και εγγυήσεις	33	25
Σύνολο Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	**346**	**128**
Μακροπρόθεσμες	122	34
Βραχυπρόθεσμες	224	94
Σύνολο	**346**	**128**

Οι εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας την 31η Δεκεμβρίου 2019 περιλαμβάνουν ποσό ύψους € 89 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	**31.12.2018**
Μη επισφαλείς απαιτήσεις		
Έως 1 μήνα	224	94
Από 1 μήνα έως 3 μήνες	-	-
Από 3 μήνες έως 12 μήνες	-	-
Άνω των 12 μηνών	-	-
Σύνολο μη επισφαλών απαιτήσεων	**224**	**94**
Επισφαλείς απαιτήσεις	**4**	**4**
Μείον: προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(4)	**(4)**
Καθαρές απαιτήσεις μετά από προβλέψεις	**224**	**94**

11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων έχει ως εξής:

	31.12.2019	**31.12.2018**
Διαθέσιμα στο ταμείο	2	1
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις	37.566	1.302
Σύνολο	**37.568**	**1.303**

Οι βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις αποτελούνται από καταθέσεις όψεως και προθεσμιακές καταθέσεις στην Ελλάδα. Η Εταιρεία έχει συνάψει δύο προθεσμιακές καταθέσεις ύψους € 5.000 χιλ. με λήξη 09/01/2020 και € 20.000 χιλ. με λήξη 20/03/2020 αντίστοιχα. Το σύνολο των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων αφορούν καταθέσεις σε Ευρώ.

12. Μετοχικό κεφάλαιο

Το Μετοχικό Κεφάλαιο αναλύεται ως ακολούθως:

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό Κεφάλαιο
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	**11.921.531**	**27.777**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	11.921.531	27.777
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	**11.921.531**	**27.777**
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	-	-2.742
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	23.843.062	50.071
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	**35.764.593**	**75.106**

Την 6η Σεπτεμβρίου 2019 η Εταιρεία με Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων, αποφάσισε τη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά του ποσού € 2.742 χιλ. με σκοπό τη δημιουργία ισόποσου ειδικού αποθεματικού. Η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου πραγματοποιήθηκε με αντίστοιχη μείωση της ονομαστικής αξίας της μετοχής από 2,33 Ευρώ σε 2,10 Ευρώ.

Την 20η Δεκεμβρίου 2019, έγινε η έναρξη της διαπραγμάτευσης στο Χρηματιστήριο Αθηνών 23.843.062 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών της Εταιρείας, ονομαστικής αξίας 2,10 ευρώ εκάστης, που προέκυψαν από την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου με καταβολή μετρητών και έκδοση νέων μετοχών, όπως αποφασίστηκε από την από 06.09.2019 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας σε συνδυασμό με την από 12.11.2019 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

Κατόπιν των ανωτέρω το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας αυξήθηκε κατά € 50.071 χιλ., με την έκδοση 23.843.062 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 2,10 η κάθε μία. Έτσι, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σήμερα σε €75.106 χιλ. και διαιρείται σε 35.764.593 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €2,10 η κάθε μία.

Οι δαπάνες που προέκυψαν από την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου ύψους € 1.583 χιλ. εμφανίζονται αρνητικά στο σύνολο ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας, ενώ ποσό ύψους € 68 χιλ. επιβαρύνει το κονδύλι Αμοιβές Τρίτων στα Λοιπά λειτουργικά έξοδα (Σημ.19).

Η Εταιρεία δεν έχει στην κατοχή της ίδιες μετοχές.

13. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

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

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

	31.12.2019	31.12.2018
Παρούσα αξία μη χρηματοδοτούμενων υποχρεώσεων	8	6
Υποχρέωση στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	**8**	**6**

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

	31.12.2019	31.12.2018
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	3	-
Σύνολο περιλαμβανόμενο στις παροχές σε εργαζομένους (Σημ. 18)	**3**	**-**

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

	31.12.2019	**31.12.2018**
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	6	6
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	3	-
Αναλογιστικά Κέρδη/ (Ζημίες) από μεταβολή χρηματοοικονομικών παραδοχών	(1)	-
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	**8**	**6**

Οι κύριες αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν έχουν ως εξής:

	31.12.2019	**31.12.2018**
Προεξοφλητικό επιτόκιο	0,80%	1,70%
Πληθωρισμός	1,70%	1,75%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	1,70%	1,75%

14. Δανειακές Υποχρεώσεις

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 € 10.000 χιλ. Το προϊόν του ομολογιακού δανείου καλύπτεται εξ ολοκλήρου από την τράπεζα ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε. και από την τράπεζα ALPHA BANK LONDON LTD και χρησιμοποιήθηκε για τη χρηματοδότηση νέων επενδύσεων σε ακίνητα.

