



BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.

ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΓΙΑ ΤΟ ΤΡΙΜΗΝΟ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΜΑΡΤΙΟΥ 2019

BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π

Αρ.ΓΕΜΗ - 140330201000

Αλ. Πάντου 25, Καλλιθέα

Μάιος 2019

Περιεχόμενα

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	3
Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων	4
Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων	5
Κατάσταση ταμειακών ροών	6
Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	7
1. Γενικές πληροφορίες	7
2. Αρχές σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	7
3. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης	9
4. Πληροφόρηση κατά τομέα	10
5. Επενδύσεις σε ακίνητα	12
6. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	13
7. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	14
8. Μετοχικό κεφάλαιο	14
9. Δανειακές Υποχρεώσεις	15
10. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	16
11. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	16
12. Λοιπά λειτουργικά έξοδα	17
13. Φόροι	17
14. Μερίσματα ανά μετοχή	17
15. Κέρδη ανά μετοχή	17
16. Ανελημμένες υποχρεώσεις	18
17. Υφιστάμενα εμπράγματα βάρη	18
18. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	18
19. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού	20

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Σημ.	31.03.2019	31.12.2018
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	39.623	39.623
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία		168	169
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων		8	-
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		4	5
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	6	34	34
		39.837	39.831
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	6	135	94
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	7	1.150	1.303
		1.285	1.397
Σύνολο ενεργητικού		41.122	41.228
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	8	27.777	27.777
Αποθεματικά		82	82
Αποτελέσματα εις νέον		2.387	2.871
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		30.246	30.730
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια	9	8.944	8.930
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		6	6
Μισθωτική υποχρέωση		5	-
Ληφθείσες εγγυήσεις ενοικίων	10	352	347
		9.307	9.283
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	10	413	373
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	13	77	132
Μισθωτική υποχρέωση		3	-
Δάνεια	9	1.076	710
		1.569	1.215
Σύνολο υποχρεώσεων		10.876	10.498
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		41.122	41.228

Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων

		Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 31.03.2019	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 31.03.2018
	Σημ.		
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων		626	493
		626	493
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	11	(150)	(138)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		(47)	(42)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	12	(87)	(48)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων		(2)	(2)
Αποσβέσεις δικαιωμάτων		(1)	-
Λοιπά κέρδη/ (ζημιές) - καθαρά		(3)	4
Λειτουργικά Κέρδη		336	267
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά		(87)	-
Κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων		249	267
Φόροι	13	(77)	(54)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης		172	213
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		172	213
Κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)			
Βασικά και προσαρμοσμένα	15	0,014	0,018

Οι σημειώσεις στις σελίδες 7 έως 20 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων

	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Σημ.				
Υπόλοιπο την 1^η Ιανουαρίου 2018	27.777	25	466	28.268
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου	-	-	2.879	2.879
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	2.879	2.879
Τακτικό αποθεματικό	-	57	(57)	-
Μέρισμα χρήσης 2017 εγκεκριμένο από τους μετόχους			(417)	(417)
Υπόλοιπο την 31^η Δεκεμβρίου 2018	27.777	82	2.871	30.730
Υπόλοιπο την 1^η Ιανουαρίου 2019	27.777	82	2.871	30.730
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου	-	-	172	172
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	172	172
Μέρισμα χρήσης 2018 εγκεκριμένο από τους μετόχους			(656)	(656)
Υπόλοιπο την 31^η Μαρτίου 2019	27.777	82	2.387	30.246

Οι σημειώσεις στις σελίδες 7 έως 20 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση ταμειακών ροών

	Σημ.	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 31.03.2019	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως 31.03.2018
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Καθαρά κέρδη/ (ζημίες) προ φόρων		249	267
Αναπροσαρμογές για:			
Αποσβέσεις		3	2
Προβλέψεις		-	1
Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού - έξοδο/(έσοδο) χρήσης		-	-
Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/ έξοδα - καθαρά		87	-
Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης			
(Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων		(41)	4
Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων		44	22
Καταβληθέντες τόκοι		(57)	-
Καταβληθείς φόρος		(131)	(107)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		154	189
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων		-	(1)
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		-	(1)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αποπληρωμή λειτουργικών μισθώσεων		(1)	-
Αναληφθέντα δάνεια		350	-
Μερίσματα πληρωθέντα	14	(656)	-
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(307)	-
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα			
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου		1.303	2.536
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου	7	1.150	2.724

Οι σημειώσεις στις σελίδες 7 έως 20 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες

Οι παρούσες Ενδιάμεσες Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις αφορούν την περίοδο από 01 Ιανουαρίου 2019 έως 31 Μαρτίου 2019.

