



## **BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.**

### **ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ**

**για την περίοδο από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2019 έως 30<sup>η</sup> Ιουνίου 2019**

**BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π**

Αρ.ΓΕΜΗ - 140330201000

Αλ. Πάντου 25, Καλλιθέα

**Βάσει το άρθρου 5 του Ν. 3556/30.04.2007**

## **ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ**

<b>A. ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΕΚΠΡΟΣΩΠΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</b>	<b>2</b>
<b>B. ΈΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</b>	<b>3</b>
<b>Γ. ΈΚΘΕΣΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗΣ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ</b>	<b>10</b>
<b>Δ. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ</b>	<b>12</b>
<b>ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ</b>	<b>13</b>
<b>ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ</b>	<b>14</b>
<b>ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ</b>	<b>15</b>
<b>ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ</b>	<b>16</b>
1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ	17
2. ΑΡΧΕΣ ΣΥΝΤΑΞΗΣ ΤΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ	17
3. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ	18
4. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΚΡΙΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ	22
5. ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ ΚΑΤΑ ΤΟΜΕΑ	22
6. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	24
7. ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	25
8. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	26
9. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	26
10. ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	26
11. ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	27
12. ΆΜΕΣΑ ΕΞΟΔΑ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΑ ΜΕ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	28
13. ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	28
14. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΞΟΔΑ / (ΕΞΟΔΑ)– ΚΑΘΑΡΑ	29
15. ΦΟΡΟΙ	29
16. ΜΕΡΙΣΜΑ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	29
17. ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	29
18. ΑΝΕΙΛΗΜΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	30
19. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΑ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΑ ΒΑΡΗ	30
20. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	30
21. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	31

## Δηλώσεις εκπροσώπων του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας

### «BriQ PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»

Για την Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση του εξαμήνου που έληξε την 30<sup>η</sup> Ιουνίου 2019 (σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 2 του ν. 3556/2007)

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

- Η συνημμένη Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση για το εξάμηνο που έληξε την 30<sup>η</sup> Ιουνίου 2019 της BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π. (η «Εταιρεία»), η οποία καταρτίστηκε σύμφωνα με τα ισχύοντα λογιστικά πρότυπα, απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα περιόδου της Εταιρείας, σύμφωνα με τις παραγράφους 3 έως 5 του άρθρου 5 του Ν. 3556/2007.
- Επίσης δηλώνουν εξ όσων γνωρίζουν ότι η Εξαμηνιαία Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπον αληθή τις πληροφορίες που απαιτούνται βάσει της παραγράφου 6 του άρθρου 5 του Ν. 3556/2007.

Καλλιθέα, 9 Σεπτεμβρίου 2019

Ο Πρόεδρος Δ.Σ.

Η Διευθύνουσα Σύμβουλος

Το Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Θεόδωρος Φέσσας  
Α.Δ.Τ. ΑΕ106909

Άννα Αποστολίδου  
Α.Δ.Τ. ΑΜ540378

Απόστολος Γεωργαντζής  
Α.Δ.Τ. Φ 090096

**Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας  
«BRIQ PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»  
ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΠΟ 1<sup>η</sup> ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2019 ΕΩΣ 30<sup>η</sup> ΙΟΥΝΙΟΥ 2019****Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,**

Με βάση τις διατάξεις του Ν.3556/2007 και τις σχετικές εκτελεστικές διατάξεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, σας υποβάλλουμε την Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας «BriQ Properties ΑΕΕΑΠ» (Η «Εταιρεία») για τη χρονική περίοδο του Α' εξαμήνου της χρήσεως 2019. Στόχος της Έκθεσης είναι να παράσχει ουσιαστικές πληροφορίες, που δίνουν στον αναγνώστη τη δυνατότητα να διαμορφώσει μια ολοκληρωμένη γνώμη για την εξέλιξη των εργασιών της Εταιρείας κατά την εξεταζόμενη περίοδο, αλλά και να προσδιορίσει τους πιθανούς κινδύνους και τις προκλήσεις, που ενδέχεται να αντιμετωπίσει η Εταιρεία κατά το Β' εξάμηνο του 2019.

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

- 1) Απολογισμό για την περίοδο από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2019 έως 30<sup>η</sup> Ιουνίου 2019
- 2) Σημαντικά γεγονότα κατά την κλειόμενη περίοδο
- 3) Προοπτικές και σημαντικοί κίνδυνοι
- 4) Σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

**ΑΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΕΞΕΤΑΖΟΜΕΝΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ**

Το πρώτο εξάμηνο του 2019 κυριαρχούσαν οι προσδοκίες αναπτυξιακής πορείας της ελληνικής οικονομίας, οι οποίες αναθερμάνθηκαν με την ολοκλήρωση των Ευρωεκλογών και τον Εθνικών Εκλογών.

Οι θετικές προσδοκίες της οικονομίας συνέβαλλαν θετικά στην εικόνα της αγοράς ακινήτων. Συνεχίστηκε έτσι η σταθεροποίηση των τιμών των επαγγελματικών ακινήτων και η σταδιακή αύξηση των ενοικίων κυρίως σε ακίνητα υψηλών προδιαγραφών.

Κατά τη διάρκεια της εξεταζόμενης περιόδου, η Εταιρεία συνέχισε την ενεργή διαχείριση του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της, διενέργησε έρευνα για νέες επενδύσεις και προετοίμασε επενδύσεις σε ακίνητα που είτε πραγματοποιήθηκαν είτε πρόκειται να πραγματοποιηθούν μέσα στην χρήση 2019.

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

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

**Επενδύσεις σε Ακίνητα**

Την 30<sup>η</sup> Ιουνίου 2019, το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της Εταιρείας περιελάμβανε 16 επαγγελματικά ακίνητα συνολικής επιφάνειας 51.979 τ.μ. με αξία € 43.842 χιλ. (συμπεριλαμβανομένης της αξίας του ιδιοχρησιμοποιούμενου χώρου γραφείων της Εταιρείας αξίας € 188 χιλ.), όπως αποτιμήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές των εταιρειών «ΑΘΗΝΑΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ Ε.Π.Ε.» και «HVS HOSPITALITY CONSULTING SERVICES A.E.». Η αύξηση της αξίας των ακινήτων την 30<sup>η</sup> Ιουνίου ανήλθε σε € 4.031 χιλ. (+10,2%) σε σχέση με την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2018.

Το χαρτοφυλάκιο αποτελείται από 6 κτίρια γραφείων, 4 κτίρια αποθηκευτικών χώρων (logistics), 2 ξενοδοχεία, 1 κτίριο γραφείων με ισόγεια καταστήματα (μικτής χρήσης), 1 κατάστημα, 1 κτίριο κοινωνικής πρόνοιας και συγκεκριμένα Μονάδα Φροντίδας Ηλικιωμένων (Μ.Φ.Η.) και 1 οικόπεδο.

Η εύλογη αξία των Επενδύσεων σε Ακίνητα κατά την 30<sup>η</sup> Ιουνίου 2019 ανερχόταν σε € 43.654 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένης της αξίας του ιδιοχρησιμοποιούμενου χώρου γραφείων της Εταιρείας αξίας € 188 χιλ.), έναντι αξίας € 39.623 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένης της αξίας του ιδιοχρησιμοποιούμενου χώρου γραφείων της Εταιρείας αξίας € 189 χιλ.) κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2018. Η αύξηση αυτή οφείλεται στην προσθήκη 2 ακινήτων συνολικής αξίας € 3.257 χιλ. που πραγματοποιήθηκε στο πρώτο εξάμηνο του 2019, στην αύξηση της αξίας του υφισταμένου χαρτοφυλακίου κατά € 679 χιλ. και σε μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες € 95 χιλ. (βλ. Σημείωση 6 στη συνημμένη Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση).

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 τα ξενοδοχεία έγινε σύμφωνα με τη μέθοδο κεφαλαιοποίησης εισοδήματος και συγκριτικών στοιχείων, για δε το οικόπεδο έγινε σύμφωνα με τη Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων Κτηματαγοράς και τη Μέθοδο Υπολειμματικής Αξίας.

#### **Έσοδα από Μισθώματα**

Τα Έσοδα από Μισθώματα της Εταιρείας για το εξάμηνο που έληξε την 30<sup>η</sup> Ιουνίου 2019 ανήλθαν σε € 1.317 χιλ. έναντι € 1.003 χιλ. στο αντίστοιχο περσινό εξάμηνο, παρουσιάζοντας αύξηση 31,4%. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στην ενσωμάτωση των εσόδων που προέρχονται από τις νέες επενδύσεις της Εταιρείας.