Οι ομολογίες φέρουν επιτόκιο EURIBOR τριών ή έξι μηνών πλέον περιθωρίου, ενώ το δάνειο λήγει στις 15.10.2025. Δυνάμει της από 15.10.2019 πράξης τροποποίησης του εν λόγω προγράμματος κοινού ομολογιακού δανείου, επήλθε μείωση του ύψους του περιθωρίου επιτοκίου και τροποποιήθηκε το πρόγραμμα αποπληρωμής του κεφαλαίου του ομολογιακού δανείου, ήτοι τροποποιήθηκε η συνολική ονομαστική αξία των προς εξόφληση ομολογιών ανά ημερομηνία καταβολής ενώ η ημερομηνία λήξης του δανείου παρέμεινε ίδια.

Την 29.03.2019 η Εταιρεία είχε εκταμιεύσει το σύνολο του προϊόντος των εκδοθεισών ομολογιών ύψους € 10.000 χιλ. Την 31.12.2019 το ανεξόφλητο ποσό του συγκεκριμένου δανείου ήταν € 9.650 χιλ..

Την 78η Απριλίου 2019 η Εταιρεία σύναψε σύμβαση πίστωσης με ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό με την ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK ERGASIAS Α.Ε. ύψους € 2.932 χιλ. με ημερομηνία λήξης στις 18.07.2019 και κυμαινόμενου επιτοκίου, προκειμένου να χρηματοδοτήσει νέες επενδύσεις σε ακίνητα. Στις 05.07.2019 έγινε εξόφληση του συγκεκριμένου αλληλόχρεου δανεισμού.

Την 14η Ιουνίου 2019 η Εταιρεία, σε συνέχεια της από 12.06.2019 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας προχώρησε σε σύναψη προγράμματος εκδόσεως κοινού ομολογιακού δανείου ανώτατου ύψους € 20.000 χιλ. σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 59-74 του ν. 4548/2018 και του άρθρου 14 του ν.3156/2003 ως ισχύουν, το οποίο θα εκταμιεύεται σταδιακά και θα χρησιμοποιηθεί για τη χρηματοδότηση νέων επενδύσεων σε ακίνητα. Οι ομολογίες φέρουν επιτόκιο EURIBOR τριών μηνών πλέον περιθωρίου, ενώ το δάνειο λήγει στις 14.06.2027.

Την 15η Οκτωβρίου 2019 η Εταιρεία είχε εκταμιεύσει ομολογίες ύψους € 7.272 χιλ., από τις οποίες εξοφλήθηκαν ομολογίες ύψους € 4.340 χιλ. στις 20.12.2019. Την 31.12.2019 το ανεξόφλητο ποσό του συγκεκριμένου δανείου ήταν € 2.932 χιλ.

Την 28η Νοεμβρίου 2019 η Εταιρεία έκανε χρήση της πίστωσης με ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό με την ΤΡΑΠΕΖΑ ALPHA BANK Α.Ε. ύψους € 6.500 χιλ. με ημερομηνία λήξης στις 28.02.2020 και κυμαινόμενου επιτοκίου, προκειμένου να χρηματοδοτήσει νέες επενδύσεις σε ακίνητα. Το κεφάλαιο του αλληλόχρεου λογαριασμού εξοφλήθηκε στις 19.12.2019, ενώ οι τόκοι € 14 χιλ. εξοφλήθηκαν στις 03.01.2020. Το συνολικό ποσό της σύμβασης πίστωσης με ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό ανέρχεται σε € 12.000 χιλ..

Το σταθμισμένο επιτόκιο των δανειακών υποχρεώσεων που καταβλήθηκε το 2019 ανέρχεται σε 2,89% έναντι 3,50% το 2018.