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 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 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 Οικονομίας και Οικονομικών. Αποκλειστικός σκοπός της Εταιρείας είναι η απόκτηση και διαχείριση ακίνητης περιουσίας και γενικώς η διενέργεια επενδύσεων, όπως αυτές προβλέπονται στο άρθρο 22 του νόμου 2778/1999, όπως ισχύει. Επίσης, από της ιδρύσεώς της η Εταιρεία εποπτεύεται και ελέγχεται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς αναφορικά με τις υποχρεώσεις της ως Α.Ε.Ε.Α.Π., καθώς και ως προς την τήρηση της νομοθεσίας της Κεφαλαιαγοράς και των κανόνων εταιρικής διακυβέρνησης και, περαιτέρω, εποπτεύεται από την αρμόδια Περιφέρεια Αττικής ως ανώνυμη εταιρεία και από το Χρηματιστήριο Αθηνών ως εισηγμένη εταιρεία.

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

Κατά την 31^η Μαρτίου 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%
Σύνολο	11.921.531	100%

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

Στις 31.03.2019 η Εταιρεία απασχολούσε 3 υπαλλήλους.(31.12.2018:3)

Οι παρούσες ενδιάμεσες συνοπτικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ») όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στην από 29.05.2019 συνεδρίασή του.

2. Αρχές σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Η ενδιάμεση συνοπτική ενδιάμεση χρηματοοικονομική πληροφόρηση της Εταιρείας με ημερομηνία 31 Μαρτίου 2019 καλύπτει τους τρεις μήνες από 1 Ιανουαρίου έως την 31 Μαρτίου 2019 και έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο («ΔΛΠ») 34 «Ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις».

Οι λογιστικές αρχές που χρησιμοποιήθηκαν για την προετοιμασία και την παρουσίαση της συνοπτικής ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης είναι συνεπείς με τις λογιστικές αρχές που χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας για την χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018, με εξαίρεση την υιοθέτηση των νέων και τροποποιημένων προτύπων όπως παρατίθενται κατωτέρω.

Η συνοπτική ενδιάμεση χρηματοοικονομική πληροφόρηση πρέπει να αναγνωστεί σε συνδυασμό με τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2018 που είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της Εταιρείας: www.briqproperties.gr

Συνεχιζόμενη δραστηριότητα

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

Οι προβλέψεις της Εταιρείας, λαμβάνοντας υπόψη τις προβλέψεις του Ομίλου Quest, όπου οι εταιρείες του Ομίλου Quest κατά την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας χρηματοοικονομικής κατάστασης συνεισφέρουν το 69,4% των ετησιοποιημένων μισθωμάτων, σχετικά με τις πιθανές μεταβολές στην εμπορική τους απόδοση, δημιουργούν την εύλογη προσδοκία στη Διοίκηση ότι η Εταιρεία διαθέτει επαρκείς πόρους για να συνεχίσει απρόσκοπτα την επιχειρηματική της δραστηριότητα στο εγγύς μέλλον.

Ως εκ τούτου η Εταιρεία συνεχίζει να υιοθετεί την «αρχή της επιχειρηματικής συνέχειας των δραστηριοτήτων της» κατά τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31^η Μαρτίου 2019.

2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1.1.2019 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. Η Εταιρεία στις ενδιάμεσες συνοπτικές οικονομικές καταστάσεις έχει υιοθετήσει το νέο πρότυπο.

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 ή στην εύλογη αξία μέσω των λουτών 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.Π 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.Π 23 έχει εφαρμογή σε όλες τις πτυχές της λογιστικοποίησης του φόρου εισοδήματος όταν υπάρχει τέτοια αβεβαιότητα, συμπεριλαμβανομένου του φορολογητέου κέρδους/ζημιάς, της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τα φορολογικά κέρδη και φορολογικές ζημιές και τους φορολογικούς συντελεστές.

ΔΛΠ 19 (Τροποποιήσεις) «Τροποποίηση προγράμματος, περικοπή ή διακανονισμός»

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.