Την 30<sup>η</sup> Ιουνίου 2019 το 64,5% των ετησιοποιημένων εσόδων από μισθώματα προέρχεται από θυγατρικές και συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου Quest Συμμετοχών Α.Ε.. Το ποσοστό αυτό είναι εμφανώς μειωμένο εν συγκρίσει με την 30<sup>η</sup> Ιουνίου 2018 όπου το 84,5% των ετησιοποιημένων εσόδων από μισθώματα προερχόταν από θυγατρικές και συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου Quest Συμμετοχών Α.Ε. Κατά την ημερομηνία δημοσίευσης των συνοπτικών ενδιάμεσων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, το ποσοστό των ετησιοποιημένων εσόδων από μισθώματα που προέρχεται από θυγατρικές και συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου Quest Συμμετοχών Α.Ε. έχει περαιτέρω μειωθεί σε 59,3%.

Κατά την ημερομηνία δημοσίευσης της συνημμένης Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης τα ακίνητα της Εταιρείας εμφανίζουν υψηλό ποσοστό πληρότητας (ορίζεται ως το σύνολο των μισθωμένων χώρων δια του συνόλου της εκμισθώσιμης επιφάνειας) για τα δεδομένα της αγοράς των επενδυτικών ακινήτων ίσο με 98,75%.

#### **Κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία**

Τα κέρδη της Εταιρείας από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία για το εξάμηνο που έληξε την 30<sup>η</sup> Ιουνίου 2019 ανήλθαν σε € 679 χιλ. έναντι κερδών € 340 χιλ. της αντίστοιχης περσινής περιόδου.

#### **Λειτουργικά Έξοδα**

Τα Άμεσα Έξοδα που σχετίζονται με Επενδύσεις σε Ακίνητα για το εξάμηνο που έληξε την 30<sup>η</sup> Ιουνίου 2019 ανήλθαν σε € 337 χιλ. (30.06.2018 : € 247 χιλ.), από τα οποία € 268 χιλ. αφορούν πρόβλεψη εξόδου για το 100% του ποσού του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (βλ. σημείωση 12 στη συνημμένη Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση) (30.06.2018 : € 165 χιλ.) και € 26 χιλ. (30.06.2018 : € 48 χιλ.) αφορούν έξοδα για επισκευές ακινήτων.

Τα Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα ανήλθαν σε € 149 χιλ. έναντι € 119 χιλ. της αντίστοιχης περσινής περιόδου. Στα λοιπά λειτουργικά έξοδα της τρέχουσας περιόδου περιλαμβάνονται € 21 χιλ. που αφορούν καταβολή μη εκπιπτόμενου ΦΠΑ για το έτος 2018 και € 12 χιλ. για το έτος 2019 (pro rata 11%).

#### **Λειτουργικά Κέρδη - Αποτελέσματα προ Φόρων**

Τα λειτουργικά κέρδη της Εταιρείας ανήλθαν σε € 1.407 χιλ. έναντι € 888 χιλ. της αντίστοιχης περσινής περιόδου, ενώ τα λειτουργικά κέρδη μη συμπεριλαμβανομένων των κερδών από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ανήλθαν σε ποσό € 728 χιλ., έναντι ποσού € 548 χιλ. της αντίστοιχης περσινής περιόδου, εμφανίζοντας αύξηση ποσού € 180 χιλ. ή 32,8%. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στην αύξηση των εσόδων από την ενσωμάτωση των νέων επενδύσεων.

Τα αποτελέσματα προ φόρων ανήλθαν σε κέρδη € 1.265 χιλ. έναντι € 888 χιλ. της αντίστοιχης περσινής περιόδου. Τα αποτελέσματα προ φόρων μη συμπεριλαμβανομένων των κερδών από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ανήλθαν σε ποσό € 586 χιλ. έναντι ποσού € 548 χιλ. της προηγούμενης περιόδου, εμφανίζοντας αύξηση 6,9%.

#### **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 € 901 χιλ. έναντι € 634 χιλ. της προηγούμενης περιόδου, εμφανίζοντας αύξηση 42,1%, όπως φαίνεται στον παρακάτω πίνακα:

	Από 01.01.2019 έως 30.06.2019	Από 01.01.2018 έως 30.06.2018
<b>Κέρδη προ φόρων</b>	<b>1.265</b>	<b>888</b>
Πλέον : Αποσβέσεις δικαιωμάτων ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	6	4
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα (Σημ.14)	142	0
<b>Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)</b>	<b>1.413</b>	<b>892</b>
Μείον : Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	(679)	(340)
Πλέον: 50% της ετησίας πρόβλεψης Ε.Ν.Φ.Ι.Α. (1)	134	83
Πλέον: Μη εκπιπτόμενος ΦΠΑ λόγω prorata	33	(2)
<b>Προσαρμοσμένα κέρδη προ Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)</b>	<b>901</b>	<b>634</b>

(1) Τα αποτελέσματα εξαμήνου επιβαρύνονται με το 100% της συνολικής ετήσιας υποχρέωσης καταβολής του ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων (Ε.Ν.Φ.Ι.Α) ο οποίος ανέρχεται σε ποσό € 268 χιλ. για το έτος 2019 και σε ποσό € 165 χιλ. για το έτος 2018 αντίστοιχα.

#### Φόροι

Οι φόροι της Εταιρείας για το εξάμηνο που έληξε την 30<sup>η</sup> Ιουνίου 2019 ανήλθαν σε € 161 χιλ. έναντι € 109 χιλ. της αντίστοιχης περσινής περιόδου παρουσιάζοντας αύξηση κατά €52 χιλ. ή 47,7%, λόγω της αύξησης της αξίας των επενδύσεων της Εταιρείας.

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

#### Καθαρά Κέρδη

Τα καθαρά κέρδη της Εταιρείας για το εξάμηνο που έληξε την 30<sup>η</sup> Ιουνίου 2019, βάση των ανωτέρω ανήλθαν σε € 1.104 χιλ. έναντι κερδών € 779 χιλ. της αντίστοιχης περσινής περιόδου.

#### Στοιχεία Ισολογισμού

Το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας για την περίοδο που έληξε ανέρχεται σε € 31.178 χιλ., έναντι € 30.730 χιλ. στη χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2018.

Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας την 30<sup>η</sup> Ιουνίου 2019 ανέρχονται συνολικά σε € 1.216 χιλ., έναντι € 1.303 χιλ. την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2018.

Κατά τη διάρκεια του πρώτου εξαμήνου του 2019 η Εταιρεία προχώρησε στην έκδοση ομολογιών Γ' σειράς από το ομολογιακό δάνειο της Alpha Bank ύψους € 350 χιλ., καλύπτοντας όλο το διαθέσιμο υπόλοιπο του εν λόγω ομολογιακού δανείου. Επιπλέον σύναψε σύμβαση πίστωσης με την Eurobank Ergasias A.E. για ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό ύψους € 2.932 χιλ., μέσω του οποίου χρηματοδοτήθηκαν οι νέες επενδύσεις σε ακίνητα.

Την 30<sup>η</sup> Ιουνίου 2019 οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας ανέρχονταν σε € 13.064 χιλ., έναντι € 9.640 χιλ. την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2018.

Ο δείκτης μόσχευσης (Δάνεια / Επενδύσεις σε ακίνητα) της Εταιρείας την 30<sup>η</sup> Ιουνίου 2019 ανερχόταν σε 29,9% και το Net Debt Ratio ((Δάνεια – Ταμειακά Διαθέσιμα)/Επενδύσεις σε ακίνητα) σε 27,1%, ενώ την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2018 ανερχόταν σε 24,3% και 21,0% αντίστοιχα.

Η Εσωτερική Λογιστική Αξία (Ν.Α.Υ.) της Εταιρείας την 30<sup>η</sup> Ιουνίου 2019 ανερχόταν σε € 31.178 χιλ. και η Εσωτερική Λογιστική Αξία (Ν.Α.Υ.) ανά μετοχή σε € 2,62, ενώ την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2018 ανερχόταν σε € 30.730 χιλ. και € 2,58 αντίστοιχα, παρουσιάζοντας αύξηση 1,5%. Την 29<sup>η</sup> Μαρτίου 2019 διανεμήθηκε στους μετόχους μέρισμα ύψους € 656 χιλ. ή € 0,055 ανά μετοχή (καθαρό).

### Ταμειακές Ροές

Τα κεφάλαια από τη λειτουργία (FFO) παρουσίασαν αύξηση 66,4% και ανήλθαν σε € 639 χιλ. το πρώτο εξάμηνο του 2019 έναντι € 384 χιλ. την αντίστοιχη περσινή περίοδο.

