



Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ

ΕΤΗΣΙΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2016

Περιεχόμενα Ετήσιας Οικονομικής Έκθεσης για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2016

σελίδες

A. ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.....	4
B. ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.....	5
Γ. ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ.....	19
Δ. ΕΤΗΣΙΕΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΟΣ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ.....	23
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ	24
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ.....	25
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ.....	26
ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ.....	27
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	28
1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ	29
2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ	29
2.1 Βάση προετοιμασίας των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.....	29
2.2 Νέα λογιστικά πρότυπα και ερμηνείες	30
2.3 Ενοποίηση.....	34
2.4 Λειτουργικοί Τομείς	35
2.5 Μετατροπή ξένου νομίσματος	36
2.6 Επενδύσεις σε ακίνητα	36
2.7 Κόστη δανεισμού.....	37
2.8 Ενσώματα πάγια στοιχεία.....	37
2.9 Μισθώσεις	38
2.10 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία.....	38
2.11 Άυλα περιουσιακά στοιχεία	39
2.12 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.....	39
2.13 Εμπορικές απαιτήσεις	39
2.14 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	40
2.15 Μετοχικό κεφάλαιο	40
2.16 Ίδιες Μετοχές.....	40
2.17 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.....	40
2.18 Τραπεζικά δάνεια.....	40
2.19 Τρέχουσα και Αναβαλλόμενη φορολογία.....	40
2.20 Προβλέψεις.....	41
2.21 Αναγνώριση εσόδων.....	41
2.22 Έσοδα από τόκους	41
2.23 Κέρδη ανά Μετοχή.....	42
2.24 Παροχές σε Συμμετοχικούς Τίτλους	42
2.25 Διανομή μερισμάτων.....	42
2.26 Έξοδα από Τόκους.....	42
2.27 Συμφηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων.....	42
3. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ	42
3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου	42
3.2 Εκτίμηση της εύλογης αξίας	44
3.3 Διαχείριση κεφαλαίου	45
4. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ	46
5. ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ ΚΑΤΑ ΤΟΜΕΑ.....	47
6. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	49
7. ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	52
8. ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ.....	53
9. ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΕΣ	54
10. ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ.....	54
11. ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	54

12.	ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	55
13.	ΊΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ.....	56
14.	ΔΑΝΕΙΑ, ΣΥΜΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΜΕΝΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ.....	58
15.	ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ.....	60
16.	ΈΣΟΔΑ.....	61
17.	ΆΜΕΣΑ ΕΞΟΔΑ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΑ ΜΕ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	62
18.	ΦΟΡΟΙ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΟΙ ΜΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	62
19.	ΑΜΟΙΒΕΣ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ- Δ.Σ.	63
20.	ΑΠΟΜΕΙΩΣΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ.....	63
21.	ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ.....	63
22.	ΑΡΝΗΤΙΚΗ ΥΠΕΡΑΣΙΑ ΑΠΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΕ ΚΟΙΝΟΠΡΑΣΙΑ	64
23.	ΦΟΡΟΙ	64
24.	ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	65
25.	ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ.....	65
26.	ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	65
27.	ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΕΣ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ.....	66
28.	ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	66
29.	ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΤΗΣ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑΣ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	71

Ε. ΠΙΝΑΚΕΣ ΑΝΤΙΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

ΣΤ. ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΑΣ ΠΑΡΑΠΟΜΠΩΝ ΜΕ ΤΙΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 10 ΤΟΥ Ν. 3401/2005

Δηλώσεις Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου**σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 2 του ν. 3556/2007**

Δηλώνουμε ότι, εξ' όσων γνωρίζουμε, η ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2016, που καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα λογιστικά πρότυπα, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα χρήσεως της GRIVALIA PROPERTIES ΑΕΕΑΠ και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο.

Επίσης, δηλώνουμε ότι, εξ' όσων γνωρίζουμε, η Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση της GRIVALIA PROPERTIES ΑΕΕΑΠ (Εταιρεία), καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο (Όμιλος), συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν.

Μαρούσι, 02 Φεβρουαρίου 2017

Οι δηλούντες

Νικόλαος Α. Μπέρτσος

Γεώργιος Χρυσικός

Γεώργιος Κατσιμπρής

Πρόεδρος Δ.Σ.

Διευθύνων Σύμβουλος

Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό

Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Μέλος Δ.Σ.

**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
«GRIVALIA PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»
ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ
ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31^η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2016**

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Με βάση τις διατάξεις του Ν.3556/2007 και του Κ.Ν.2190/1920, σας παραθέτουμε την Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας «GRIVALIA PROPERTIES ΑΕΕΑΠ» για τις Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 2016. Η παρούσα Έκθεση περιλαμβάνει τις πληροφορίες του άρθρου 43ββ του Κ.Ν. 2190/1920, τις Ετήσιες Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 2016, τις σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης αυτής που προβλέπουν τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, ως και την Έκθεση του Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Παρότι καθυστέρησε το κλείσιμο της πρώτης αξιολόγησης του τρίτου Προγράμματος Δημοσιονομικής Προσαρμογής το οποίο οδήγησε σε υφειακού χαρακτήρα δημοσιονομικά μέτρα, επιβαρύνοντας με πρόσθετους άμεσους και έμμεσους φόρους τα νοικοκυριά και τις επιχειρήσεις, τα βασικά δημοσιονομικά μεγέθη της ελληνικής οικονομίας για το 2016 παρουσίασαν σταθεροποιητικές τάσεις. Η καθυστέρηση της δεύτερης αξιολόγησης δημιουργεί αβεβαιότητα για την επίτευξη των στόχων του 2017, την καθυστέρηση της συμφωνίας σχετικά με το δημόσιο χρέος και την ένταξη στο πρόγραμμα ποσοτικής χαλάρωσης της ΕΚΤ.

Ο κλάδος των Α.Ε.Ε.Α.Π. επιβαρύνθηκε υπερβολικά από τα πρόσθετα φορολογικά μέτρα που θεσπίστηκαν εντός του 2016. Η πρωτοφανής αύξηση κατά 614% του συντελεστή του φόρου επί του ενεργητικού της Εταιρείας σε σχέση με την προηγούμενη χρήση, καθώς και η αύξηση του συντελεστή του συμπληρωματικού φόρου στον ΕΝΦΙΑ κατά 120% αποτυπώνονται στα οικονομικά αποτελέσματα της χρήσης.

Μέσα σε αυτό το πλαίσιο ο κλάδος του επαγγελματικού ακινήτου παρουσίασε ελαφρά πτωτικές τάσεις, παρά τη σταθεροποίηση που είχε παρατηρηθεί το προηγούμενο έτος, ενώ τα ποιοτικά ακίνητα παραμένουν σε πλεονεκτικότερη θέση. Παρά τη συνεχιζόμενη ύφεση για ένατο χρόνο και τις αρνητικές της συνέπειες στην πραγματική οικονομία, η Εταιρεία εξακολούθησε με επιτυχία να διαχειρίζεται τόσο τον πιστωτικό κίνδυνο των απαιτήσεων όσο και των χρηματικών διαθεσίμων. Στην περίπτωση της Μαρινόπουλος Α.Ε. Γενικού Εμπορίου το ειδικό της βάρος στο σύνολο του χαρτοφυλακίου βάνει διαχρονικά μειούμενο λόγω τόσο του περιορισμού της αξίας των ακινήτων, όσο και της διεύρυνσης του χαρτοφυλακίου με άλλους μισθωτές υψηλής φερεγγυότητας. Αποτέλεσμα των παραπάνω ήταν να διασφαλισθούν τα πολύ υψηλά ποσοστά των μισθωμένων σε σχέση με το σύνολο των ακινήτων του Ομίλου (95% περίπου) παρά τις δυσμενείς συνθήκες. Παρά το δυσμενές οικονομικό και φορολογικό περιβάλλον ο Όμιλος διατήρησε την κερδοφορία του λόγω των σημαντικών νέων επενδύσεων που πραγματοποίησε, ενώ παράλληλα συνέχισε την υλοποίηση προγραμμάτων εταιρικής κοινωνικής ευθύνης σε σχολεία, πανεπιστήμια και πολλαπλές κοινωνικές δράσεις.

Η Εταιρεία προχώρησε στην ενεργειακή αναβάθμιση του υφιστάμενου χαρτοφυλακίου της με στόχο τον εκσυγχρονισμό των εργασιακών χώρων των μισθωτών της και την οικολογική προσέγγιση της δραστηριότητάς της. Η στροφή στην οικολογική προσέγγιση της δραστηριότητας του Ομίλου αποτελεί βασικό πυλώνα της στρατηγικής του. Στο ανωτέρω πλαίσιο εντάσσεται η ενεργειακή αναβάθμιση του Kifissias Plaza που μετονομάστηκε σε Green Plaza (www.greenplaza.gr), μία επένδυση που ανήλθε σε €7.000 περίπου, ενώ αναμένεται να πιστοποιηθεί κατά LEED εντός του πρώτου τριμήνου 2017. Το εκσυγχρονισμένο Green Plaza θα είναι το πρώτο «πράσινο» κτίριο στην Ελλάδα που θα έχει πιστοποιηθεί κατά LEED for Core & Shell, την ειδική έκδοση του LEED για ακίνητα τα οποία προορίζονται για μίσθωση. Επιπρόσθετα, η Εταιρεία έλαβε την τρίτη κατά σειρά σημαντική πιστοποίηση LEED for Existing Buildings: Operations & Maintenance GOLD για το κτίριο γραφείων της στη Λεωφόρο Κηφισίας 69, στο Μαρούσι.

Η Εταιρεία συνέχισε την υλοποίηση της επενδυτικής στρατηγικής της -πραγματοποιώντας σημαντικές επενδύσεις όπως αναλύονται παρακάτω- διατηρώντας υψηλά τα επενδυτικά της πρότυπα, ενώ παράλληλα αναλύοντας και αξιολογώντας συνεχώς τις διαμορφούμενες οικονομικές συνθήκες αναζητεί νέες επενδυτικές ευκαιρίες για να αξιοποιήσει τη ρευστότητα της. Η Εταιρεία για να υποστηρίξει τα επενδυτικά της σχέδια και το στρατηγικό της όραμα εξασφάλισε μακροπρόθεσμο δάνειο ποσού €50.000 από το International Finance Corporation (IFC), μέλος του Ομίλου της Παγκόσμιας Τράπεζας. Η Εταιρεία φιλοδοξεί ότι η συναλλαγή αυτή εγκαινιάζει μια μακρά και γόνιμη σχέση με το IFC που θα διευρυνθεί τα επόμενα χρόνια. Επιπρόσθετα ο Όμιλος βρίσκεται σε προχωρημένες συζητήσεις με ελληνικές συστημικές τράπεζες για συνολική χρηματοδότηση ποσού €20.000.

Το 2016 χαρακτηρίστηκε από την πτωτική τάση στις αξίες των ακινήτων με αποτέλεσμα η αξία του χαρτοφυλακίου να είναι μικρότερη κατά €13.593. Η πτώση αυτή θεωρείται εύλογη δεδομένων των μακροοικονομικών προβλημάτων στην πραγματική οικονομία και στον κλάδο του real estate.

Την 31^η Δεκεμβρίου 2016 το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου περιλάμβανε ενενήντα ένα (91) ακίνητα. Τα περισσότερα από τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου του Ομίλου βρίσκονται στην Ελλάδα, πενήντα έξι (56) εκ των οποίων βρίσκονται στην ευρύτερη περιοχή των Αθηνών και τα υπόλοιπα είκοσι εννιά (29) βρίσκονται σε άλλες μεγάλες πόλεις της Ελλάδας και ένα (1) οικόπεδο στην περιοχή των Σπάτων. Στην Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη, ο Όμιλος κατέχει δύο (2) εμπορικά ακίνητα στη Σερβία και τρία (3) στη Ρουμανία.

Στις 31/12/2016, το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο των ακινήτων του Ομίλου περιλάμβανε ακίνητα συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας περίπου 770.222 τ.μ. με εύλογη αξία €849.978, όπως αποτιμήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές των εταιρειών AVENT A.E. (NAI HELLAS) και Savills Ελλάς ΕΠΕ.

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού της Εταιρείας και του Ομίλου κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2016 ανέρχεται σε 28 και 31 αντίστοιχα (31.12.2015: 27 και 30).

Η Εταιρεία και ο Όμιλος κατά την 31.12.2016 δε διαθέτουν υποκαταστήματα.

Κύκλος εργασιών: Ο κύκλος εργασιών του Ομίλου για τη χρήση 2016 ανέρχεται σε € 61.305 έναντι € 57.643 παρουσιάζοντας αύξηση €3.662 ή 6%. Η αύξηση του κύκλου εργασιών οφείλεται κυρίως στην ενσωμάτωση των εσόδων προερχομένων από τις επενδύσεις που πραγματοποιήθηκαν το 2015, καθώς και των νέων επενδύσεων που πραγματοποιήθηκαν κατά τη διάρκεια της χρήσης.

Αποτελέσματα από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία: Οι ζημιές του Ομίλου από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία για τη χρήση 2016 ανήλθαν σε €13.593, έναντι κερδών €19.752 της προηγούμενης χρήσης. Η πτώση αυτή οφείλεται κυρίως στις πιέσεις που δέχονται τα μισθώματα των εμπορικών ακινήτων λόγω της παρατεταμένης ύφεσης της οικονομίας.

Λειτουργικά Κέρδη: Τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου για τη χρήση 2016 ανήλθαν σε €32.401 έναντι κερδών €64.917 της προηγούμενης χρήσης. Ο Όμιλος εντός της χρήσης αναγνώρισε πρόβλεψη επισφάλεια από τις εταιρείες Μαρινόπουλος Α.Ε. Γενικού Εμπορίου και Αφοί Μαρινόπουλοι Συμμετοχών και Διοίκηση Επιχειρήσεων ποσού €1.500 από τη λειτουργική μίσθωση τεσσάρων (4) εμπορικών ακινήτων. Σημειώνεται ότι ο Όμιλος έχει στην κατοχή του τα ακίνητα αυτά πέραν της δεκαετίας. Επιπρόσθετα, ο Όμιλος την 29^η Ιουνίου 2016 προέβη στην κατάπτωση τραπεζικής εγγυητικής επιστολής υπέρ της Μαρινόπουλος Α.Ε. Γενικού Εμπορίου ποσού €1.410 ως ποινική ρήτρα για τη μη εκτέλεση συμβατικών υποχρεώσεων, η οποία εισπράχθηκε την 1^η Ιουλίου 2016.

Επιπροσθέτως, στη χρήση 2016 διενεργήθηκε αναταξινόμηση των φόρων σχετιζόμενων με ακίνητα από το κονδύλι “Φόροι” στα λειτουργικά έξοδα. Στους εν λόγω φόρους περιλαμβάνεται το έξοδο για την επιβολή του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ), ο οποίος για την Εταιρεία και τον Όμιλο, για τη χρήση 2016 ανέρχεται σε ποσό €4.524 και €5.513 αντίστοιχα (31.12.2015: €3.044 και €4.063). Η αύξηση του ΕΝΦΙΑ οφείλεται κυρίως στην αλλαγή του φορολογικού νόμου με βάση τον οποίο αυξήθηκε σημαντικά ο συμπληρωματικός φόρος του ΕΝΦΙΑ, καθώς και στις πραγματοποιηθείσες επενδύσεις της χρήσης 2015.

Χρηματοοικονομικά έσοδα: Τα χρηματοοικονομικά έσοδα Ομίλου για τη χρήση 2016 ανήλθαν σε €807 έναντι €377 της προηγούμενης χρήσης, παρουσιάζοντας μια αύξηση ποσού €430 ή 114%. Η αύξηση των χρηματοοικονομικών εσόδων αποδίδεται στην επιτυχή διαχείριση των διαθεσίμων.

Χρηματοοικονομικά έξοδα: Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου για τη χρήση 2016 ανήλθαν σε €2.805 έναντι €1.806 της προηγούμενης χρήσης, παρουσιάζοντας μία αύξηση ποσού €999 ή 55%. Στο κονδύλι περιλαμβάνονται εφάπαξ χρηματοοικονομικά έξοδα ποσού €1.266 που σχετίζονται με την σύναψη του μακροπρόθεσμου δανείου ποσού €50.000 με το IFC.

Φόροι: Οι φόροι του Ομίλου για τη χρήση 2016 ανήλθαν σε €4.948 έναντι €1.515 της προηγούμενης χρήσης, παρουσιάζοντας μία αύξηση ποσού €3.433 ή 227%. Όπως αναφέρεται στη σημείωση 23 των Ετήσιων Ενοποιημένων και Εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, η Εταιρεία φορολογείται βάσει της εύλογης αξίας των επενδύσεων της σε ακίνητα και των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων με φορολογικό συντελεστή 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξανόμενου κατά μία (1) ποσοστιαία μονάδα. Βάσει του νέου φορολογικού νόμου ο οφειλόμενος φόρος δε μπορεί να είναι μικρότερος του 0,75% (ετησίως) των επενδύσεών της. Η σημαντική αύξηση των φόρων είναι αποτέλεσμα του νέου φορολογικού νομοσχεδίου.

Καθαρά κέρδη μετά από φόρους: Συνέπεια των παραπάνω, τα καθαρά κέρδη μετά από φόρους για τη χρήση 2016 ανήλθαν σε €26.437 έναντι κερδών €61.973 της προηγούμενης χρήσης.

Ίδιες μετοχές: Η Εταιρεία εντός της κλειόμενης χρήσης προέβη σε αγορά 1.880.757 ιδίων μετοχών συνολικού κόστους €13.464 με μέση τιμή κτήσης (ποσό σε €) €7,16 ανά μετοχή (τιμή μικρότερη κατά €1,36 ή κατά 16% σε σχέση με την εσωτερική λογιστική αξία της μετοχής κατά την 31/12/2016) σύμφωνα και με την απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της 30^{ης} Ιουλίου 2015, η οποία παρείχε εκ νέου άδεια δυο ετών για την αγορά ιδίων μετοχών μέγιστου αριθμού έως 10% του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας, ήτοι το ανώτατο επιτρεπόμενο εκ του νόμου ποσοστό επί του καταβλημένου Μετοχικού Κεφαλαίου με ανώτατη τιμή αγοράς (ποσό σε €) €10 ανά μετοχή και κατώτατη τιμή (ποσό σε €) €0,25, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 16 του Κ.Ν. 2190/1920 όπως αυτός ισχύει σήμερα. Την 31^η Δεκεμβρίου 2016 η Εταιρεία κατείχε 4.045.541 ίδιες μετοχές συνολικού κόστους €27.798, εξαιρουμένης της πώλησης δικαιωμάτων ιδίων μετοχών ποσού €1.841, με μέση τιμή κτήσης (ποσό σε €) €6,87 ανά μετοχή. Την 31^η Δεκεμβρίου 2015, η Εταιρεία κατείχε 2.164.784 ίδιες μετοχές συνολικού κόστους €14.334, εξαιρουμένης της πώλησης δικαιωμάτων ιδίων μετοχών ποσού €1.841, με μέση τιμή κτήσης (ποσό σε €) €6,62 ανά μετοχή.

Βασικοί Δείκτες

Ο Όμιλος αξιολογεί τα αποτελέσματα και την απόδοση του σε μηνιαία βάση εντοπίζοντας έγκαιρα και αποτελεσματικά αποκλίσεις από τους στόχους του και λαμβάνει διορθωτικά μέτρα όπου κρίνει αναγκαίο. Η αποδοτικότητα του Ομίλου μετράται κάνοντας χρήση χρηματοοικονομικών δεικτών απόδοσης που χρησιμοποιούνται διεθνώς:

	31.12.2016	31.12.2015		
Δείκτης Ρευστότητας				
Γενική Ρευστότητα (Current Ratio)	3,1x	6,5x		
Δείκτης Μόχλευσης				
Συνολικός δανεισμός προς Σύνολο Ενεργητικού	6%	6%		
Δάνεια προς επενδύσεις (L.T.V.)	6%	7%		
Αγορά				
Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (N.A.V.) (ποσό σε €)	€8,52	€8,69		
Κεφάλαια από τη Λειτουργία (Funds from Operations)				
	31.12.2016	31.12.2015	Μεταβολή	%
Κεφάλαια από την λειτουργία (F.F.O.)	37.720	42.229	(4.509)	(11%)
Προσαρμοσμένο EBITDA				
	31.12.2016	31.12.2015	Μεταβολή	%
Προσαρμοσμένο EBITDA	46.111	45.288	823	2%

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ

1. Την 17^η Φεβρουαρίου 2016 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση της κυριότητας του 20% εξ' αδιαιρέτου επί 86 οριζόντιων ιδιοκτησιών οι οποίες βρίσκονται στο κτίριο γραφείων Kronos Business Center στο Μαρούσι. Οι ανωτέρω οριζόντιες ιδιοκτησίες είχαν μισθωθεί χρηματοδοτικά στην Εταιρεία από την HELLAS CAPITAL LEASING A.E. και μεταβιβάστηκαν σε αυτή λόγω λήξης της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Η υπολειμματική αξία που καταβλήθηκε κατά την ημέρα υπογραφής του συμβολαίου μεταβίβασης ανήλθε σε ποσό €968. Επιπλέον, την 12^η Ιουλίου 2016 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση της κυριότητας του 20% εξ' αδιαιρέτου επί μίας ακόμα οριζόντιας ιδιοκτησίας, η οποία βρίσκεται στο προαναφερόμενο κτίριο γραφείων. Η υπολειμματική αξία που καταβλήθηκε κατά την ημέρα υπογραφής του συμβολαίου μεταβίβασης ανήλθε σε ποσό €85.
2. Την 16^η Μαρτίου 2016, η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη διανομή μερίσματος συνολικού ποσού €30.884 από τα κέρδη της χρήσης 2015 ([ποσό σε €] €0,305 ανά μετοχή). Αφετηρία καταβολής του μερίσματος ορίστηκε η 24^η Μαρτίου 2016 μέσω της πληρώτριας Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E..
3. Την 16^η Μαρτίου 2016, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση ενός ακινήτου επί της Λεωφόρου Βασιλίσσης Σοφίας 68 στην Αθήνα. Το καταβληθέν τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε €11.250 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού €349). Πρόκειται για πολυώροφο κτίριο το οποίο διαθέτει εξαιρετική προβολή, σύγχρονες προδιαγραφές και άριστη προσβασιμότητα. Συνδυάζει εμπορική και γραφειακή χρήση, διαθέτει υπόγειες θέσεις στάθμευσης ενώ η εκμισθώσιμη επιφάνεια ανέρχεται σε 3.990 τ.μ. περίπου και είναι στο μεγαλύτερο βαθμό του εκμισθωμένο σε μεγάλους πολυεθνικούς οργανισμούς. Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε από την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε το 2014.
4. Την 27^η Ιουνίου 2016, το κτίριο γραφείων της Εταιρείας στη Λεωφόρο Κηφισίας 69, στο Μαρούσι απέσπασε τη σημαντική πιστοποίηση LEED for Existing Buildings: Operations & Maintenance GOLD, ως απόρροια της εφαρμογής του συστήματος LEED for Operations & Maintenance, η οποία προβλέπει μια σειρά επεμβάσεων και παρακολούθησης της αποτελεσματικότητας τους.
5. Την 14^η Οκτωβρίου 2016, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση του 50% των μετοχών της ανώνυμης εταιρείας με το δ.τ. «PIRAEUS PORT PLAZA 1» έναντι τιμήματος €1.625 (σημειώνεται ότι η αγορά χρηματοδοτήθηκε από κεφάλαια που αντλήθηκαν από την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε το 2014). Η PIRAEUS PORT PLAZA 1 έχει στην κατοχή της ένα μοναδικό ακίνητο το οποίο θα ανακατασκευαστεί και θα παραδοθεί προς χρήση στα μέσα του 2017. Το ακίνητο βρίσκεται πλησίον του λιμένα Πειραιά, καταλαμβάνει ένα οικοδομικό τετράγωνο και αποτελεί τμήμα των παλαιών εγκαταστάσεων της «Παπαστράτος». Το ακίνητο το οποίο διαθέτει εξαιρετική προσβασιμότητα, αναβαθμίζεται και μετατρέπεται από αποθηκευτικό χώρο σε επαγγελματικό κτίριο εμπορικών χρήσεων σύγχρονων προδιαγραφών βάσει των αρχών της αειφόρου δόμησης διασφαλίζοντας τη βέλτιστη ενεργειακή και περιβαλλοντική επίδοσή του. Σύμφωνα με το σχεδιασμό, θα διαθέτει επιφάνεια ανωδομής περίπου 10.500τ.μ. και υπόγειους βοηθητικούς χώρους και θέσεις στάθμευσης επιφάνειας 4.600 τ.μ. περίπου. Μετά το πέρας της ανακατασκευής του, το ακίνητο θα εκμισθωθεί σε γνωσμένου κύρους μισθωτές, ενώ η Grivalia έχει προσυμφωνήσει να εξαγοράσει το υπόλοιπο 50% της εταιρείας. Πρόκειται για την πρώτη επένδυση της Grivalia με τη μορφή της κοινοπραξίας (joint venture). Η συγκεκριμένη επένδυση η οποία αναμένεται να είναι της τάξης των €14.000 περίπου θα συμβάλλει σημαντικά στην ανάπτυξη και ποιοτική αναβάθμιση της ευρύτερης περιοχής, θα δημιουργήσει σημαντικό αριθμό θέσεων εργασίας και θα αποτελέσει έναν ισχυρό πόλο έλξης παρόμοιων επενδύσεων.
6. Την 22^η Νοέμβριου 2016, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση του ακινήτου «Arcania Business Centre» επί της οδού Αμαρουσίου-Χαλανδρίου 18-20 στο Μαρούσι Αττικής. Το τίμημα ανήλθε σε €14.347 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού €179) με επιπρόσθετο πιστούμενο τίμημα €800 το οποίο θα καταβληθεί σε δύο χρόνια υπό τον όρο εκπλήρωσης προϋποθέσεων που σχετίζονται με τη μισθωτική απόδοση του ακινήτου. Πρόκειται για σύγχρονο κτίριο γραφείων με εξαιρετική προβολή, το οποίο τηρεί σύγχρονες προδιαγραφές, ενσωματώνει χαρακτηριστικά βιωσιμότητας και έχει άριστη προσβασιμότητα.
7. Την 22^η Δεκεμβρίου 2016, η Εταιρεία σε συνέχεια της έγκρισης που έλαβε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της την 30^η Νοεμβρίου 2016, ολοκλήρωσε την απόκτηση τριών εμπορικών ακινήτων, το πρώτο επί των οδών Βασιλίσσης Σοφίας 23^Α & Νεοφύτου Βάμβα 2 στην Αθήνα, το δεύτερο επί της Λεωφόρου Κωνσταντίνου 291 & Κύπρου 72 στο Κορωπί Αττικής και το τρίτο επί της κεντρικής δημοτικής οδού στη Νικήτη Χαλκιδικής. Το τίμημα ανήλθε συνολικά σε €5.827 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού €98).

8. Την 22^η Δεκεμβρίου 2016, η Εταιρεία ανακοίνωσε μια συνεργασία αποφασιστικής σημασίας με το IFC, μέλος του Ομίλου της Παγκόσμιας Τράπεζας, διαμέσου ενός μακροπρόθεσμου δανείου ποσού €50.000. Η χρηματοδότηση θα υποστηρίξει τα επενδυτικά σχέδια της Εταιρείας και το στρατηγικό της όραμα στους τομείς της πράσινης ανάπτυξης και της ενεργειακής αναβάθμισης. Η χρηματοδότηση αυτή, μέσω του IFC, είναι η πρώτη του είδους που χορηγείται σε ελληνική εταιρεία από τον Όμιλο της Παγκόσμιας Τράπεζας, επισφραγίζοντας, εκτός από την επιτυχημένη πορεία της Grivalia κατά τη διάρκεια των τελευταίων ετών, την εμπιστοσύνη της Παγκόσμιας Τράπεζας στις εταιρικές αξίες και βέλτιστες πρακτικές της Εταιρείας, καθώς και τη δέσμευσή της να ενισχύσει την ανάκαμψη της ελληνικής οικονομίας.

ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Την 17^η Ιανουαρίου 2017, η Εταιρεία ανακοίνωσε ότι ο ξενοδοχειακός της βραχίονας με την επωνυμία «Grivalia Hospitality S.A.», προέβη στην πρώτη του επένδυση που αφορά στην εξαγορά του 60% του «Pearl Island Project» στον Παναμά, από την εταιρεία με την επωνυμία «Dolphin Capital Investors Limited» (DCI). Το τίμημα ανέρχεται σε €27.000 σε μετρητά, εκ των οποίων €1.000 έχει ήδη καταβληθεί στη DCI ως προκαταβολή, €24.000 θα καταβληθούν με την ολοκλήρωση της συναλλαγής, ενώ τα εναπομείναντα €2.000 θα διατηρηθούν σε λογαριασμό μεσεγγύησης (“escrow account”) για περίοδο 12 μηνών από την ολοκλήρωση της συναλλαγής, για την κάλυψη οποιασδήποτε πιθανής παραβίασης των εγγυήσεων ή έκτακτου χρέους.

Η Grivalia Hospitality S.A. θα αποκτήσει το σύνολο των εταιρειών που σχετίζονται με το συγκεκριμένο έργο και που σήμερα ανήκουν στη DCI και τις θυγατρικές της. Η ολοκλήρωση της εξαγοράς εξαρτάται από μια σειρά προαπαιτούμενων ενεργειών από την πλευρά του πωλητή, οι οποίες αναμένεται να ολοκληρωθούν μέχρι την 31^η Μαρτίου 2017.

Η νήσος Pedro Gonzalez (Pearl Island) είναι ένα από τα μεγαλύτερα ιδιωτικά νησιά, 13.230 στρέμματα, στο εξαιρετικής ομορφιάς Αρχιπέλαγος Las Perlas του Παναμά. Με θαλάσσιο μέτωπο μεγαλύτερο από 30 χλμ και 5 πανέμορφες παραλίες, σχεδιάζεται να μετατραπεί σε ένα μοναδικής ποιότητας τουριστικό και φιλικό προς το περιβάλλον προορισμό στην περιοχή της Κεντρικής Αμερικής με τουλάχιστον 3 πολυτελή θέρετρα και ένα μεγάλο αριθμό βιλών και οικιστικών μονάδων.

Η συνολική ανάπτυξη μπορεί να ανέλθει σε 500.000 τ.μ., ενώ σχεδόν όλα τα βασικά έργα υποδομών είναι ήδη κατασκευασμένα, και συμπεριλαμβάνουν:

1. Ένα μεγάλο αεροδιάδρομο
2. Άνω από 18χλμ οδικού δικτύου
3. Ηλεκτροπαραγωγική μονάδα, πυλώνες και καλωδιώσεις
4. Πύργο τηλεπικοινωνιών
5. Τεχνητή δεξαμενή συγκέντρωσης ύδατος
6. Μονάδα επεξεργασίας υδάτων
7. Μονάδα συλλογής και αποκατάστασης αποβλήτων
8. Μαρίνα 30 θέσεων ελλιμενισμού

Υφίσταται ήδη συμφωνία με τον Όμιλο Marriott για την ανάπτυξη ενός Ritz-Carlton Reserve, καθώς και βιλών σε μια από τις πιο όμορφες παραθαλάσσιες τοποθεσίες του νησιού. Το συνολικό κόστος ανάπτυξης θα είναι της τάξης των €66,5εκ. με τραπεζική χρηματοδότηση 50%, η οποία έχει ήδη εξασφαλιστεί.

Πέραν των προαναφερόμενων δεν υπάρχουν μεταγενέστερα της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2016 γεγονότα, που να αφορούν τον Όμιλο ή την Εταιρεία, για τα οποία επιβάλλεται αναφορά.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Η έκβαση της πορείας της ελληνικής οικονομίας για το 2017 θα εξαρτηθεί σημαντικά από τη θετική ολοκλήρωση της δεύτερης αξιολόγησης και από την ένταξη της χώρας στο πρόγραμμα ποσοτικής χαλάρωσης. Σε κάθε περίπτωση η ανάκαμψη της οικονομίας προϋποθέτει το σχεδιασμό και την υλοποίηση αναπτυξιακού προγράμματος.

Η προοπτική της αγοράς των ακινήτων επηρεάζεται από το ευρύτερο οικονομικό περιβάλλον και την προσέλκυση επενδύσεων. Οι τιμές των «prime» ακινήτων αναμένεται παραμείνουν σταθερές. Η εξάλειψη των περιορισμών στην κίνηση κεφαλαίων και η υλοποίηση του προγράμματος αποκρατικοποιήσεων, εφόσον υλοποιηθούν, δύναται να οδηγήσουν στη μείωση του «ρίσκου χώρας» (country risk) και στην προσέλκυση ξένων επενδύσεων γεγονός που θα οδηγήσει στην ανάταξη του κλάδου των ακινήτων όπου δραστηριοποιείται ο Όμιλος.

Τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου για το 2017 αναμένεται να παρουσιάσουν περαιτέρω αύξηση ως αποτέλεσμα των επενδύσεων του Ομίλου του προηγούμενου έτους, καθώς και των νέων επενδύσεων.

Η Εταιρεία θα συνεχίσει, πάντα προσηλωμένη στις αξίες της, την υλοποίηση της επενδυτικής στρατηγική της διατηρώντας υψηλά τα επενδυτικά της πρότυπα, ενώ παράλληλα αναλύοντας και αξιολογώντας συνεχώς τις διαμορφούμενες οικονομικές συνθήκες αναζητεί νέες επενδυτικές ευκαιρίες για να αξιοποιήσει τη ρευστότητα της. Εντός του 2017 σκοπεύει να έχει ολοκληρώσει την αναβάθμιση και ενεργειακή πιστοποίηση τριών (3) ακόμα κτιρίων του χαρτοφυλακίου της. Επιπλέον, μέσα στο 2017 θα ολοκληρωθεί η ανακατασκευή του PIRAEUS PORT PLAZA 1 και θα παραδοθεί προς χρήση. Η Εταιρεία προσδοκά το συγκεκριμένο έργο να δημιουργήσει σημαντική υπεραξία τόσο για τους μετόχους της, όσο και για την τοπική κοινωνία του Πειραιά.

Τον Ιανουάριο του 2017, ο Όμιλος, μέσω της θυγατρικής του Grivalia Hospitality SA ανακοίνωσε την πρώτη επένδυση που αφορά στην εξαγορά του 60% του «Pearl Island Project» στον Παναμά από την «Dolphin Capital Investors Limited». Η ολοκλήρωση της εξαγοράς του συνόλου των εταιρειών που σχετίζονται με το συγκεκριμένο έργο αναμένεται να ολοκληρωθεί μέχρι την 31^η Μαρτίου 2017. Η νήσος Pedro Gonzalez (Pearl Island) σχεδιάζεται να μετατραπεί σε έναν μοναδικής ποιότητας τουριστικό και φιλικό προς το περιβάλλον προορισμό στην περιοχή της Κεντρικής Αμερικής με τουλάχιστον 3 πολυτελή θέρετρα και έναν μεγάλο αριθμό βιλών και οικιστικών μονάδων. Ο Όμιλος πιστεύει ότι ο τουριστικός του βραχίονας θα δημιουργήσει σημαντικές αποδόσεις για τους μετόχους και προσβλέπει στην ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου του με αντίστοιχες επενδύσεις στην Ελλάδα και το εξωτερικό. Η επενδυτική στρατηγική του Ομίλου σε έναν πολλά υποσχόμενο τομέα της οικονομίας βασίζεται στη διαφάνεια, την ευελιξία και την ποικιλομορφία με απώτερο στόχο τη μέσο-μακροπρόθεσμη δημιουργία αξίας.

Συμπερασματικά, η Εταιρεία παραμένει σταθερά προσανατολισμένη στο θεμελιώδη επενδυτικό της στόχο που είναι η δημιουργία μακροπρόθεσμης αξίας για τους μετόχους της. Το υψηλής ποιότητας χαρτοφυλάκιο ακινήτων που παράγει σταθερό εισόδημα και η μεγάλη για την εποχή ρευστότητα καθιστούν την Εταιρεία κυρίαρχη στις αγορές της Ελλάδος και της Νέας Ευρώπης και της επιτρέπει να υλοποιήσει τους στόχους της.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων

Οι μεταβολές στις αξίες των ακινήτων έχουν αντίκτυπο στην κατάσταση αποτελεσμάτων και τον ισολογισμό ανάλογα με την εμπορική τους αξία. Κατά την κλειόμενη χρήση, ο Όμιλος είχε ζημίες από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, όπως αναλύθηκε στη σελίδα 6. Οι μεταβολές στις εμπορικές αξίες των ακινήτων έχουν σημαντικές επιπτώσεις στην κερδοφορία και τα στοιχεία του ενεργητικού του Ομίλου. Η Εταιρεία συνάπτει μακροχρόνιες μισθώσεις με ποιοτικούς μισθωτές.

Επισφάλειες από μισθωτές

Οι απαιτήσεις θα επηρεαστούν αρνητικά σε περίπτωση που οι μισθωτές αδυνατούν να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους. Ωστόσο, ο Όμιλος, έχει ένα καλά διαφοροποιημένο χαρτοφυλάκιο το οποίο συνίσταται κυρίως από γνωστές εταιρείες στην Ελλάδα και την Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη και αυτό θα εξομαλύνει την επίδραση των μεμονωμένων περιπτώσεων που τυχόν δε θα μπορούν να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους.

Ο Όμιλος εντός της περιόδου αναγνώρισε πρόβλεψη επισφάλειας από τις εταιρείες Μαρινόπουλος Α.Ε. Γενικού Εμπορίου και Αφοί Μαρινόπουλοι Συμμετοχών και Διοίκηση Επιχειρήσεων ποσού €1.500 από τη λειτουργική μίσθωση τεσσάρων (4) εμπορικών ακινήτων. Σημειώνεται ότι ο Όμιλος έχει στην κατοχή του τα ακίνητα αυτά πέραν της δεκαετίας.

Κίνδυνος Επιτοκίου

Ο κίνδυνος επιτοκίου για τον Όμιλο προκύπτει κυρίως από μακροχρόνιες χρηματοοικονομικές μισθώσεις και τραπεζικό δανεισμό κυμαινόμενου επιτοκίου.

Χρηματοοικονομικός κίνδυνος

Ο Όμιλος εκτίθεται σε αρκετούς χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως ο κίνδυνος αγοράς (συναλλαγματικός κίνδυνος, κίνδυνος τιμών και κίνδυνος ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων), ο πιστωτικός κίνδυνος και ο κίνδυνος ρευστότητας. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα: εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις, βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες εγγυήσεις και δανεισμός. Οι λογιστικές αρχές σχετικά με τα παραπάνω χρηματοοικονομικά μέσα περιγράφονται στη σημείωση 2.

Η διαχείριση κινδύνων εστιάζεται κυρίως στην αναγνώριση και εκτίμηση των χρηματοοικονομικών κινδύνων όπως ο συναλλαγματικός κίνδυνος, ο κίνδυνος επιτοκίου και ο πιστωτικός κίνδυνος.

α) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο Όμιλος έχει διεθνή δραστηριότητα αλλά δεν είναι σημαντικά εκτεθειμένος σε κινδύνους από ξένο νόμισμα. Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει κυρίως από τις επενδύσεις στις θυγατρικές εξωτερικού και δεν κρίνεται σημαντικός. Η έκθεση του Ομίλου σε συναλλαγματικό κίνδυνο κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2016 και 2015 δεν είναι σημαντική.

Η πολιτική του Ομίλου σύμφωνα με το νομικό καθεστώς που διέπει τις Α.Ε.Ε.Α.Π. στην Ελλάδα είναι να μην προβαίνει σε συναλλαγές αντιστάθμισης συναλλαγματικού κινδύνου.

ii) Κίνδυνος τιμών

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή τιμών της αξίας των ακινήτων και των μισθωμάτων. Για τη μείωση του κινδύνου τιμών, ο Όμιλος συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με τους περισσότερους μισθωτές διάρκειας 12 έως 20 ετών. Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον ελληνικό Δ.Τ.Κ., καθώς και με τον εναρμονισμένο Δ.Τ.Κ. κατά περίπτωση και σε περίπτωση αποπληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση ως προς το έσοδο του Ομίλου και της Εταιρείας. Επιπλέον ορισμένα μισθωτήρια συμβόλαια εμπεριέχουν και όρους μισθώματος βάσει ποσοστού καθαρών πωλήσεων του ακινήτου. Ο Όμιλος δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

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

Ο Όμιλος έχει στο ενεργητικό σημαντικά έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως και βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις.

Η έκθεση του Ομίλου στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται από μακροπρόθεσμες χρηματοδοτικές μισθώσεις και τραπεζικά δάνεια (σημείωση 14). Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις με κυμαινόμενα επιτόκια εκθέτουν τον Όμιλο σε κίνδυνο ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων.

Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική του θέση, καθώς και τις ταμειακές του ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημιές ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων. Για τη μείωση της έκθεσης του Ομίλου σε διακυμάνσεις των επιτοκίων λόγω των μακροπρόθεσμων χρηματοδοτικών μισθώσεων, οι ημερομηνίες αναπροσαρμογής των επιτοκίων περιορίζονται βάσει σύμβασης στη μέγιστη περίοδο των έξι μηνών. Εάν το επιτόκιο αναφοράς μεταβληθεί κατά +/-1% η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν κατ' εκτίμηση +/- €97 (31.12.2015: +/- €528).

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο Όμιλος έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τα ταμειακά υπόλοιπα, τις καταθέσεις όψεως και τα έσοδα από ενοίκια που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Ωστόσο, δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές, αφού έχουν αναπτυχθεί διαδικασίες, έτσι ώστε να διασφαλίζεται ότι οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα και ότι οι ταμειακές συναλλαγές περιορίζονται μόνο σε πιστωτικά ιδρύματα. Ο Όμιλος λαμβάνει εγγυήσεις για συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης. Να σημειωθεί ότι για την ελαχιστοποίηση του εν λόγω κινδύνου, τοποθετεί τα χρηματικά του διαθέσιμα σε συστημικές τράπεζες και θυγατρικές συστημικών τραπεζών. Εάν για τους πελάτες υπάρχει πιστοληπτική αξιολόγηση, τότε χρησιμοποιείται η εν λόγω αξιολόγηση. Αν δεν υπάρχει πιστοληπτική αξιολόγηση, τότε πραγματοποιείται έλεγχος της πιστοληπτικής ικανότητας του πελάτη, λαμβάνοντας υπόψη την οικονομική του κατάσταση, την προηγούμενη εμπειρία καθώς και άλλους παράγοντες.

Η μέγιστη έκθεση του Ομίλου σε πιστωτικό κίνδυνο ισούται με τη λογιστική αξία των ανωτέρω συναλλαγών.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Συνετή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγεται επαρκή ταμειακά υπόλοιπα, δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων μέσω ενός επαρκούς ύψους δεσμευμένων πιστωτικών διευκολύνσεων και δυνατότητα κλεισίματος ανοικτών θέσεων αγοράς. Λόγω της δυναμικής φύσης της επιχειρηματικής δραστηριότητας, η Διοίκηση της Εταιρείας στοχεύει να διατηρήσει ελαστικότητα στην άντληση κεφαλαίων διατηρώντας επαρκή ταμειακά διαθέσιμα και ανοιχτές πιστώσεις με αλληλόχρεους λογαριασμούς καθώς και προθεσμιακές καταθέσεις.

Πληθωριστικός Κίνδυνος

Η έκθεση του Ομίλου σε πληθωριστικό κίνδυνο είναι ελαχιστοποιημένη, καθώς συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με τους περισσότερους μισθωτές διάρκειας 12 έως 20 ετών. Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων συνδέονται με τον ελληνικό Δ.Τ.Κ., καθώς και με τον εναρμονισμένο Δ.Τ.Κ. κατά περίπτωση και σε περίπτωση αποπληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση ως προς το έσοδο του Ομίλου και της Εταιρείας. Επιπλέον ορισμένα μισθωτήρια συμβόλαια εμπεριέχουν και όρους μισθώματος βάσει ποσοστού καθαρών πωλήσεων του ακινήτου.

Κίνδυνος Εποπτικών Αρχών και Συμμόρφωσης

Όπως αναφέρθηκε παραπάνω, η Εταιρεία έχει επεκταθεί σε επενδύσεις στην Κεντρική και Νοτιοανατολική Ευρώπη, καθώς και την Κεντρική Αμερική. Η Εταιρεία έχει επενδύσεις στη Ρουμανία, στη Σερβία, στο Λουξεμβούργο και στη Κεντρική Αμερική. Η έλλειψη εξοικείωσης με το τοπικό νομοθετικό πλαίσιο θα μπορούσε να καταλήξει σε αυξημένους φόρους και κυρώσεις σε τοπικό και διεθνές επίπεδο. Για την αποφυγή αυτού του κινδύνου έχουμε συμβούλους σε κάθε χώρα, όπως νομικούς συμβούλους και λογιστές, για να μας συμβουλεύουν πριν από κάθε επένδυση την οποία πραγματοποιούμε, όπως επίσης και μετά την υλοποίησή της, σχετικά με το εποπτικό καθεστώς, τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις μας.

Εξωτερικοί Παράγοντες

Η Εταιρεία έχει επενδύσεις στην Ελλάδα, στη Ρουμανία, στη Σερβία, στο Λουξεμβούργο και στη Κεντρική Αμερική. Ο Όμιλος μπορεί να επηρεαστεί από εξωτερικούς παράγοντες όπως η πολιτική αστάθεια, η οικονομική αστάθεια και οι αλλαγές στα φορολογικά καθεστώτα.

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Όλες οι συναλλαγές από και προς τα συνδεδεμένα μέρη γίνονται με τους συνήθεις όρους της αγοράς. Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το ΔΛΠ 24, περιγράφονται αναλυτικά στη σημείωση 28 των Ετήσιων Ενοποιημένων και Εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2016.

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗ

ι. Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης

Η Εταιρεία συμμορφούμενη με τις επιταγές του κ.ν. 2190/1920 όπως αυτός τροποποιηθεί ισχύει, έχει θεσπίσει και ακολουθεί Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης ο οποίος είναι αναρτημένος στον ιστότοπο της Εταιρείας www.grivalia.com

Πρακτικές Εταιρικής Διακυβέρνησης που εφαρμόζει η Εταιρεία πλέον των προβλέψεων του νόμου

Επιπλέον των πρακτικών που έχει υιοθετήσει κατ' εφαρμογή του νομοθετικού πλαισίου που την διέπει (ενδεικτικά ν. 2190/1920, ν. 3016/2002, ν. 3693/2008, ν. 4209/2013 κ.ο.κ.), η Εταιρεία εφαρμόζει και τις ακόλουθες πρακτικές χρηστής εταιρικής διακυβέρνησης:

- 1) Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας έχει θεσπίσει Επιτροπή Αποδοχών – Ανάδειξης Υποψηφίων, στην οποία μεταξύ άλλων έχει εκχωρήσει την αρμοδιότητα της εισήγησης προς το Διοικητικό Συμβούλιο για το διορισμό των βασικών διευθυντικών στελεχών τόσο της Εταιρείας όσο και των θυγατρικών της.
- 2) Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας απαρτίζεται κατά πλειοψηφία από μη εκτελεστικά μέλη.
- 3) Με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου έχει θεσπιστεί διαδικασία αξιολόγησης της απόδοσης του ίδιου και των επιτροπών του η οποία λαμβάνει χώρα τουλάχιστον ανά διετία.

Οι ανωτέρω πρακτικές αναφέρονται εκτενέστερα τόσο στον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας όσο και στον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης που ακολουθεί η Εταιρεία και ο οποίος (Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης) είναι αναρτημένος στον ιστότοπο της www.grivalia.com.

ii. Περιγραφή του συστήματος εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων αναφορικά με τη σύνταξη των Ενοποιημένων και Εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων**Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου**

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την τελική ευθύνη παρακολούθησης της επάρκειας του συστήματος εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας συμπεριλαμβανομένου του συστήματος εσωτερικού ελέγχου για τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, το οποίο έχει σχεδιαστεί για να παρέχει εύλογη και όχι απόλυτη διαβεβαίωση σχετικά με την προστασία των περιουσιακών στοιχείων (α) από την άνευ αδείας χρήση ή εκχώρησή τους (β) τη διατήρηση κατάλληλων λογιστικών αρχείων και την αξιοπιστία της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης που χρησιμοποιείται ενδοεταιρικά ή προς δημοσίευση. Αυτοί οι έλεγχοι είναι σχεδιασμένοι με σκοπό τον περιορισμό και όχι την εξάλειψη του κινδύνου αποτυχίας επίτευξης των εταιρικών στόχων λόγω συνθηκών που μπορεί να προβλεφθούν και μπορούν να παρέχουν εύλογη και όχι απόλυτη διαβεβαίωση για κάθε πιθανή ανακρίβεια ή ζημιά.

Κώδικας Δεοντολογίας

Η Εταιρεία έχει θεσπίσει Κώδικα Δεοντολογίας ο οποίος ακολουθείται από το Διοικητικό Συμβούλιο και το προσωπικό της Εταιρείας. Οι κανόνες του Κώδικα Δεοντολογίας εφαρμόζονται και επί των άμεσων μελών των οικογενειών των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και του προσωπικού. Η υποχρέωση τήρησης των κανόνων ισχύει για τις συμπεριφορές ή/και τις ενέργειες οι οποίες θα μπορούσαν να συνδεθούν άμεσα με το μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου ή του προσωπικού (π.χ. συναλλαγές επί κινητών αξιών, διάδοση ψευδών ή παραποιημένων πληροφοριών προς τρίτους κλπ).

Οργανωτική Δομή

Η οργανωτική δομή της Εταιρείας είναι σαφής. Η διατήρηση υψηλού επιπέδου επαγγελματισμού και δεξιοτήτων του προσωπικού εξασφαλίζεται μέσω αυστηρών διαδικασιών πρόσληψης και αξιολόγησης της απόδοσης του.

Καθήκοντα και Αρμοδιότητες

Με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας έχουν θεσπιστεί εγκριτικά όρια για όλους τους τύπους των πληρωμών μέσω τραπεζικών λογαριασμών - εμβασμάτων ή/και εκδόσεως επιταγών και λοιπών αρμοδιοτήτων που είναι σχετικές με τη διαχείριση των εταιρικών περιουσιακών στοιχείων.

Πληροφοριακά Συστήματα

Η Εταιρεία έχει αναπτύξει πληροφοριακά συστήματα τα οποία υποστηρίζουν ενεργά τους μακροπρόθεσμους εταιρικούς στόχους. Όλες οι σημαντικές επιχειρηματικές δραστηριότητες της Εταιρείας καλύπτονται από επαρκείς πολιτικές και διαδικασίες.

Σχεδιασμός – Παρακολούθηση

Καταρτίζονται επαρκείς αναλυτικοί προϋπολογισμοί, οι οποίοι υπόκεινται σε συνεχή παρακολούθηση.

Αντιπαραβολές πραγματοποιούνται μεταξύ πραγματικών, ιστορικών και προϋπολογισμένων εξόδων με επαρκή, λεπτομερή εξήγηση όλων των σημαντικών αποκλίσεων.

Λογιστικό Πρόγραμμα

Ένα επαρκές λογιστικό πρόγραμμα είναι εγκατεστημένο, το οποίο παρέχει στη Διοίκηση δείκτες που προσμετρούν τη χρηματοοικονομική και επιχειρησιακή αποδοτικότητα της Εταιρείας. Ανάλυση των αποτελεσμάτων πραγματοποιείται σε μηνιαία βάση καλύπτοντας όλα τα σημαντικά πεδία της επιχειρηματικής δραστηριότητας.

Πλαίσιο Εσωτερικού Ελέγχου

Η εξασφάλιση αποτελεσματικής εταιρικής διακυβέρνησης θεωρείται πολύ σημαντικός στόχος για την Εταιρεία. Το σύστημα εσωτερικού ελέγχου αξιολογείται σε διαρκή βάση με σκοπό να επιβεβαιωθεί η διατήρηση ενός ασφαλούς και αποτελεσματικού περιβάλλοντος ελέγχου.

Το ετήσιο πλάνο ελέγχου το οποίο έχει καταρτιστεί από την Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου, βάσει της πρότερης αξιολόγησης κινδύνων, και το οποίο παρέχει εύλογη διαβεβαίωση ως προς τις βασικές εταιρικές δραστηριότητες και τους οικονομικούς κινδύνους που αντιμετωπίζει η Εταιρεία, εγκρίνεται σε ετήσια βάση από την Επιτροπή Ελέγχου.

Ειδικές επιχειρησιακές πολιτικές και διαδικασίες έχουν θεσπιστεί για τις περιοχές που ενέχουν υψηλό κίνδυνο απάτης, συμπεριλαμβανομένων περιοχών που σχετίζονται με συναλλαγές με προμηθευτές και κάθε είδους πληρωμές. Αυτές οι διαδικασίες περιγράφουν όλα τα εγκριτικά στάδια που απαιτούνται προκειμένου να εξασφαλιστεί ο αποτελεσματικός έλεγχος των συναλλαγών αυτών.

Το Τμήμα Κανονιστικής Συμμόρφωσης & Διαχείρισης Κινδύνων έχει συσταθεί για τον εντοπισμό κινδύνων της Εταιρείας που προκύπτουν από την πλημμελή της συμμόρφωση με το θεσμικό και κανονιστικό πλαίσιο που διέπει τη λειτουργία της, την παροχή σχετικής ενημέρωσης του Δ.Σ. μέσω της Επιτροπής Ελέγχου, της Διοίκησης και του Προσωπικού της Εταιρείας. Παράλληλα, το Τμήμα αυτό είναι αρμόδιο να συντάσσει πολιτικές και διαδικασίες προκειμένου να προάγεται η σταθερή και διαρκής συμμόρφωσή της Εταιρείας με τα ανωτέρω. Επιπλέον, υποβοηθά το Διοικητικό Συμβούλιο και τη Διοίκηση της Εταιρείας στον εντοπισμό, την αξιολόγηση και την αντιμετώπιση των γεγονότων εκείνων που μπορούν να δημιουργήσουν κίνδυνο στην ομαλή λειτουργία της Εταιρείας.

Η Επιτροπή Ελέγχου επιλαμβάνεται όλων των σοβαρών θεμάτων ελέγχου που εγείρονται τόσο από τη Διοίκηση όσο και από τους εσωτερικούς και εξωτερικούς ελεγκτές και υποβάλει τις διαπιστώσεις της στο Διοικητικό Συμβούλιο. Για όλες τις διαπιστωμένες αδυναμίες του συστήματος εσωτερικού ελέγχου η Επιτροπή Ελέγχου διασφαλίζει ότι η Διοίκηση θα λαμβάνει όλα τα απαραίτητα διορθωτικά μέτρα.