IAS 23 «Κόστος δανεισμού»

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

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

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

Το ΔΠΧΑ 17 εκδόθηκε τον Μάιο του 2017 και αντικαθιστά το ΔΠΧΑ 4. Το ΔΠΧΑ 17 καθιερώνει τις αρχές για την αναγνώριση, επιμέτρηση και παρουσίαση των ασφαλιστήριων συμβολαίων που βρίσκονται στο πεδίο εφαρμογής του προτύπου καθώς και τις σχετικές γνωστοποιήσεις. Σκοπός του προτύπου είναι να διασφαλίσει ότι μία οντότητα παρέχει σχετικές πληροφορίες οι οποίες να παρουσιάζουν την εύλογη εικόνα σχετικά με αυτά τα συμβόλαια. Το νέο πρότυπο επιλύει τα προβλήματα συγκρισιμότητας που είχε δημιουργήσει το ΔΠΧΑ 4 καθώς απαιτεί όλα τα ασφαλιστήρια συμβόλαια να λογιστικοποιούνται με τρόπο συνεπή. Οι ασφαλιστικές υποχρεώσεις θα επιμετρώνται σε τρέχουσες αξίες και όχι σε ιστορικό κόστος. Το πρότυπο δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 3 (Τροποποιήσεις) «Ορισμός συνένωσης επιχείρησης» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020)

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

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

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

3. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

Για την κατάρτιση των συνοπτικών ενδιάμεσων χρηματοοικονομικών πληροφοριών 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 Δεκεμβρίου 2018 οι οποίες θεωρούνται από την Διοίκηση ως οι σημαντικότερες κατά την εφαρμογή των λογιστικών αρχών της Εταιρείας.

3.1 Λογιστικές Αρχές

Μισθώσεις

Από την 1^η Ιανουαρίου 2019, η Εταιρεία υιοθέτησε το ΔΠΧΑ 16 «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.

4. Πληροφόρηση κατά τομέα

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

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

Την 31.03.2019 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) και κτίρια ειδικής χρήσης (μονάδα φροντίδας ηλικιωμένων και Ξενοδοχείο).

Η κατανομή των αποτελεσμάτων της περιόδου που έληξε 31.03.2019 είναι η ακόλουθη :

ΕΛΛΑΔΑ						
01.01.2019 – 31.03.2019						
	Γραφεία	Αποθήκες	Καταστήματα	Μικτή Χρήση	Ειδική Χρήση	Σύνολο
ΠΩΛΗΣΕΙΣ						
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	319	189	15	16	87	626
Σύνολο	319	189	15	16	87	626
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ						
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-	-	-	-	-	-
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(73)	(43)	(3)	(10)	(21)	(150)
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	246	146	12	6	66	476
Συμφωνία καθαρών κερδών/ (ζημιών) περιόδου:						
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα						476
Λοιπά έξοδα						(140)
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά						(87)
Φόροι						(77)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) περιόδου						172

Η κατανομή των αποτελεσμάτων της περιόδου που έληξε 31.03.2018 είναι η ακόλουθη :

ΕΛΛΑΔΑ					
01.01.2018 – 31.03.2018					
	Γραφεία	Αποθήκες	Καταστήματα	Μικτή Χρήση	Σύνολο
ΠΩΛΗΣΕΙΣ					
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	292	180	-	21	493
Σύνολο	292	180	-	21	493
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ					
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-	-	-	-	-
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(79)	(42)	(7)	(10)	(138)
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	213	138	(7)	11	355
Συμφωνία καθαρών κερδών/ (ζημιών) περιόδου:					
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα					355
Λοιπά έξοδα					(88)
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά					-
Φόροι					(54)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) περιόδου					213

Η ανάλυση των επενδύσεων σε ακίνητα ανά λειτουργικό τομέα εμφανίζεται στη Σημείωση 5 «Επενδύσεις σε ακίνητα».

5. Επενδύσεις σε ακίνητα

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

Χώρα Χρήση	Ελλάδα					Σύνολο
	Γραφεία	Αποθήκες	Καταστήματα	Μικτή Χρήση	Ειδική Χρήση	
Προσδιορισμός εύλογης αξίας	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία έναρξης χρήσης 1 Ιανουαρίου 2018	15.722	8.407	771	1.268	-	26.168
Αγορά ακινήτων επένδυσης	6.278	640	-	-	4.596	11.514
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	198	9	-	-	-	207
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	702	485	79	130	338	1.734
Εύλογη αξία λήξης χρήσης 31 Δεκεμβρίου 2018	22.900	9.541	850	1.398	4.934	39.623
Εύλογη αξία έναρξης περιόδου 1 Ιανουαρίου 2019	22.900	9.541	850	1.398	4.934	39.623
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-	-	-	-	-	-
Εύλογη αξία λήξης περιόδου 31 Μαρτίου 2019	22.900	9.541	850	1.398	4.934	39.623

Για το τρίμηνο που έληξε στις 31.03.2019, δεν υπήρξε κάποια αλλαγή στα ακίνητα σε σχέση με τις 31.12.2018.