### Βασικοί Δείκτες

	<u>30.06.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
<b>Δείκτης Ρευστότητας</b>		
Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Κυκλοφορούν ενεργητικό/ Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις)	0,28x	1,15x
<b>Δείκτες Μόχλευσης</b>		
Συνολικός Δανεισμός προς Σύνολο Ενεργητικού	28,9%	23,4%
Δάνεια προς Επενδύσεις σε Ακίνητα (L.T.V.)	29,9%	24,3%
Δάνεια μείον Μετρητά προς Επενδύσεις σε Ακίνητα (Net L.T.V.)	27,1%	21,0%
<b>Καθαρή Θέση</b>		
Εσωτερική Λογιστική Αξία (N.A.V.)	€ 31.178 χιλ.	€ 30.730 χιλ.
Εσωτερική Λογιστική Αξία της μετοχής (N.A.V. / μετοχή)	€ 2,62	€ 2,58
<b>Κεφάλαια από τη Λειτουργία</b>	<u>01.01.2019-30.06.2019</u>	<u>01.01.2018-30.06.2018</u>
Κεφάλαια από τη Λειτουργία (F.F.O)	€ 639 χιλ.	€ 384 χιλ.

### ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗ ΠΕΡΙΟΔΟ

- Την 29<sup>η</sup> Μαρτίου 2019 η Εταιρεία προχώρησε στη διανομή μερίσματος συνολικού ποσού € 656 χιλ. ήτοι € 0,055 ανά μετοχή (καθαρό), από τα κέρδη της χρήσης 2018, σύμφωνα με την από 19η Μαρτίου 2019 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.
- Την 16<sup>η</sup> Απριλίου 2019 η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά ενός οικοπέδου επί της Λ. Κηφισού 117 στον Άγιο Ιωάννη Ρέντη. Το οικοπέδο 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 οικοπέδο βαρύνεται με συνολική υποχρέωση εισφοράς γης 137,06 τ.μ. που μετατρέπεται σε χρήμα, την καταβολή της οποίας ανέλαβε η Εταιρεία όταν αυτή καταλοισθεί.
- Την 18<sup>η</sup> 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 Α.Ε.. 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.).
- Την 17<sup>η</sup> Απριλίου 2019 η Εταιρεία υπέγραψε σύμβαση πιστώσεως με ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό με την Eurobank Ergasias Α.Ε. 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».
- Την 14<sup>η</sup> 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 Α.Ε. ανώτατου ύψους ευρώ είκοσι εκατομμυρίων (€ 20.000.000,00) 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. Έως την 30.06.2019 η Εταιρεία δεν είχε κάνει χρήση του προαναφερθέντος ομολογιακού δανείου.

## ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

1. Την 5<sup>η</sup> Ιουλίου 2019 η Εταιρεία προέβη στην έκδοση ομολογιών ποσού € 2.932 χιλ. κάνοντας χρήση του ομολογιακού δανείου της Eurobank Ergasias A.E. και προχώρησε στην πλήρη εξόφληση του ανοιχτού αλληλόχρεου λογαριασμού που είχε λάβει με βάση την από 17.04.2019 σύμβαση με την Eurobank Ergasias A.E..
2. Την 29<sup>η</sup> Ιουλίου 2019 η Εταιρεία προέβη στην έκδοση ομολογιών ποσού € 260 χιλ. από το παραπάνω ομολογιακό δάνειο με σκοπό την αγορά νέου επενδυτικού ακινήτου.
3. Την 9<sup>η</sup> Αυγούστου 2019 η Εταιρεία δημοσίευσε πρόσκληση για τη σύγκληση Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων την 6<sup>η</sup> Σεπτεμβρίου 2019 στην οποία εκτός των λοιπών θεμάτων περιλαμβάνονται τα εξής:
  - I. Ονομαστική μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με μείωση της ονομαστικής αξίας εκάστης κοινής μετά ψήφου ονομαστικής μετοχής της Εταιρείας, σύμφωνα με το άρθρο 31 του Ν. 4548/2018, με σκοπό το σχηματισμό ισόποσου ειδικού αποθεματικού. Τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρείας.
  - II. Αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων της Εταιρείας δια καταβολής μετρητών και έκδοση νέων κοινών μετά ψήφου ονομαστικών μετοχών. Τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρείας. Παροχή εξουσιοδοτήσεων προς το Διοικητικό Συμβούλιο για την ολοκλήρωση της διαδικασίας.
4. Την 30<sup>η</sup> Αυγούστου 2019, η Εταιρεία υπέγραψε μισθωτήριο με την εταιρεία «THE GREEK FOUNDATION I.K.E.», για την μίσθωση του επενδυτικού ακινήτου που βρίσκεται στην οδό Γενναδίου 4, στην Αθήνα, και τη μετατροπή του από κτίριο γραφείων σε ξενοδοχείο. Η μίσθωση έχει 15ετή διάρκεια ενώ ο μισθωτής έχει το μονομερές δικαίωμα ανανέωσης για επιπλέον 5 έτη. Ο μισθωτής αναλαμβάνει το κόστος των εργασιών διαμόρφωσης και μετατροπής του κτιρίου σε ξενοδοχείο.

## ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Τα αποτελέσματα των Ευρωεκλογών της 26ης Μαΐου 2019 και των Βουλευτικών εκλογών της 7ης Ιουλίου 2019 είχαν πολύ θετικές επιδράσεις στην ελληνική οικονομία. Οι προσδοκίες σταθεροποίησης και αναπτυξιακής πορείας της Ελληνικής οικονομίας αντανακλώνται και στην αγορά των επαγγελματικών ακινήτων προσελκύοντας εγχώριους και ξένους επενδυτές.

Στον τομέα των ακινήτων αναμένεται αύξηση των τιμών των επαγγελματικών ακινήτων, λόγω μείωσης των ζητούμενων αποδόσεων, καθώς οι αποδόσεις των ελληνικών ομολόγων βρίσκονται στα χαμηλότερα επίπεδα όλων των εποχών. Επιπλέον οι τιμές των ενοικίων συνεχίζουν να παρουσιάζουν αυξητική τάση καθώς περιορίζεται η διαθεσιμότητα χώρων υψηλών προδιαγραφών. Εντείνεται επίσης στο άμεσο μέλλον η προσπάθεια των συστημικών Τραπεζών για εξυγίανση του δανειακού χαρτοφυλακίου τους μέσω πωλήσεων χαρτοφυλακίων προβληματικών δανείων (NPLs και NPEs) με εξασφαλίσεις σε ακίνητα. Το 2019 πραγματοποιήθηκαν και οι πρώτες πωλήσεις χαρτοφυλακίων ακινήτων που ανήκουν απευθείας στις Τράπεζες (REOs). Οι Τράπεζες αποτελούν τους μεγαλύτερους αγοραστές ακινήτων που εκποιούνται μέσω πλειστηριασμών με σκοπό να διατηρήσουν την αξία τους σε επίπεδα αγοράς και με σκοπό να τα πουλήσουν αμέσως μετά σε επενδυτές είτε μεμονωμένα είτε ως χαρτοφυλάκια ακινήτων με ομοειδή χαρακτηριστικά. 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.

Βασική προτεραιότητα της Εταιρείας για το 2019 είναι η άντληση κεφαλαίων μέχρι του ποσού €50.000.000 μέσω αύξησης του κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών και την έκδοση νέων κοινών ονομαστικών, μετά δικαιώματος ψήφου, μετοχών με δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων της Εταιρείας. Τα αντληθέντα κεφάλαια θα χρησιμοποιηθούν για την ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας σύμφωνα με την επενδυτική της πολιτική. 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

### A) 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 στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της. Για τη μείωση του κινδύνου αυτού, η Εταιρεία έχει συνάψει μακροχρόνιες συμβάσεις μισθώσεων με αξιόπιστους μισθωτές. Στην τρέχουσα περίοδο 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 σχεδόν σε όλες τις συμβάσεις μισθώσεων προβλέπονται ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων που συνδέονται με το Δείκτη Τιμών Καταναλωτή. Επιπλέον στις περισσότερες συμβάσεις μίσθωσης προβλέπεται ότι σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα.

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

Η έκθεση της Εταιρείας στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται από καταθέσεις όψεως που έχει στο ενεργητικό της (Σημείωση 8 στη συνημμένη Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση) καθώς και από τραπεζικά δάνεια με κυμαινόμενο επιτόκιο (Σημείωση 10 στη συνημμένη Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση) 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.

### **β) Πιστωτικός Κίνδυνος**

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

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

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 μισθωμάτων που προέρχεται από θυγατρικές και συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου Quest Συμμετοχών Α.Ε. ανέρχεται, κατά την ημερομηνία δημοσίευσης της συνημμένης Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης σε ετησιοποιημένη βάση στο 59,3% από 84,5% στις 30.06.2018 των συνολικών εσόδων από μισθώματα (Σημείωση 20 στη συνημμένη Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση).