Διαχείριση κινδύνων

Η Εταιρεία έχει δημιουργήσει τις κατάλληλες δομές και διαδικασίες προκειμένου να αξιολογήσει και να διαχειριστεί τους κινδύνους σχετικά με τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Συναντήσεις των ανώτατων στελεχών της Εταιρείας πραγματοποιούνται σε εβδομαδιαία βάση προκειμένου να εξετάσουν τα τρέχοντα θέματα, συμπεριλαμβανομένων αυτών που είναι σχετικά με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, καθώς και θέματα απάτης.

iii. Αναφορά σε πληροφοριακά στοιχεία (γ), (δ), (στ) , (η) και (θ) της παραγράφου 1 του άρθρου 10 της οδηγίας 2004/25/EK

- Οι απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (γ) της παρ. 1 του άρθρου 10 της οδηγίας 2004/25/EK εμπεριέχονται ήδη σε άλλο τμήμα της Έκθεσης Διαχείρισης που αναφέρεται στις πρόσθετες πληροφορίες του άρθρου 4 παρ 7 του Ν.3556/2007.
- Σχετικά με τις απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (δ) της παρ. 1 του άρθρου 10 της οδηγίας 2004/25/EK, δεν υφίστανται κανενός είδους τίτλοι της Εταιρείας οι οποίοι να παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου στους κατόχους τους.
- Σχετικά με τις απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (στ) της παρ. 1 του άρθρου 10 της οδηγίας 2004/25/EK, δεν υφίσταται κανενός είδους περιορισμός στα δικαιώματα ψήφου.
- Σχετικά με τις απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (η) της παρ. 1 του άρθρου 10 της οδηγίας 2004/25/EK, η τροποποίηση του καταστατικού της Εταιρείας προϋποθέτει την παροχή έγκρισης από τη Γενική Συνέλευση, σύμφωνα με τα οριζόμενα στον κ.ν. 2190/1920. Ο διορισμός των μελών του Δ.Σ. γίνεται από τη Γενική Συνέλευση κατόπιν σχετικής πρότασης του Διοικητικού Συμβουλίου. Σε περίπτωση αντικατάστασης μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου η απόφαση λαμβάνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο και υποβάλλεται προς επικύρωση στην επόμενη Γενική Συνέλευση.
- Οι απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (θ) της παρ. 1 του άρθρου 10 της οδηγίας 2004/25/EK, εμπεριέχονται ήδη σε άλλο τμήμα της Έκθεσης Διαχείρισης που αναφέρεται στις πρόσθετες πληροφορίες του άρθρου 4 παρ 7 του Ν.3556/2007.

iv. Πληροφοριακά στοιχεία για τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων

• Βασικές εξουσίες

Η Γενική Συνέλευση είναι το ανώτατο όργανο της Εταιρείας, συγκαλούμενο από το Διοικητικό Συμβούλιο και δικαιούμενο να αποφασίζει για κάθε υπόθεση που αφορά την Εταιρεία, στο οποίο δικαιούνται να συμμετέχουν οι μέτοχοι, είτε αυτοπροσώπως είτε δια νομίμως εξουσιοδοτημένου αντιπροσώπου, σύμφωνα με την εκάστοτε προβλεπόμενη νόμιμη διαδικασία.

• Τρόπος λειτουργίας της Γενικής Συνέλευσης, περιγραφή των δικαιωμάτων των Μετόχων & του τρόπου άσκησής τους

Το Διοικητικό Συμβούλιο διασφαλίζει ότι η προετοιμασία και η διεξαγωγή της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων διευκολύνουν την αποτελεσματική άσκηση των δικαιωμάτων των μετόχων, οι οποίοι ενημερώνονται για όλα τα θέματα που σχετίζονται με τη συμμετοχή τους στη Γενική Συνέλευση, συμπεριλαμβανομένων των θεμάτων ημερήσιας διάταξης και των δικαιωμάτων τους κατά τη Γενική Συνέλευση. Αναλυτικότερα σχετικά με την προετοιμασία της Γ.Σ σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Ν. 3884/2010, η Εταιρεία αναρτά στον ιστότοπό της είκοσι (20) τουλάχιστον ημέρες πριν από τη Γενική Συνέλευση, τόσο στην ελληνική όσο και στην αγγλική γλώσσα, πληροφορίες σχετικά με:

- την ημερομηνία, την ώρα και τον τόπο σύγκλησης της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων,
 - τους βασικούς κανόνες και τις πρακτικές συμμετοχής, συμπεριλαμβανομένου του δικαιώματος εισαγωγής θεμάτων στην ημερήσια διάταξη και υποβολής ερωτήσεων, καθώς και των προθεσμιών εντός των οποίων τα δικαιώματα αυτά μπορούν να ασκηθούν,
 - τις διαδικασίες ψηφοφορίας, τους όρους αντιπροσώπευσης μέσω πληρεξουσίου και τα χρησιμοποιούμενα έντυπα για ψηφοφορία μέσω πληρεξουσίου,
 - την προτεινόμενη ημερήσια διάταξη της συνέλευσης, συμπεριλαμβανομένων σχεδίων των αποφάσεων προς συζήτηση και ψήφιση, αλλά και τυχόν συνοδευτικών εγγράφων,
 - τον προτεινόμενο κατάλογο υποψήφιων μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και τα βιογραφικά τους (εφόσον υπάρχει θέμα εκλογής μελών) και
 - το συνολικό αριθμό των μετοχών και των δικαιωμάτων ψήφου κατά την ημερομηνία της σύγκλησης.
- ι. Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, ο Διευθύνων Σύμβουλος και οι Πρόεδροι των επιτροπών του Διοικητικού Συμβουλίου παρίστανται στη Γενική Συνέλευση των μετόχων, προκειμένου να παρέχουν πληροφόρηση και ενημέρωση επί των θεμάτων που τίθενται προς συζήτηση και επί των ερωτήσεων ή διευκρινίσεων που ζητούν οι μέτοχοι. Επιπλέον, στη Γενική Συνέλευση των μετόχων παρίσταται και ο Υπεύθυνος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας.
- ii. Κατά τις συνεδριάσεις της Γενικής Συνέλευσης, προεδρεύει προσωρινά ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου. Ένας ή δύο από τους παρόντες μετόχους ή αντιπροσώπους μετόχων που ορίζει ο Πρόεδρος εκτελούν χρέη προσωρινών γραμματέων.
- iii. Μετά την επικύρωση του πίνακα των μετόχων που έχουν δικαίωμα ψήφου, η Γενική Συνέλευση εκλέγει αμέσως το οριστικό προεδρείο, το οποίο συγκροτείται από τον Πρόεδρο και έναν ή δύο γραμματείς που εκτελούν και χρέη ψηφολεκτών. Οι αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης λαμβάνονται σύμφωνα με τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας και τις προβλέψεις του καταστατικού της Εταιρείας.
- iv. Περίληψη των πρακτικών της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων καθίσταται διαθέσιμη στον ιστότοπο της Εταιρείας εντός δεκαπέντε (15) ημερών από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων, μεταφρασμένη στην αγγλική.
- v. Στη Γενική Συνέλευση δικαιούται να συμμετέχει και να ψηφίζει κάθε μέτοχος που εμφανίζεται με την ιδιότητα αυτή στα αρχεία του φορέα στον οποίο τηρούνται οι κινητές αξίες της Εταιρείας. Η άσκηση των εν λόγω δικαιωμάτων δεν προϋποθέτει τη δέσμευση των μετοχών του δικαιούχου ούτε την τήρηση άλλης ανάλογης διαδικασίας. Ο μέτοχος μπορεί να διορίσει αντιπρόσωπο εφόσον το επιθυμεί. Κατά τα λοιπά η Εταιρεία συμμορφώνεται με τις διατάξεις του κ.ν. 2190/1920 (άρθρο 28^ο).
- v. Πληροφοριακά στοιχεία για το Διοικητικό Συμβούλιο και τις Επιτροπές του**

α) Σύνθεση & Τρόπος Λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου

Η Εταιρεία διοικείται από Διοικητικό Συμβούλιο, αποτελούμενο από επτά (7) κατ' ελάχιστο έως έντεκα (11) μέλη, η πλειοψηφία των οποίων πρέπει να είναι μη εκτελεστικά εκ των οποίων τουλάχιστον δύο (2) ανεξάρτητα μη εκτελεστικά. Όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση η οποία καθορίζει και τον χρόνο της θητείας τους. Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου μπορεί να εκλεγεί και νομικό πρόσωπο.

Η παρούσα σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνει τα ακόλουθα έντεκα (11) μέλη:

Νικόλαος Α. Μπέρτσος, Μη Εκτελεστικός Πρόεδρος

Wade Sebastian Burton, Μη Εκτελεστικός Αντιπρόεδρος

Γεώργιος Χρυσικός, Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος

Πλάτων Μονοκρούσος, Μη Εκτελεστικό Μέλος

Γεώργιος Μπερσής, Μη Εκτελεστικό Μέλος

Απόστολος Καζάκος, Μη Εκτελεστικό Μέλος

Ignace- Charles Rotman, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Γεώργιος Κατσιμπρής, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Γεώργιος Παπάζογλου, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Δημήτριος Παπαδόπουλος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Τάκης Κανελλόπουλος, Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος

Το Διοικητικό Συμβούλιο εκλέγει από τα μέλη του τον Πρόεδρο και έναν έως τρεις Αντιπροέδρους. Όταν ο Πρόεδρος απουσιάζει, κωλύεται ή δεν υπάρχει, τα καθήκοντά του (όπως αυτά ορίζονται με διατάξεις του νόμου ή του καταστατικού) ασκεί ο πρώτος Αντιπρόεδρος. Σε περίπτωση απουσίας ή κωλύματος του Αντιπροέδρου, καθήκοντα Προέδρου ασκεί κατά σειρά ο δεύτερος ή ο τρίτος Αντιπρόεδρος ή ένας σύμβουλος που ορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο.

Το Διοικητικό Συμβούλιο δύναται να συνεδριάζει εγκύρως, πλην της έδρας της Εταιρείας και στους εξής τόπους: α) στην ημεδαπή: στους δήμους του νομού Αττικής και του νομού Θεσσαλονίκης, β) στην αλλοδαπή: στο Βελιγράδι Σερβίας, στο Βουκουρέστι Ρουμανίας, στο Κίεβο Ουκρανίας και στη Σόφια Βουλγαρίας και γ) όπου η Εταιρεία έχει εγκατάσταση επιχειρηματικής δραστηριότητας ή θυγατρικής εταιρείας.

Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να συνεδριάζει και με τηλεδιάσκεψη. Το Διοικητικό Συμβούλιο συνεδριάζει με την απαραίτητη συχνότητα που εξασφαλίζει την αποτελεσματική επιτέλεση των καθηκόντων του.

Στις συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου προΐσταται ο Πρόεδρος αυτού, ο οποίος δύναται να ορίζει το πρόσωπο που θα ασκεί καθήκοντα Γραμματέα του Διοικητικού Συμβουλίου. Το Διοικητικό Συμβούλιο αποφασίζει με πλειοψηφία του αριθμού των παρόντων ή/και των νόμιμα εκπροσωπούμενων μελών του. Τα πρακτικά των συνεδριάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου υπογράφονται είτε από τον Πρόεδρο, είτε από οποιονδήποτε από τους Αντιπροέδρους ή το Διευθύνοντα Σύμβουλο είτε από το Γραμματέα του Διοικητικού Συμβουλίου, κάθε ένας εκ των οποίων δικαιούται επίσης να εκδίδει αντίγραφα και αποσπάσματα αυτών.

β) Σύσταση και Τρόπος Λειτουργίας Επιτροπών του Διοικητικού Συμβουλίου

Επιτροπή Ελέγχου

- Η Επιτροπή Ελέγχου είναι επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου και συγκροτείται με σκοπό την υποβοήθηση του για την εκπλήρωση της εποπτικής του ευθύνης όσον αφορά τη διαδικασία οικονομικής πληροφόρησης και ενημέρωσης, τη συμμόρφωση της Εταιρείας και των θυγατρικών της με το νομικό και κανονιστικό πλαίσιο λειτουργίας, τη διαδικασία του συστήματος ελέγχου και την άσκηση της εποπτείας επί της ελεγκτικής λειτουργίας.
- Τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου ορίζονται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας κατόπιν σχετικής πρότασης του Διοικητικού Συμβουλίου. Η Επιτροπή Ελέγχου αποτελείται από δύο (2) τουλάχιστον μη εκτελεστικά μέλη και ένα ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου το οποίο προεδρεύει των συνεδριάσεών της και έχει εμπειρία/γνώση χρηματοοικονομικών και λογιστικών θεμάτων.
- Η Επιτροπή Ελέγχου συνεδριάζει όσες φορές κρίνεται αναγκαίο, τουλάχιστον όμως τέσσερις φορές το χρόνο μετά από πρόσκληση του Προέδρου και συναντά τον νόμιμο ελεγκτή της Εταιρείας χωρίς την παρουσία των μελών της Διοίκησης της Εταιρείας τουλάχιστον δύο φορές το χρόνο.

Η παρούσα σύσταση της Επιτροπής Ελέγχου περιλαμβάνει τα ακόλουθα τρία (3) μέλη:

- 1) Γεώργιος Κατσιμπρής, Πρόεδρος
- 2) Πλάτων Μονοκρούσος, Μέλος
- 3) Τάκης Κανελλόπουλος, Μέλος

Επενδυτική Επιτροπή

- Η Επενδυτική Επιτροπή είναι αρμόδια για τη λήψη οποιασδήποτε απόφασης σχετίζεται με την υλοποίηση της επενδυτικής στρατηγικής της Εταιρείας, αλλά και με την πραγματοποίηση νέων επενδύσεων, ρευστοποίησης υπαρχουσών και άλλων σχετικών δραστηριοτήτων όπως, επί παραδείγματι, νέες μισθώσεις ή επαναδιαπραγμάτευση υφιστάμενων μισθώσεων.
- Η Επενδυτική Επιτροπή αποτελείται από πέντε (5) μέλη, που ορίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο, ένα εκ των οποίων είναι υποχρεωτικά ο Διευθύνων Σύμβουλος της εταιρείας, ο οποίος ενεργεί και ως Πρόεδρος αυτής και είναι το ιεραρχικά ανώτερο μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής.
- Η Επενδυτική Επιτροπή συνεδριάζει όποτε κρίνεται (από οποιοδήποτε από τα μέλη της) αναγκαίο ή σκόπιμο, μετά από πρόσκληση του Προέδρου της.

Η παρούσα σύνθεση της Επενδυτικής Επιτροπής περιλαμβάνει τα ακόλουθα πέντε (5) μέλη:

- 1) Γεώργιος Χρυσικός, Πρόεδρος
- 2) Νικόλαος Α. Μπέρτσος, Μέλος
- 3) Δημήτριος Παπαδόπουλος, Μέλος
- 4) Γεώργιος Παπάζογλου, Μέλος
- 5) Wade Sebastian Burton, Μέλος

Επιτροπή Αποδοχών – Ανάδειξης Υποψηφίων

- Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας έχει εκχωρήσει στην Επιτροπή Αποδοχών – Ανάδειξης Υποψηφίων την αρμοδιότητα εξέτασης καθορισμού της πολιτικής παροχών του προσωπικού της Εταιρείας και της επάρκειας, αποτελεσματικότητας και αποδοτικότητας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και της εισήγησης του διορισμού των βασικών διευθυντικών στελεχών τόσο της μητρικής όσο και των θυγατρικών της. Ειδικότερα, η Επιτροπή Αποδοχών- Ανάδειξης Υποψηφίων:
 - I. εισηγείται στο Διοικητικό Συμβούλιο τις κάθε είδους παροχές που καταβάλλονται στα εκτελεστικά, διευθυντικά και ανώτερα διοικητικά στελέχη και παράλληλα ρυθμίζει θέματα που αφορούν τη γενικότερη πολιτική αμοιβών της Εταιρείας.
 - II. εξετάζει την επάρκεια και αποτελεσματικότητα τόσο του ΔΣ ως σώματος όσο και των μελών του ατομικά, εισηγείται την επανεκλογή ή μη των υφισταμένων μελών κατά τη λήξη της θητείας τους και εξευρίσκει και προτείνει νέους υποψήφιους για την πλήρωση κενών θέσεων.
- Η επιτροπή αποτελείται από τρία (3) μη εκτελεστικά μέλη ένα εκ των οποίων είναι και ανεξάρτητο μη εκτελεστικό. Η Επιτροπή συγκαλείται με πρόσκληση του Προέδρου και συνεδριάζει όσες φορές κρίνεται αναγκαίο, τουλάχιστον μια φορά το χρόνο.

Η παρούσα σύνθεση της Επιτροπής Αποδοχών - Ανάδειξης Υποψηφίων περιλαμβάνει τα ακόλουθα τρία (3) μέλη:

- 1) Wade Sebastian Burton, Πρόεδρος
- 2) Απόστολος Καζάκος, Μέλος
- 3) Γεώργιος Παπάζογλου, Μέλος.

vi. Πρακτικές Πολυμορφίας

Η Εταιρεία υποστηρίζει και προωθεί ενεργά τις αρχές της ισότητας και της πολυμορφίας στις εργασιακές σχέσεις της με στόχο τη δημιουργία ενός περιβάλλοντος ελεύθερου από κάθε διάκριση βασιζόμενου στις αρχές της δίκαιης μεταχείρισης, του σεβασμού και της αξιοπρέπειας.

Η Εταιρεία υποστηρίζει και προάγει την επαγγελματική ανάπτυξη του προσωπικού της μέσω της ελεύθερης πρόσβασης σε όλες τις εγκαταστάσεις, τις υποδομές και τα συστήματα και της παροχής ίσων ευκαιριών προσωπικής και επαγγελματικής εξέλιξης, ανεξάρτητα από φυλή, εθνικότητα, καταγωγή, σωματική κατάσταση, ηλικία, φύλο, σεξουαλική προτίμηση, θρησκευτικές ή πολιτικές πεποιθήσεις.

Για το λόγο αυτό, η Εταιρεία έχει υιοθετήσει και ακολουθεί σχετική πολιτική. Η πολιτική αυτή βασίζεται στην ισχύουσα νομοθεσία περί ισότητας και αποφυγής διακριτικής μεταχείρισης και αποσκοπεί όχι μόνο στη συμμόρφωση με τις ισχύουσες νομοθετικές υποχρεώσεις, αλλά και στη διασφάλιση και την υιοθέτηση εκ μέρους της Εταιρείας των σχετικών βέλτιστων πρακτικών.

Ο κύριος σκοπός της πολιτικής αυτής είναι η προσέλκυση, πρόσληψη και διατήρηση των καταλληλότερων ανθρώπων για την κάλυψη των κενών θέσεων με την παράλληλη παροχή ίσων ευκαιριών στους εν δυνάμει εργαζόμενους οι οποίοι επιδεικνύουν τα ίδια ποιοτικά και ηθικά χαρακτηριστικά ανεξάρτητα από φυλή, εθνικότητα, φύλο, σεξουαλική προτίμηση κλπ.

Χαρακτηριστικά σημειώνεται ότι την 31.12.2016, το 42,8% των ανώτερων και ανώτατων διοικητικών στελεχών αποτελούνταν από γυναίκες.

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

Πρόσθετες πληροφορίες σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 7 του Ν. 3556/2007 και το άρθρο 2 της Απόφασης 7/448/11.10.2007 της ΕΚ – Ελεξηγηματική έκθεση

1. Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας

Το Μετοχικό Κεφάλαιο κατά την 31.12.2016 της Εταιρείας ανερχόταν σε € 215.684 διαιρούμενο σε 101.260.000 μετοχές, ονομαστικής αξίας (ποσό σε €) €2,13 η κάθε μία. Όλες οι μετοχές της Εταιρείας είναι κοινές, ονομαστικές, με δικαίωμα ψήφου, εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο Αθηνών και έχουν όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που καθορίζονται από το Νόμο.

2. Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της Εταιρείας

Η μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρείας γίνεται όπως ορίζει ο Νόμος και δεν υφίστανται εκ του καταστατικού της περιορισμοί στη μεταβίβασή τους.

3. Οι σημαντικές άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές κατά την έννοια των διατάξεων των άρθρων 9 έως 11 του Ν. 3556/2007

Η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας με πρόσωπα άνω του 5% κατά την 31.12.2016 βάσει των ληφθεισών γνωστοποιήσεων τύπου TR1 στις οποίες έχουν προβεί υπόχρεα πρόσωπα, είναι η ακόλουθη:

• Fairfax Financial Holdings Limited	41,50%
• Eurobank Ergasias A.E.	20,00%
• Wellington Management Company LLP	11,16%
• Brandes Investment Partners	5,00%

Σημειώνεται ότι το ποσοστό συμμετοχής των νομικών προσώπων βασίζεται σε σχετικές γνωστοποιήσεις τους τύπου TR1 (για την Eurobank Ergasias A.E. έχει ληφθεί υπόψη και η από 04.08.2016 σχετική ανακοίνωση της). Επιπλέον, σύμφωνα με το από 18.10.2013 έντυπο γνωστοποίησης τύπου TR1 που έλαβε η Εταιρεία από τις εταιρείες Fairfax Financial Holdings Limited και Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E., οι ως άνω εταιρείες έχουν αναλάβει την υποχρέωση να ακολουθούν κοινή πολιτική ως προς τον έλεγχο και τη Διοίκηση της Εταιρείας.

4. Κάτοχοι κάθε είδους μετοχών που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου

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

5. Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου

Δεν προβλέπονται στο καταστατικό της Εταιρείας περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου.

6. Συμφωνίες μεταξύ μετόχων της Εταιρείας, οι οποίες συνεπάγονται περιορισμούς στη μεταβίβαση μετοχών ή περιορισμούς στην άσκηση δικαιωμάτων ψήφου

Δεν υφίστανται συμβάσεις μετόχων, συμβάσεις μεταβίβασης ή επαναγοράς μετοχών, συμβάσεις περιορισμού του δικαιώματος μεταβίβασης ή επιβάρυνσης μετοχών της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένων τυχόν συμβάσεων που αφορούν σε δικαιώματα ψήφου, δικαιώματα προτίμησης, δικαιώματα αγοράς ή πώλησης, πλην των ακόλουθων συμφωνιών, σχετικά με την Εταιρεία που συνήψαν την 17^η Οκτωβρίου 2013 η Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E. και η Fairfax Financial Holdings Limited: α) της Επενδυτικής Συμφωνίας που καθορίζει τους όρους και τις προϋποθέσεις συμμετοχής της Fairfax Financial Holdings Limited στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας και β) της Συμφωνίας Μετόχων που ρυθμίζει τις σχέσεις ως κυρίων μετόχων της Εταιρείας (εφεξής «Συμφωνίες»).

(Α) Επενδυτική Συμφωνία

Οι βασικοί όροι της Επενδυτικής Συμφωνίας έχουν ως ακολούθως:

- Η Εταιρεία θα προχωρήσει σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ύψους €193.248 με την έκδοση 40.260.000 νέων κοινών μετοχών με δικαίωμα ψήφου (η καθεμία ως Νέα Μετοχή) με ονομαστική αξία €2,13 και με αξία έκδοσης €4,80 ανά Νέα Μετοχή.
- Η Fairfax Financial Holdings Limited θα αγοράσει τα δικαιώματα προτίμησης που αντιστοιχούν στις υφιστάμενες 33.888.849 μετοχές που κατέχει η Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E. με τιμή (ποσό σε €) €0,59 για κάθε δικαίωμα (για συνολικό ποσό €19.994).
- Η Fairfax Financial Holdings Limited θα ασκήσει πλήρως τα δικαιώματα προτίμησης που θα έχει αποκτήσει από την Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E., καθώς και τα δικαιώματα προτίμησης που αντιστοιχούν στις μετοχές που κατείχε η Fairfax Financial Holdings Limited κατά την 17^η Οκτωβρίου 2013. Έτσι συνολικά η Fairfax Financial Holdings Limited δεσμεύτηκε να ασκήσει δικαιώματα προτίμησης για τουλάχιστον 30.077.162 Νέες Μετοχές.

Μετά την ολοκλήρωση της Αύξησης (και με την παραδοχή ότι τα δικαιώματα προτίμησης θα ασκηθούν στο σύνολό τους), η Fairfax Financial Holdings Limited και η Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E. θα κατέχουν συνολικά τουλάχιστον 41,21% και 33,47%, αντίστοιχα, του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας. Η Επενδυτική Συμφωνία και η ανωτέρω υπό i. Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου συντελέστηκαν με επιτυχία εντός του 2014.

(B) Συμφωνία Μετόχων

Η Fairfax Financial Holdings Limited και η Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E. έχουν συνάψει Συμφωνία Μετόχων, η οποία διέπει τη σχέση τους ως κυρίων μετόχων της Εταιρείας. Έχουν δε αποκτήσει συγκεκριμένα δικαιώματα από τη Συμφωνία Μετόχων, τα οποία εξαρτώνται από τη σχετική χρονική περίοδο. Από την ημέρα υπογραφής της Συμφωνίας Μετόχων μέχρι το νωρίτερο εκ (i) της ημερομηνίας κατά την οποία η συμμετοχή της Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E. στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, μειωθεί κάτω του 20% και (ii) της 30.06.2020 (Αρχική Περίοδος), τα μέρη θα εφαρμόζουν κοινή πολιτική ως προς τη Διοίκηση της Εταιρείας. Μετά τη λήξη της Αρχικής Περιόδου η Fairfax Financial Holdings Limited θα αποκτήσει αυτόματα και αυτοδίκαια τον έλεγχο της Εταιρείας και τα μέρη θα συνεργάζονται σε θέματα σύνθεσης Διοικητικού Συμβουλίου, Επενδυτικής Επιτροπής, λοιπών επιτροπών της Εταιρείας καθώς και ως προς την ανάκληση/διορισμό του Διευθύνοντος Συμβούλου. Σε περίπτωση που το ποσοστό της Eurobank μειωθεί κάτω από 20% αλλά διατηρηθεί άνω του 5%, αυτή θα έχει δικαίωμα αρνησικυρίας ως προς ορισμένα στρατηγικά θέματα.

Η Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E. θα παύσει να έχει οποιαδήποτε δικαιώματα αρνησικυρίας μετά την παρέλευση 18 μηνών από τη λήξη της Αρχικής Περιόδου, ανεξάρτητα από το ποσοστό συμμετοχής της στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας.

7. Κανόνες διορισμού και αντικατάστασης μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και τροποποίησης του καταστατικού

Οι κανόνες που προβλέπει το καταστατικό της Εταιρείας για το διορισμό και την αντικατάσταση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της και την τροποποίηση των διατάξεών του δεν διαφοροποιούνται από τα προβλεπόμενα στον κ.ν. 2190/1920.

8. Αρμοδιότητα του Διοικητικού Συμβουλίου ή ορισμένων μελών του για την έκδοση νέων μετοχών ή για την αγορά ιδίων μετοχών

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι αρμόδιο να προβαίνει σε αγορά ιδίων μετοχών της Εταιρείας, στο πλαίσιο απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της 30.7.2015 που αποφάσισε πρόγραμμα απόκτησης ιδίων μετοχών για χρονική διάρκεια δύο ετών, σύμφωνα με το άρθρο 16 του κ.ν. 2190/1920, έως ποσοστού 10% επί του μετοχικού κεφαλαίου, δυνάμει της οποίας εξουσιοδοτήθηκε επίσης να ρυθμίσει κάθε επιμέρους θέμα για την εφαρμογή του προγράμματος αυτού.

9. Σημαντική συμφωνία που έχει συνάψει η Εταιρεία και η οποία τίθεται σε ισχύ, τροποποιείται ή λήγει σε περίπτωση αλλαγής στον έλεγχο της Εταιρείας κατόπιν δημόσιας πρότασης και τα αποτελέσματα της συμφωνίας αυτής.

Σε περίπτωση αλλαγής του ελέγχου της Εταιρείας κατόπιν δημόσιας πρότασης, δεν υφίστανται συμφωνίες οι οποίες τίθενται σε ισχύ, τροποποιούνται ή λήγουν.

10. Κάθε συμφωνία που η Εταιρεία έχει συνάψει με τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή με το προσωπικό της, η οποία προβλέπει αποζημίωση σε περίπτωση παραίτησης ή απόλυσης χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμό της θητείας ή της απασχόλησής τους εξαιτίας της δημόσιας πρότασης

Δεν υπάρχουν ειδικές συμφωνίες της Εταιρείας με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της ή με το προσωπικό της, οι οποίες να προβλέπουν την καταβολή αποζημίωσης ειδικά σε περίπτωση παραίτησης ή απόλυσης χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμού της θητείας ή της απασχόλησής τους εξαιτίας δημόσιας πρότασης.

Μαρούσι, 02 Φεβρουαρίου 2017

Οι δηλούντες

Νικόλαος Α. Μπέρτσος

Γεώργιος Χρυσικός

Γεώργιος Κατσιμπρής

Πρόεδρος Δ.Σ.

Διευθύνων Σύμβουλος

Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό

Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Μέλος Δ.Σ.

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας “Grivalia Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία”

Έκθεση Ελέγχου επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας “Grivalia Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία”, οι οποίες αποτελούνται από τον εταιρικό και ενοποιημένο ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2016, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων χρήσεως και συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Ευθύνη της Διοίκησης για τις Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτών των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις εσωτερικές δικλίδες, που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδη ανακρίβεια, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Ευθύνη του Ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε γνώμη επί αυτών των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων με βάση τον έλεγχό μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου, που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία (ΦΕΚ/Β’/2848/23.10.2012). Τα πρότυπα αυτά απαιτούν να συμμορφωνόμαστε με κανόνες δεοντολογίας, καθώς και να σχεδιάζουμε και διενεργούμε τον έλεγχο με σκοπό την απόκτηση εύλογης διασφάλισης για το εάν οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδη ανακρίβεια.