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. Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Α.Π., οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές και συντάσσονται υποχρεωτικά δύο φορές ανά έτος, την 30η Ιουνίου και 31η Δεκεμβρίου.

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

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)
Ελλάδα	Γραφεία	22.900	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ρών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	152	8,18%-9,47%
Ελλάδα	Αποθήκες	9.541	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ρών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	73	10,47%-10,93%
Ελλάδα	Καταστήματα	850	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ρών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	5	8,68%
Ελλάδα	Μικτής Χρήσης	1.398	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ρών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	11	10,43%
Ελλάδα	Ειδικής Χρήσης	4.934	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ρών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	7	9,68%-10,68%
		39.623			

6. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

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

	31.03.2019	31.12.2018
Εμπορικές απαιτήσεις	17	15
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(4)	(4)
Τελικές εμπορικές απαιτήσεις	13	11
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (σημ. 18)	42	84
Έξοδα επομένων χρήσεων (προπληρωμές)	29	8
Προκαταβολές	13	
Λοιπές απαιτήσεις και εγγυήσεις	72	25
Σύνολο Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	169	128
Μακροπρόθεσμες	34	34
Βραχυπρόθεσμες	135	94
Σύνολο	169	128

Οι εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας την 31^η Μαρτίου 2019 περιλαμβάνουν ποσό ύψους € 9 χιλ. αναφορικά με κίνητρα μίσθωσης βάσει μισθωτικής σύμβασης. Η λογιστική αντιμετώπιση των εν λόγω κινήτρων, σύμφωνα με τα σχετικά λογιστικά πρότυπα, προβλέπει την τμηματική απόσβεσή τους κατά τη διάρκεια της κάθε μίσθωσης.

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

	31.03.2019	31.12.2018
Μη επισφαλείς απαιτήσεις		
Έως 1 μήνα	135	94
Από 1 μήνα έως 3 μήνες	-	-
Από 3 μήνες έως 12 μήνες	-	-
Άνω των 12 μηνών	-	-
Σύνολο μη επισφαλών απαιτήσεων	135	94
Επισφαλείς απαιτήσεις	4	4
Μείον: προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(4)	(4)
Καθαρές απαιτήσεις μετά από προβλέψεις	135	94

7. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων έχει ως εξής:

	31.03.2019	31.12.2018
Διαθέσιμα στο ταμείο	1	1
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις	1.149	1.302
Σύνολο	1.150	1.303

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

8. 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
Υπόλοιπο 31 Μαρτίου 2019	11.921.531	27.777

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.

9. Δανειακές Υποχρεώσεις

Την 19^η Ιουλίου 2018 η Εταιρεία, σε συνέχεια της από 22.02.2018 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης και της από 16.07.2018 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου, προχώρησε σε σύναψη προγράμματος εκδόσεως κοινού ομολογιακού δανείου μετά συμβάσεων καλύψεως και πρωτογενούς διαθέσεως και ορισμού διαχειριστή πληρωμών και εκπροσώπου των ομολογιούχων δανειστών με την ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε., ως διαχειριστή πληρωμών και εκπροσώπου των ομολογιούχων, συνολικής ονομαστικής αξίας (κεφαλαίου) ύψους έως € 10 εκ.. Το προϊόν του ομολογιακού δανείου καλύπτεται εξ ολοκλήρου από την τράπεζα ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε. και από την τράπεζα ALPHA BANK LONDON LTD και χρησιμοποιείται για τη χρηματοδότηση νέων επενδύσεων σε ακίνητα. Το δάνειο είναι κυμαινόμενου επιτοκίου. Την 29.03.2019 η Εταιρεία είχε εκταμιεύσει το σύνολο του προϊόντος των εκδοθέντων ομολογιών ύψους € 10 εκ.