### **Γ) Κίνδυνος ρευστότητας**

Ο κίνδυνος ρευστότητας είναι υφιστάμενος ή μελλοντικός κίνδυνος για τα κέρδη και το κεφάλαιο, που απορρέει από αδυναμία της Εταιρείας να ρευστοποιήσει/ εισπράξει ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις χωρίς να υποστεί σημαντικές απώλειες. Η Εταιρεία εξασφαλίζει την απαιτούμενη ρευστότητα εγκαίρως ώστε 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 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 υψηλών προδιαγραφών ακινήτων κινούνται ήδη ανοδικά, ενώ η εξάλειψη των περιορισμών στην κίνηση κεφαλαίων, η πολιτική σταθερότητα και η εντατικοποίηση του προγράμματος επενδύσεων, έχουν ήδη οδηγήσει στη μείωση του «ρίσκου χώρας» (country risk) 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. 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.

#### **ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ**

Η Εταιρεία αποτελεί συνδεδεμένο μέρος με τον Όμιλο εταιρειών της Quest Συμμετοχών Α.Ε., 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 20 στην Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση του εξαμήνου που έληξε την 30<sup>η</sup> Ιουνίου 2019.

**Για το Διοικητικό Συμβούλιο**

**Καλλιθέα, 9 Σεπτεμβρίου 2019**

**Οι δηλούντες**

**Ο Πρόεδρος**

**Θεόδωρος Φέσσας**

**Α.Δ.Τ. ΑΕ106909**

**Η Διευθύνουσα Σύμβουλος**

**Άννα Αποστολίδου**

**Α.Δ.Τ. ΑΜ540378**

## **Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή**

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

### **Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης**

#### **Εισαγωγή**

Έχουμε επισκοπήσει τη συνημμένη συνοπτική κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας BriQ Properties A.E.E.A.Π. (η «Εταιρεία») της 30<sup>ης</sup> Ιουνίου 2019 και τις σχετικές συνοπτικές καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εξάμηνης περιόδου που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις, που συνθέτουν την ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της εξαμηνιαίας οικονομικής έκθεσης του Ν.3556/2007.

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

#### **Εύρος Επισκόπησης**

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

#### **Συμπέρασμα**

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

### **Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων**

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



Αθήνα, 10 Σεπτεμβρίου 2019  
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

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

Δημήτρης Σούρμπης  
ΑΜ ΣΟΕΛ 16891



## **BriQ Properties A.E.E.A.Π.**

**Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση  
για την περίοδο από 01 Ιανουαρίου 2019 έως 30 Ιουνίου 2019**

**Με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς**

## Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Σημ.	30.06.2019	31.12.2018
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>			
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	43.654	39.623
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία		167	169
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων		7	-
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		4	5
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	7	41	34
		<b>43.873</b>	<b>39.831</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	7	168	94
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8	1.216	1.303
		<b>1.384</b>	<b>1.397</b>
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>		<b>45.257</b>	<b>41.228</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>Ίδια κεφάλαια</b>			
Μετοχικό κεφάλαιο	9	27.777	27.777
Αποθεματικά		82	82
Αποτελέσματα εις νέον		3.319	2.871
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>		<b>31.178</b>	<b>30.730</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Δάνεια	10	8.910	8.930
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		7	6
Υποχρέωση από μίσθωση		3	-
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	11	273	347
		<b>9.193</b>	<b>9.283</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	11	566	373
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	15	162	132
Υποχρέωση από μίσθωση		4	-
Δάνεια	10	4.154	710
		<b>4.886</b>	<b>1.215</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b>14.079</b>	<b>10.498</b>
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b>		<b>45.257</b>	<b>41.228</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 12 έως 32 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης για την περίοδο που έληξε την 30<sup>η</sup> Ιουνίου 2019.

## Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων

	Σημ.	Από 1 <sup>η</sup> Ιανουαρίου έως 30.06.2019	Από 1 <sup>η</sup> Ιανουαρίου έως 30.06.2018
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων		1.317	1.003
		<b>1.317</b>	<b>1.003</b>
Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	6	679	340
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	12	(337)	(247)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		(96)	(85)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	13	(149)	(119)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων		(3)	(3)
Αποσβέσεις δικαιωμάτων		(2)	-
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων		(1)	(1)
Λοιπά κέρδη/ (ζημιές) - καθαρά		(1)	-
<b>Λειτουργικά Κέρδη</b>		<b>1.407</b>	<b>888</b>
Χρηματοοικονομικά έσοδα		73	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(215)	-
<b>Χρηματοοικονομικά έξοδα- καθαρά</b>	14	<b>(142)</b>	<b>-</b>
<b>Κέρδη προ φόρων</b>		<b>1.265</b>	<b>888</b>
Φόροι	15	(161)	(109)
<b>Καθαρά κέρδη περιόδου</b>		<b>1.104</b>	<b>779</b>
<b>Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους</b> (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)			
Βασικά και προσαρμοσμένα	17	0,093	0,065

Οι σημειώσεις στις σελίδες 12 έως 32 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης για την περίοδο που έληξε την 30<sup>η</sup> Ιουνίου 2019.

## Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
	Σημ.			
<b>Υπόλοιπο την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2018</b>	<b>27.777</b>	<b>25</b>	<b>466</b>	<b>28.268</b>
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου	-	-	779	779
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>779</b>	<b>779</b>
Μέρισμα χρήσης 2017 εγκεκριμένο από τους μετόχους			(417)	(417)
<b>Υπόλοιπο την 30<sup>η</sup> Ιουνίου 2018</b>	<b>27.777</b>	<b>25</b>	<b>828</b>	<b>28.630</b>
Κινήσεις μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2018	-	57	2.043	2.100
<b>Υπόλοιπο την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>27.777</b>	<b>82</b>	<b>2.871</b>	<b>30.730</b>
<b>Υπόλοιπο την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2019</b>	<b>27.777</b>	<b>82</b>	<b>2.871</b>	<b>30.730</b>
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου	-	-	1.104	1.104
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.104</b>	<b>1.104</b>
Μέρισμα χρήσης 2018 εγκεκριμένο από τους μετόχους			(656)	(656)
<b>Υπόλοιπο την 30<sup>η</sup> Ιουνίου 2019</b>	<b>27.777</b>	<b>82</b>	<b>3.319</b>	<b>31.178</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 12 έως 32 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης για την περίοδο που έληξε την 30<sup>η</sup> Ιουνίου 2019.



## Κατάσταση Ταμειακών Ροών

Σημ.	Από 1 <sup>η</sup> Ιανουαρίου έως 30.06.2019	Από 1 <sup>η</sup> Ιανουαρίου έως 30.06.2018
<b>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>		
	Καθαρά κέρδη προ φόρων	888
	1.265	
<b>Αναπροσαρμογές για:</b>		
	Αποσβέσεις	4
	6	
	(Αύξηση)/μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	(340)
	6	
	Προβλέψεις	(2)
	Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού - έξοδο/(έσοδο) περιόδου	1
	-	
	Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/ έξοδα - καθαρά	-
	142	
<b>Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης</b>		
	(Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων	(94)
	(80)	
	Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων	35
	190	
	Καταβληθέντες τόκοι	-
	(73)	
	Καταβληθείς φόρος	(108)
	(132)	
	<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>	<b>384</b>
	<b>639</b>	
<b>Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>		
	Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(2)
	(1)	
	Αγορές επενδυτικών ακινήτων	-
	(3.352)	
	Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	(8)
	-	
	<b>Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>	<b>(10)</b>
	<b>(3.353)</b>	
<b>Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>		
	Εισπράξεις από αλληλόχρεο δανεισμό	-
	2.932	
	Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακού δανείου	-
	350	
	Αποπληρωμή κεφαλαίου μισθώσεων	-
	(2)	
	Μερίσματα πληρωθέντα	(417)
	(653)	
	<b>Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>	<b>(417)</b>
	<b>2.627</b>	
<b>Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b>		
	8	
	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου	2.536
	1.303	
	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου	<b>2.493</b>
	<b>1.216</b>	

Οι σημειώσεις στις σελίδες 12 έως 32 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης για την περίοδο που έληξε την 30<sup>η</sup> Ιουνίου 2019.

## Επιλεγμένες Επεξηγηματικές Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

### 1. Γενικές πληροφορίες

Η παρούσα Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση αφορά την περίοδο από 01 Ιανουαρίου 2019 έως 31 Ιουνίου 2019.