	31.12.2019	31.12.2018
Αλληλόχρεος δανεισμός	14	-
Ομολογιακά δάνεια	12.398	9.640
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	**12.412**	**9.640**

	31.12.2019	31.12.2018
Μακροπρόθεσμος δανεισμός		
Ομολογιακά δάνεια	11.954	8.930
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	**11.954**	**8.930**
Βραχυπρόθεσμα δάνεια		
Αλληλόχρεος δανεισμός	14	-
Ομολογιακά δάνεια	444	710
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	**458**	**710**
Σύνολο δανείων	**12.412**	**9.640**

Η λήξη των δανειακών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	31.12.2019	31.12.2018
Έως 1 έτος	458	710
Από 1 έως 5 έτη	1.711	2.671
Πάνω από 5 έτη	10.243	6.259
	12.412	**9.640**

Οι υποχρεώσεις από τα ανωτέρω ομολογιακά δάνεια είναι εξασφαλισμένες με εμπράγματες εξασφαλίσεις επι των επενδυτικών ακινήτων (βλ. σημείωση 25). Επίσης, σύμφωνα με τους όρους των περισσότερων δανειακών συμβάσεων η Εταιρεία απαιτείται να συμμορφώνεται με συγκεκριμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες. Καθ' όλη την διάρκεια του υφιστάμενου δανεισμού η Εταιρεία κάλυπτε τις υποχρεώσεις συμμόρφωσης με τους εν λόγω δείκτες.

15. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής :

	31.12.2019	31.12.2018
Προμηθευτές	811	67
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 26)	8	9
Δεδουλευμένα έξοδα	266	198
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιπές εισφορές	4	57
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	54	33
Έσοδα επομένων χρήσεων	9	9
Ληφθείσες εγγυήσεις ενοικίων	323	347
Σύνολο	**1.475**	**720**

Ανάλυση υποχρεώσεων:

	31.12.2019	31.12.2018
Μακροπρόθεσμες	318	347
Βραχυπρόθεσμες	1.157	373
Σύνολο	**1.475**	**720**

Η αύξηση των υποχρεώσεων προς τους προμηθευτές και των δεδουλευμένων εξόδων οφείλεται στις προμήθειες των συνεργατών που συμμετείχαν στην αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

16. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων

	31.12.2019	31.12.2018
Έσοδα ενοικίων από επενδυτικά ακίνητα	2.928	2.175
Σύνολο	**2.928**	**2.175**

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, ενώ στις περισσότερες μισθώσεις σε περίπτωση αποπληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση ως προς τα έσοδα της Εταιρείας.

Τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις, πλην κάποιων μεμονωμένων μισθώσεων όπου υπάρχει ποσοστό επί του τζίρου επιπλέον από το μηνιαίο μίσθωμα το οποίο υπολογίζεται στις αρχές κάθε έτους και αφορά το προηγούμενο ημερολογιακό έτος. Το 2019 τα εν λόγω μεταβλητά μισθώματα ανήλθαν σε € 38,2 χιλ.

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

	31.12.2019	31.12.2018
1ο έτος	3.756	2.506
2ο έτος	3.746	2.484
3ο έτος	3.599	2.474
4ο έτος	3.557	2.441
5ο έτος	3.519	2.438
Πάνω από 5 έτη	13.512	8.984
Σύνολο	**31.690**	**21.327**

17. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

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

	1.1.2019 - 31.12.2019	1.1.2018 - 31.12.2018
Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	(273)	(166)
Έξοδα εκτιμήσεων	(33)	(10)
Έξοδα ασφάλισης	(47)	(39)
Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών κενών χώρων	(21)	(12)

Μεσιτικά έξοδα	-	(5)
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	(40)	(59)
Λοιπά έξοδα	(1)	-
Σύνολο	**(415)**	**(291)**

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

	1.1.2019 - 31.12.2019	**1.1.2018 - 31.12.2018**
Μισθωμένα ακίνητα	(409)	(291)
Μη μισθωμένα ακίνητα	(6)	-
Σύνολο	**(415)**	**(291)**

18. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

	1.1.2019 - 31.12.2019	**1.1.2018 - 31.12.2018**
Μισθοί	(150)	(129)
Εργοδοτικές εισφορές	(41)	(33)
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία (σημείωση 13)	(3)	-
Διανεμόμενα κέρδη στο προσωπικό – ΔΣ	(125)	(74)
Λοιπά έξοδα	(9)	(7)
Σύνολο	**(328)**	**(243)**

Τα Διανεμόμενα κέρδη στο προσωπικό – Δ.Σ. αφορούν πρόβλεψη ποσού € 125 χιλ. για διανεμόμενα κέρδη της χρήσης 2019 τα οποία θα καταβληθούν εντός του 2020.