	<u>31.03.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Ομολογιακό Δάνειο	10.000	9.650
Δεδουλευμένοι τόκοι περιόδου	70	42
Προπληρωμένα έξοδα δανείου	(50)	(52)
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	<u>10.020</u>	<u>9.640</u>
	<u>31.03.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Μακροπρόθεσμος δανεισμός		
Ομολογιακό Δάνειο	8.986	8.974
Προπληρωμένα έξοδα δανείου	(42)	(44)
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	<u>8.944</u>	<u>8.930</u>
Βραχυπρόθεσμα δάνεια		
Ομολογιακό Δάνειο	1.014	676
Δεδουλευμένοι τόκοι περιόδου	70	42
Προπληρωμένα έξοδα δανείου	(8)	(8)
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	<u>1.076</u>	<u>710</u>
Σύνολο δανείων	<u>10.020</u>	<u>9.640</u>

Η λήξη των δανειακών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	<u>31.03.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Έως 1 έτος	1.076	710
Από 1 έως 5 έτη	3.149	2.671
Πάνω από 5 έτη	5.795	6.259
	<u>10.020</u>	<u>9.640</u>

Οι υποχρεώσεις από το ανωτέρω ομολογιακό δάνειο είναι εξασφαλισμένες με εμπράγματα εξασφαλίσεις επι των επενδυτικών ακινήτων (σημ. 17).

10. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής :

	<u>31.03.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Προμηθευτές	91	66
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη (σημ. 18)	5	9
Δεδουλευμένα έξοδα	38	199
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιπές εισφορές	87	57
Φόροι-τέλη ακίνητης περιουσίας	134	33
Έσοδα επομένων χρήσεων	9	9
Ληφθείσες εγγυήσεις ενοικίων	352	347
Λοιπές υποχρεώσεις	51	-
Σύνολο	<u>765</u>	<u>720</u>
Ανάλυση υποχρεώσεων:		
	<u>31.03.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Μακροπρόθεσμες	352	347
Βραχυπρόθεσμες	413	373
Σύνολο	<u>765</u>	<u>720</u>

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

Σημειώνεται ότι το κονδύλι «φόροι-τέλη ακίνητης περιουσίας» αφορά πρόβλεψη για το ήμισυ της συνολικής ετήσιας υποχρέωσης καταβολής του ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων (Ε.Ν.Φ.Ι.Α) για το έτος 2019 και 2018 υπολογισμένο βάσει των ακινήτων που είχε η Εταιρεία στην κατοχή της την 1η Ιανουαρίου του έτους 2019 και 2018 αντίστοιχα.

11. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

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

	<u>01.01.2019 - 31.03.2019</u>	<u>01.01.2018 - 31.03.2018</u>
Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	(134)	(82)
Έξοδα εκτιμήσεων	-	(1)
Έξοδα δικηγόρων, συμβολαιογράφων, τεχνικών και λοιπών συμβούλων	-	(4)
Έξοδα ασφάλισης	(11)	(8)
Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών κενών χώρων	(3)	(2)
Μεσιτικά έξοδα	-	(5)
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	(2)	(36)
Σύνολο	<u>(150)</u>	<u>(138)</u>

Σημειώνεται ότι το κονδύλι «φόροι-τέλη ακίνητης περιουσίας» αφορά πρόβλεψη για το ήμισυ της συνολικής ετήσιας υποχρέωσης καταβολής του ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων (Ε.Ν.Φ.Ι.Α) για το έτος 2019 και 2018 υπολογισμένο βάσει των ακινήτων που είχε η Εταιρεία στην κατοχή της την 1η Ιανουαρίου του έτους 2019 και 2018 αντίστοιχα.

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

	01.01.2019 - 31.03.2019	01.01.2018 - 31.03.2018
Μισθωμένα ακίνητα	(121)	(131)
Μη μισθωμένα ακίνητα	(29)	(7)
Σύνολο	(150)	(138)

12. Λοιπά λειτουργικά έξοδα

	1.1.2019 - 31.03.2019	1.1.2018 - 31.03.2018
Αμοιβές μελών Δ.Σ	(4)	(4)
Αμοιβές τρίτων	(16)	(11)
Έξοδα διοικητικής υποστήριξης	(27)	(31)
Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών (ιδιοχρησιμοποιούμενου)	(2)	(2)
Έξοδα ασφάλισης	(1)	(1)
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	1	-
Λοιπά έξοδα	(38)	1
Σύνολο	(87)	(48)

Στα ανωτέρω έξοδα διοικητικής υποστήριξης ποσού € 27 χιλ. περιλαμβάνονται € 15 χιλ. που αφορούν έξοδα υπηρεσιών λειτουργικής / διοικητικής υποστήριξης από συνδεδεμένες εταιρείες (βλ. σημείωση 18) και €10 χιλ. που αφορούν έξοδα σχετικά με την απόκτηση νέων ακινήτων τα οποία κεφαλαιοποιήθηκαν τον Απρίλιο 2019 με την ολοκλήρωση των σχετικών επενδύσεων.