Η «BriQ Properties A.E.E.A.Π.» (η «Εταιρεία») ιδρύθηκε στις 21 Οκτωβρίου 2016 με την επωνυμία «BriQ Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» και διακριτικό τίτλο «BriQ Properties A.E.E.A.Π», με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 140330201000 και αριθμό Φορολογικού Μητρώου 997521479, σύμφωνα με τις διατάξεις του τότε ισχύοντος κ.ν. 2190/1920 (που έχει πλέον αντικατασταθεί από το 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 την υπ' αριθμό 3/757/31.05.2016 απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Η λειτουργία της διέπεται από τις διατάξεις του ν. 2778/1999, του ν. 4209/2013 και του ν. 4548/2018, καθώς και από κανονιστικές αποφάσεις και εγκυκλίους της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και των Υπουργείων Οικονομίας και Οικονομικών. Αποκλειστικός σκοπός της Εταιρείας είναι η απόκτηση και διαχείριση ακίνητης περιουσίας και γενικώς η διενέργεια επενδύσεων, όπως αυτές προβλέπονται στο άρθρο 22 του νόμου 2778/1999, όπως ισχύει. Επίσης, από της ιδρύσεώς της η Εταιρεία εποπτεύεται και ελέγχεται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς αναφορικά με τις υποχρεώσεις της ως Α.Ε.Ε.Α.Π., καθώς και ως προς την τήρηση της νομοθεσίας της Κεφαλαιαγοράς και των κανόνων εταιρικής διακυβέρνησης ενώ παράλληλα, 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 το σύνολο των 11.921.531 κοινών ονομαστικών μετοχών της Εταιρείας, ονομαστικής αξίας €2,33 εκάστης.

Κατά την 30<sup>η</sup> Ιουνίου 2019 η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας έχει ως εξής:

Μέτοχος	Αριθμός Μετοχών	Ποσοστό
Φέσσας Θεόδωρος	6.299.233	52,84%
Κουτσουρέλη Ευτυχία	3.157.547	26,49%
Λοιποί μέτοχοι	2.464.751	20,67%
<b>Σύνολο</b>	<b>11.921.531</b>	<b>100%</b>

Η έδρα της Εταιρείας βρίσκεται στο Δήμο Καλλιθέας του Νομού Αττικής, επί της οδού Αλεξάνδρου Πάντου αρ. 25, 176 71. Η ιστοσελίδα της Εταιρείας είναι: [www.briqproperties.gr](http://www.briqproperties.gr)

Στις 30.06.2019 η Εταιρεία απασχολούσε 4 υπαλλήλους.

Η παρούσα Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση συντάχθηκε σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ») όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο στην από 09.09.2019 συνεδρίασή του.

### 2. Αρχές σύνταξης της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

#### 2.1 Πλαίσιο κατάρτισης της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Η παρούσα ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση της Εταιρείας έχει συνταχθεί με βάση το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (Δ.Λ.Π.) 34 «Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Αναφορά» και πρέπει να αναγνωσθεί σε συνδυασμό με τις δημοσιευμένες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2018, που είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της Εταιρείας [www.briqproperties.gr](http://www.briqproperties.gr).

Οι λογιστικές αρχές και μέθοδοι υπολογισμού που εφαρμόστηκαν κατά την κατάρτιση της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης είναι συνεπείς με εκείνες που εφαρμόστηκαν στις δημοσιευμένες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2018, με εξαίρεση την υιοθέτηση των νέων και τροποποιημένων προτύπων όπως παρατίθενται κατωτέρω (σημείωση 2.2.).

## 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 Ομίλο Quest, καθόσον οι εταιρείες του Ομίλου Quest κατά την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας χρηματοοικονομικής κατάστασης συνεισφέρουν το 59,3% 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 χρησιμοποιεί την «αρχή της επιχειρηματικής συνέχειας των δραστηριοτήτων της» κατά τη σύνταξη της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης για την εξάμηνη περίοδο που έληξε την 30<sup>η</sup> Ιουνίου 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 1.1.2019 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση του Ομίλου σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

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

#### **ΔΠΧΑ 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. Η Εταιρεία στις ενδιάμεσες συνοπτικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχει υιοθετήσει το νέο πρότυπο. Οι μισθώσεις της Εταιρείας αφορούν αποκλειστικά σε μεταφορικά μέσα και η επίδραση από την εφαρμογή του προτύπου δεν ήταν σημαντική.

#### **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.

### Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

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

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

## 3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Στο πρώτο εξάμηνο του 2019 δημιουργήθηκαν προσδοκίες σταθεροποίησης και αναπτυξιακής πορείας της Ελληνικής οικονομίας οι οποίες αντανακλώνται και στην αγορά των επαγγελματικών ακινήτων προσελκύοντας εγχώριους και ξένους επενδυτές.

Στον τομέα των ακινήτων αναμένεται αύξηση των τιμών των επαγγελματικών ακινήτων, λόγω μείωσης των ζητούμενων αποδόσεων, καθώς οι αποδόσεις των ελληνικών ομολόγων βρίσκονται στα χαμηλότερα επίπεδα όλων των εποχών. Επιπλέον οι τιμές των ενοικίων συνεχίζουν να παρουσιάζουν αυξητική τάση καθώς περιορίζεται η διαθεσιμότητα χώρων υψηλών προδιαγραφών. Εντείνεται επίσης στο άμεσο μέλλον η προσπάθεια των συστημικών Τραπεζών για εξυγίανση του δανειακού χαρτοφυλακίου τους μέσω πωλήσεων χαρτοφυλακίων προβληματικών δανείων (NPLs και NPEs) με εξασφαλίσεις σε ακίνητα.

### 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 σχετιζόμενων με χρηματοοικονομικά μέσα, όπως ο κίνδυνος τιμών κτηματαγοράς, η Εταιρεία επιδιώκει την σύναψη μακροχρόνιων συμβάσεων λειτουργικών μισθώσεων, στις οποίες να προβλέπονται ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων που συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή ενώ σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα.

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

- α) απαιτείται περιοδική αποτίμηση των ακινήτων της από ανεξάρτητο εκτιμητή,
- β) απαιτείται αποτίμηση της αξίας των ακινήτων προ απόκτησης ή προ πώλησης από ανεξάρτητο εκτιμητή,
- γ) επιτρέπεται η ανέγερση, αποπεράτωση ή επισκευή ακινήτων εφόσον τα σχετικά κόστη δεν ξεπερνούν το 40,0% της τελικής εμπορικής αξίας μετά την ολοκλήρωση των έργων και
- δ) απαγορεύεται η αξία κάθε ακινήτου να υπερβαίνει το 25,0% της αξίας του χαρτοφυλακίου ακινήτων.

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

##### (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 8) που έχει στο ενεργητικό της καθώς και από τραπεζικά δάνεια με κυμαινόμενο επιτόκιο (Σημείωση 10) 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.

#### (β) Πιστωτικός κίνδυνος

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

Δεν αναμένονται σημαντικές ζημίες, καθώς οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες - μισθωτές που διαθέτουν επαρκή πιστοληπτική ικανότητα. Η μέγιστη έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο προέρχεται κυρίως από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, καθώς το μεγαλύτερο μέρος του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας είναι μισθωμένο σε εταιρείες του Ομίλου Quest. Το ποσοστό των μισθωμάτων που προέρχεται από θυγατρικές και συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου Quest Συμμετοχών Α.Ε. ανέρχεται κατά την ημερομηνία δημοσίευσης των συνοπτικών ενδιάμεσων χρηματοοικονομικών καταστάσεων σε ετησιοποιημένη βάση στο 59,3% από 69,4% στις 31.12.2018 των συνολικών εσόδων από μισθώματα.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ανά βαθμίδα πιστωτικής αξιολόγησης (Moody's) στις 30 Ιουνίου 2019 και 31 Δεκεμβρίου 2018.

Αξιολόγηση 30/06/2019	Ταμειακά Διαθέσιμα	Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις
Caa1	1.216	
Αντισυμβαλλόμενοι χωρίς αξιολόγηση πιστοληπτικής ποιότητας		209

  

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

Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας αφορούν κυρίως καταθέσεις όψεως σε συστημικά τραπεζικά ιδρύματα.

Σχετική ανάλυση της ενηλικίωσης των απαιτήσεων της Εταιρείας περιλαμβάνεται στη Σημείωση 7.