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019 ήταν 4 άτομα, ενώ την 31.12.2018 ήταν 3 άτομα.

19. Λοιπά λειτουργικά έξοδα

	1.1.2019 - 31.12.2019	**1.1.2018 - 31.12.2018**
Αμοιβές μελών Δ.Σ	(41)	(21)
Αμοιβές τρίτων	(75)	(42)
Έξοδα διοικητικής υποστήριξης	(103)	(104)
Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών (ιδιοχρησιμοποιούμενου)	(6)	(11)
Έξοδα ασφάλισης	(6)	(4)
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	(1)	-
Λοιπά έξοδα	(93)	(20)
Σύνολο	**(325)**	**(202)**

Στα ανωτέρω έξοδα διοικητικής υποστήριξης ποσού € 103 χιλ. περιλαμβάνονται € 71 χιλ. που αφορούν έξοδα υπηρεσιών λειτουργικής / διοικητικής υποστήριξης από συνδεδεμένες εταιρείες (βλ. σημείωση 26).

Στα λοιπά έξοδα ποσού € 93 χιλ. περιλαμβάνονται € 54 χιλ. που αφορούν τον προσδιορισμό του εκπιπτώμενου φόρου (prorata) της τρέχουσας χρήσης.

Οι παρακάτω αμοιβές αφορούν τις αμοιβές της εταιρείας ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ με έδρα την Ελλάδα για τις υπηρεσίες που παρείχε στην Εταιρεία για τις χρήσεις 2019 και 2018:

	31.12.2019	31.12.2018
Αμοιβές Τακτικού Ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας	29	29
Έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης (αναμένεται να εκδοθεί για την χρήση 2019 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	7
Για την έκδοση πιστοποιητικού τηρήσεως των όρων του ομολογιακού δανείου	2	
Διενέργεια Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της «Κατάστασης Επενδύσεων της Εταιρείας»	Η αμοιβή περιλαμβάνεται σε αυτή του τακτικού ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	
Ελεγκτικές Αμοιβές που περιλαμβάνονται στα λοιπά έξοδα	**38**	**36**
Υπηρεσίες ορκωτού ελεγκτή λογιστή στο πλαίσιο της Αύξησης μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας	50	-
Σύνολο Ελεγκτικών Αμοιβών	**88**	**36**

20. Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) – καθαρά

Τα καθαρά χρηματοοικονομικά έσοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	1.1.2019 - 31.12.2019	1.1.2018 - 31.12.2018
Έξοδα τόκων Ομολογιακών δανείων	(415)	(44)
Έξοδα τόκων Αλληλόχρεου δανεισμού	(38)	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(3)	-
Έσοδα τόκων	235	3
Σύνολο	**(221)**	**(41)**

Στα Έσοδα τόκων για τη χρήση 2019, περιλαμβάνεται έσοδο ποσού €165 χιλ. που αναγνωρίστηκε λόγω της τροποποίησης των συμβατικών όρων του ομολογιακού δανείου που είχε συνάψει η Εταιρεία με την Τράπεζα Alpha Bank στις 19.07.2018 (Σημ.14).