Ο έλεγχος περιλαμβάνει τη διενέργεια διαδικασιών για την απόκτηση ελεγκτικών τεκμηρίων, σχετικά με τα ποσά και τις γνωστοποιήσεις στις εταιρικές και τις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Οι επιλεγόμενες διαδικασίες βασίζονται στην κρίση του ελεγκτή περιλαμβανομένης της εκτίμησης των κινδύνων ουσιώδους ανακρίβειας των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος. Κατά τη διενέργεια αυτών των εκτιμήσεων κινδύνου, ο ελεγκτής εξετάζει τις εσωτερικές δικλίδες που σχετίζονται με την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της εταιρείας, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των εσωτερικών δικλίδων της εταιρείας. Ο έλεγχος περιλαμβάνει επίσης την αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και του εύλογου των εκτιμήσεων που έγιναν από τη διοίκηση, καθώς και αξιολόγηση της συνολικής παρουσίας των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε συγκεντρώσει είναι επαρκή και κατάλληλα για τη θεμελίωση της ελεγκτικής μας γνώμης.

Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας “Grivalia Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία” και των θυγατρικών αυτής κατά την 31η Δεκεμβρίου 2016, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.



Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και της Δήλωσης Εταιρικής Διακυβέρνησης που περιλαμβάνεται στην έκθεση αυτή, κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 5 του άρθρου 2 (μέρος Β) του Ν. 4336/2015, σημειώνουμε ότι:

- α) Στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης, η οποία παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που ορίζονται στο άρθρο 43ββ του Κωδ. Ν. 2190/1920.
- β) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 43α και 107Α και της παραγράφου 1 (περιπτώσεις γ' και δ') του άρθρου 43ββ του Κωδ. Ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31/12/2016.
- γ) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία "Grivalia Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία" και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.



Αθήνα, 3 Φεβρουαρίου 2017

ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

ΠραϊσγουωτερχαουςΚούπερς

Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία

Λ. Κηφισίας 268, Χαλάνδρι

ΑΜ ΣΟΕΑ 113

Δημήτρης Σούρμπης

ΑΜ ΣΟΕΑ 16891

**ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ

31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2016

Ενοποιημένος και Εταιρικός Ισολογισμός

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία		
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015	
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	849.978	825.598	696.998	673.347
Ενσώματα πάγια στοιχεία	7	3.729	2.959	3.296	2.506
Αύλα περιουσιακά στοιχεία		347	349	5	14
Συμμετοχή σε θυγατρικές	8	-	-	96.374	107.374
Συμμετοχή σε συνδεδεμένες και κοινοπραξίες	9	3.232	-	2.250	-
Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση		252	312	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	10	3.455	3.708	10.873	11.234
		860.993	832.926	809.796	794.475
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	11	10.404	6.780	8.765	5.863
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	12	61.917	111.755	54.789	92.020
		72.321	118.535	63.554	97.883
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		933.314	951.461	873.350	892.358
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Ίδια Κεφάλαια					
Μετοχικό Κεφάλαιο	13	215.684	215.684	215.684	215.684
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	13	571.234	571.234	571.234	571.234
Ίδιες μετοχές	13	(25.957)	(12.493)	(25.957)	(12.493)
Αποθεματικό παροχών σε συμμετοχικούς τίτλους	13	3.682	2.430	3.682	2.430
Λοιπά αποθεματικά	13	12.596	12.532	11.830	11.903
Κέρδη εις νέον	13	85.886	90.417	54.281	62.394
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		863.125	879.804	830.754	851.152
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	14	43.460	50.159	21.095	23.205
Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις		3.279	2.870	3.279	2.870
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		223	251	223	251
		46.962	53.280	24.597	26.326
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	15	9.785	7.437	8.699	6.706
Μερίσματα πληρωτέα		40	36	40	36
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		4.486	1.734	4.045	1.424
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	14	8.783	8.817	5.082	6.361
Βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις		133	353	133	353
		23.227	18.377	17.999	14.880
Σύνολο Υποχρεώσεων		70.189	71.657	42.596	41.206
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		933.314	951.461	873.350	892.358

Οι σημειώσεις στις σελίδες 29 έως 71 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2016.

Ενοποιημένη και Εταιρική Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία		
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015	
Κύκλος εργασιών					
Έσοδα	16	61.305	57.643	50.045	46.377
		61.305	57.643	50.045	46.377
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	(13.593)	19.752	(14.322)	19.203
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	17	(1.755)	(1.532)	(1.609)	(1.356)
Φόροι σχετιζόμενοι με ακίνητα	18	(5.513)	(4.063)	(4.524)	(3.044)
Εταιρική Κοινωνική Ευθύνη		(147)	(206)	(147)	(84)
Προβλέψεις έναντι επισφαλών απαιτήσεων		(1.500)	-	(1.050)	-
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού- Δ.Σ.	19	(4.903)	(5.007)	(4.559)	(4.960)
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων		(117)	(123)	(94)	(104)
Λοιπά έσοδα		1.480	115	11.061	115
Απομείωση συμμετοχής	20	-	-	(5.500)	-
Λοιπά έξοδα	21	(2.856)	(1.663)	(1.759)	(1.270)
Λειτουργικά κέρδη		32.401	64.917	27.542	54.876
Χρηματοοικονομικά έσοδα		807	377	1.264	793
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(2.805)	(1.806)	(1.977)	(864)
Αρνητική υπεραξία από συμμετοχή σε κοινοπραξία	22	947	-	-	-
Μερίδιο αποτελέσματος από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης		35	-	-	-
Κέρδη προ φόρων		31.385	63.488	26.829	54.805
Φόροι	23	(4.948)	(1.515)	(4.120)	(921)
Καθαρά κέρδη χρήσης		26.437	61.973	22.709	53.884
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)					
- Βασικά και Προσαρμοσμένα	25	0,27	0,62		

Ενοποιημένη και Εταιρική Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Καθαρά κέρδη χρήσης	26.437	61.973	22.709	53.884
Λοιπά συνολικά εισοδήματα:				
Ποσά που ενδέχεται να αναταξινομηθούν μεταγενέστερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων				
Μεταφορά συναλλαγματικών διαφορών στα αποτελέσματα μετά από φόρους	(9)	(109)	-	-
Ποσά που δε θα αναταξινομηθούν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων				
Αναλογιστικές (ζημιές) υποχρέωσης αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία μετά από φόρους	(11)	-	(11)	-
Σύνολο λοιπών συνολικών (ζημιών) μετά φόρων	(20)	(109)	(11)	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	26.417	61.864	22.698	53.884
Τα συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης κατανέμονται σε:				
-Κατόχους μετοχών της μητρικής εταιρείας	26.417	61.864	22.698	53.884
-Δικαιώματα μειοψηφίας	-	-	-	-
Συνολικά έσοδα μετά από φόρους χρήσης	26.417	61.864	22.698	53.884

Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Ίδιες Μετοχές	Αποθεματικό παροχών σε συμμετοχικούς τίτλους	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέων	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2015	215.684	571.234	(5.199)	865	12.641	58.822	854.047
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	-	-	-	61.973	61.973
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-	(109)	-	(109)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	-	(109)	61.973	61.864
Συναλλαγές με μετόχους:							
Αγορά ιδίων μετοχών	13	-	-	(7.294)	-	-	(7.294)
Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους	-	-	-	1.565	-	-	1.565
Μέρισμα χρήσης 2014 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	-	-	(30.378)	(30.378)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2015	215.684	571.234	(12.493)	2.430	12.532	90.417	879.804
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2016	215.684	571.234	(12.493)	2.430	12.532	90.417	879.804
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	-	-	-	26.437	26.437
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-	(6)	(3)	(9)
Αναλογιστικές (ζημιές) υποχρέωσης αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία μετά από φόρους	-	-	-	-	(73)	62	(11)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	-	(79)	26.496	26.417
Συναλλαγές με μετόχους:							
Αγορά ιδίων μετοχών	13	-	-	(13.464)	-	-	(13.464)
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού θυγατρικής εσωτερικού	-	-	-	-	143	(143)	-
Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους	13	-	-	-	1.252	-	1.252
Μέρισμα χρήσης 2015 εγκεκριμένο από τους μετόχους	24	-	-	-	-	(30.884)	(30.884)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2016	215.684	571.234	(25.957)	3.682	12.596	85.886	863.125

Οι σημειώσεις στις σελίδες 29 έως 71 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2016.

Εταιρική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Ίδιες Μετοχές	Αποθεματικό παροχών σε		Κέρδη εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
				συμμετοχικούς τίτλους	Λοιπά αποθεματικά		
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2015	215.684	571.234	(5.199)	865	11.903	38.888	833.375
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	-	-	-	53.884	53.884
Λοιπά συνολικά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους	-	-	-	-	-	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	-	-	53.884	53.884
Συναλλαγές με μετόχους:							
Αγορά ιδίων μετοχών	13	-	-	(7.294)	-	-	(7.294)
Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους	-	-	-	1.565	-	-	1.565
Μέρισμα χρήσης 2014 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	-	-	(30.378)	(30.378)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2015	215.684	571.234	(12.493)	2.430	11.903	62.394	851.152
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2016	215.684	571.234	(12.493)	2.430	11.903	62.394	851.152
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	-	-	-	22.709	22.709
Αναλογιστικές (ζημιές) υποχρέωσης αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία μετά από φόρους	-	-	-	-	(73)	62	(11)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	-	(73)	22.771	22.698
Συναλλαγές με μετόχους:							
Αγορά ιδίων μετοχών	13	-	-	(13.464)	-	-	(13.464)
Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους	13	-	-	-	1.252	-	1.252
Μέρισμα χρήσης 2015 εγκεκριμένο από τους μετόχους	24	-	-	-	-	(30.884)	(30.884)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2016	215.684	571.234	(25.957)	3.682	11.830	54.281	830.754

Ενοποιημένη και Εταιρική Κατάσταση Ταμειακών Ροών

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
	01/01 - 31/12/2016	01/01 - 31/12/2015	01/01 - 31/12/2016	01/01 - 31/12/2015
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες				
Καθαρό κέρδος χρήσης	26.437	61.973	22.709	53.884
Λοιπά (κέρδη)	(69)	(115)	(69)	(115)
Μερίσματα από θυγατρική	-	-	(9.582)	-
Αρνητική υπεραξία από εξαγορά	22	-	-	-
Προβλέψεις	2.726	3.053	7.802	3.041
Χρηματοοικονομικά έσοδα	(807)	(377)	(1.264)	(793)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	2.805	1.806	1.977	864
Φόρος	23	4.948	1.515	4.120
(Αύξηση)/ μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	6	13.593	(19.752)	14.322
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	117	123	94	104
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(4.896)	(876)	(3.674)	(878)
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων	3.293	2.154	2.005	1.423
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	47.200	49.504	38.440	39.248
Καταβληθέντες τόκοι	(1.590)	(1.817)	(710)	(868)
Καταβληθείς φόρος	(3.978)	(3.086)	(2.220)	(1.566)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	41.632	44.601	35.510	36.814
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες				
Καταβληθέν μετοχικό κεφάλαιο θυγατρικών εξωτερικού	-	-	-	(2.050)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής	8	-	(2.500)	-
Απόσβεση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής	8	-	8.000	-
Επένδυση σε κοινοπραξία	9	(1.625)	(1.625)	-
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου κοινοπραξίας	9	(625)	(625)	-
Είσπραξη μερίσματος θυγατρικής	-	-	9.443	-
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	(4.824)	(610)	(4.824)	(560)
Αγορές ακινήτων επένδυσης	(31.792)	(75.377)	(31.792)	(75.377)
Αγορές λοιπών παγίων	(928)	(273)	(918)	(121)
Τόκοι εισπραχθέντες	733	372	1.188	790
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(39.061)	(75.888)	(23.653)	(77.318)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Αγορές ιδίων μετοχών	(13.568)	(7.191)	(13.568)	(7.191)
Αποπληρωμές δανείων	(4.240)	(2.192)	(910)	(854)
Αποπληρωμές χρηματοδοτικών μισθώσεων	(3.726)	(2.754)	(3.726)	(2.754)
Μερίσματα πληρωθέντα	24	(30.884)	(30.884)	(30.378)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(52.418)	(42.515)	(49.088)	(41.177)
Καθαρή (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης				
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	12	111.755	185.448	92.020
Επίδραση διακάμανσης συναλλαγματικών ισοτιμιών στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	109	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	12	61.917	54.789	92.020

Οι σημειώσεις στις σελίδες 29 έως 71 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2016.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας Grivalia Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (η «Εταιρεία») και τις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της (μαζί ο «Ομίλος») για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2016.

Η Εταιρεία και ο Όμιλος αποτελούν έναν όμιλο διαχείρισης επενδύσεων ακίνητης περιουσίας με ένα σημαντικό χαρτοφυλάκιο στην Ελλάδα, καθώς και χαρτοφυλάκιο στην Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη. Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στη μίσθωση επενδυτικών ακινήτων μέσω λειτουργικών μισθώσεων και είναι χαρακτηρισμένη ως Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας του Ν. 2778/1999 από την 29^η Σεπτεμβρίου 2005. Επιπρόσθετα, το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς με την υπ' αριθμ. 7/708/17.03.2015 απόφαση του, χορήγησε στην Εταιρεία άδεια λειτουργίας ως Οργανισμού Εναλλακτικών Επενδύσεων με εσωτερική διαχείριση, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 και των παραγράφων 1 και 5 του άρθρου 53 του νόμου 4209/2013 όπως αυτός ισχύει.

Η Εταιρεία έχει συσταθεί και είναι εγκατεστημένη στην Ελλάδα. Η διεύθυνση της έδρας της Εταιρείας είναι στη Λεωφόρο Κηφισίας 117 & Αγ. Κωνσταντίνου, Μαρούσι, Αττικής (Γ.Ε.ΜΗ. 000239101000) και οι μετοχές της είναι εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού της Εταιρείας και του Ομίλου κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2016 ανέρχεται σε 28 και 31 αντίστοιχα (31.12.2015: 27 και 30).

Οι παρούσες Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις (εφεξής οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις) εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 2 Φεβρουαρίου 2017 και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

2. Περιγραφή σημαντικών λογιστικών αρχών

Οι βασικές λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων περιγράφονται παρακάτω. Αυτές οι αρχές έχουν εφαρμοσθεί με συνέπεια για όλες τις χρήσεις που παρουσιάζονται, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

2.1 Βάση προετοιμασίας των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Δήλωση Συμμόρφωσης

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

Προετοιμασία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι Χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, όπως αυτή έχει τροποποιηθεί έτσι ώστε να περιλαμβάνει την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία. Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων λογιστικών εκτιμήσεων και παραδοχών. Επίσης, απαιτεί την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση κατά τη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών της Εταιρείας (βλέπε σημείωση 4).

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

2.2 Νέα λογιστικά πρότυπα και ερμηνείες

Τροποποιήσεις σε πρότυπα και νέες διερμηνείες που υιοθετήθηκαν από τον Όμιλο

Οι ακόλουθες τροποποιήσεις σε πρότυπα και οι νέες διερμηνείες, όπως εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) και την Επιτροπή Διεργητικών Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΕΔΔΠΧΑ), και υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ), είναι σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2016:

ΔΛΠ 1, Τροποποίηση - Γνωστοποιήσεις

Η τροποποίηση διευκρινίζει τις οδηγίες του ΔΛΠ 1 σχετικά με τις έννοιες της σημαντικότητας και της ομαδοποίησης, την παρουσίαση των μερικών αθροισμάτων, τη δομή των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και τις γνωστοποιήσεις των λογιστικών αρχών.

ΔΛΠ 16 και ΔΛΠ 38, Τροποποιήσεις- Διευκρίνιση των Επιτρεπτόν Μεθόδων Απόσβεσης

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι η χρήση μεθόδων βασισμένων στα έσοδα δεν είναι κατάλληλη για τον υπολογισμό της απόσβεσης ενός περιουσιακού στοιχείου και επίσης διευκρινίζουν πως τα έσοδα δεν θεωρούνται γενικότερα κατάλληλη βάση επιμέτρησης για την ανάλωση των οικονομικών οφελών που ενσωματώνονται σε ένα άυλο περιουσιακό στοιχείο.

ΔΛΠ 19, Τροποποίηση – Προγράμματα Καθορισμένων Παροχών: Εισφορές Εργαζομένων

Η τροποποίηση διευκρινίζει τη λογιστική αντιμετώπιση για προγράμματα συνταξιοδότησης, σύμφωνα με τα οποία οι εργαζόμενοι ή τρίτοι απαιτείται να προβαίνουν σε εισφορές που είναι ανεξάρτητες από τον αριθμό των ετών που παρέχεται η εργασία, για παράδειγμα, εισφορές εργαζομένων που υπολογίζονται βάσει ενός σταθερού ποσοστού επί του μισθού τους. Η τροποποίηση επιτρέπει, οι εισφορές αυτές να αφαιρούνται από το κόστος υπηρεσίας, στη χρήση που η σχετική υπηρεσία παρέχεται από τον εργαζόμενο, αντί της κατανομής τους στα έτη υπηρεσίας του.

ΔΛΠ 27, Τροποποίηση – Μέθοδος της καθαρής θέσης στις Ατομικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Αυτή η τροποποίηση επιτρέπει στις χρηματοοικονομικές οντότητες να χρησιμοποιούν τη μέθοδο της καθαρής θέσης προκειμένου να λογιστικοποιήσουν τις επενδύσεις σε θυγατρικές, κοινοπραξίες και συγγενείς επιχειρήσεις στις ατομικές τους χρηματοοικονομικές καταστάσεις, και επίσης αποφασίζει τον ορισμό των ατομικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Συγκεκριμένα, οι ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις είναι εκείνες που καταρτίζονται συμπληρωματικά των ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή συμπληρωματικά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ενός επενδυτή που δεν έχει επενδύσεις σε θυγατρικές αλλά έχει επενδύσεις σε συγγενείς ή κοινοπραξίες, οι οποίες απαιτείται βάσει του ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες, να λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης.

ΔΠΧΑ 11, Τροποποίηση - Από κοινού Συμφωνίες

Αυτή η τροποποίηση απαιτεί από έναν επενδυτή να εφαρμόσει τη μέθοδο της εξαγοράς όταν αποκτά συμμετοχή σε μία από κοινού δραστηριότητα, η οποία αποτελεί μία 'επιχείρηση'.

ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 12 και ΔΛΠ 28, Τροποποιήσεις - Εταιρείες επενδύσεων: Εφαρμογή της εξαίρεσης όσον αφορά την ενοποίηση

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν την εφαρμογή της εξαίρεσης όσον αφορά την ενοποίηση των θυγατρικών εταιρειών από τις εταιρείες επενδύσεων.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2010-2012

Οι τροποποιήσεις εισάγουν σημαντικές αλλαγές σε επτά ΔΠΧΑ ως επακόλουθο της δημοσίευσης των αποτελεσμάτων του κύκλου 2010-12 του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του Συμβουλίου Διεθνών Λογιστικών Προτύπων. Τα θέματα που επηρεάζονται από τις τροποποιήσεις αυτές είναι τα ακόλουθα:

- Ορισμός της προϋπόθεσης κατοχύρωσης στο ΔΠΧΑ 2 «Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών»,
- Λογιστικός χειρισμός ενδεχόμενου τιμήματος σε μια συνένωση επιχειρήσεων στο ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων»,

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

- Συνάθροιση των λειτουργικών τομέων και συμφωνία του συνόλου των στοιχείων ενεργητικού των τομέων προς αναφορά με τα στοιχεία ενεργητικού της οικονομικής οντότητας στο ΔΠΧΑ 8 «Λειτουργικοί τομείς»,
- Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις και υποχρεώσεις στο ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση εύλογης αξίας»,
- Μέθοδος αναπροσαρμογής – αναλογική αναμόρφωση των συσσωρευμένων αποσβέσεων στο ΔΛΠ 16 «Ενσώματα πάγια»,
- Βασικά μέλη της Διοίκησης στο ΔΛΠ 24 «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών» και
- Μέθοδος αναπροσαρμογής – αναλογική αναμόρφωση των συσσωρευμένων αποσβέσεων στο ΔΛΠ 38 «Άυλα περιουσιακά στοιχεία»

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2012-2014

Οι τροποποιήσεις εισάγουν σημαντικές αλλαγές σε τέσσερα ΔΠΧΑ ως επακόλουθο της δημοσίευσης των αποτελεσμάτων του κύκλου 2012-14 του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του Συμβουλίου Διεθνών Λογιστικών Προτύπων. Τα θέματα που επηρεάζονται από τις τροποποιήσεις αυτές είναι τα ακόλουθα:

- Διευκρίνιση στο ΔΠΧΑ 5 «Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση και διακοπείσες δραστηριότητες» ότι η περίπτωση αναταξινόμησης ενός περιουσιακού στοιχείου (ή ομάδα στοιχείων) από «διακρατούμενο προς πώληση» σε «διακρατούμενο προς διανομή», ή το αντίθετο, δεν αποτελεί αλλαγή στο σχέδιο για πώληση ή διανομή και δεν πρέπει να λογιστικοποιείται ως αλλαγή.
- Προσθήκη στο ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις» συγκεκριμένων οδηγιών προκειμένου να βοηθήσει τη Διοίκηση να προσδιορίσει εάν οι όροι μίας συμφωνίας για την εξυπηρέτηση ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου το οποίο έχει μεταβιβαστεί συνιστούν συνεχιζόμενη ανάμιξη. Επιπλέον, διευκρινίζει πως οι επιπρόσθετες γνωστοποιήσεις που απαιτούνται βάσει της τροποποίησης του ΔΠΧΑ 7 «Γνωστοποιήσεις – Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων» δεν απαιτούνται για όλες τις ενδιάμεσες περιόδους, εκτός εάν απαιτείται από το ΔΛΠ 34.
- Διευκρίνιση στο ΔΛΠ 19 «Παροχές σε εργαζομένους» ότι όταν προσδιορίζεται το επιτόκιο προεξόφλησης για τις υποχρεώσεις παροχών προσωπικού μετά την έξοδο από την υπηρεσία, το σημαντικό είναι το νόμισμα στο οποίο παρουσιάζονται οι υποχρεώσεις και όχι η χώρα στην οποία αυτές προκύπτουν.
- Διευκρίνιση στο ΔΛΠ 34 «Ενδιάμεση χρηματοοικονομική αναφορά» της έννοιας «πληροφόρηση που γνωστοποιείται οπουδήποτε αλλού στην ενδιάμεση χρηματοοικονομική αναφορά» που αναφέρεται στο πρότυπο.

Νέα πρότυπα και τροποποιήσεις προτύπων που δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από τον Όμιλο

Ένα πλήθος νέων προτύπων και τροποποιήσεων σε υπάρχοντα πρότυπα θα τεθούν σε ισχύ μετά το 2016, δεδομένου ότι δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση ή ο Όμιλος δεν τα έχει υιοθετήσει νωρίτερα από την ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής τους. Αυτά που ενδέχεται να είναι σχετικά με τον Όμιλο έχουν ως ακολούθως:

ΔΛΠ 7, Τροποποίηση – Γνωστοποιήσεις (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2017, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Η τροποποίηση απαιτεί τη γνωστοποίηση πληροφοριών που επιτρέπουν στους χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων να αξιολογήσουν τις μεταβολές στις υποχρεώσεις προερχόμενες από χρηματοδοτικές δραστηριότητες, συμπεριλαμβανομένων τόσο των αλλαγών από ταμειακές ροές όσο και μη ταμειακές μεταβολές. Οι απαιτήσεις για γνωστοποιήσεις επιπροσθέτως ισχύουν για μεταβολές σε χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, όπως περιουσιακά στοιχεία που αντισταθμίζουν υποχρεώσεις προερχόμενες από χρηματοδοτικές δραστηριότητες, εάν οι ταμειακές ροές από αυτά τα περιουσιακά στοιχεία είχαν συμπεριληφθεί ή οι μελλοντικές ταμειακές ροές αυτών θα συμπεριληφθούν στις ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες.

ΔΛΠ 12, Τροποποίηση - Αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων για μη πραγματοποιηθείσες ζημιές (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2017, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι (α) οι μη πραγματοποιηθείσες ζημιές χρεωστικών τίτλων που επιμετρούνται στην εύλογη αξία στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και σε κόστος για σκοπούς φορολογικούς μπορούν να επιφέρουν εκπεστέες προσωρινές διαφορές, ανεξαρτήτως εάν η εταιρεία πρόκειται να ανακτήσει την λογιστική αξία του χρεωστικού τίτλου μέσω πώλησης ή χρήσης (β) οι εκτιμήσεις για τα μελλοντικά φορολογητέα κέρδη εξαιρούν τις

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

φορολογικές εκπτώσεις προερχόμενες από τον αντιλογισμό αυτών των εκπεστέων προσωρινών διαφορών (γ) η εκτίμηση των πιθανών μελλοντικών φορολογητέων κερδών μπορεί να περιλαμβάνει την ανάκτηση ενός στοιχείου ενεργητικού για ποσό μεγαλύτερο από την λογιστική του αξία, εάν υπάρχουν επαρκείς αποδείξεις ότι είναι πιθανό ότι αυτή θα πραγματοποιηθεί από την εταιρεία και (δ) μια αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση εξετάζεται σε συνδυασμό με όλες τις άλλες αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις, όταν ο φορολογικός νόμος δεν περιορίζει τις πηγές των φορολογητέων κερδών από τις οποίες εκπεστέες προσωρινές φορολογικές διαφορές που ανακτώνται μπορούν να εκπέσουν. Όπου υφίστανται περιορισμοί, οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις εξετάζονται σε συνδυασμό μόνο με τις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις του ίδιου τύπου.

ΔΛΠ 40, Τροποποίηση – Επενδύσεις σε Ακίνητα (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2018, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Η τροποποίηση αποσαφηνίζει ότι η μεταφορά ενός ακινήτου, συμπεριλαμβανομένου ενός ακινήτου υπό κατασκευή ή ανάπτυξη, εντός ή εκτός των επενδύσεων σε ακίνητα, θα πρέπει να πραγματοποιείται μόνο όταν συντελείται αλλαγή στην χρήση του ακινήτου. Αυτή η αλλαγή στην χρήση πραγματοποιείται όταν το ακίνητο πληρεί ή παύει να πληρεί τον ορισμό των επενδύσεων σε ακίνητα και θα πρέπει να τεκμηριώνεται καταλλήλως.

ΔΠΧΑ 2, Τροποποίηση – Παροχές που Εξαρτώνται από την Αξία των Μετοχών (σε ισχύ 1 Ιανουαρίου 2018, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Η τροποποίηση αναφέρεται α) στην επιμέτρηση παροχών που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται σε μετρητά β) την λογιστική τροποποιήσεων παροχών που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται σε μετρητά σε παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους γ) την ταξινόμηση παροχών που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται καθαρά από φορολογικές κρατήσεις.

Συγκεκριμένα, η τροποποίηση διευκρινίζει ότι μία παροχή που εξαρτάται από την αξία μετοχών και διακανονίζεται σε μετρητά επιμετράται χρησιμοποιώντας την ίδια προσέγγιση με τις παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους, συνεπώς κατά την επιμέτρηση της υποχρέωσης, οι συνθήκες αγοράς και οι προϋποθέσεις μη κατοχύρωσης λαμβάνονται υπόψη στην επιμέτρηση της 'εύλογης αξίας', αλλά συνθήκες που δεν αφορούν στην αγορά και προϋποθέσεις υπηρεσίας αντανακλώνονται στην εκτίμηση του αριθμού των χορηγούμενων παροχών που αναμένεται να κατοχυρωθεί.