#### (γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο υφιστάμενος ή μελλοντικός κίνδυνος για τα κέρδη και το κεφάλαιο απορρέει από πιθανή 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):

30.06.2019	Μέχρι 1 έτος	1 έως 2 έτη	3 έως 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	552	-	-	-	552
Δάνεια και υποχρεώσεις μίσθωσης	4.474	971	2.772	6.353	14.570
	<b>5.026</b>	<b>971</b>	<b>2.772</b>	<b>6.353</b>	<b>15.122</b>

  

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
	<b>1.427</b>	<b>976</b>	<b>2.761</b>	<b>6.587</b>	<b>11.750</b>

Οι ληφθείσες εγγυήσεις συνολικού ποσού € 352 χιλ. είναι επιστρεπτέες ανάλογα με την αναμενόμενη περίοδο λήξης των υφιστάμενων μισθωτικών συμβάσεων και συγκεκριμένα ποσό € 4,8 χιλ. μέχρι το 2020, ποσό € 6 χιλ. μέχρι το 2021, ποσό € 2 χιλ. μέχρι το 2023 και ποσό € 339 χιλ. μέχρι το 2033.

Στα δάνεια πληρωτέα μέχρι 1 έτος περιλαμβάνεται η σύμβαση πίστωσης με ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό ποσού € 2.932 χιλ. την οποία σύναψε η Εταιρεία την 18<sup>η</sup> Απριλίου 2019, προκειμένου να χρηματοδοτήσει νέες επενδύσεις σε ακίνητα (σημείωση 10).

### 3.2 Διαχείριση κεφαλαίου

Όσον αφορά τη διαχείριση του κεφαλαίου, ο στόχος της Εταιρείας είναι να διασφαλίσει την ικανότητά της να παραμένει σε συνθήκες συνεχιζόμενης δραστηριότητας 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) κατά την 30.06.2019 σε σύγκριση με τις 31.12.2018.

	30.06.2019	31.12.2018
Δάνεια και υποχρεώσεις από μίσθωση	13.071	9.640
Σύνολο στοιχείων ενεργητικού	45.257	41.228
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.216	1.303
<b>Debt Ratio</b>	<b>28,9%</b>	<b>23,4%</b>
<b>Net Debt Ratio</b>	<b>26,20%</b>	<b>21,0%</b>

### 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 30<sup>η</sup> Ιουνίου 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

Για την κατάρτιση της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, οι σημαντικές παραδοχές που υιοθετήθηκαν από τη Διοίκηση κατά την εφαρμογή των λογιστικών αρχών της Εταιρείας, καθώς και οι κύριες πηγές πληροφόρησης για τις εκτιμήσεις που διενεργήθηκαν, είναι συνεπείς με εκείνες που υιοθετήθηκαν στις δημοσιευμένες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2018.

#### 5. Πληροφόρηση κατά τομέα

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

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

Την 30.06.2019 όλα τα ακίνητα της Εταιρείας βρίσκονταν στην Ελλάδα. Επίσης οι τύποι των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας διαχωρίζονται σε κτίρια γραφείων, κτίρια μικτής χρήσης (γραφεία με ισόγεια καταστήματα), κτίρια καταστημάτων, κτίρια αποθηκευτικών χώρων (logistics), κτίρια ειδικής χρήσης (μονάδα φροντίδας ηλικιωμένων και ξενοδοχεία) και σε οικόπεδο.

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 εσόδων της εξάμηνης περιόδου που έληξε την 30<sup>η</sup> Ιουνίου 2019 είναι η ακόλουθη:

	01.01.2019 – 30.06.2019						Σύνολο
	Γραφεία	Αποθήκες	Καταστήματα	Μικτή Χρήση	Ειδική Χρήση	Οικόπεδα	
<b>ΠΩΛΗΣΕΙΣ</b>							
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	640	381	32	32	232	-	1.317
<b>Σύνολο</b>	<b>640</b>	<b>381</b>	<b>32</b>	<b>32</b>	<b>232</b>	<b>-</b>	<b>1.317</b>
<b>ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ</b>							
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	104	104	21	3	450	(3)	679
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(150)	(112)	(6)	(20)	(48)	(1)	(337)
<b>Κέρδη/(ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα</b>	<b>594</b>	<b>373</b>	<b>47</b>	<b>15</b>	<b>634</b>	<b>(4)</b>	<b>1.659</b>
<b>Συμφωνία καθαρών κερδών/(ζημιών) περιόδου:</b>							
Κέρδη/(ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα							1.659
Λοιπά έξοδα							(252)
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά							(142)
Φόροι							(161)
<b>Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου</b>							<b>1.104</b>

Για την εξάμηνη περίοδο που έληξε την 30<sup>η</sup> Ιουνίου 2018:

	ΕΛΛΑΔΑ				
	01.01.2018 – 30.06.2018				
	Γραφεία	Αποθήκες	Καταστήματα	Μικτής Χρήσης	Σύνολο
<b>ΠΩΛΗΣΕΙΣ</b>					
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	583	368	15	37	1.003
<b>Σύνολο</b>	<b>583</b>	<b>368</b>	<b>15</b>	<b>37</b>	<b>1.003</b>
<b>ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ</b>					
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	157	127	37	19	340
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(128)	(84)	(10)	(25)	(247)
<b>Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα</b>	<b>612</b>	<b>411</b>	<b>42</b>	<b>31</b>	<b>1.096</b>
<b>Συμφωνία καθαρών κερδών/ (ζημιών) χρήσης:</b>					
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα					1.096
Λοιπά έξοδα					(208)
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) – καθαρά Φόροι					- (109)
<b>Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης</b>					<b>779</b>



## 6. Επενδύσεις σε ακίνητα

Η μεταβολή των επενδύσεων σε ακίνητα έχει ως εξής:

Χώρα	Ελλάδα							
	Χρήση	Γραφεία	Αποθήκες	Καταστήματα	Μικτή Χρήση	Ειδική Χρήση	Οικόπεδο	Σύνολο
Προσδιορισμός εύλογης αξίας		3	3	3	3	3	3	
<b>Εύλογη αξία έναρξης χρήσης 1 Ιανουαρίου 2018</b>		<b>15.722</b>	<b>8.407</b>	<b>771</b>	<b>1.268</b>	-	-	<b>26.168</b>
Αγορά ακινήτων επένδυσης		6.278	640	-	-	4.596	-	<b>11.514</b>
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα		198	9	-	-	-	-	<b>207</b>
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία		702	485	79	130	338	-	<b>1.734</b>
<b>Εύλογη αξία λήξης χρήσης 31 Δεκεμβρίου 2018</b>		<b>22.900</b>	<b>9.541</b>	<b>850</b>	<b>1.398</b>	<b>4.934</b>	-	<b>39.623</b>
<b>Εύλογη αξία έναρξης περιόδου 1 Ιανουαρίου 2019</b>		<b>22.900</b>	<b>9.541</b>	<b>850</b>	<b>1.398</b>	<b>4.934</b>	-	<b>39.623</b>
Αγορά ακινήτων επένδυσης		-	-	-	-	3.004	253	<b>3.257</b>
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα		-	95	-	-	-	-	<b>95</b>
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία		104	104	21	3	450	(3)	<b>679</b>
<b>Εύλογη αξία λήξης περιόδου 30 Ιουνίου 2019</b>		<b>23.004</b>	<b>9.740</b>	<b>871</b>	<b>1.401</b>	<b>8.388</b>	<b>250</b>	<b>43.654</b>

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 πολυτελές 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 €2,96 εκ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης € 44 χιλ.).

Η εύλογη αξία των Επενδύσεων σε Ακίνητα κατά την 30η Ιουνίου 2019 ανέρχόταν σε € 43.654 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένης της αξίας του ιδιοχρησιμοποιούμενου χώρου γραφείων της Εταιρείας αξίας € 188 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 2 ακινήτων συνολικής αξίας € 3.257 χιλ. που πραγματοποιήθηκε

στο πρώτο εξάμηνο του 2019, στην αύξηση της αξίας του υφισταμένου χαρτοφυλακίου κατά € 679 χιλ. και σε μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες € 95 χιλ.

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 (%)
Ελλάδα	Γραφεία	23.004	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	154	8,18%-9,48%	6,75%-8,25%
Ελλάδα	Αποθήκες	9.740	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	73	10,46%-10,93%	9,25%-9,50%
Ελλάδα	Καταστήματα	871	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	5	8,68%	7,25%
Ελλάδα	Μικτής Χρήσης	1.400	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	11	10,42%	9%
Ελλάδα	Ειδικής Χρήσης	8.389	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος, 80% - 85% μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος και 20% - 15% συγκριτική μέθοδος (για τα ξενοδοχεία)	8	9,25%-10,60%	8,00%-8,50%
Ελλάδα	Οικόπεδο	250	90% συγκριτική μέθοδος & 10% υπολειμματική μέθοδος	4	n/a	8%
		<b>43.654</b>				

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

Εάν κατά την 30<sup>η</sup> Ιουνίου 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, € 1.059 χιλ. χαμηλότερη ή € 1.201 χιλ. υψηλότερη.