21. Φόροι

	1.1.2019 - 31.12.2019	1.1.2018 - 31.12.2018
Φόρος ενεργητικού	(198)	(242)
Σύνολο	**(198)**	**(242)**

Η μείωση στο φόρο ενεργητικού οφείλεται στον υπολογισμό του φόρου για το 2ο εξάμηνο του 2019 ο οποίος έγινε σύμφωνα με τον νέο Νόμο 4646/2019 όπως ψηφίστηκε την 12η Δεκεμβρίου 2019. Συγκεκριμένα, με βάση το άρθρο 55 τροποποιήθηκε το άρθρο 31 του ν.2778/1999 για τον τρόπο φορολόγησης των εταιρειών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία. Πιο συγκεκριμένα, καταργήθηκε το κατώτατο όριο του οφειλόμενου φόρου κάθε εξαμήνου, ήτοι 0,375% επί του μέσου όρου των επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων, και ο συντελεστής φόρου ανέρχεται πλέον στο 10,0% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα (10,0% * (Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ + 1,0%)), επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεών τους πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Με τις νέες διατάξεις, ο εταιρικός φόρος για το 2ο εξάμηνο του 2019 διαμορφώθηκε σε ποσοστό 0,05% επί του μέσου όρου των επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων του 2ου εξαμήνου του 2019.

22. Μερίσματα ανά μετοχή

Την 19η Μαρτίου 2019 η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε τη διανομή μερίσματος συνολικού ποσού € 656 χιλ. ήτοι € 0,055 ανά μετοχή (καθαρό), από τα κέρδη της χρήσης 2018, το οποίο καταβλήθηκε στους μετόχους την 29η Μαρτίου 2019 μέσω της πληρώτριας Τράπεζας, Εθνική Τράπεζα Ελλάδος Α.Ε. Την χρήση 2018 η Εταιρεία είχε διανείμει μέρισμα συνολικού ποσού € 417 χιλ. (€ 0,035 ανά μετοχή, καθαρό) από τα κέρδη της χρήσης 2017.

23. 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.

	1.1.2019 - 31.12.2019	1.1.2018 - 31.12.2018
Κέρδη/ (ζημίες) μετά από φόρους	5.383	2.878
Κέρδη/ (ζημίες) που αναλογούν στους μετόχους	5.383	2.878
Σταθμισμένος μέσος όρος του αριθμού μετοχών	12.705.413	11.921.531
Βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη/ (ζημίες) ανά μετοχή (€ ανά μετοχή)	0,42	0,24

24. 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 εκκρεμούν αγωγές κατά της Εταιρείας, ούτε λοιπές υποχρεώσεις λόγων δεσμεύσεων την 31η Δεκεμβρίου που θα επηρέαζαν την χρηματοοικονομική κατάστασή της.

25. Υφιστάμενα εμπράγματα βάρη

Στις 30.07.2018 και 09.11.2018 γράφτηκε προσημείωση υποθήκης συνολικού ποσού € 7.602 χιλ. και € 4.398 χιλ. υπέρ της 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 €10.000 χιλ. Επιπρόσθετα, έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια και ασφαλίστρια συμβόλαια των προαναφερθέντων ακινήτων.

Στα πλαίσια της έκδοσης του κοινού ομολογιακού δανείου με την Eurobank Ergasias Α.Ε. ανώτατου ύψους € 20.000 χιλ. έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της «Τράπεζας Eurobank Ergasias Α.Ε.», υπό την ιδιότητά της ως εκπρόσωπος των ομολογιούχων δανειστών και για λογαριασμό του συνόλου των ομολογιούχων δανειστών ύψους € 26.000 χιλ. έκαστη για τα ακίνητα Αλ.Πάντου 27, Λεωφόρος Κηφισού 119, Λεωφόρος Κηφισού 125-127, Λουτρού 65, Λεωφόρος Κηφισίας 283, Αλαμάνας 1 και του ξενοδοχείου «Mr&Mrs White Paros». Επιπρόσθετα, έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια και ασφαλίστρια συμβόλαια των προαναφερθέντων ακινήτων.

Για την αποθήκη επί της Λεωφόρου Κηφισού 123, επί του οποίου είχαν εγγραφεί προσημειώσεις υποθήκης υπέρ της Εταιρείας συνολικού ύψους € 28 χιλ. Μετά την απόκτηση της κυριότητας του ακινήτου από την Εταιρεία, οι προσημειώσεις

υποθήκης αποσβήνονται σύμφωνα με τις διατάξεις της ΑΚ 1321, εκκρεμεί όμως η εξάλειψή τους από αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο.