Επιπροσθέτως, διευκρινίζει ότι όταν μία παροχή που εξαρτάται από την αξία μετοχών και διακανονίζεται σε μετρητά, τροποποιείται σε παροχή που εξαρτάται από την αξία των μετοχών και διακανονίζεται με συμμετοχικούς τίτλους, ως αποτέλεσμα αλλαγών στους όρους και στις συνθήκες του, η υποχρέωση από το αρχική παροχή που εξαρτάται από την αξία μετοχών και διακανονίζεται σε μετρητά αποαναγνωρίζεται και η παροχή που εξαρτάται από την αξία των μετοχών και διακανονίζεται με συμμετοχικούς τίτλους αναγνωρίζεται στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία τροποποίησης, και αναγνωρίζεται στον βαθμό που τα αγαθά ή οι υπηρεσίες έχουν παρασχεθεί έως εκείνη την ημέρα. Όποια διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας της υποχρέωσης που αποαναγνωρίστηκε και του ποσού που αναγνωρίστηκε στα ίδια κεφάλαια την εν λόγω ημέρα, αναγνωρίζεται απευθείας στα αποτελέσματα.

Μία παροχή που εξαρτάται από την αξία μετοχών, την οποία η οικονομική οντότητα επιτρέπεται ή είναι υποχρεωμένη να την διακανονίσει καθαρά, μετά από παρακράτηση ενός μέρους των μετοχών, προκειμένου να εκπληρώσει την υποχρέωση για παρακράτηση φόρου εκ μέρους του εργαζομένου (καθαρός διακανονισμός) ταξινομείται ως παροχή που εξαρτάται από την αξία των μετοχών και διακανονίζεται με συμμετοχικούς τίτλους, στο σύνολό της, υπό την προϋπόθεση ότι η παροχή θα είχε ούτως ή άλλως ταξινομηθεί έτσι εάν δεν περιελάμβανε το στοιχείο του καθαρού διακανονισμού.

ΔΠΧΑ 9, Χρηματοοικονομικά μέσα (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2018)

Το ΔΠΧΑ 9 σχετίζεται με Χρηματοοικονομικά Μέσα και περιλαμβάνει αναθεωρημένες κατευθυντήριες γραμμές και νέες απαιτήσεις που αφορούν την ταξινόμηση και επιμέτρηση, την απομείωση καθώς και την λογιστική αντιστάθμιση αυτών. Το πρότυπο εφαρμόζει μια ενιαία προσέγγιση για την ταξινόμηση όλων των κατηγοριών των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού, σύμφωνα με την οποία η ταξινόμηση και επιμέτρηση των στοιχείων αυτών βασίζεται στο επιχειρησιακό μοντέλο της εταιρείας που χρησιμοποιεί για τη διαχείρισή τους και στα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών ροών τους. Το ΔΠΧΑ εισάγει ένα μοντέλο απομείωσης βασιζόμενο στις

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

αναμενόμενες ζημιές από πιστωτικό κίνδυνο και αντικαθιστά το υφιστάμενο μοντέλο των πραγματοποιηθέντων ζημιών. Το πρότυπο εισάγει επίσης αλλαγές στο μοντέλο λογιστικής αντιστάθμισης, οι οποίες στοχεύουν να ευθυγραμμίσουν την λογιστική αντιστάθμισης με τις δραστηριότητες διαχείρισης κινδύνων.

Ο Όμιλος επί του παρόντος αξιολογεί την επίπτωση των νέων απαιτήσεων, ωστόσο δεν αναμένει σημαντική ποσοτική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις κατά την μετάβαση στο ΔΠΧΑ 9. Ο Όμιλος σχεδιάζει να υιοθετήσει το ΔΠΧΑ 9 κατά την ημερομηνία που αυτό θα τεθεί σε υποχρεωτική ισχύ.

ΔΠΧΑ 15, Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2018)

Το ΔΠΧΑ 15 θεσπίζει ένα ενιαίο, ολοκληρωμένο υπόδειγμα αναγνώρισης των εσόδων με σκοπό την συστηματική εφαρμογή του σε όλες τις συμβάσεις πελατών, προσδιορίζει το χρόνο και το ύψος αναγνώρισης των εσόδων, πλην όμως, δεν επηρεάζει την αναγνώριση εσόδων από χρηματοοικονομικά μέσα, τα οποία υπόκεινται στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9 και ΔΛΠ 39. Επιπροσθέτως, το ΔΠΧΑ 15 αντικαθιστά τα προγενέστερα πρότυπα ΔΛΠ 18 «Έσοδα» και ΔΛΠ 11 «Συμβάσεις Κατασκευής» μαζί με συναφείς διερμηνείες σε ότι αφορά την αναγνώριση εσόδων.

Ο Όμιλος εξετάζει επί του παρόντος τις επιπτώσεις του ΔΠΧΑ 15 στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, ωστόσο, η υιοθέτησή του δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση σε αυτές.

ΔΠΧΑ 15, Τροποποίηση (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2018, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Η τροποποίηση του ΔΠΧΑ 15, διευκρινίζει:

- Πότε ένα υποσχόμενο αγαθό ή υπηρεσία μπορεί να προσδιοριστεί χωριστά από άλλες υποσχέσεις σε μία σύμβαση, δηλαδή είναι διακριτό ή διακριτή στο πλαίσιο της σύμβασης, το οποίο αποτελεί μέρος της αξιολόγησης της οικονομικής οντότητας για το αν ένα υποσχόμενο αγαθό ή υπηρεσία αποτελεί υποχρέωση εκτέλεσης.
- Τις οδηγίες εφαρμογής αναφορικά με την διάκριση εντολέα εντολοδόχου ώστε να προσδιοριστεί εάν η φύση της υπόσχεσης της οικονομικής οντότητας είναι να παρέχει υποσχόμενα αγαθά ή υπηρεσίες η ίδια (δηλ. η οικονομική οντότητα είναι εντολέας) ή εάν κανονίζει αγαθά ή υπηρεσίες να παρέχονται από άλλον (δηλ. η οικονομική οντότητα είναι εντολοδόχος).
- Για μία άδεια χρήσης πνευματικής ιδιοκτησίας (intellectual property), πότε οι δραστηριότητες της οικονομικής οντότητας επηρεάζουν σημαντικά την πνευματική ιδιοκτησία αυτή στην οποία ο πελάτης έχει δικαιώματα, γεγονός που αποτελεί παράγοντα που προσδιορίζει εάν η εταιρεία αναγνωρίζει έσοδο σε βάθος χρόνου ή σε δεδομένη χρονική στιγμή.
- Το πεδίο εφαρμογής της εξαίρεσης για δικαιώματα βάσει πωλήσεων ή χρήσης, αναφορικά με άδειες πνευματικής ιδιοκτησίας (περιορισμός στο δικαίωμα) όταν υπάρχουν άλλα υποσχόμενα αγαθά ή υπηρεσίες στην σύμβαση.

Η τροποποίηση, επιπλέον, προσθέτει δύο πρακτικές λύσεις στις απαιτήσεις μετάβασης του ΔΠΧΑ 15 για ολοκληρωμένες συμβάσεις σε περίπτωση μετάβασης με πλήρη αναδρομική μετάβαση, και για τροποποιημένες συμβάσεις στην μετάβαση.

Ο Όμιλος εξετάζει επί του παρόντος τις επιπτώσεις του ΔΠΧΑ 15 στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, ωστόσο, η υιοθέτησή του δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση σε αυτές.

ΔΠΧΑ 16, Μισθώσεις (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2019, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16, το οποίο αντικαθιστά το ΔΛΠ 17 και τις σχετικές διερμηνείες, η ταξινόμηση των μισθώσεων από την πλευρά του μισθωτή, ως λειτουργικές ή χρηματοδοτικές μισθώσεις, καταργείται και όλες οι μισθώσεις αντιμετωπίζονται παρόμοια με τις χρηματοδοτικές μισθώσεις σύμφωνα με το ΔΛΠ 17. Το νέο πρότυπο προβλέπει την αναγνώριση του 'δικαιώματος χρήσης μισθωμένου στοιχείου ενεργητικού' (right of use asset) και της 'υποχρέωσης από μισθώσεις', στην παρούσα αξία των πληρωτέων μισθωμάτων κατά την διάρκεια της περιόδου μίσθωσης, σε περίπτωση που υπάρχει συμβόλαιο ή μέρος συμβολαίου που αποδίδει στον μισθωτή το δικαίωμα χρήσης ενός περιουσιακού στοιχείου για μία χρονική περίοδο έναντι τιμήματος. Κατά συνέπεια, η σταθερή μέθοδος αναγνώρισης του εξόδου από λειτουργικές μισθώσεις σύμφωνα με το ΔΛΠ 17 αντικαθίσταται από την απόσβεση του 'δικαιώματος χρήσης μισθωμένου στοιχείου ενεργητικού' και τον τόκο-έξοδο της 'υποχρέωσης από μισθώσεις'. Η αναγνώριση των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού από τους μισθωτές, όπως περιγράφεται ανωτέρω, δεν απαιτείται για ορισμένες βραχυπρόθεσμης διάρκειας μισθώσεις και μισθώσεις στοιχείων ενεργητικού χαμηλής αξίας.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Επιπροσθέτως, ο λογιστικός χειρισμός για τους εκμισθωτές δεν επηρεάζεται ουσιωδώς από τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 16.

Ο Όμιλος εξετάζει επί του παρόντος την επίδραση του ΔΠΧΑ 16 στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2014 – 2016 (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2017 και 1 Ιανουαρίου 2018, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Οι τροποποιήσεις εισάγουν σημαντικές αλλαγές σε δύο πρότυπα, σε συνέχεια της δημοσίευσης των αποτελεσμάτων του κύκλου των ετήσιων βελτιώσεων 2014-2016 του Συμβουλίου Διεθνών Λογιστικών Προτύπων. Τα θέματα στα οποία εστιάζουν οι εν λόγω τροποποιήσεις έχουν ως ακολούθως:

Διευκρινίζουν στο ΔΠΧΑ 12 'Γνωστοποίηση συμμετοχής σε άλλες οικονομικές οντότητες' ότι οι απαιτήσεις γνωστοποιήσεων που αυτό ορίζει, έχουν εφαρμογή στην συμμετοχή μιας οικονομικής οντότητας σε θυγατρική, κοινοπραξία ή συγγενή επιχείρηση ταξινομημένη ως κατεχόμενη προς πώληση εκτός από την απαίτηση για συνοπτική οικονομική πληροφόρηση. Η τροποποίηση ισχύει για ετήσιες περιόδους από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2017.

Διευκρινίζουν στο ΔΛΠ 28 'Επενδύσεις σε Συγγενείς Επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες' ότι αμοιβαία κεφάλαια επιχειρηματικών συμμετοχών, αμοιβαία κεφάλαια και παρόμοιες εταιρείες μπορούν να επιλέξουν να επιμετρήσουν τις συμμετοχές τους σε συγγενείς εταιρίες ή κοινοπραξίες στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων και αυτή η επιλογή θα πρέπει να γίνει χωριστά για κάθε συγγενή ή κοινοπραξία κατά την αρχική αναγνώριση. Η τροποποίηση ισχύει για ετήσιες περιόδους από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018.

ΕΔΔΠΧΑ 22, Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και προκαταβολές (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2018, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Το ΕΔΔΠΧΑ 22 παρέχει τις απαιτήσεις αναφορικά με το ποιά συναλλαγματική ισοτιμία θα πρέπει να χρησιμοποιηθεί για την απεικόνιση συναλλαγών σε ξένο νόμισμα που περιλαμβάνουν προκαταβολές. Η διερμηνεία αποσαφηνίζει ότι σε αυτή την περίπτωση η ημερομηνία συναλλαγής για τον καθορισμό της συναλλαγματικής ισοτιμίας που πρέπει να χρησιμοποιηθεί για την αρχική αναγνώριση του σχετικού στοιχείου ενεργητικού, εξόδου ή εσόδου είναι η ημερομηνία της προκαταβολής, δηλαδή η ημερομηνία που η οικονομική οντότητα αρχικά αναγνώρισε το μη χρηματικό στοιχείο ενεργητικού (έξοδο επόμενων χρήσεων) ή το μη χρηματικό στοιχείο παθητικού (έσοδο επόμενων χρήσεων) που προέκυψε από την προκαταβολή του τιμήματος. Εάν υπάρχουν πολυάριθμες καταβολές ή πληρωμές εκ των προτέρων, η οικονομική οντότητα θα πρέπει να προσδιορίσει μία ημερομηνία συναλλαγής για κάθε καταβολή ή είσπραξη.

Η υιοθέτηση των ανωτέρω τροποποιήσεων προτύπων και νέων διερμηνειών δεν είχε επίπτωση στις Ετήσιες Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου.

2.3 Ενοποίηση

α) Θυγατρικές

Θυγατρικές είναι όλες οι επιχειρήσεις (συμπεριλαμβανομένων των επιχειρήσεων ειδικού σκοπού) στις οποίες ο Όμιλος ασκεί έλεγχο. Ο Όμιλος ασκεί έλεγχο σε μια επιχείρηση όταν ο Όμιλος εκτίθεται ή έχει δικαιώματα σε μεταβλητές αποδόσεις από τη συμμετοχή του στην επιχείρηση και έχει την ικανότητα να επηρεάζει αυτές τις αποδόσεις μέσω της δύναμης που ασκεί στην επιχείρηση. Οι θυγατρικές ενοποιούνται με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης από την ημερομηνία που αποκτάται ο έλεγχος από τον Όμιλο και παύουν να ενοποιούνται από την ημερομηνία που τέτοιος έλεγχος δεν υφίσταται.

Οι συνενώσεις επιχειρήσεων λογιστικοποιούνται από τον Όμιλο βάσει της μεθόδου εξαγοράς. Το τίμημα της εξαγοράς υπολογίζεται ως η εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων που μεταβιβάζονται, των υποχρεώσεων που αναλαμβάνονται προς τους πρώην μετόχους και των μετοχών που εκδίδονται από τον Όμιλο. Το τίμημα της εξαγοράς περιλαμβάνει και την εύλογη αξία οποιουδήποτε περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης που προκύπτει από τυχόν συμφωνία ενδεχόμενου τιμήματος. Τα περιουσιακά στοιχεία που αποκτώνται και οι υποχρεώσεις καθώς και οι

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

ενδεχόμενες υποχρεώσεις που αναλαμβάνονται σε μία επιχειρηματική συνένωση επιμετρώνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, κατά την ημερομηνία της εξαγοράς. Ανά περίπτωση εξαγοράς, ο Όμιλος αναγνωρίζει τυχόν μη ελέγχουσα συμμετοχή στη θυγατρική είτε στην εύλογη αξία, είτε στην αξία του μεριδίου της μη ελέγχουσας συμμετοχής στην καθαρή θέση της θυγατρικής.

Τα έξοδα που σχετίζονται με την εξαγορά καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

Εάν η επιχειρηματική συνένωση επιτυγχάνεται σταδιακά, η εύλογη αξία της συμμετοχής που κατείχε ο Όμιλος στην αποκτηθείσα εταιρεία επαναμετράται στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία της εξαγοράς. Το κέρδος ή η ζημιά που προκύπτει από την επαναμέτρηση αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

Τυχόν ενδεχόμενο τίμημα που μεταβιβάζεται από τον Όμιλο αναγνωρίζεται στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία της εξαγοράς. Οποιοσδήποτε μεταγενέστερες μεταβολές στην εύλογη αξία του ενδεχόμενου τιμήματος, που θεωρείται περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση, αναγνωρίζονται σύμφωνα με το ΔΛΠ 39 είτε στα αποτελέσματα είτε ως μεταβολή στα λοιπά συνολικά εισοδήματα. Εάν το ενδεχόμενο τίμημα κατατάσσεται ως στοιχείο της καθαρής θέσης δεν επαναμετράται έως την τελική τακτοποίησή του μέσω της καθαρής θέσης.

Διεταιρικές συναλλαγές, υπόλοιπα και μη πραγματοποιηθέντα κέρδη από συναλλαγές μεταξύ των εταιρειών του Ομίλου απαλείφονται. Οι μη πραγματοποιηθείσες ζημιές επίσης απαλείφονται. Οι λογιστικές αρχές που εφαρμόζονται από τις θυγατρικές έχουν προσαρμοστεί όπου κρίθηκε αναγκαίο ώστε να εναρμονιστούν με εκείνες που έχουν υιοθετηθεί από τον Όμιλο.

Η Εταιρεία καταχωρεί τις επενδύσεις σε θυγατρικές στις ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις στο κόστος κτήσης μείον τυχόν απομείωση. Επιπλέον, το κόστος κτήσης προσαρμόζεται ώστε να αντανακλά τις μεταβολές στο τίμημα που προκύπτουν από τυχόν τροποποιήσεις του ενδεχόμενου τιμήματος.

(β) Από κοινού συμφωνίες

Βάσει του ΔΠΧΑ 11 οι επενδύσεις σε από κοινού συμφωνίες ταξινομούνται είτε ως από κοινού δραστηριότητες είτε ως κοινοπραξίες και η ταξινόμηση εξαρτάται από τα συμβατικά δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του κάθε επενδυτή. Ο όμιλος αξιολόγησε τη φύση των επενδύσεων του σε από κοινού συμφωνίες και αποφάσισε ότι αποτελούν κοινοπραξίες. Οι κοινοπραξίες λογιστικοποιούνται βάσει της μεθόδου της καθαρής θέσης.

Σύμφωνα με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, οι επενδύσεις σε κοινοπραξίες αρχικά αναγνωρίζονται στο κόστος κτήσεως, το οποίο μεταγενέστερα αυξάνεται ή μειώνεται με την αναγνώριση του μεριδίου του ομίλου στα κέρδη ή τις ζημιές των κοινοπραξιών και τις μεταβολές στα λοιπά συνολικά εισοδήματα μετά την εξαγορά. Στην περίπτωση που το μερίδιο του ομίλου επί των ζημιών των κοινοπραξιών υπερβεί την αξία της επένδυσης (η οποία συμπεριλαμβάνει και οποιαδήποτε μακροπρόθεσμη επένδυση που στην ουσία αποτελεί μέρος της καθαρής επένδυσης του ομίλου στις κοινοπραξίες), δεν αναγνωρίζονται επιπλέον ζημιές, εκτός εάν έχουν γίνει πληρωμές ή έχουν αναληφθεί περαιτέρω δεσμεύσεις για λογαριασμό των κοινοπραξιών.

Μη πραγματοποιηθέντα κέρδη από συναλλαγές μεταξύ του ομίλου και των κοινοπραξιών απαλείφονται κατά το ποσοστό συμμετοχής του ομίλου στις κοινοπραξίες. Οι μη πραγματοποιηθείσες ζημιές επίσης απαλείφονται, εκτός εάν η συναλλαγή παρέχει ενδείξεις απομείωσης του μεταβιβασθέντος περιουσιακού στοιχείου. Οι λογιστικές αρχές των κοινοπραξιών έχουν τροποποιηθεί όπου ήταν απαραίτητο ώστε να είναι ομοιόμορφες με αυτές που έχουν υιοθετηθεί από τον όμιλο. Η αλλαγή στη λογιστική αρχή έχει εφαρμοστεί από την 1η Ιανουαρίου 2013.

Η εταιρεία καταχωρεί τις επενδύσεις σε κοινοπραξίες στις ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις στο κόστος κτήσης μείον απομείωση.

2.4 Λειτουργικοί Τομείς

Οι λειτουργικοί τομείς παρουσιάζονται κατά τρόπο σύμφωνο με την εσωτερική πληροφόρηση που παρέχεται στον κύριο υπεύθυνο λήψης επιχειρηματικών αποφάσεων. Ο κύριος υπεύθυνος λήψης επιχειρηματικών αποφάσεων του Ομίλου είναι το άτομο που κατανέμει τους πόρους και αξιολογεί την απόδοση των λειτουργικών τομέων της Εταιρείας. Ο Όμιλος έχει ορίσει το Διευθύνοντα Σύμβουλο ως τον κύριο υπεύθυνο λήψης επιχειρηματικών αποφάσεων.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

2.5 Μετατροπή ξένου νομίσματος

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις κάθε εταιρείας του Ομίλου αποτιμώνται στο νόμισμα του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος στο οποίο δραστηριοποιείται η κάθε εταιρεία (το «λειτουργικό νόμισμα»). Οι Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, το οποίο είναι το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας, καθώς και το νόμισμα παρουσίασης του Ομίλου.

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένο νόμισμα, μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με βάση τις ισοτιμίες συναλλάγματος που ισχύουν κατά την ημερομηνία της εκάστοτε συναλλαγής. Συναλλαγματικά κέρδη και ζημιές που προκύπτουν από την τακτοποίηση των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα και από τη μετατροπή των νομισματικών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού σε ξένο νόμισμα με βάση την τιμή συναλλάγματος στο τέλος της χρήσης, καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

(γ) Εταιρείες Ομίλου

Τα αποτελέσματα και η οικονομική θέση όλων των εταιρειών του Ομίλου (εκ των οποίων καμία δεν έχει νόμισμα υπερπληθωριστικής οικονομίας) που έχουν λειτουργικό νόμισμα διαφορετικό από το νόμισμα παρουσίασης μετατρέπονται στο νόμισμα παρουσίασης ως εξής:

- Τα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού σε κάθε ημερομηνία Ισολογισμού μετατρέπονται με βάση την τιμή συναλλάγματος που ισχύει κατά την ημερομηνία αυτού,
- Τα έσοδα και τα έξοδα για κάθε κατάσταση αποτελεσμάτων μετατρέπονται με βάση τη μέση τιμή συναλλάγματος (εκτός εάν αυτή η μέση τιμή δεν προσεγγίζει την πραγματική τιμή της ημέρας της συναλλαγής, σε αυτές τις περιπτώσεις τα έσοδα και τα έξοδα μετατρέπονται με βάση την τιμή συναλλάγματος κατά την ημέρα της συναλλαγής).
- Όλες οι συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν, καταχωρούνται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα.

Η υπεραξία και οι αναπροσαρμογές σε εύλογη αξία που προκύπτουν κατά την απόκτηση μίας θυγατρικής εξωτερικού εμφανίζονται ως στοιχεία ενεργητικού και παθητικού της μητρικής Εταιρείας και μετατρέπονται με βάση την τιμή συναλλάγματος που ισχύει κατά την ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

2.6 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία διακρατούνται για μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή για ανατίμηση κεφαλαίου ή και τα δύο κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα και δε χρησιμοποιούνται από τον Όμιλο.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικόπεδα, ιδιόκτητα κτίρια και κτίρια από χρηματοδοτικές μισθώσεις, καθώς και ακίνητα υπό κατασκευή τα οποία αναπτύσσονται για μελλοντική χρήση ως επενδυτικά ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης και του κόστους δανεισμού. Το κόστος δανεισμού, που προκύπτει για σκοπούς απόκτησης, κατασκευής ή παραγωγής ενός ακινήτου επένδυσης, κεφαλαιοποιείται στο κόστος της επένδυσης. Το κόστος δανεισμού κεφαλαιοποιείται όσο διαρκεί η απόκτηση ή η κατασκευή και παύει όταν το πάγιο ολοκληρωθεί ή σταματήσει η κατασκευή του.

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται σε «εύλογη αξία». Η «εύλογη αξία» βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης, όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις επανεξετάζονται κατά την 30^η Ιουνίου και 31^η Δεκεμβρίου κάθε χρήσης από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Η μέθοδος της εύλογης αξίας στα υπό κατασκευή ακίνητα εφαρμόζεται μονάχα όταν αυτή μπορεί να επιμετρηθεί με αξιοπιστία.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα που ανακατασκευάζονται για διαρκή χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερο ενεργή, συνεχίζουν να κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα και αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων μισθώσεων και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, υπό το φως των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά.

Η εύλογη αξία επίσης αντικατοπτρίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή (συμπεριλαμβανομένων πληρωμών ενοικίων και άλλων εκροών) που θα ήταν αναμενόμενη, από κάθε ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, ενώ άλλες, συμπεριλαμβανομένων ενδεχομένων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

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

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

Εάν μια επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε αναταξινομείται στις ενσώματες ακινητοποιήσεις και η «εύλογη αξία» του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του, για λογιστικούς σκοπούς.

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

Όταν η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου υπόκειται σε αλλαγή, με ένδειξη για πώληση χωρίς επαναξιοποίηση, το ακίνητο ταξινομείται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία, ως διαθέσιμο προς πώληση εφόσον πληρούνται τα κριτήρια του ΔΠΧΑ 5. Το κόστος του ακινήτου για το μετέπειτα λογιστικό χειρισμό είναι η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της μεταφοράς.

2.7 Κόστη δανεισμού

Τα γενικά κόστη δανεισμού καθώς και τα κόστη δανεισμού που έχουν αναληφθεί ειδικά για την απόκτηση ή κατασκευή επενδυτικών ακινήτων, κεφαλαιοποιούνται, ως τμήμα του κόστους του στοιχείου αυτού, για το χρονικό διάστημα που απαιτείται μέχρι το συγκεκριμένο επενδυτικό ακίνητο να είναι έτοιμο για χρήση ή πώληση.

Το έσοδο από τόκους από την προσωρινή τοποθέτηση του δανεισμού που έχει αναληφθεί ειδικά για την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή ενός επενδυτικού ακινήτου αφαιρείται από τα κόστη δανεισμού που επιτρέπεται να κεφαλαιοποιηθούν.

Όλα τα υπόλοιπα κόστη δανεισμού καταχωρούνται στα αποτελέσματα με την πραγματοποίησή τους.

2.8 Ενσώματα πάγια στοιχεία

Όλα τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζονται στον Ισολογισμό σε ιστορικό κόστος μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις. Το ιστορικό κόστος περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες που συνδέονται άμεσα με την απόκτηση των παγίων στοιχείων.

Οι μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη θα εισρεύσουν στον Όμιλο, καθώς και ότι

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Η λογιστική αξία του μέρους του παγίου που αντικαθίσταται παύει να αναγνωρίζεται. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσης που πραγματοποιούνται.

Οι αποσβέσεις των παγίων στοιχείων υπολογίζονται με βάση τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά τη διάρκεια της προβλεπόμενης ωφέλιμης ζωής τους ως ακολούθως:

Γήπεδα και οικοπέδα	Μηδενική απόσβεση
Κτίρια	50 έτη
Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	4–9 έτη

Οι υπολειμματικές αξίες και η ωφέλιμη ζωή των ενσωμάτων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση και προσαρμόζονται ανάλογα τουλάχιστον στο τέλος κάθε χρήσης.

Η λογιστική αξία ενός παγίου στοιχείου μειώνεται στην ανακτήσιμη αξία του, όταν η λογιστική του αξία υπερβαίνει την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία του.

Το κέρδος ή ζημία που προκύπτει από την πώληση ενός παγίου προσδιορίζεται ως η διαφορά μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται κατά την πώληση και της λογιστικής αξίας του παγίου και το προκύπτον αποτέλεσμα καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.9 Μισθώσεις

α) Περιπτώσεις στις οποίες ο Όμιλος είναι μισθωτής:

- (i) Λειτουργική μίσθωση – οι μισθώσεις όπου ουσιωδώς οι κίνδυνοι και τα οφέλη της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές που πραγματοποιούνται για λειτουργικές μισθώσεις, συμπεριλαμβανομένων των προκαταβολών (καθαρές από τυχόν κίνητρα που προσφέρθηκαν από τον εκμισθωτή), αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης, με τη σταθερή μέθοδο, αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Δεν υπήρχαν ουσιώδεις λειτουργικές μισθώσεις για τις χρήσεις που έχουν συνταχθεί οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις.
- (ii) Χρηματοδοτική μίσθωση – οι μισθώσεις παγίων όπου ο Όμιλος αναλαμβάνει ουσιωδώς όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της ιδιοκτησίας ταξινομούνται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις. Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις κεφαλαιοποιούνται με την έναρξη της μίσθωσης στη χαμηλότερη τιμή μεταξύ της εύλογης αξίας του μισθωμένου ακινήτου και της παρούσας αξίας των ελάχιστων μισθωμάτων. Κάθε μίσθωμα επιμερίζεται μεταξύ της υποχρέωσης και των χρηματοοικονομικών εξόδων έτσι ώστε να επιτυγχάνεται ένα σταθερό επιτόκιο στην υπολειπόμενη χρηματοοικονομική υποχρέωση. Η αντίστοιχη υποχρέωση προς το μισθωτή, καθαρή από χρηματοοικονομικά έξοδα, απεικονίζεται στον Ισολογισμό ως υποχρέωση χρηματοδοτικής μίσθωσης. Τα αντίστοιχα χρηματοοικονομικά έξοδα καταχωρούνται στα αποτελέσματα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα που αποκτήθηκαν με χρηματοδοτική μίσθωση αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

β) Περιπτώσεις στις οποίες ο Όμιλος είναι εκμισθωτής

Λειτουργική μίσθωση - ακίνητα εκμισθωμένα με λειτουργική μίσθωση παρουσιάζονται στον Ισολογισμό ως επενδύσεις σε ακίνητα (σημείωση 6). Βλέπε σημείωση 2.22 για την αναγνώριση των εσόδων από μισθώματα.