## 7. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

	<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Εμπορικές απαιτήσεις	14	15
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(4)	(4)
<b>Τελικές εμπορικές απαιτήσεις</b>	<b>10</b>	<b>11</b>
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (σημ. 20)	96	84
Έξοδα επομένων χρήσεων και προκαταβολές	71	8
Λοιπές απαιτήσεις και εγγυήσεις	31	25
<b>Σύνολο Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις</b>	<b>209</b>	<b>128</b>
Μακροπρόθεσμες	41	34
Βραχυπρόθεσμες	168	94
<b>Σύνολο</b>	<b>209</b>	<b>128</b>

Οι εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας την 30η Ιουνίου 2019 περιλαμβάνουν ποσό ύψους € 8 χιλ. αναφορικά με χορηγούμενα 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:

	<u>30.06.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
<b>Μη επισφαλείς απαιτήσεις</b>		
Έως 1 μήνα	168	94
Από 1 μήνα έως 3 μήνες	-	-
Από 3 μήνες έως 12 μήνες	-	-
Άνω των 12 μηνών	-	-
<b>Σύνολο μη επισφαλών απαιτήσεων</b>	<u><u>168</u></u>	<u><u>94</u></u>
<b>Επισφαλείς απαιτήσεις</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
Μείον: προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(4)	(4)
<b>Καθαρές απαιτήσεις μετά από προβλέψεις</b>	<u><u>168</u></u>	<u><u>94</u></u>

## 8. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων έχει ως εξής:

	<u>30.06.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Διαθέσιμα στο ταμείο	1	1
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις	1.215	1.302
<b>Σύνολο</b>	<u><u>1.216</u></u>	<u><u>1.303</u></u>

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

## 9. Μετοχικό κεφάλαιο

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

Η Εταιρεία δεν έχει στην κατοχή της ίδιες μετοχές.

## 10. Δανειακές Υποχρεώσεις

Την 19<sup>η</sup> 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, συνολικής ονομαστικής αξίας (κεφαλαίου) ύψους έως € 10.000.000,00. Το προϊόν του ομολογιακού δανείου καλύπτεται εξ ολοκλήρου από την τράπεζα ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε. και από την τράπεζα ALPHA BANK LONDON LTD και χρησιμοποιείται για τη χρηματοδότηση νέων επενδύσεων σε ακίνητα.

Την 29.03.2019 η Εταιρεία είχε εκταμιεύσει το σύνολο του προϊόντος των εκδοθεισών ομολογιών ύψους € 10.000.000,00.

Την 18<sup>η</sup> 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.

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 ευρώ είκοσι εκατομμυρίων (€ 20.000.000,00) 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. Έως την 30.06.2019 η Εταιρεία δεν είχε κάνει χρήση του προαναφερθέντος ομολογιακού δανείου.

Το σταθμισμένο επιτόκιο των δανειακών υποχρεώσεων που καταβλήθηκε ανέρχεται σε 3,50%.

	<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Αλληλόχρεος δανεισμός	2.953	-
Ομολογιακό δάνειο	10.111	9.640
<b>Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων</b>	<b>13.064</b>	<b>9.640</b>
	<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Μακροπρόθεσμος δανεισμός</b>		
Ομολογιακό δάνειο	8.910	8.930
<b>Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων</b>	<b>8.910</b>	<b>8.930</b>
<b>Βραχυπρόθεσμα δάνεια</b>		
Αλληλόχρεος δανεισμός	2.953	-
Ομολογιακό δάνειο	1.201	710
<b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων</b>	<b>4.154</b>	<b>710</b>
<b>Σύνολο δανείων</b>	<b>13.064</b>	<b>9.640</b>

Η λήξη των δανειακών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Έως 1 έτος	4.154	710
Από 1 έως 5 έτη	2.770	2.671
Πάνω από 5 έτη	6.140	6.259
	<b>13.064</b>	<b>9.640</b>

Οι υποχρεώσεις από το ανωτέρω ομολογιακό δάνειο είναι εξασφαλισμένες με εμπράγματα εξασφαλίσεις επί των επενδυτικών ακινήτων (σημείωση 19). 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.

## 11. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής :

	<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Προμηθευτές	87	67
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 20)	7	9
Δεδουλευμένα έξοδα	137	199
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιπές εισφορές	53	57
Φόροι-τέλη ακίνητης περιουσίας (ΕΝΦΙΑ)	268	33
Έσοδα επομένων χρήσεων	9	9
Ληφθείσες εγγυήσεις ενοικίων	278	347
<b>Σύνολο</b>	<b>839</b>	<b>721</b>

#### Ανάλυση υποχρεώσεων:

	<u>30.06.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Μακροπρόθεσμες	273	347
Βραχυπρόθεσμες	566	374
<b>Σύνολο</b>	<b><u>839</u></b>	<b><u>721</u></b>

Το κονδύλι «φόροι-τέλη ακίνητης περιουσίας» για την περίοδο 01.01. έως 30.06. αφορά πρόβλεψη για το 100% της συνολικής ετήσιας υποχρέωσης καταβολής του ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων (Ε.Ν.Φ.Ι.Α) υπολογισμένο με βάση την αντικειμενική αξία των ακινήτων που είχε στην κατοχή της η Εταιρεία την 1η Ιανουαρίου του κάθε έτους αντίστοιχα.

## 12. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

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

	<u>1.1.2019 - 30.06.2019</u>	<u>1.1.2018 - 30.06.2018</u>
Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας (ΕΝΦΙΑ)	(268)	(165)
Έξοδα εκτιμήσεων	(11)	(6)
Έξοδα ασφάλισης	(22)	(19)
Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών κενών χώρων	(8)	(4)
Μεσιτικά έξοδα	-	(5)
Έξοδα επισκευών	(26)	(48)
Λοιπά έξοδα	(1)	-
<b>Σύνολο</b>	<b><u>(337)</u></b>	<b><u>(247)</u></b>

Σημειώνεται ότι τα έξοδα «φόροι-τέλη ακίνητης περιουσίας» για την περίοδο 01.01.2019 έως 30.06.2019 αφορούν το 100% της συνολικής ετήσιας υποχρέωσης καταβολής του ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων (Ε.Ν.Φ.Ι.Α) για το έτος 2019 και ο οποίος ανέρχεται σε ποσό € 268 χιλ. (30.06.2018: € 165 χιλ.).

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

	<u>1.1.2019 - 30.06.2019</u>	<u>1.1.2018 - 30.06.2018</u>
Μισθωμένα ακίνητα	(273)	(247)
Μη μισθωμένα ακίνητα	(64)	-
<b>Σύνολο</b>	<b><u>(337)</u></b>	<b><u>(247)</u></b>

## 13. Λοιπά λειτουργικά έξοδα

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>1.1.2019 - 30.06.2019</u>	<u>1.1.2018 - 30.06.2018</u>
Αμοιβές μελών Δ.Σ	(13)	(7)
Αμοιβές τρίτων	(15)	(30)
Έξοδα διοικητικής υποστήριξης	(62)	(60)
Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών (ιδιοχρησιμοποιούμενου)	(2)	(5)
Έξοδα ασφάλισης	(3)	(2)
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	(1)	-
Λοιπά έξοδα	(53)	(15)
<b>Σύνολο</b>	<b><u>(149)</u></b>	<b><u>(119)</u></b>

Σημειώνεται ότι στα ανωτέρω έξοδα διοικητικής υποστήριξης ποσού € 62 χιλ. περιλαμβάνονται δαπάνες € 31 χιλ. που αφορούν έξοδα υπηρεσιών λειτουργικής / διοικητικής υποστήριξης από συνδεδεμένες εταιρείες (βλ. σημείωση 20).

Στα λοιπά έξοδα ποσού € 53 χιλ. περιλαμβάνονται € 21 χιλ. που αφορούν καταβολή μη εκπιπτόμενου ΦΠΑ για το έτος 2018 και € 12 χιλ. για το έτος 2019, λόγω prorata 11%.

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

	<u>1.1.2019 - 30.06.2019</u>	<u>1.1.2018 - 30.06.2018</u>
Έσοδα τόκων	73	
Έξοδα τόκων	(215)	-
<b>Σύνολο</b>	<b><u>(142)</u></b>	<b><u>-</u></b>

#### 15. Φόροι

	<u>01.01.2018 - 30.06.2019</u>	<u>01.01.2018 - 30.06.2018</u>
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	(161)	(109)
<b>Σύνολο</b>	<b><u>(161)</u></b>	<b><u>(109)</u></b>

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

Την 28<sup>η</sup> Αυγούστου 2019 η Εταιρεία έλαβε πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης για την διαχειριστική χρήση 2018 από το Νόμιμο Ελεγκτή «ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία», όπως προβλέπεται από το αρ.65Α του ν.4174 / 2013.