Για το κατάστημα που βρίσκεται επί των οδών 25ης Μαρτίου 1 και Εθελοντών Δωδεκανησίου στην πόλη της Ρόδου, που αποχτήθηκε στις 29/10/2019 εκκρεμεί η ολοκλήρωση της εξάλειψης προσημείωσης υποθήκης ύψους €2.600 χιλ. υπέρ «Τράπεζας PROBANK Α.Ε.» στο αρμόδιο κτηματολογικό γραφείο η οποία βάρυνε τους προηγούμενους ιδιοκτήτες και αναμένεται να ολοκληρωθεί στο άμεσο μέλλον.

26. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019 η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας έχει ως εξής:

Μέτοχος	**Αριθμός Μετοχών**	**Ποσοστό**
Φέσσας Θεόδωρος	13.444.093	37,59%
Κουτσουρέλη Ευτυχία	6.014.689	16,82%
Λοιποί μέτοχοι	16.305.811	45,59%
Σύνολο	**35.764.593**	**100%**

Κατά την λήξη της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2019, 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 2019 έως	**Για τη χρήση από 01 Ιανουαρίου 2018 έως**
	31.12.2019	**31.12.2018**
i) Έσοδα από Μισθώματα επενδυτικών ακινήτων		
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	93	92
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	1.676	1.630
	1.769	**1.722**

Τα έσοδα της Εταιρείας, που προέρχονται από την Quest Συμμετοχών Α.Ε. και τις θυγατρικές αυτής (συνδεδεμένα μέρη), ανέρχονται σε € 1.769 χιλ. για τη χρήση 2019 και αποτελούν το 62,46 % επί του συνόλου των μισθωμάτων.

i) Αγορές παγίων		
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	6	2
	6	**2**

iii) Έξοδα που αφορούν παροχή υπηρεσιών

Λήψη υπηρεσιών λειτουργικής / διοικητικής υποστήριξης		
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	8	7
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	63	76
	71	**83**

iv) Παροχές προς τη Διοίκηση

Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές	160	139
	160	**139**

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

Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη:		
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	2	2
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	99	82
	101	**84**

Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη:		
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	1	1
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	7	8
	8	**9**

Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις:		
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	13	15
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	234	272
	247	**287**

Τα έξοδα υπηρεσιών συνολικού ποσού € 71 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 και διαχείριση μισθοδοσίας, καθώς επίσης υπηρεσίες πληροφορικής και μηχανοργάνωσης από το συνδεδεμένο μέρος Info Quest Technologies Α.Ε.Β.Ε..

27. Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

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

Στις 28.08.2019 η Εταιρεία έλαβε πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης για τη χρήση 2018 από το Νόμιμο Ελεγκτή ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία. Για τη χρήση 2019 δεν έχει έως σήμερα εκδοθεί το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό του οποίου η καταληκτική ημερομηνία υποβολής είναι η 31η Οκτωβρίου 2020. 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.

28. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού

1. Την 7η Φεβρουαρίου 2020 η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά οριζόντιας ιδιοκτησίας ισογείου καταστήματος με ημιώροφο και υπόγειο έναντι τιμήματος € 1.128 χιλ.. Το ακίνητο συνολικής επιφάνειας 782,31 τ.μ. βρίσκεται στην οδό Γιαμπουδάκη 8 και Πλατεία Ηρώων στο Ρέθυμνο Κρήτης και είναι πλήρως μισθωμένο.
2. Την 27η Φεβρουαρίου 2020, η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά του τουριστικού καταλύματος «Mr&Mrs White Corfu» σε συνέχεια συμβολαιογραφικού προσυμφώνου για την αγορά που είχε υπογραφεί την 11η Δεκεμβρίου 2019. Το «Mr&Mrs White Corfu» βρίσκεται στην περιοχή της Αχαράβης στην Κέρκυρα. Αποτελείται από 38 επιπλωμένα δωμάτια και σουίτες συνολικής επιφάνειας 1.237τ.μ. και ανακαινίσθηκε πλήρως το 2018. Το συγκρότημα διαθέτει πισίνα εμβαδού 150τ.μ., jacuzzi και γήπεδο τένις, ενώ είναι κτισμένο σε οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 13.876τ.μ.. Το συνολικό τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου και του ξενοδοχειακού εξοπλισμού ανήλθε σε €3.000 χιλ..
3. Την 3η Μαρτίου 2020, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας που έχει στην κατοχή της την ξενοδοχειακή μονάδα 3* «Plaza Hotel» που βρίσκεται στην Καναπίτσα της Σκιάθου, συνολικής επιφάνειας 3.888 τ.μ. η οποία βρίσκεται σε οικόπεδο επιφανείας 7.190 τ.μ.. Το συνολικό τίμημα για την αγορά των ως ανωτέρω μετοχών ανήλθε σε € 3.500 χιλ. Μέρος του τιμήματος ύψους € 2.500 χιλ. θα καταβληθεί μετά την πλήρωση κάποιων αιρέσεων.