Ο Όμιλος προς το παρόν δε διενεργεί χρηματοδοτικές μισθώσεις ακινήτων.

2.10 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Περιλαμβάνουν μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με πάγιες ή προσδιορισμένες πληρωμές, τα οποία δε διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές και παρουσιάζονται στο κυκλοφορούν ενεργητικό, εκτός από εκείνα με λήξεις μεγαλύτερες των 12 μηνών από την ημερομηνία αναφοράς, τα οποία συμπεριλαμβάνονται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου περιλαμβάνουν τα κονδύλια «Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις», «Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις» και «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» που παρουσιάζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης (σημειώσεις 2.14 και 2.15).

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρώνται μεταγενέστερα στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

2.11 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αποτελούνται από την υπεραξία και τα λογισμικά προγράμματα.

(α) Υπεραξία

Η υπεραξία καταχωρείται ως το υπερβάλλον μεταξύ α) του αθροίσματος του τιμήματος που καταβλήθηκε, τυχόν μη ελεγχουσών συμμετοχών στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση και της εύλογης αξίας τυχόν προηγούμενης συμμετοχής στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση και β) της εύλογης αξίας, κατά την ημερομηνία εξαγοράς, των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν και των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν. Εάν, μετά από επανεξέταση, η εύλογη αξία, κατά την ημερομηνία της εξαγοράς των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν και των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν υπερβαίνει το άθροισμα του τιμήματος που καταβλήθηκε, τυχόν μη ελεγχουσών συμμετοχών στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση και της εύλογης αξίας τυχόν προηγούμενης συμμετοχής στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση, η διαφορά καταχωρείται άμεσα στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Για τους σκοπούς προσδιορισμού της απομείωσης, η υπεραξία που αποκτάται κατά τη συνένωση επιχειρήσεων κατανέμεται σε κάθε μονάδα δημιουργίας ταμειακών ροών ή ομάδες μονάδων δημιουργίας ταμειακών ροών που αναμένεται ότι θα επωφεληθούν από τις συνέργειες της συνένωσης. Κάθε μονάδα ή ομάδα μονάδων στις οποίες κατανέμεται η υπεραξία αποτελεί το χαμηλότερο επίπεδο μέσα στην εταιρεία, στο οποίο η υπεραξία παρακολουθείται για σκοπούς εσωτερικής διαχείρισης. Η υπεραξία παρακολουθείται στο επίπεδο λειτουργικού τομέα.

Η υπεραξία υπόκειται σε έλεγχο απομείωσης σε ετήσια βάση ή συχνότερα αν γεγονότα ή αλλαγές συνθηκών υποδηλώνουν πιθανή απομείωση. Η λογιστική αξία της υπεραξίας συγκρίνεται με την ανακτήσιμη αξία της, η οποία είναι η μεγαλύτερη της αξίας χρήσης και της εύλογης αξίας μείον έξοδα πώλησης. Κάθε απομείωση αναγνωρίζεται απευθείας ως έξοδο και δεν αναστρέφεται μεταγενέστερα.

(β) Λογισμικά προγράμματα

Οι αποκτηθείσες άδειες λογισμικών προγραμμάτων κεφαλαιοποιούνται με βάση τις δαπάνες που πραγματοποιήθηκαν για την απόκτηση και εγκατάσταση των συγκεκριμένων λογισμικών. Οι αποσβέσεις διενεργούνται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών η οποία έχει εκτιμηθεί σε 4 έτη.

2.12 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία με αόριστη διάρκεια ζωής ή τα άυλα περιουσιακά στοιχεία που δεν είναι έτοιμα προς χρήση, δεν αποσβένονται και ελέγχονται για απομείωση τουλάχιστον σε ετήσια βάση. Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία τα οποία αποσβένονται ελέγχονται για σκοπούς απομείωσης όταν γεγονότα ή αλλαγές στις συνθήκες υποδηλώνουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Όταν η λογιστική αξία κάποιου περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό του, η αντίστοιχη ζημιά απομείωσής του καταχωρείται στα αποτελέσματα. Η ανακτήσιμη αξία προσδιορίζεται ως η μεγαλύτερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας μείον έξοδα πώλησης και της αξίας χρήσεως. Για τους σκοπούς προσδιορισμού της απομείωσης, τα περιουσιακά στοιχεία ομαδοποιούνται στο χαμηλότερο επίπεδο για το οποίο οι ταμειακές ροές δύναται να προσδιοριστούν ξεχωριστά (μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών). Οι απομειώσεις που έχουν αναγνωριστεί σε προηγούμενες περιόδους σε μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (εκτός της υπεραξίας) εξετάζονται σε κάθε ημερομηνία αναφοράς για τυχόν αναστροφή. Οι ζημίες απομείωσης που σχετίζονται με υπεραξία δεν αντιστρέφονται.

2.13 Εμπορικές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν πρόβλεψη απομείωσης. Η πρόβλεψη απομείωσης για τις εμπορικές απαιτήσεις δημιουργείται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι ο Όμιλος δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά των απαιτήσεων με βάση τους συμβατικούς όρους. Το ποσό της πρόβλεψης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλημένη με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο και καταχωρείται ως έξοδο στα αποτελέσματα της χρήσης.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

2.14 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν μετρητά, καταθέσεις όψεως και βραχυπρόθεσμες προθεσμιακές καταθέσεις υψηλής ρευστοποίησης διάρκειας έως τρεις μήνες.

2.15 Μετοχικό κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές καταχωρούνται στα Ίδια Κεφάλαια. Τα έξοδα αυξήσεως κεφαλαίου παρουσιάζονται, καθαρά από φόρους, αφαιρετικά στα Ίδια Κεφάλαια ως μείωση του προϊόντος έκδοσης.

2.16 Ίδιες Μετοχές

Οι ίδιες μετοχές αφορούν μετοχές της Εταιρείας, οι οποίες έχουν εκδοθεί και μεταγενέστερα έχουν επανακτηθεί από την Εταιρεία χωρίς να έχουν ακυρωθεί. Το κόστος κτήσεως ιδίων μετοχών εμφανίζεται αφαιρετικά των ιδίων κεφαλαίων της εταιρείας, έως ότου οι ίδιες μετοχές πουληθούν ή ακυρωθούν. Κάθε κέρδος ή ζημιά από πώληση ιδίων μετοχών καθαρό από άμεσα για τη συναλλαγή έξοδα και φόρους, περιλαμβάνεται ως αποθεματικό στα ίδια κεφάλαια. Σε περίπτωση απόσυρσης των ιδίων μετοχών, το κόστος κτήσης μειώνει το Μετοχικό Κεφάλαιο και το Αποθεματικό Υπέρ το Άρτιο και οποιαδήποτε διαφορά χρεώνεται στο Υπόλοιπο Κερδών εις Νέον.

2.17 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι υποχρεώσεις αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα επιμετρούνται με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

2.18 Τραπεζικά δάνεια

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μειωμένα με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Στη συνέχεια αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρό από σχετικά έξοδα) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια του δανεισμού βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Οι προμήθειες που πληρώνονται κατά την έναρξη της σύμβασης δανεισμού αναγνωρίζονται ως κόστη δανεισμού για την πραγματοποίηση της συναλλαγής όταν είναι πιθανό ότι ένα μέρος ή ολόκληρο το δάνειο θα εκταμειωθεί. Σε αυτή την περίπτωση, η αναγνώριση του κόστους δανεισμού αναβάλλεται μέχρι την εκταμίευση του δανείου οπότε και κεφαλαιοποιείται σαν προπληρωμή και αποσβένεται κατά τη διάρκεια του σχετικού δανεισμού.

Οι υποχρεώσεις από δάνεια καταχωρούνται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν ο Όμιλος έχει το δικαίωμα να αναβάλει την τακτοποίηση της υποχρέωσης για 12 μήνες μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού.

2.19 Τρέχουσα και Αναβαλλόμενη φορολογία

Ο τρέχον φόρος εισοδήματος υπολογίζεται σύμφωνα με τους φορολογικούς νόμους όπως ισχύουν κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού στις χώρες που λειτουργούν οι εταιρείες του Ομίλου και παράγουν φορολογητέο εισόδημα.

Η Εταιρεία καθώς και οι θυγατρικές εσωτερικού φορολογούνται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαναυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεών τους πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Βάσει του νέου φορολογικού νόμου ο οφειλόμενος φόρος δε μπορεί να είναι μικρότερος του 0,75% (ετησίως) των επενδύσεών της.

Οι θυγατρικές εξωτερικού της Εταιρείας φορολογούνται στο εισόδημά τους, βάσει φορολογικού συντελεστή 15% στη Σερβία και 16% στη Ρουμανία.

Η Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα αξιολογεί τη θέση της σε θέματα που σχετίζονται με τις φορολογικές αρχές και λογίζει προβλέψεις όπου είναι αναγκαίο για τα ποσά που αναμένονται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

Αναβαλλόμενος φόρος ορίζεται ο φόρος ο οποίος αναμένεται να είναι πληρωτέος ή ανακτήσιμος για προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού σε επίπεδο οικονομικών καταστάσεων και των αντίστοιχων φορολογικών βάσεων που έχουν χρησιμοποιηθεί στον υπολογισμό του

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

φορολογητέου κέρδους ή ζημίας και λογίζεται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο υπολογισμού με βάση τον Ισολογισμό. Ωστόσο, τα παραπάνω στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων δεν αναγνωρίζονται σε περίπτωση που η προσωρινή διαφορά προκύπτει από την αρχική αναγνώριση λοιπών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού σε περίπτωση που κατά τη συναλλαγή δεν επηρεάζεται το φορολογητέο ή το λογιστικό κέρδος/ζημία. Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος καθορίζεται χρησιμοποιώντας φορολογικούς συντελεστές (και νόμους) που είχαν τεθεί σε ισχύ ή είχαν ουσιαδώς τεθεί σε ισχύ μέχρι την ημερομηνία του Ισολογισμού και αναμένεται να είναι σε ισχύ τη χρήση που οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις θα καταστούν απαιτητές και οι υποχρεώσεις πληρωτέες.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στο βαθμό όπου είναι πιθανό ότι θα υπάρχουν διαθέσιμα φορολογητέα κέρδη στο μέλλον έτσι ώστε οι ως άνω προσωρινές διαφορές να αξιοποιηθούν.

Από τις 29 Σεπτεμβρίου 2005, ημερομηνία έγκρισης λειτουργίας της Εταιρείας ως Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (βάσει του ελληνικού Ν. 2778/1999), η φορολογική βάση της Εταιρείας άλλαξε με αποτέλεσμα η φορολογική υποχρέωση να υπολογίζεται βάσει του ενεργητικού της Εταιρείας και όχι βάσει των κερδών της (σημείωση 19). Ως αποτέλεσμα του φορολογικού καθεστώτος της Εταιρείας, δεν προκύπτουν πλέον προσωρινές διαφορές.

Στον Όμιλο μόνο για τις θυγατρικές εξωτερικού προκύπτουν προσωρινές διαφορές που υπόκεινται σε αναβαλλόμενη φορολογία.

2.20 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις που αφορούν την έκβαση δικαστικών υποθέσεων αναγνωρίζονται όταν ο Όμιλος έχει μία παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, όταν είναι πιθανόν ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης και όταν η αξία της μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα.

Στις περιπτώσεις όπου υπάρχει ένας αριθμός παρόμοιων δεσμεύσεων, η πιθανότητα ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης καθορίζεται λαμβάνοντας υπόψη το σύνολο των δεσμεύσεων.

Σε εκείνες τις περιπτώσεις όπου ο Όμιλος, ως μισθωτής, είναι βάσει συμβολαίου υποχρεωμένος να επαναφέρει το μισθωμένο ακίνητο σε μια συμφωνηθείσα κατάσταση, πριν από την παράδοση στον εκμισθωτή, πραγματοποιείται μια πρόβλεψη για το κόστος αυτό.

Οι προβλέψεις αποτιμώνται, κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού, στην παρούσα αξία των εξόδων που σύμφωνα με την καλύτερη δυνατή εκτίμηση της Διοίκησης θα απαιτηθούν για το διακανονισμό της παρούσας δέσμευσης. Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στον προσδιορισμό της παρούσας αξίας αντικατοπτρίζει τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για τη χρονική αξία του χρήματος και τους κινδύνους σχετικά με τη συγκεκριμένη δέσμευση.

2.21 Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα περιλαμβάνουν έσοδα μίσθωσης ακινήτων και έσοδα από αγοραπωλησίες ακίνητης περιουσίας.

Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν ο Όμιλος παρέχει κίνητρα στους μισθωτές του, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, με τη σταθερή μέθοδο, μειωτικά των εσόδων από λειτουργικές μισθώσεις.

Τα μεταβλητά μισθώματα, όπως ενοίκια βάσει του κύκλου εργασιών των μισθωτών, καταχωρούνται ως έσοδα στις περιόδους που γνωστοποιούνται στην Εταιρεία και τον Όμιλο.

2.22 Έσοδα από τόκους

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου. Όταν υπάρχει απομείωση των δανείων ή απαιτήσεων, η λογιστική αξία αυτών μειώνεται στο ανακτήσιμο ποσό τους το οποίο είναι η παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών προεξοφλουμένων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο. Στη συνέχεια λογίζονται έσοδα από τόκους με το ίδιο επιτόκιο (αρχικό πραγματικό επιτόκιο) επί της απομειωμένης (νέας λογιστικής) αξίας.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

2.23 Κέρδη ανά Μετοχή

Τα βασικά κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη που αποδίδονται στους μετόχους της μητρικής με το μέσο σταθμικό αριθμό μετοχών. Τα απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας το καθαρό κέρδος που αποδίδεται στους μετόχους της μητρικής με το μέσο σταθμικό αριθμό των μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια του έτους, προσαρμοσμένο με την επίδραση των δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών.

2.24 Παροχές σε Συμμετοχικούς Τίτλους

Ο Όμιλος παρέχει στα βασικά διοικητικά στελέχη αμοιβές, επιπρόσθετα του μισθού και των άλλων παροχών σαν κίνητρο απόδοσης, με μορφή παροχών σε συμμετοχικούς τίτλους της Εταιρείας. Το κόστος αυτών των παροχών προσδιορίζεται με βάση την εύλογη αξία των σχετικών δικαιωμάτων κατά την ημερομηνία που αυτά χορηγούνται και αναγνωρίζεται ως δαπάνη στην περίοδο από την ημερομηνία χορήγησης μέχρι την ημερομηνία ωρίμανσης των σχετικών δικαιωμάτων με ταυτόχρονη αύξηση των Ιδίων Κεφαλαίων.

2.25 Διανομή μερισμάτων

Το διανεμητέο μέρισμα στους μετόχους της Εταιρείας αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις στη χρήση που εγκρίνεται η διανομή του από την Ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

2.26 Έξοδα από Τόκους

Τα έξοδα από τόκους δανεισμού αναγνωρίζονται στα «Χρηματοοικονομικά έξοδα» της κατάστασης αποτελεσμάτων με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Εξαιρούνται οι δαπάνες δανεισμού που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή παγίων στοιχείων για τα οποία απαιτείται σημαντικό χρονικό διάστημα κατασκευαστικής περιόδου, οι οποίες προσαυξάνουν το κόστος των παγίων, μέχρι αυτά να καταστούν ουσιαστικά έτοιμα προς χρήση ή πώληση.

Η μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου είναι μία μέθοδος υπολογισμού του αποσβεσμένου κόστους ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ή μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και επιμερισμού των εσόδων ή εξόδων από τόκους κατά τη διάρκεια της σχετικής περιόδου. Το πραγματικό επιτόκιο είναι εκείνο το επιτόκιο που προεξοφλεί με ακρίβεια μελλοντικές καταβολές τοις μετρητοίς ή εισπράξεις για τη διάρκεια της αναμενόμενης ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου ή όταν απαιτείται, για συντομότερο διάστημα, στην καθαρή λογιστική αξία του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή της υποχρέωσης. Κατά τον υπολογισμό του πραγματικού επιτοκίου, ο Όμιλος υπολογίζει τις ταμειακές ροές λαμβάνοντας υπόψη όλους τους συμβατικούς όρους που διέπουν το χρηματοοικονομικό μέσο (για παράδειγμα δικαιώματα προπληρωμών) αλλά δε λαμβάνει υπόψη μελλοντικές πιστωτικές ζημιές. Στον υπολογισμό περιλαμβάνονται όλες οι αμοιβές και οι μονάδες που καταβλήθηκαν ή ελήφθησαν μεταξύ των συμβαλλομένων που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου, τα κόστη συναλλαγής και κάθε επαύξηση ή έκπτωση.

2.27 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων

Τα Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, όταν υπάρχει νομικά εκτελεστό δικαίωμα συμψηφισμού των ποσών που αναγνωρίστηκαν και παράλληλα υπάρχει η πρόθεση να γίνει διακανονισμός σε καθαρή βάση, ή η ανάκτηση του περιουσιακού στοιχείου και ο διακανονισμός της υποχρέωσης να γίνουν ταυτόχρονα. Το νομικά εκτελεστό δικαίωμα δεν πρέπει να εξαρτάται από μελλοντικά γεγονότα και πρέπει να ασκείται κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών καθώς και σε περιπτώσεις αθέτησης των υποχρεώσεων, αφερεγγυότητας ή πτώχευσης της εταιρείας ή του αντισυμβαλλόμενου.

3. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου

3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Ο Όμιλος εκτίθεται σε αρκετούς χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως ο κίνδυνος αγοράς (συναλλαγματικός κίνδυνος, κίνδυνος τιμών και κίνδυνος ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων), ο πιστωτικός κίνδυνος και ο

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

κίνδυνος ρευστότητας. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα: εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις, βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες εγγυήσεις και δανεισμός. Οι λογιστικές αρχές σχετικά με τα παραπάνω χρηματοοικονομικά μέσα περιγράφονται στη σημείωση 2.

Η διαχείριση κινδύνων εστιάζεται κυρίως στην αναγνώριση και εκτίμηση των χρηματοοικονομικών κινδύνων όπως ο συναλλαγματικός κίνδυνος, ο κίνδυνος επιτοκίου και ο πιστωτικός κίνδυνος.

α) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο Όμιλος έχει διεθνή δραστηριότητα αλλά δεν είναι σημαντικά εκτεθειμένος σε κινδύνους από ξένο νόμισμα. Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει κυρίως από τις επενδύσεις στις θυγατρικές εξωτερικού και δεν κρίνεται σημαντικός. Η έκθεση του Ομίλου σε συναλλαγματικό κίνδυνο κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2016 και 2015 δεν είναι σημαντική.

Η πολιτική του Ομίλου σύμφωνα με το νομικό καθεστώς που διέπει τις Α.Ε.Ε.Α.Π. στην Ελλάδα είναι να μην προβαίνει σε συναλλαγές αντιστάθμισης συναλλαγματικού κινδύνου.

ii) Κίνδυνος τιμών

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή τιμών της αξίας των ακινήτων και των μισθωμάτων. Για τη μείωση του κινδύνου τιμών, ο Όμιλος συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με τους περισσότερους μισθωτές διάρκειας 12 έως 20 ετών. Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον ελληνικό Δ.Τ.Κ., καθώς και με τον εναρμονισμένο Δ.Τ.Κ. κατά περίπτωση και σε περίπτωση αποπληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση ως προς το έσοδο του Ομίλου και της Εταιρείας. Επιπλέον ορισμένα μισθωτήρια συμβόλαια εμπεριέχουν και όρους μισθώματος βάσει ποσοστού καθαρών πωλήσεων του ακινήτου. Ο Όμιλος δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

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

Ο Όμιλος έχει στο ενεργητικό σημαντικά έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως και βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις.

Η έκθεση του Ομίλου στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται από μακροπρόθεσμες χρηματοδοτικές μισθώσεις και τραπεζικά δάνεια (σημείωση 14). Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις με κυμαινόμενα επιτόκια εκθέτουν τον Όμιλο σε κίνδυνο ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων.

Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική του θέση, καθώς και τις ταμειακές του ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημιές ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων. Για τη μείωση της έκθεσης του Ομίλου σε διακυμάνσεις των επιτοκίων λόγω των μακροπρόθεσμων χρηματοδοτικών μισθώσεων, οι ημερομηνίες αναπροσαρμογής των επιτοκίων περιορίζονται βάσει σύμβασης στη μέγιστη περίοδο των έξι μηνών. Εάν το επιτόκιο αναφοράς μεταβληθεί κατά +/-1% η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν κατ' εκτίμηση +/- €97 (31.12.2015: +/- €528).

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο Όμιλος έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τα ταμειακά υπόλοιπα, τις καταθέσεις όψεως και τα έσοδα από ενοίκια που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Ωστόσο, δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές, αφού έχουν αναπτυχθεί διαδικασίες, έτσι ώστε να διασφαλίζεται ότι οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα και ότι οι ταμειακές συναλλαγές περιορίζονται μόνο σε πιστωτικά ιδρύματα. Ο Όμιλος λαμβάνει εγγυήσεις για συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης. Να σημειωθεί ότι για την ελαχιστοποίηση του εν λόγω κινδύνου, τοποθετεί τα χρηματικά του διαθέσιμα σε συστημικές τράπεζες και θυγατρικές συστημικών τραπεζών. Εάν για τους πελάτες υπάρχει πιστοληπτική αξιολόγηση, τότε χρησιμοποιείται η εν λόγω αξιολόγηση. Αν δεν υπάρχει πιστοληπτική αξιολόγηση, τότε πραγματοποιείται έλεγχος της πιστοληπτικής ικανότητας του πελάτη, λαμβάνοντας υπόψη την οικονομική του κατάσταση, την προηγούμενη εμπειρία καθώς και άλλους παράγοντες.

Η μέγιστη έκθεση του Ομίλου σε πιστωτικό κίνδυνο ισούται με τη λογιστική αξία των ανωτέρω συναλλαγών.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Συνετή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγεται επαρκή ταμειακά υπόλοιπα, δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων μέσω ενός επαρκούς ύψους δεσμευμένων πιστωτικών διευκολύνσεων και δυνατότητα κλεισίματος ανοικτών θέσεων αγοράς. Λόγω της δυναμικής φύσης της επιχειρηματικής δραστηριότητας, η Διοίκηση της Εταιρείας στοχεύει να διατηρήσει ελαστικότητα στην άντληση κεφαλαίων διατηρώντας επαρκή ταμειακά διαθέσιμα και ανοιχτές πιστώσεις με αλληλόχρεους λογαριασμούς καθώς και προθεσμιακές καταθέσεις.

Η ρευστότητα του Ομίλου 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 για τόκους και κεφάλαιο):

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία				
Κυκλοφορούν ενεργητικό				
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	10.404	6.780	8.765	5.863
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	61.917	111.755	54.789	92.020
	72.321	118.535	63.554	97.883
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις				
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Δάνεια συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων				
Από 1 έως 2 έτη	4.757	15.215	2.705	2.748
Από 2 έως 5 έτη	42.503	25.044	20.501	8.401
Πάνω από 5 έτη	-	15.089	-	15.089
Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις	3.279	2.870	3.279	2.870
	50.539	58.218	26.485	29.108
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (συμπεριλαμβανομένων μερισμάτων)				
	9.825	7.473	8.739	6.742
Δάνεια συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων				
	10.093	10.310	5.681	7.041
Βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις	133	353	133	353
	20.051	18.136	14.553	14.136
	70.590	76.354	41.038	43.244

3.2 Εκτίμηση της εύλογης αξίας

Ο Όμιλος χρησιμοποιεί την παρακάτω ιεραρχία για τον καθορισμό και τη γνωστοποίηση της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων ανά τεχνική αποτίμησης:

Επίπεδο 1: 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 2: 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.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Επίπεδο 3: 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 δε στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς.

Στον κάτωθι πίνακα γνωστοποιείται η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού, που δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2016:

Υποχρεώσεις	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	-	-	52.243	52.243
Σύνολο	-	-	52.243	52.243

Κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2016, η λογιστική αξία των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων, του βραχυπρόθεσμου μέρους του δανεισμού, καθώς και του κονδυλίου προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις προσέγγιζε την εύλογη αξία.

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

3.3 Διαχείριση κεφαλαίου

Ο σκοπός του Ομίλου κατά τη διαχείριση των κεφαλαίων είναι η διασφάλιση της ικανότητας του Ομίλου να συνεχίσει τη δραστηριότητά του ώστε να εξασφαλίζει τις αποδόσεις για τους μετόχους και τα οφέλη των λοιπών μερών τα οποία σχετίζονται με τον Όμιλο και να διατηρεί μία βέλτιστη κεφαλαιακή διάρθρωση ώστε να επιτυγχάνει μείωση του κόστους κεφαλαίου.

Για τη διατήρηση ή μεταβολή της κεφαλαιακής διάρθρωσης, η Εταιρεία μπορεί να μεταβάλλει το διανεμόμενο μέρισμα προς τους μετόχους, να επιστρέφει κεφάλαια στους μετόχους, να εκδίδει νέες μετοχές ή να προβαίνει σε πώληση περιουσιακών στοιχείων.

Σύμφωνα με την κοινή πρακτική του κλάδου, ο Όμιλος παρακολουθεί τα κεφάλαια με το δείκτη μόχλευσης (debt ratio). Ο εν λόγω δείκτης υπολογίζεται ως αναλογία των συνολικών δανείων (συμπεριλαμβανομένων των χρηματοδοτικών μισθώσεων) προς τη συνολική αξία των στοιχείων ενεργητικού, όπως εμφανίζονται στον Ενοποιημένο Ισολογισμό. Το νομικό καθεστώς που διέπει τις Α.Ε.Ε.Α.Π. στην Ελλάδα επιτρέπει στις ελληνικές Α.Ε.Ε.Α.Π. και στις θυγατρικές τους τη σύναψη δανείων και παροχή πιστώσεων σε αυτές με ποσά που στο σύνολο τους δεν υπερβαίνουν το 75% του ενεργητικού της Α.Ε.Ε.Α.Π. για τα δάνεια που συνάπτει η Α.Ε.Ε.Α.Π. καθώς και το 75% της ενοποιημένης χρηματοοικονομικής κατάστασης της Α.Ε.Ε.Α.Π., για τα δάνεια που συνάπτουν μαζί οι Α.Ε.Ε.Α.Π. και οι θυγατρικές τους, για την απόκτηση και αξιοποίηση ακινήτων. Η Εταιρεία είναι συμμορφωμένη με τα ανωτέρω όρια.

Στόχος της Εταιρείας είναι η βελτιστοποίηση των κεφαλαίων της μέσω της σωστής διαχείρισης των πιστώσεων της.

Παρακάτω παρουσιάζονται οι δείκτες μόχλευσης (total debt ratio) κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2016 και 31^η Δεκεμβρίου 2015:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Δάνεια συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	52.243	58.976	26.177	29.566
Σύνολο Στοιχείων Ενεργητικού	933.314	951.461	873.350	892.358
Δείκτης Μόχλευσης	6%	6%	3%	3%

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

Εκτίμηση της «εύλογης αξίας» των επενδύσεων σε ακίνητα

Ο Όμιλος χρησιμοποιεί την παρακάτω ιεραρχία για τον καθορισμό και τη γνωστοποίηση της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων ανά τεχνική αποτίμησης:

Επίπεδο 1: 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 2: 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 3: 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 δε στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς.