#### 16. Μέρισμα ανά μετοχή

Την 19<sup>η</sup> 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 29<sup>η</sup> Μαρτίου 2019 μέσω της πληρώτριας Τράπεζας, Εθνική Τράπεζα Ελλάδος Α.Ε.

#### 17. Κέρδη ανά μετοχή

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

	<u>1.1.2019 - 30.06.2019</u>	<u>1.1.2018 - 30.06.2018</u>
Κέρδη μετά από φόρους	1.104	779
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους	1.104	779
Σταθμισμένος μέσος όρος του αριθμού μετοχών	11.921.531	11.921.531
<b>Βασικά κέρδη ανά μετοχή (€ ανά μετοχή)</b>	<b>0,093</b>	<b>0,065</b>

## 18. Ανειλημμένες υποχρεώσεις

### Κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις

Κατά την ημερομηνία σύνταξης της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, δεν υπήρχαν σημαντικές κεφαλαιουχικές δαπάνες που έχουν αναληφθεί και δεν έχουν εκτελεσθεί.

### Επίδικες υποθέσεις

Δεν υπάρχουν αγωγές κατά της Εταιρείας.

## 19. 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 €10.000.000,00.

Στα πλαίσια της έκδοσης του κοινού ομολογιακού δανείου με την Eurobank Ergasias A.E. ανώτατου ύψους ευρώ είκοσι εκατομμυρίων (€ 20.000.000,00) έχει υποβληθεί αίτημα στα αρμόδια Υποθηκοφυλακεία/Κτηματολογικά Γραφεία για την εγγραφή προσημείωσης υποθήκης υπέρ της Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E., υπό την ιδιότητα της ως εκπροσώπου των ομολογιούχων δανειστών και για λογαριασμό του συνόλου των ομολογιούχων δανειστών ύψους € 26.000.000 έκαστη για τα ακίνητα Αλ.Πάντου 27, Λεωφόρος Κηφισού 119, Λεωφόρος Κηφισού 125-127, Λουτρού 65, Λεωφόρος Κηφισίας 283 και Αλαμάνας 1. Την 28<sup>η</sup> Ιουνίου 2019 είχε ολοκληρωθεί η εγγραφή προσημείωσης υποθήκης του ξενοδοχείου «Mr&Mrs White Paros» υπέρ της Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E., ύψους € 26.000.000.

## 20. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Επειδή κατά την λήξη της τρέχουσας περιόδου οι κύριοι μέτοχοι της Εταιρείας (βλέπε σημείωση 1), που διατηρούν σημαντική άμεση ή έμμεση συμμετοχή κατά την έννοια των άρθρων 9 έως 11 του ν. 3556/2007 και τις πρόνοιες του ΔΛΠ 24, αποτελούν και τους κύριους μετόχους του Ομίλου της «Quest Συμμετοχών Α.Ε.» και συμμετέχουν άμεσα στη διοίκηση, στον έλεγχο της Εταιρείας και του Ομίλου υπάρχει διοικητική εξάρτηση, καθώς και άσκηση καθοριστικής επιρροής στην Εταιρεία. Βάσει αυτών υφίσταται σχέση συνδεδεμένων μερών μεταξύ της Εταιρείας και του ως άνω Ομίλου.

Κατά την λήξη της τρέχουσας περιόδου η Quest Συμμετοχών Α.Ε. διατηρεί συμμετοχές σε θυγατρικές της 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 την περίοδο από 01 Ιανουαρίου 2019 έως 30.06.2019	Για την περίοδο από 01 Ιανουαρίου 2018 έως 30.06.2018
<b>ι) Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων</b>		
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	46	46
Λοιπές συνδεδεμένες εταιρείες ομίλου	827	815
Quest	<b>873</b>	<b>861</b>

Τα έσοδα της Εταιρείας, που προέρχονται από την Quest Συμμετοχών Α.Ε. και τις θυγατρικές αυτής (συνδεδεμένα μέρη), ανέρχονται σε € 435 χιλ. για την περίοδο από 01.01.2019 έως 30.06.2019 και αποτελούν το 67,1% επί του συνόλου των μισθωμάτων της περιόδου.

#### i) Αγορές παγίων

Quest Συμμετοχών Α.Ε.	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	1	2
	<u>1</u>	<u>2</u>

#### iii) Έξοδα που αφορούν λήψη υπηρεσιών

##### Λειτουργικής / διοικητικής υποστήριξης

Quest Συμμετοχών Α.Ε.	4	4
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	27	38
	<u>31</u>	<u>42</u>

#### iv) Παροχές προς τη Διοίκηση

Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές	65	65
	<u>65</u>	<u>65</u>

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

Για την περίοδο  
από 01 Ιανουαρίου  
2019 έως  
30.06.2019

Για την χρήση από  
01 Ιανουαρίου  
2018 έως  
31.12.2018

##### Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη:

Quest Συμμετοχών Α.Ε.	2	2
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	94	82
	<u>96</u>	<u>84</u>

##### Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη:

Quest Συμμετοχών Α.Ε.	1	1
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	6	8
	<u>7</u>	<u>9</u>

##### Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις:

Quest Συμμετοχών Α.Ε.	12	15
Λοιπές συνδεδεμένες εταιρείες ομίλου Quest	217	272
	<u>229</u>	<u>287</u>

Τα έξοδα υπηρεσιών συνολικού ποσού € 31 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..

## 21. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού

1. Την 5<sup>η</sup> Ιουλίου 2019 η Εταιρεία προχώρησε στην έκδοση ομολογίων ποσού € 2.932 χιλ. με σκοπό την πλήρη εξόφληση δανεισμού με ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό που είχε λάβει βάση την από 17.04.2019 σύμβαση με την Eurobank Ergasias Α.Ε..
2. Την 29<sup>η</sup> Ιουλίου 2019 η Εταιρεία προχώρησε στην έκδοση ομολογίων ποσού € 260 χιλ. από το προαναφερόμενο ομολογιακό δάνειο με σκοπό την αγορά νέου επενδυτικού ακινήτου.
3. Την 9<sup>η</sup> Αυγούστου 2019 η Εταιρεία δημοσίευσε πρόσκληση για τη σύγκληση Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων την 6<sup>η</sup> Σεπτεμβρίου 2019 στην οποία εκτός των λοιπών θεμάτων περιλαμβάνονται τα εξής:



- I. Ονομαστική μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με μείωση της ονομαστικής αξίας εκάστης κοινής μετά ψήφου ονομαστικής μετοχής της Εταιρείας, σύμφωνα με το άρθρο 31 του Ν. 4548/2018, με σκοπό το σχηματισμό ισόποσου ειδικού αποθεματικού. Τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρείας.
- II. Αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων της Εταιρείας δια καταβολής μετρητών και έκδοση νέων κοινών μετά ψήφου ονομαστικών μετοχών. Τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρείας. Παροχή εξουσιοδοτήσεων προς το Διοικητικό Συμβούλιο για την ολοκλήρωση της διαδικασίας.
4. Την 30η Αυγούστου 2019, η Εταιρεία υπέγραψε μισθωτήριο με την εταιρεία «THE GREEK FOUNDATION I.K.E.», για την μίσθωση του επενδυτικού ακινήτου που βρίσκεται στην οδό Γενναδίου 4, στην Αθήνα, και την μετατροπή του από κτίριο γραφείων σε ξενοδοχείο. Η μίσθωση έχει 15ετή διάρκεια ενώ ο μισθωτής έχει το μονομερές δικαίωμα ανανέωσης για επιπλέον 5 έτη. Ο μισθωτής αναλαμβάνει το κόστος των εργασιών διαμόρφωσης και μετατροπής του κτιρίου σε ξενοδοχείο.

Δεν έλαβαν χώρα άλλα σημαντικά γεγονότα μετά την 30/06/2019, που να επηρεάζουν την παρούσα Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση.

**Καλλιθέα, 9 Σεπτεμβρίου 2019**

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.**

**Η ΔΙΕΥΘΥΝΟΥΣΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ**

**Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ**

**Θεόδωρος Δ. Φέσσας**  
**A.Δ.Τ.ΑΕ106909**

**Άννα Γ. Αποστολίδου**  
**A.Δ.Τ. AM540378**

**Νικόλαος Δ. Χαρίσης**  
**A.Δ.Τ ΑΗ101374**  
**A.M.0008340/ Α'Τάξης**