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 2019, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 04 Μαρτίου 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

BRIQ PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

Αρ.Γ.Ε.Μ.Η. 140330201000

ΕΔΡΑ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ: ΑΛ.ΠΑΝΤΟΥ 25, 17671 ΚΑΛΛΙΘΕΑ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΧΡΗΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Γνωστοποιείται, σύμφωνα με την παράγραφο 4.1.3. του Κανονισμού Χ.Α., 25/06.12.2017 του Χρηματιστηρίου Αθηνών και την Απόφαση 8/754/14.4.2016 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, από την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών και δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων που αποφασίσθηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της 06.09.2019 σε συνδυασμό με την από 12.11.2019 απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας και πραγματοποιήθηκε από τις 28.11.2019 έως και τις 12.12.2019, ολοκληρώθηκε με επιτυχία η άντληση κεφαλαίων συνολικού ποσού €50.070.430,20 μέσω της άσκησης των δικαιωμάτων προτίμησης και προεγγραφής καθώς και της Ιδιωτικής Τοποθέτησης.

Από την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου εκδόθηκαν 23.843.062 νέες κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας 2,10 ευρώ εκάστης, οι οποίες εισήχθησαν προς διαπραγμάτευση στην Κύρια Αγορά του Χ.Α. στις 20.12.2019.

Η πιστοποίηση της καταβολής της Αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου από το Δ.Σ. της Εταιρείας έγινε στις 17.12.2019.

Μέχρι την 31.12.2019 τα αντληθέντα κεφάλαια, μετά την αφαίρεση δαπανών έκδοσης ύψους € 1.654 χιλ., διατεθηκαν σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην ενότητα 4.3 του εγκριθέντος στην από 21.11.2019 συνεδρίαση του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς Ενημερωτικού Δελτίου και σε συνδυασμό με την από 20.12.2019 ανακοίνωση της Εταιρείας ως εξής:

ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΧΡΗΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΑΥΞΗΣΗΣ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

(ποσά σε χιλιάδες €)	Αντληθέντα κεφάλαια προς διάθεση	Σύνολο διάθεσης έως 31.12.2019	Υπόλοιπο προς Διάθεση
Δαπάνες έκδοσης	1.654	1.651	3
Αποπληρωμή μέρους του υφιστάμενου δανεισμού	10.816	10.816	0
Χρηματοδότηση της απόκτησης (άμεσα ή έμμεσα)νέων ακινήτων	36.600	1.750	34.850
Κεφάλαιο κίνησης και σχετικά έξοδα για νέες επενδύσεις	1.000	118	882
Σύνολο	**50.070**	**14.335**	**35.735**

Σημειώσεις:

1. Την 19η Δεκεμβρίου 2019, η Εταιρεία προχωρησε σε αποπληρωμή κεφαλαίου αλληλόχρεου λογαριασμού ύψους € 6.500 χιλ και την 20/12/2019 εξόφλησε ομολογιες ύψους € 4.340 χιλ.. εκ των οποίων ποσό ύψους € 10.816 χιλ. προήλθε απο το προϊόν της αύξησης και €24 χιλ. απο ίδια ταμειακά διαθέσιμα.

2. Την 23η Δεκεμβρίου 2019, η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά ακινήτου επιφάνειας 474 τ.μ. που βρίσκεται στην Λεωφόρο Βασιλίσσης Σοφίας 64 στον Δήμο Αθηναίων. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε € 1.750 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού € 41 χιλ.).

Καλλιθέα, 4 Μαρτίου 2020

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