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της «εύλογης αξίας» είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η Διοίκηση του Ομίλου προσδιορίζει την αξία μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των «εύλογων αξιών» βασιζόμενη στις συμβουλές ανεξάρτητων εξωτερικών εκτιμητών.

Για να πάρει μια τέτοια απόφαση η Διοίκηση του Ομίλου λαμβάνει υπόψη της δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

(i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές.

(ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές και

(iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και τη χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

Οι κυριότεροι παράμετροι που επηρεάζουν την αποτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων του Ομίλου είναι αυτές που σχετίζονται με την είσπραξη συμβατικών ενοικίων, προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια στην αγορά, κενές περιόδους, υποχρεώσεις συντήρησης, καθώς και κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια.

Δεν υπάρχουν άλλες παραδοχές που να επηρεάζουν σημαντικά την χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

5. Πληροφόρηση κατά τομέα

Η ακόλουθη πληροφόρηση αναφέρεται στους τομείς που πρέπει να αναφέρονται ξεχωριστά στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και επισκοπούνται από τους υπευθύνους του Ομίλου για τη λήψη οικονομικών αποφάσεων.

Οι τομείς δραστηριότητας έχουν οριστεί με βάση τη χρήση των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου, εφόσον οι υπεύθυνοι για τη λήψη οικονομικών αποφάσεων παρακολουθούν τις οικονομικές πληροφορίες ξεχωριστά.

Η Διοίκηση αξιολογεί την επίδοση των τομέων δραστηριότητας βασιζόμενη στα λειτουργικά κέρδη συμπεριλαμβανομένου και των χρηματοοικονομικών εξόδων και πριν από την Εταιρική Κοινωνική Ευθύνη, τις αμοιβές και έξοδα προσωπικού- Δ.Σ., τις αποσβέσεις παγίων στοιχείων, τα λοιπά έσοδα και έξοδα και την απομείωση των συμμετοχών.

Η Διοίκηση δεν παρακολουθεί τις επενδύσεις σε κοινοπραξίες, τις προσθήκες παγίων και τις υποχρεώσεις ανά τομέα.

A) Λειτουργικοί τομείς Ομίλου

Για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2016:

	Βιομηχανικά Γραφεία	Εμπορικοί Χώροι Κτίρια / Καταστήματα	Μικτή Χρήση	Ειδική Χρήση	Σύνολο	
ΠΩΛΗΣΕΙΣ						
Έσοδα ενοικίων	23.140	4.726	19.458	10.098	3.939	61.361
(Έξοδα) κοινοχρήστων	(55)	-	-	(1)	-	(56)
Σύνολο	23.085	4.726	19.458	10.097	3.939	61.305
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ						
Καθαρή (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(4.149)	(2.611)	(969)	(5.122)	(742)	(13.593)
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(656)	(152)	(509)	(310)	(127)	(1.755)
Φόροι σχετιζόμενοι με ακίνητα	(2.079)	(428)	(1.752)	(898)	(356)	(5.513)
Προβλέψεις έναντι επισφαλών απαιτήσεων	(198)	(852)	(450)	-	-	(1.500)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(2.674)	(51)	(2)	(77)	(1)	(2.805)
Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	13.329	632	15.776	3.690	2.713	36.139
Συμφωνία καθαρών κερδών χρήσης:						
Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα						36.139
Χρηματοοικονομικά έσοδα						807
Λοιπά έξοδα						(8.023)
Λοιπά έσοδα						1.515
Αρνητική υπεραξία από συμμετοχή σε κοινοπραξία						947
Φόροι						(4.948)
Καθαρά κέρδη χρήσης						26.437

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2015:

	Βιομηχανικά Γραφεία	Εμπορικοί Χώροι Κτίρια / Καταστήματα	Μικτή Χρήση	Ειδική Χρήση	Σύνολο
ΠΩΛΗΣΕΙΣ					
Εσοδα ενοικίων	23.139	4.042	15.643	4.720	57.705
(Εξοδα) κοινοχρήστων	(55)	-	-	(7)	(62)
Σύνολο	23.084	4.042	15.643	4.720	57.643

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ

Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	2.776	(1.027)	18.531	(1.248)	720	19.752
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(601)	(118)	(374)	(300)	(138)	(1.532)
Φόροι σχετιζόμενοι με ακίνητα	(1.610)	(265)	(1.212)	(666)	(310)	(4.063)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.684)	(29)	(2)	(89)	(2)	(1.806)
Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	21.965	2.603	32.586	7.851	4.990	69.994

Συμφωνία καθαρών κερδών χρήσης:

Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	69.994
Χρηματοοικονομικά έσοδα	377
Λοιπά έξοδα	(6.999)
Λοιπά έσοδα	115
Φόροι	(1.515)
Καθαρά κέρδη χρήσης	61.973

Β) Γεωγραφικοί τομείς

Για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2016:

	Σύνολο εσόδων	Μη κυκλοφορούν ενεργητικό
Ελλάδα	55.614	771.459
Ρουμανία	4.904	75.561
Σερβία	787	13.721
	61.305	860.741

Για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2015:

	Σύνολο εσόδων	Μη κυκλοφορούν ενεργητικό
Ελλάδα	51.925	743.417
Ρουμανία	4.877	75.504
Σερβία	841	13.693
	57.643	832.614

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

6. Επενδύσεις σε ακίνητα

	Όμιλος	
	31/12/2016	31/12/2015
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	825.598	729.301
Προσθήκες:		
Αγορές ακινήτων επένδυσης	32.850	75.377
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	5.123	1.486
Μεταφορά σε ενσώματα πάγια - ιδιοχρησιμοποιούμενο	-	(318)
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(13.593)	19.752
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	849.978	825.598
	Εταιρεία	
	31/12/2016	31/12/2015
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	673.347	577.707
Προσθήκες:		
Αγορές ακινήτων επένδυσης	32.850	75.377
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	5.123	1.060
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(14.322)	19.203
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	696.998	673.347

Την 16^η Μαρτίου 2016, η Εταιρεία απέκτησε ακίνητο επί της Λεωφόρου Βασιλίσσης Σοφίας 68 στην Αθήνα. Το καταβληθέν τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε €11.250 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού €349). Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε από την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε το 2014.

Την 22^η Νοεμβρίου 2016, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση ενός ακινήτου επί της οδού Αμαρουσίου – Χαλανδρίου 18 – 20 στο Μαρούσι Αττικής. Το καταβληθέν τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε €15.147 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού €179). Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε κατά ποσό €11.997 από την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε το 2014. Με την εν λόγω απόκτηση εξαντλήθηκαν τα αντληθέντα κεφάλαια της προαναφερθείσας Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας.

Την 22^η Δεκεμβρίου 2016, η Εταιρεία, σε συνέχεια της σχετικής άδειας που έλαβε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της στις 30 Νοεμβρίου 2016, προχώρησε στην απόκτηση τριών εμπορικών ακινήτων επί των οδών Βασιλίσσης Σοφίας 23^Α & Νεοφύτου Βάμβα 2 στην Αθήνα, της Λεωφόρου Κωνσταντίνου 291 & Κύπρου 72 στο Κορωπί Αττικής και της κεντρικής οδού στη Νικήτη Χαλκιδικής. Το καταβληθέν τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε €5.827 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού €98).

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου επιμετρώνται σε εύλογη αξία. Στον κάτωθι πίνακα αναλύονται οι επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου ανά λειτουργικό τομέα και γεωγραφική ζώνη:

Χώρα	Ελλάδα	Ελλάδα	Ελλάδα	Ελλάδα	Ελλάδα	Ρουμανία	Ρουμανία	Σερβία	Σερβία	2016	2015
Χρήση	Γραφεία	Βιομηχανικά Κτίρια	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Μικτή Χρήση	Ειδική Χρήση	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Μικτή Χρήση	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Σύνολο	Σύνολο
Κατηγοριοποίηση εύλογης αξίας	3	3	3	3	3	3	3	3	3		
Εύλογη αξία έναρξης 01 Ιανουαρίου Προσθήκες:	250.973	55.064	236.326	146.794	48.125	11.093	63.620	12.418	1.185	825.598	729.301
-Αγορά ακινήτων επένδυσης	15.326		5.925	11.599						32.850	75.377
-Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	785	34	122	4.162	20					5.123	1.486
- Μεταφορά σε ενσώματα πάγια - ιδιοχησιμοποούμενο										-	(318)
Καθαρό κέρδος (ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(4.198)	(2.611)	(803)	(5.216)	(742)	(143)	48	94	(22)	(13.593)	19.752
Εύλογη αξία λήξης 31 Δεκεμβρίου	262.886	52.487	241.570	157.339	47.403	10.950	63.668	12.512	1.163	849.978	825.598

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	262.886	80% μεθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος ή μέθοδος εισοδήματος	1.870	9,25% -13,27%
Ελλάδα	Βιομηχανικά Κτίρια	52.487	80% μεθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος ή συγκριτική μέθοδος	379	10,75% -11,5%
Ελλάδα	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	241.570	80% μεθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	1.730	9% -11%
Ελλάδα	Μικτή Χρήση	157.339	80% μεθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	959	9% -10,2%
Ελλάδα	Ειδική χρήση	47.403	80% μεθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% μέθοδος εισοδήματος	405	12,10% - 12,87%
Ρουμανία	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	10.950	80% μεθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	72	10%
Ρουμανία	Γραφεία	63.668	80% μεθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	412	10%-10,7%
Σερβία	Μικτή Χρήση	12.512	80% μεθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	95	10,7%
Σερβία	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	1.163	80% μεθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	8	11,2%
	Σύνολο	849.978			

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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 όπου 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 31^η Δεκεμβρίου 2016, οι κενές περίοδοι χωρίς ενοικιοστάσια στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφεραν κατά +/- 5% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση +/- €711 χαμηλότερη ή υψηλότερη.

Εάν κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2016, 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 €14.976 χαμηλότερη ή €16.021 υψηλότερη.

Η αξία αποτίμησης των ακινήτων που έχουν αποκτηθεί με χρηματοδοτική μίσθωση κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2016 ανέρχεται σε €15.325 (31.12.2015: €18.077). Σημειώνεται ότι εντός της κλειόμενης χρήσης αποπληρώθηκε χρηματοδοτική μίσθωση όπως αναφέρεται στη σημείωση 14.

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Α.Π., οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές, εκθέσεις των οποίων συντάσσονται υποχρεωτικά δύο φορές ανά έτος, για την 30^η Ιουνίου και 31^η Δεκεμβρίου. Η κάθε έκθεση βασίζεται σε δύο μεθόδους σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα. Για το συγκεκριμένο χαρτοφυλάκιο χρησιμοποιούνται η συγκριτική μέθοδος ή η μέθοδος εισοδήματος σε συνδυασμό με τη μέθοδο προεξοφλημένων ταμειακών ροών. Σημειώνεται ότι στα ακίνητα με μισθωτή το δημόσιο και μόνο σε αυτά έχει χρησιμοποιηθεί η μέθοδος εισοδήματος αντί της συγκριτικής μεθόδου.

Οι υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις και οι δανειακές υποχρεώσεις οι οποίες είναι εξασφαλισμένες με επενδύσεις σε ακίνητα αναφέρονται στη σημείωση 14.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

7. Ενσώματα πάγια στοιχεία

Όμιλος

	Οικόπεδα και κτίρια	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Αξία κτήσεως:			
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2015	2.438	599	3.037
Μεταφορά σε ενσώματα πάγια - ιδιοχρησιμοποιούμενο	318	-	318
Προσθήκες	279	41	320
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2015	3.035	640	3.674
Σωρευμένες αποσβέσεις:			
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2015	185	437	622
Αποσβέσεις χρήσης	65	28	93
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2015	250	465	715
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2015	2.785	175	2.959
Αξία κτήσεως:			
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2016	3.035	640	3.675
Προσθήκες	845	26	870
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2016	3.880	666	4.545
Σωρευμένες αποσβέσεις:			
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2016	250	465	715
Αποσβέσεις χρήσης	77	25	102
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2016	327	490	817
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2016	3.553	176	3.729

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Εταιρεία

	Οικόπεδα και κτίρια	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Αξία κτήσεως:			
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2015	2.383	595	2.978
Προσθήκες	214	9	223
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2015	2.597	604	3.201
Σωρευμένες αποσβέσεις:			
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2015	185	436	621
Αποσβέσεις χρήσης	50	24	74
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2015	235	460	695
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2015	2.362	144	2.506
Αξία κτήσεως:			
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2016	2.597	604	3.201
Προσθήκες	844	27	871
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2016	3.441	631	4.072
Σωρευμένες αποσβέσεις:			
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2016	235	460	695
Αποσβέσεις χρήσης	61	19	81
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2016	296	479	776
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2016	3.145	151	3.296

8. Συμμετοχή σε θυγατρικές

	Έδρα	Ποσοστό συμμετοχής	31/12/2016	31/12/2015	Φορολογικά ανέλεγκτες χρήσεις
Reco Real Property A.D.	Σερβία	100%	17.240	17.240	2011-2016
Eliade Tower S.A.	Ρουμανία	99,99%	9.037	12.037	2011-2016
Retail Development S.A.	Ρουμανία	99,99%	4.561	4.561	2011-2016
Seferco Development S.A.	Ρουμανία	99,99%	21.486	21.486	2011-2016
Cloud Ελλάς Κτηματική Α.Ε.	Ελλάδα	100%	42.000	50.000	2010, 2016
Grivalia Hospitality S.A.	Λουξεμβούργο	100%	2.000	2.000	2015-2016
Grivalia New Europe S.A.	Λουξεμβούργο	100%	50	50	2015-2016
			96.374	107.374	

Σημειώνεται ότι, βάσει της απόφασης της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της 11^{ης} Απριλίου 2016 της θυγατρικής εταιρείας Cloud Ελλάς Κτηματική Α.Ε., μειώθηκε το μετοχικό κεφάλαιο αυτής κατά ποσό €8.000 με ισόποση

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

καταβολή μετρητών στην Εταιρεία, με συνέπεια τη μείωση της αξίας της συμμετοχής της Εταιρείας στην εν λόγω θυγατρική.

Επιπλέον, βάσει της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της 13^{ης} Δεκεμβρίου 2016 της θυγατρικής εταιρείας Eliade Tower S.A. διενεργήθηκε αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά ποσό €2.500 με μοναδική συμμετοχή αυτής της Εταιρείας, με συνέπεια την ισόποση αύξηση της αξίας της συμμετοχής αυτής στην εν λόγω θυγατρική. Επιπλέον εντός της κλειόμενης χρήσεως, διενεργήθηκε απομείωση της εν λόγω θυγατρικής κατά ποσό €5.500, όπως αυτό αναλύεται στη σημείωση 20.

Τέλος, την 17^η Ιανουαρίου 2017, η Εταιρεία ανακοίνωσε ότι η θυγατρική της εταιρεία Grivalia Hospitality S.A. προέβη στην πρώτη της επένδυση που αφορά την εξαγορά του 60% του «Pearl Island Project» στον Παναμά.

9. Συμμετοχή σε συνδεδεμένες και κοινοπραξίες

Την 14^η Οκτωβρίου 2016, η Εταιρεία προέβη στην απόκτηση του 50% των μετοχών της ανώνυμης εταιρείας με το διακριτικό τίτλο «PIRAEUS PORT PLAZA 1» έναντι τιμήματος που ανήλθε σε €1.625. Η εν λόγω εταιρεία έχει στην κατοχή της ακίνητο που βρίσκεται στον Πειραιά και το οποίο θα ανακατασκευαστεί και παραδοθεί προς χρήση στα μέσα του 2017. Μετά το πέρας της ανακατασκευής του, η Εταιρεία έχει προσυμφωνήσει να εξαγοράσει το υπόλοιπο 50% της PIRAEUS PORT PLAZA 1.

Εν συνεχεία βάσει της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της 29^{ης} Δεκεμβρίου 2016 της εταιρείας PIRAEUS PORT PLAZA 1 διενεργήθηκε αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά ποσό €1.250, στην οποία η Εταιρεία συμμετείχε με ποσό €625, με συνέπεια την ισόποση αύξηση της αξίας της συμμετοχής αυτής στην εν λόγω κοινοπραξία.

Το εν κονδύλι στον Όμιλο επιπλέον εμπεριέχει αρνητική υπεραξία ύψους €947 (βλέπε σημείωση 22) καθώς και μερίδιο αποτελέσματος ποσού €35.

10. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Στο κονδύλι “Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις” της Εταιρείας κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2016, περιλαμβάνεται δάνειο μετόχων ποσού €8.070 πληρωτέο από τη θυγατρική εξωτερικού Retail Development S.A. (31.12.2015: €8.070). Επιπροσθέτως, στο εν λόγω κονδύλι περιλαμβάνεται η δεδουλευμένη απαίτηση ενοικίων ποσού €2.803 (31.12.2015: €3.164). Το ενδοομιλικό δάνειο είναι έντοκο και οι τόκοι αναγνωρίζονται στα χρηματοοικονομικά έσοδα.

Στο κονδύλι “Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις” του Ομίλου κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2016, περιλαμβάνεται η δεδουλευμένη απαίτηση ενοικίων ποσού €3.455 (31.12.2015: €3.708).

11. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Εμπορικές απαιτήσεις	7.189	3.667	6.808	3.444
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	28	226	215	173
Λοιπές απαιτήσεις	2.989	2.885	1.742	2.246
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	10.404	6.780	8.765	5.863

Οι εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας την 31^η Δεκεμβρίου 2016 περιλαμβάνουν προβλέψεις επισφαλών πελατών ποσού €2.228 (31.12.2015: €1.612), εκ των οποίων ποσό €616 σχηματίστηκε εντός της κλειόμενης χρήσης και αφορά

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

απαιτήσεις από τις εταιρείες Μαρινόπουλος Α.Ε. Γενικού Εμπορίου και Αφοί Μαρινόπουλοι Συμμετοχών και Διοίκηση Επιχειρήσεων για τη λειτουργική μίσθωση τριών εμπορικών ακινήτων.

Οι εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου την 31^η Δεκεμβρίου 2016 περιλαμβάνουν προβλέψεις επισφαλών πελατών ποσού €3.146 (31.12.2015: €2.080), εκ των οποίων ποσό €1.066 σχηματίστηκε εντός της κλειόμενης χρήσης και αφορά απαιτήσεις από τις εταιρείες Μαρινόπουλος Α.Ε. Γενικού Εμπορίου και Αφοί Μαρινόπουλοι Συμμετοχών και Διοίκηση Επιχειρήσεων για τη λειτουργική μίσθωση τεσσάρων εμπορικών ακινήτων.

Οι λοιπές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2016 αφορούν κυρίως επιταγές εισπρακτέες. Επιπροσθέτως, στον Όμιλο περιλαμβάνεται ποσό €1.000 που αφορά προκαταβολή η οποία δόθηκε από την Grivalia Hospitality S.A. για την επένδυση του «Pearl Island Project» στον Παναμά (βλέπε σημείωση 8).

Η ενηλικίωση των εμπορικών απαιτήσεων αναλύεται ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Εμπορικές απαιτήσεις				
Εισπρακτέες εντός πιστωτικής περιόδου	3.515	3.648	3.317	3.424
Εισπρακτέες μετά τη λήξη της πιστωτικής περιόδου μη απομειωμένες:				
- μεταξύ 4 και 6 μηνών	3.674	20	3.491	20
- πάνω από 6 μήνες	-	-	-	-
Επισφαλείς απαιτήσεις	3.146	2.080	2.228	1.612
Μείον: Πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις μετά τη λήξη της πιστωτικής περιόδου	(3.146)	(2.080)	(2.228)	(1.612)
	7.189	3.667	6.808	3.444

Επιπλέον, στις λοιπές απαιτήσεις της Εταιρείας και του Ομίλου περιλαμβάνεται πρόβλεψη λοιπών επισφαλών απαιτήσεων ποσού €434 που σχηματίστηκε εντός της χρήσης και σχετίζεται με διαμαρτυρημένες επιταγές εισπρακτέες της εταιρείας Μαρινόπουλος Α.Ε. Γενικού Εμπορίου.

12. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Ταμείο	994	2.501	482	236
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	60.923	109.254	54.307	91.784
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	61.917	111.755	54.789	92.020

Η Εταιρεία μπορεί να χρησιμοποιήσει τα διαθέσιμά της ελεύθερα τηρώντας τα όσα ορίζονται στο Καταστατικό της και τους περιορισμούς τους Νόμου 2778/1999 όπως ισχύει.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

13. Ίδια Κεφάλαια

Η ανάλυση της μεταβολής των Ιδίων Κεφαλαίων του Ομίλου εντός της κλειόμενης χρήσεως έχει ως εξής:

	Αριθμός μετοχών (χιλ.)	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Ίδιες μετοχές	Αποθεματικό παροχών σε συμμετοχικούς τίτλους	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2015	100.069	215.684	571.234	(5.199)	865	12.641	58.822	854.047
Αγορά ιδίων μετοχών	(974)	-	-	(7.294)	-	-	-	(7.294)
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	-	-	-	-	61.973	61.973
Συναλλαγματικές Διαφορές	-	-	-	-	-	(109)	-	(109)
Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους	-	-	-	-	1.565	-	-	1.565
Μέρισμα χρήσης 2014 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	-	-	-	(30.378)	(30.378)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2015	99.095	215.684	571.234	(12.493)	2.430	12.532	90.417	879.804
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2016	99.095	215.684	571.234	(12.493)	2.430	12.532	90.417	879.804
Αγορά ιδίων μετοχών	(1.881)	-	-	(13.464)	-	-	-	(13.464)
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	-	-	-	-	26.437	26.437
Συναλλαγματικές Διαφορές	-	-	-	-	-	(6)	(3)	(9)
Αναλογιστικές (ζημιές) υπογρέωσης αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία μετά από φόρους	-	-	-	-	-	(73)	62	(11)
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού θυγατρικής εσωτερικού	-	-	-	-	-	143	(143)	-
Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους	-	-	-	-	1.252	-	-	1.252
Μέρισμα χρήσης 2015 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	-	-	-	(30.884)	(30.884)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2016	97.214	215.684	571.234	(25.957)	3.682	12.596	85.886	863.125

Ο συνολικός αριθμός εγκεκριμένων κοινών μετοχών κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2016 είναι 101.260.000 (31^η Δεκεμβρίου 2015 – 101.260.000) με ονομαστική αξία (ποσό σε €) €2,13 ανά μετοχή. Το Μετοχικό Κεφάλαιο είναι ολοσχερώς καταβλημένο και ανέρχεται σε ποσό €215.684. Όλες οι μετοχές είναι εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στην κύρια αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Οι μετοχές της Εταιρείας είναι κοινές ονομαστικές με δικαίωμα ψήφου.

Η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας με πρόσωπα άνω του 5% κατά την 31.12.2016 είναι η ακόλουθη:

- Fairfax Financial Holdings Limited 41,50%
- Eurobank Ergasias A.E. 20,00%
- Wellington Management Company LLP 11,16%
- Brandes Investment Partners 5,00%

Στο ανωτέρω ποσοστό της Fairfax Financial Holdings Limited περιλαμβάνεται η Odyssey Reinsurance Company (θυγατρική της Fairfax Financial Holdings Limited) η οποία κατέχει πλέον άμεσα 9.596.988 κοινές ονομαστικές μετοχές που αντιστοιχούν σε ποσοστό 9,48% επί του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας.

Σημειώνεται ότι τα ανωτέρω ποσοστά προκύπτουν σύμφωνα με τις ληφθείσες γνωστοποιήσεις τύπου TR1 στις οποίες έχουν προβεί τα ανωτέρω πρόσωπα (για τη Eurobank Ergasias A.E. έχει ληφθεί υπόψη και η από 04.08.2016 ανακοίνωση της).

Η Εταιρεία εντός της κλειόμενης χρήσης προέβη σε αγορά 1.880.757 ιδίων μετοχών συνολικού κόστους €13.464 με μέση τιμή κτήσης (ποσό σε €) €7,16 ανά μετοχή, σύμφωνα και με την απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της 30^{ης} Ιουλίου 2015, η οποία παρείχε εκ νέου άδεια δυο ετών για την αγορά ιδίων μετοχών μέγιστου

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

αριθμού έως 10% του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας, ήτοι το ανώτατο επιτρεπόμενο εκ του νόμου ποσοστό επί του καταβλημένου Μετοχικού Κεφαλαίου με ανώτατη τιμή αγοράς (ποσό σε €) €10 ανά μετοχή και κατώτατη τιμή (ποσό σε €) €0,25 ανά μετοχή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 16 του Κ.Ν. 2190/1920 όπως αυτός ισχύει σήμερα.

Την 31^η Δεκεμβρίου 2016, η Εταιρεία κατείχε 4.045.541 ίδιες μετοχές συνολικού κόστους €27.798, εξαιρουμένης της πώλησης δικαιωμάτων ιδίων μετοχών ποσού €1.841, με μέση τιμή κτήσης (ποσό σε €) €6,87 ανά μετοχή. Την 31^η Δεκεμβρίου 2015, η Εταιρεία κατείχε 2.164.784 ίδιες μετοχές συνολικού κόστους €14.334, εξαιρουμένης της πώλησης δικαιωμάτων ιδίων μετοχών ποσού €1.841, με μέση τιμή κτήσης (ποσό σε €) €6,62 ανά μετοχή.

Αποθεματικό παροχών σε συμμετοχικούς τίτλους

Το αποθεματικό παροχών σε συμμετοχικούς τίτλους περιλαμβάνει ποσό €3.682 σχετιζόμενο με συναλλαγές παροχών στο προσωπικό που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους. Ποσό €1.058 επιβάρυνε τα αποτελέσματα της κλειόμενης χρήσης στο κονδύλι “Αμοιβές και έξοδα προσωπικού-Δ.Σ.”. Το κόστος αυτών των παροχών προσδιορίζεται με βάση την εύλογη αξία των σχετικών δικαιωμάτων κατά την ημερομηνία που αυτά χορηγούνται και αναγνωρίζεται ως δαπάνη κατά τη διάρκεια των ετών από την ημερομηνία χορήγησης μέχρι την ημερομηνία ωρίμανσης των σχετικών δικαιωμάτων με ταυτόχρονη αύξηση των ιδίων κεφαλαίων.

Επιπροσθέτως, στο εν λόγω αποθεματικό έχει περιληφθεί ποσό €194 το οποίο αφορά πρόσθετες αμοιβές του ανώτατου προσωπικού της Εταιρείας για τη χρήση 2015, του οποίου η καταβολή αναβλήθηκε για 3 χρόνια.

Λοιπά αποθεματικά

Τα λοιπά αποθεματικά περιλαμβάνουν κυρίως το τακτικό αποθεματικό και τα αποθεματικά από έσοδα φορολογημένα κατ’ ειδικό τρόπο, τα οποία αφορούν κέρδη από πώληση μετοχών μη εισηγμένων στο Χρηματιστήριο Αθηνών και συγκεκριμένα της εταιρείας Immobiliare Rio Nuovo S.p.A που πραγματοποιήθηκαν στη χρήση 2002.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

14. Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων

Όλα τα δάνεια είναι κυμαινόμενου επιτοκίου. Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική του θέση και τις ταμειακές ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ή να μειώνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων διακυμάνσεων.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Μακροπρόθεσμα				
Τραπεζικά δάνεια	40.120	45.669	17.755	18.715
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικών μισθώσεων	3.340	4.490	3.340	4.490
Μακροπρόθεσμα δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	43.460	50.159	21.095	23.205
Βραχυπρόθεσμα				
Τραπεζικά δάνεια	7.640	5.098	3.939	2.642
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικής μίσθωσης	1.143	3.719	1.143	3.719
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	8.783	8.817	5.082	6.361
Σύνολο δανείων, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	52.243	58.976	26.177	29.566

Την 17^η Φεβρουαρίου 2016 η Εταιρεία προέβη στην αποπληρωμή υπολειμματικής αξίας ποσού €968 στην HELLAS CAPITAL LEASING A.E. για την απόκτηση της κυριότητας του 20% εξ' αδιαιρέτου επί 86 οριζόντιων ιδιοκτησιών, οι οποίες βρίσκονται στο κτίριο γραφείων Kronos Business Center στο Μαρούσι. Οι ανωτέρω οριζόντιες ιδιοκτησίες είχαν μισθωθεί χρηματοδοτικά στην Εταιρεία και μεταβιβάστηκαν σε αυτή λόγω λήξης της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Επιπλέον, την 12^η Ιουλίου 2016 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση της κυριότητας του 20% εξ' αδιαιρέτου επί μίας ακόμα οριζόντιας ιδιοκτησίας, η οποία βρίσκεται στο προαναφερόμενο κτίριο γραφείων. Η υπολειμματική αξία που καταβλήθηκε κατά την ημέρα υπογραφής του συμβολαίου μεταβίβασης ανήλθε σε ποσό €85.