Στα λοιπά έξοδα ποσού € 38 χιλ. περιλαμβάνονται € 21 χιλ. που αφορούν καταβολή μη εκπιπτόμενου ΦΠΑ για το έτος 2018 και € 3 χιλ. για το έτος 2019, λόγω prorata 11%.

13. Φόροι

	01.01.2018 - 31.03.2018	01.01.2018 - 31.03.2018
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	(77)	(54)
Σύνολο	(77)	(54)

14. Μερίσματα ανά μετοχή

Την 19^η 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 δικαιούχους την Παρασκευή, 29 Μαρτίου 2019 μέσω της πληρώτριας Τράπεζας, Εθνική Τράπεζα Ελλάδος Α.Ε.

15. 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.

	01.01.2019 – 31.03.2019	01.01.2018 – 31.03.2018
Κέρδη μετά από φόρους	172	213
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους	172	213
Σταθμισμένος μέσος όρος του αριθμού μετοχών	11.921.531	11.921.531
Βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή (€ ανά μετοχή)	0,014	0,018

16. Ανευλημμένες υποχρεώσεις

Κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις

Κατά την ημερομηνία σύνταξης των ενδιάμεσων συνοπτικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31^{ης} Μαρτίου 2019, δεν υπήρχαν σημαντικές κεφαλαιουχικές δαπάνες που έχουν αναληφθεί και δεν έχουν εκτελεσθεί.

Δεσμεύσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις

Η Εταιρεία δεν έχει συνάψει συμβάσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων.

Επίδικες υποθέσεις

Δεν υπάρχουν αγωγές κατά της Εταιρείας και της Εταιρείας κατά τρίτων.

17. Υφιστάμενα εμπράγματα βάρη

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

18. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Κατά την ημερομηνία έγκρισης των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της περιόδου που έληξε την 31^η Μαρτίου 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%
Σύνολο	11.921.531	100%

Επειδή κατά την λήξη της τρέχουσας περιόδου 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 τρέχουσας περιόδου 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 την περίοδο από 01 Ιανουαρίου 2019 έως 31.03.2019	Για την περίοδο από 01 Ιανουαρίου 2018 έως 31.03.2018
i) Έσοδα από Μισθώματα επενδυτικών ακινήτων		
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	23	23
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	412	407
	435	430
ii) Αγορές παγίων		
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	-	1
	-	1
iii) Έξοδα που αφορούν παροχή υπηρεσιών		
Λήψη υπηρεσιών λειτουργικής / διοικητικής υποστήριξης		
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	2	2
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	13	19
	15	21
iv) Παροχές προς τη Διοίκηση		
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές	29	29
	29	29
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	40	45
	42	47
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη:		
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	1	1
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	4	10
	5	11
Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις:		
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	15	15
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	275	271
	290	286

Τα έξοδα υπηρεσιών συνολικού ποσού € 15 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..

19. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού

Την 16^η 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 χιλ.. Το οικόπεδο βαρύνεται με συνολική υποχρέωση 137,06 τ.μ. εισφοράς γης που μετατρέπεται σε χρήμα, την καταβολή της οποίας αναλαμβάνει η Εταιρεία όταν αυτή καταλογισθεί.

Την 18η Απριλίου 2019 η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά του ξενοδοχείου Mr & Mrs White Tinos που βρίσκεται στην περιοχή Άγιος Ιωάννης Πόρτο στη Τήνο. Το ξενοδοχείο αποτελείται από τρία (3) κτίρια συνολικής επιφάνειας 3.222 τ.μ. 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 Brain Capital 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^η 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 την χρηματοδότηση του ξενοδοχείου Mr & Mrs White Tinos.

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

Οι παρούσες Ενδιάμεσες Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις για το τρίμηνο που έληξε την 31^η Μαρτίου 2019, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 29 Μαΐου 2019 και έχουν υπογραφεί ως κάτωθι:

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