Την 22^η Δεκεμβρίου 2016 η Εταιρεία υπέγραψε σύμβαση χρηματοδότησης με το International Finance Corporation, μέλος του Ομίλου της Παγκόσμιας Τράπεζας, για τη λήψη μακροπρόθεσμου δανείου ποσού €50.000. Σημειώνεται ότι τα αποτελέσματα της κλειόμενης χρήσης έχουν επιβαρυνθεί με ποσό €1.267 το οποίο αφορά έξοδα σχετιζόμενα με το εν λόγω δάνειο, μη επαναλαμβανόμενα.

Επιπλέον, κατά την 19^η Δεκεμβρίου 2016, η θυγατρική εταιρεία Eliade Tower S.A. προέβη στη μερική αποπληρωμή κατά ποσό €2.000 του κεφαλαίου του δανείου που έχει λάβει από την Eurobank Private Bank Luxembourg S.A.. Επιπλέον, με νέα τροποποίηση της αρχικής σύμβασης αποφασίστηκε η επέκταση της λήξης του εν λόγω δανείου μέχρι την 30^η Ιουνίου 2021, με εις ολόκληρον αποπληρωμή του κεφαλαίου του δανείου κατά το έτος της λήξης του.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Η λήξη των δανείων, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Έως 1 έτος	8.783	8.817	5.082	6.361
Από 1 έως 5 έτη	43.460	35.644	21.095	8.690
Πάνω από 5 έτη	-	14.515	-	14.515
	52.243	58.976	26.177	29.566

Η έκθεση των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου σε αλλαγές επιτοκίων και οι συμβατικές ημερομηνίες επανατοίμησης περιορίζονται σε μία μέγιστη περίοδο επανατοίμησης διάρκειας 6 μηνών.

Τα σταθμισμένα επιτόκια που καταβλήθηκαν έχουν ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Τραπεζικά δάνεια	2,97%	2,89%	2,96%	2,43%
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικών μισθώσεων	1,75%	1,94%	1,75%	1,94%

Η εύλογη αξία αυτών των δανείων κυμαινόμενου επιτοκίου προσέγγιζε τη λογιστική τους αξία στις διάφορες ημερομηνίες ισολογισμού, καθώς η επίδραση της προεξόφλησης δεν είναι σημαντική. Η εύλογη αξία έχει υπολογιστεί βάσει χρηματοροών οι οποίες έχουν προεξοφληθεί χρησιμοποιώντας ένα επιτόκιο σύμφωνο με τα τελευταία ισχύοντα κυμαινόμενα επιτόκια.

Ο Όμιλος δεν είναι εκτεθειμένος σε συναλλαγματικό κίνδυνο σε σχέση με τα δάνειά του, αφού όλα τα δάνεια είναι στο νόμισμα παρουσίασης (Ευρώ).

Ελάχιστα μισθώματα χρηματοδοτικών μισθώσεων:

	Όμιλος και Εταιρεία	
	31/12/2016	31/12/2015
Έως 1 έτος	1.207	3.828
Από 1 έως 5 έτη	3.420	4.651
Πάνω από 5 έτη	-	-
	4.627	8.479
Μελλοντικές χρηματοοικονομικές επιβαρύνσεις	(144)	(270)
Παρούσα αξία υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	4.483	8.209

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Παρούσα αξία ελάχιστων μισθωμάτων χρηματοδοτικών μισθώσεων:

	Όμιλος και Εταιρεία	
	31/12/2016	31/12/2015
Έως 1 έτος	1.143	3.719
Από 1 έως 5 έτη	3.340	4.490
Πάνω από 5 έτη	-	-
Παρούσα αξία υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	4.483	8.209

Οι υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις και δανειακές συμβάσεις είναι εξασφαλισμένες με εμπράγματα εξασφαλίσεις επί ακινήτων.

Έχουν εγγραφεί τρεις υποθήκες συνολικού ποσού €4.660 υπέρ της Eurobank A.D. Σερβίας επί ακινήτου της θυγατρικής εταιρείας Reco Real Property A.D. που βρίσκεται στο Βελιγράδι της Σερβίας οδός Terazije 7-9.

Έχει εγγραφεί υποθήκη ποσού €22.000 υπέρ της Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E. επί ακινήτου της θυγατρικής εταιρείας Seferco Development S.A. που βρίσκεται στο Βουκουρέστι της Ρουμανίας, Λεωφόρος Dimitrie Pompeiu 6A.

Έχει εγγραφεί υποθήκη ποσού €12.000 υπέρ της Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E. επί ακινήτου της θυγατρικής εταιρείας Eliade Tower S.A. που βρίσκεται στο Βουκουρέστι της Ρουμανίας, Λεωφόρος Mircea Eliade 18.

Τέλος, έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ποσού €29.900 υπέρ της Τράπεζας Alpha Bank επί των ακινήτων της μητρικής Εταιρείας που βρίσκονται στον Ταύρο, 25^{ης} Μαρτίου & Θεσσαλονίκης και στην Αθήνα, Σταδίου 49.

Σημειώνεται ότι, η Εταιρεία βρίσκεται σε διαδικασία εγγραφής υποθήκης συνολικού ποσού €75εκ. υπέρ του International Finance Corporation επί τεσσάρων ακινήτων της.

15. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Προμηθευτές	1.645	892	1.164	613
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	7.888	6.260	7.283	5.808
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	28	252	252	285
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	9.785	7.437	8.699	6.706

Οι “Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα” της Εταιρείας και του Ομίλου, κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2016, περιλαμβάνουν ποσό €3.521 (31.12.2015: €3.514), το οποίο αφορά λογιστικοποίηση του μη δεδουλευμένου εσόδου του επόμενου τριμήνου, όπως προκύπτει από τη σύμβαση που υπογράφηκε με το Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου για την εκμίσθωση των 14 ακινήτων στο Ελληνικό Δημόσιο.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

16. Έσοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Έσοδα ενοικίων από επενδύσεις σε ακίνητα (Εξοδα) κοινοχρήστων	61.360 (55)	57.705 (62)	50.045 -	46.377 -
Έσοδα	61.305	57.643	50.045	46.377

Η περίοδος μισθώσεων κατά τη διάρκεια της οποίας ο Όμιλος μισθώνει τα ακίνητα (τα οποία βρίσκονται στην Ελλάδα) κάτω από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης, στις περισσότερες περιπτώσεις είναι 12 με 20 έτη. Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον ελληνικό Δ.Τ.Κ. καθώς και με τον εναρμονισμένο Δ.Τ.Κ. κατά περίπτωση και σε περίπτωση αποπληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση ως προς το έσοδο του Ομίλου και της Εταιρείας. Επιπλέον ορισμένα μισθωτήρια συμβόλαια εμπεριέχουν και όρους μισθώματος βάσει ποσοστού καθαρών πωλήσεων του ακινήτου.

Τα μεταβλητά μισθώματα, κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2016 και 31^η Δεκεμβρίου 2015 δεν είχαν επίδραση στα αποτελέσματα της Εταιρείας και του Ομίλου.

Τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις.

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Έως 1 έτος	57.198	53.263	46.751	47.699
Από 1 έως 5 έτη	193.153	168.448	156.160	148.056
Πάνω από 5 έτη	300.281	317.536	288.184	300.165
	550.632	539.246	491.095	495.920

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Έως 1 έτος	796	1.426	796	1.426
Από 1 έως 5 έτη	-	805	-	805
Πάνω από 5 έτη	-	-	-	-
	796	2.230	796	2.230

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

17. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

Τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν τα ακόλουθα:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Έξοδα εκτιμήσεων	125	104	112	92
Έξοδα δικηγόρων και λοιπών επαγγελματιών	35	89	28	82
Χαρτόσημο και λοιποί παρακρατηθέντες φόροι	25	28	25	27
Έξοδα ασφαλίσεων	474	507	421	447
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	437	293	422	279
Κοινόχρηστες δαπάνες	432	276	431	273
Λοιπά έξοδα	227	234	170	156
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	1.755	1.532	1.609	1.356

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Μισθωμένα ακίνητα	1.674	1.450	1.535	1.279
Μη μισθωμένα ακίνητα	81	82	74	77
	1.755	1.532	1.609	1.356

18. Φόροι σχετιζόμενοι με ακίνητα

Οι “Φόροι σχετιζόμενοι με ακίνητα” της Εταιρείας και του Ομίλου, κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2016, ανέρχονται σε ποσό €4.524 και €5.513 αντίστοιχα (31.12.2015: €3.044 και €4.063 αντίστοιχα). Στο κονδύλι περιλαμβάνεται κυρίως έξοδο από την επιβολή του ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων, ο οποίος για την Εταιρεία και τον Όμιλο, για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2016 ανέρχεται σε ποσό €4.293 και €4.806 αντίστοιχα (31.12.2015: €2.930 και €3.470). Η αύξηση του ΕΝΦΙΑ οφείλεται κυρίως στην αλλαγή του φορολογικού νόμου κατά τον οποίο αυξήθηκε ο συμπληρωματικός φόρος του ΕΝΦΙΑ, καθώς και στις πραγματοποιηθείσες επενδύσεις της χρήσης 2015.

Σημειώνεται ότι κατά την προηγούμενη χρήση το κονδύλι των φόρων σχετιζόμενων με ακίνητα συμπεριλαμβανόταν στο κονδύλι φόροι (σημείωση 23), το οποίο αναταξινομήθηκε για να είναι άμεσα συγκρίσιμο με την κλειόμενη χρήση.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

19. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού- Δ.Σ.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Μισθοί, αποδοχές και επιδόματα προσωπικού	1.567	1.558	1.521	1.520
Εισφορές κοινωνικής ασφάλισης	309	288	301	282
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους	1.374	1.661	1.372	1.658
Διανεμόμενα κέρδη στο προσωπικό- Δ.Σ.	1.653	1.500	1.365	1.500
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού- Δ.Σ.	4.903	5.007	4.559	4.960

Την 31^η Δεκεμβρίου 2016 στο εν λόγω κονδύλι της Εταιρείας περιλαμβανόταν πρόβλεψη ποσού €1.800 η οποία μειώθηκε κατά ποσό €435 λόγω αντιστοιχισμού της σχηματισθείσας πρόβλεψης για πρόσθετες αμοιβές της χρήσης 2015 οι οποίες δεν καταβλήθηκαν το 2016. Επιπρόσθετα στο κονδύλι του Ομίλου περιλαμβανόταν ποσό €288 που αφορούσε αμοιβές μελών Διοικητικού Συμβουλίου της θυγατρικής εταιρείας Seferc Development S.A.

Την 31^η Δεκεμβρίου 2015 στον κονδύλι “Διανεμόμενα κέρδη στο προσωπικό-Δ.Σ.” περιλαμβανόταν πρόβλεψη ποσού €1.500 για πρόσθετες αμοιβές χρήσης 2015 που καταβλήθηκαν το 2016.

20. Απομείωση συμμετοχής

Κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2016, η Εταιρεία διενήργησε έλεγχο απομείωσης της αξίας των συμμετοχών της σε θυγατρικές εταιρείες, βάσει του στρατηγικού πλάνου του Ομίλου και εκτιμήσεων της Διοίκησης. Από τον εν λόγω έλεγχο προέκυψε ζημιά απομείωσης της αξίας της θυγατρικής εταιρείας Eliade Tower S.A. ποσού €5.500 το οποίο επιβάρυνε την κατάσταση συνολικών εσόδων. Η εταιρεία Eliade Tower S.A. είναι εταιρεία ειδικού σκοπού και έχει στην ιδιοκτησία της ένα κτίριο γραφείων με κατάστημα στο ισόγειο, στην οδό 18 Mircea Eliade Blvd, στο Βουκουρέστι της Ρουμανίας.

21. Λοιπά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Αμοιβές τρίτων	1.223	497	709	210
Έξοδα προβολής, διαφήμισης και δημοσιεύσεων	148	132	138	132
Λοιπά	1.485	1.034	912	928
Λοιπά έξοδα	2.856	1.663	1.759	1.270

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

22. Αρνητική υπεραξία από συμμετοχή σε κοινοπραξία

Η αρνητική υπεραξία που προέκυψε κατά την απόκτηση του 50% των μετοχών της ανώνυμης εταιρείας PIRAEUS PORT PLAZA 1 έναντι τιμήματος €1.625 ανέρχεται σε ποσό €947. Οι εύλογες αξίες των απαιτήσεων και υποχρεώσεων της που αποκτήθηκαν έχουν ως εξής:

Επενδύσεις σε ακίνητα	5.096
Χρεώστες διάφοροι	229
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	18
Σύνολο	5.343
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	200
Σύνολο υποχρεώσεων	200
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία που αποκτήθηκαν (50%)	2.572
Τμήμα συναλλαγής	1.625
Αρνητική υπεραξία	947

23. Φόροι

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Τρέχων φόρος	4.708	1.477	3.927	921
Διαφορές φορολογικού ελέγχου	193	-	193	-
Αναβαλλόμενος φόρος	46	34	-	-
Λοιποί φόροι-τέλη	1	4	-	-
Φόροι	4.948	1.515	4.120	921

Σύμφωνα με το άρθρο 31 του Ν. 2778/1999, οι εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία υποχρεούνται σε καταβολή φόρου ο συντελεστής του οποίου ορίζεται σε δέκα τοις εκατό (10%) επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξανομένου κατά μία (1) ποσοστιαία μονάδα και υπολογίζεται επί του μέσου όρου των επενδύσεών τους, πλέον των διαθεσίμων, σε τρέχουσες τιμές, όπως απεικονίζονται στους εξαμηνιαίους πίνακες επενδύσεων που προβλέπονται από την παράγραφο 1 του άρθρου 25 του Ν. 2778/1999. Σε περίπτωση μεταβολής του Επιτοκίου Αναφοράς, η προκύπτουσα νέα βάση υπολογισμού του φόρου ισχύει από την πρώτη ημέρα του επόμενου της μεταβολής μήνα. Ο οφειλόμενος φόρος κάθε εξαμήνου δε μπορεί να είναι μικρότερος του 0,375% του μέσου όρου των επενδύσεών τους, πλέον των διαθεσίμων, σε τρέχουσες τιμές, όπως απεικονίζονται στους ανωτέρω εξαμηνιαίους πίνακες επενδύσεων. Σε περίπτωση παρακράτησης φόρου επί κτηθέντων μερισμάτων, ο φόρος αυτός συμψηφίζεται με το φόρο που προκύπτει από τη δήλωση που υποβάλλεται από την Εταιρεία Επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία εντός του μηνός Ιουλίου. Τυχόν πιστωτικό υπόλοιπο μεταφέρεται για συμψηφισμό με επόμενες δηλώσεις. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρείας και των μετόχων της. Κατά τον υπολογισμό του παραπάνω φόρου δε λαμβάνονται υπόψη τα ακίνητα που κατέχουν άμεσα ή έμμεσα θυγατρικές των ΑΕΕΑΠ, εφόσον αυτά αναγράφονται διακεκριμένα στις καταστάσεις επενδύσεών τους.

Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τον ανωτέρω πληρωτέο φόρο. Η Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα αξιολογεί τη θέση της σε θέματα που σχετίζονται με τις φορολογικές αρχές και λογίζει προβλέψεις όπου είναι αναγκαίο για τα ποσά που αναμένονται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Καθώς η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας υπολογίζεται βάσει των επενδύσεών της, πλέον των διαθεσίμων της, και όχι βάσει των κερδών της, δεν προκύπτουν προσωρινές διαφορές και επομένως δε δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις ή/και απαιτήσεις.

Στο κονδύλι των φόρων, για την Εταιρεία και τον Όμιλο, για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2016 περιλαμβάνεται φόρος ενεργητικού ποσού €3.927 και €4.252 αντίστοιχα (31.12.2015: €921 και €997 αντίστοιχα). Ο φόρος ενεργητικού του Ομίλου αφορά την Εταιρεία και τη θυγατρική εσωτερικού Cloud Hellas Κτηματική Α.Ε. η οποία έχει έδρα στην Ελλάδα και αντιμετωπίζεται φορολογικά ως Α.Ε.Ε.Α.Π..

Οι θυγατρικές εξωτερικού της Εταιρείας φορολογούνται στο εισόδημά τους, βάσει φορολογικού συντελεστή 16% στη Ρουμανία και 15% στη Σερβία. Για τις θυγατρικές στη Ρουμανία για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2016 ο εν λόγω φόρος ανέρχεται σε συνολικό ποσό €447 (31.12.2015: €422), ενώ για τη θυγατρική στη Σερβία δεν προέκυψε σημαντικός φόρος.

Όσον αφορά τις θυγατρικές στο Λουξεμβούργου δεν προέκυψε σημαντικός φόρος.

Επιπλέον, στο κονδύλι των φόρων για την Εταιρεία και τον Όμιλο περιλαμβάνεται ποσό €193 που σχετίζεται με διαφορές φορολογικού ελέγχου για τις ανέλεγκτες χρήσεις της Εταιρείας 2008 έως 2010.

Σημειώνεται ότι κατά την προηγούμενη χρήση το κονδύλι των φόρων συμπεριελάμβανε και τους φόρους σχετιζόμενους με ακίνητα, οι οποίοι αναταξινομήθηκαν για να είναι άμεσα συγκρίσιμοι με την κλειόμενη χρήση (σημείωση 18).

24. Μερίσματα ανά μετοχή

Την 16^η Μαρτίου 2016, η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη διανομή μερίσματος συνολικού ποσού €30.884 από τα κέρδη της χρήσης 2015 ([ποσό σε €] €0,305 ανά μετοχή).

Αφετηρία καταβολής του μερίσματος ορίστηκε η 24^η Μαρτίου 2016 μέσω της πληρώτριας τράπεζας Eurobank Ergasias Α.Ε..

25. Κέρδη ανά μετοχή

Τα βασικά κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα ενοποιημένα καθαρά κέρδη που αναλογούν στους μετόχους με το μέσο σταθμισμένο αριθμό μετοχών που βρίσκονταν σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της χρήσης.

Τα βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή κατά την 31.12.2016 ανέρχονται σε €0,27 (31.12.2015: €0,62).

26. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

Κατά τη διάρκεια του Νοεμβρίου 2005, οι φορολογικές αρχές κατέληξαν ότι η Εταιρεία θα επιβαρυνθεί με επιπλέον φόρο εισοδήματος και πρόστιμα συνολικού ποσού €1.191, σε σχέση με έλεγχο που διενεργήθηκε αναφορικά με τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις έως και την 31^η Δεκεμβρίου 2004. Η Διοίκηση της Εταιρείας, στηριζόμενη στη γνώμη των νομικών της συμβούλων προέβη ένδικα σε διεκδίκηση ακύρωσης του επιπλέον φόρου εισοδήματος και προστίμων μέχρι και ποσού €1.191. Η εκδίκηση της υπόθεσης έγινε την 1^η Απριλίου 2014 και εκδόθηκε η υπ' αριθ. 4324/2015 απόφαση του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών, η οποία ακύρωσε τον επιπλέον φόρο εισοδήματος και τα πρόστιμα έως του προαναφερόμενου ποσού και η οποία επιδόθηκε στην Εταιρεία την 8^η Μαρτίου 2016. Εν συνεχεία, κατά της Εταιρείας και αναφορικά με την υπ' αρ. 4324/2015 απόφαση του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών ασκήθηκε ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας η από 12.5.2016 αναίρεση του Ελληνικού Δημόσιου (φακ. Αναίρεσης 994/2016) με την οποία το Ελληνικό Δημόσιο αιτείται την ακύρωση της ως άνω αποφάσεως του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών και την απόρριψη της ένδικης με αρ. κατάθεσης 170/30.11.2015 προσφυγής της Εταιρείας. Σε κάθε περίπτωση, η Διοίκηση εκτιμά ότι δεν απαιτείται ο σχηματισμός πρόβλεψης για το παραπάνω ποσό, καθώς δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις.

Βάσει εντολής ελέγχου της 22^{ης} Δεκεμβρίου 2015 του Υπουργείου Οικονομικών, διενεργήθηκε έλεγχος για τις ανέλεγκτες χρήσεις 2008, 2009 και 2010 ο οποίος ολοκληρώθηκε με την επίδοση του οριστικού φύλλου ελέγχου στην Εταιρεία στις 25.05.2016. Οι φορολογικές αρχές με τον εν λόγω έλεγχο, κατέληξαν ότι η Εταιρεία θα επιβαρυνθεί με ποσό €361. Το Ελληνικό Δημόσιο εισέπραξε όλο το καταλογισθέν ποσό μέσω μερικού συμψηφισμού

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

οφειλών του από μισθώσεις προς την Εταιρεία. Η Εταιρεία στις 10 Ιουνίου 2016 με τη σειρά της υπέβαλλε ενδικοφανή προσφυγή στη φορολογική διοίκηση διεκδικώντας τη μερική ακύρωση του φύλλου ελέγχου για ποσό €172 και την επιστροφή του ποσού αυτού ως αχρεωστήτως καταβληθέντος, πλέον τόκων υπερημερίας από της κοινοποιήσεως της ενδικοφανούς προσφυγής. Επί της ως άνω ενδικοφανούς προσφυγής της Εταιρείας εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 3771/8.11.2016 απόφαση της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών η οποία έκανε εν μέρει δεκτή την προσφυγή της Εταιρείας, προσδιορίζοντας και καταλογίζοντας οριστικά τον οφειλόμενο φόρο της διαχειριστικής περιόδου 1.1.2008-31.12.2008 στο ποσό των €4, αντί των €172.

Τέλος, η Εταιρεία έχει ελεγχθεί από νόμιμο ελεγκτή σύμφωνα με το άρθρο 65^Α Ν. 4174/2013 και την υπ' αριθμ. ΠΟΛ 1124/18.6.2015 απόφαση της Γενικής Γραμματέως Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών και έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό για τις χρήσεις 2011, 2012, 2013, 2014 και 2015, ενώ αναμένει το φορολογικό πιστοποιητικό για τη χρήση 2016. Η Διοίκηση δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις.

27. Κεφαλαιουχικές Δεσμεύσεις

Κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2016 για τον Όμιλο, υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων ποσού €1.379.

28. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Η Εταιρεία ελέγχεται από την Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E. (που εδρεύει στην Αθήνα και οι μετοχές της είναι εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο Αθηνών). Μετά την ολοκλήρωση της Αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας την 31^η Ιανουαρίου 2014 και την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση των νέων μετοχών στο Χρηματιστήριο Αθηνών την 6^η Φεβρουαρίου 2014, το ποσοστό της Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E στο Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας διαμορφώθηκε σε 33,95%.

Στις 25 Ιουνίου 2014, η Τράπεζα Eurobank Ergasias μεταβίβασε μέσω του Χρηματιστηρίου Αθηνών σε θεσμικούς επενδυτές συνολικά 13.636.848 κοινές ονομαστικές μετοχές της Εταιρείας οι οποίες αντιστοιχούν σε ποσοστό 13,47% του Μετοχικού της Κεφαλαίου, συνεπώς το ποσοστό συμμετοχής της Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E. στο Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας μειώθηκε από 33,95% σε 20,48%.

Κατά τη διάρκεια του πρώτου εξαμήνου 2016, ο Όμιλος Eurobank Ergasias A.E. απέκτησε ποσοστό συμμετοχής 0,45% στην Εταιρεία, μέσω των εταιρειών Eurolife ERB A.E.A.Z. και Eurolife ERB A.E.Γ.A. Τον Αύγουστο 2016, το συνολικό ποσοστό συμμετοχής του Ομίλου Eurobank Ergasias A.E. στην Εταιρεία μειώθηκε από 20,93% σε 20,00%, λόγω της πώλησης των ασφαλιστικών δραστηριοτήτων.

Το Μάιο του 2014, μετά την ολοκλήρωση της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Τράπεζας η οποία καλύφθηκε εξ' ολοκλήρου από θεσμικούς και λοιπούς επενδυτές, το ποσοστό των κοινών μετοχών με δικαίωμα ψήφου που κατείχε το ΤΧΣ, ο ελέγχων μέτοχος της Τράπεζας έως εκείνη την ημερομηνία, μειώθηκε από 95,23% σε 35,41%. Επομένως, από εκείνη την ημερομηνία, το ΤΧΣ, θεωρείται ότι ασκεί ουσιώδη επιρροή στην Τράπεζα. Το Νοέμβριο του 2015, μετά την ολοκλήρωση της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Τράπεζας, η οποία καλύφθηκε εξ' ολοκλήρου από θεσμικούς και λοιπούς επενδυτές, το ποσοστό των κοινών μετοχών με δικαίωμα ψήφου που κατείχε το ΤΧΣ μειώθηκε σε 2,38%.

Παρά την προαναφερθείσα σημαντική μείωση του ποσοστού συμμετοχής του, το ΤΧΣ θεωρείται ότι συνεχίζει να ασκεί ουσιώδη επιρροή στην Τράπεζα. Πιο συγκεκριμένα, στο πλαίσιο του Νόμου 3864/2010, όπως είναι σε ισχύ, το ΤΧΣ ασκεί τα δικαιώματα ψήφου του στη Γενική Συνέλευση της Τράπεζας μόνο για αποφάσεις που αφορούν στην τροποποίηση του καταστατικού της Τράπεζας, περιλαμβανομένης της αύξησης ή μείωσης του μετοχικού κεφαλαίου της Τράπεζας ή της παροχής σχετικής εξουσιοδότησης στο Διοικητικό Συμβούλιο της Τράπεζας, αποφάσεις σχετικές με συγχωνεύσεις, διασπάσεις, μετατροπές, αναβιώσεις, παράτασης της διάρκειας ή διάλυσης της Τράπεζας, τη μεταβίβαση στοιχείων ενεργητικού (περιλαμβανομένης της πώλησης θυγατρικών), ή για οποιοδήποτε άλλο θέμα απαιτείται έγκριση με αυξημένη πλειοψηφία σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου 2190/1920. Επιπλέον, την 4^η Δεκεμβρίου 2015 η Τράπεζα υπέγραψε μια νέα σύμβαση πλαισίου συνεργασίας με το ΤΧΣ, η οποία αντικατέστησε την προηγούμενη σύμβαση που είχε υπογραφεί την 26^η Αυγούστου 2014.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Βάσει της από 17^{ης} Οκτωβρίου 2014 Συμφωνίας Μετοχών που έχουν συνάψει η Fairfax Financial Holdings Limited και η Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E., οι ως άνω εταιρείες έχουν αναλάβει την υποχρέωση να ακολουθούν κοινή πολιτική ως προς τον έλεγχο και τη διοίκηση της Εταιρείας. Επιπρόσθετα, η Fairfax Financial Holdings Limited κατέχει το 41,50% του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας, καθώς και το 100% της Praktiker Hellas A.E.. Ως εκ τούτου προκύπτει έμμεσα σχέση της Εταιρείας με την εταιρεία Praktiker Hellas A.E. ως συνδεδεμένο μέρος.

Όλες οι συναλλαγές από και προς τα συνδεδεμένα μέρη γίνονται με τους συνήθεις όρους της αγοράς.

Οι παρακάτω συναλλαγές πραγματοποιήθηκαν με συνδεδεμένα μέρη:

α) Έσοδα από μισθώματα και παροχή υπηρεσιών

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Έσοδα				
Θυγατρική (Cloud Ελλάς Κτηματική Α.Ε.)	-	-	27	27
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias Α.Ε.)	11.839	11.523	11.839	11.523
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	16.196	15.779	6.984	6.615
	28.035	27.302	18.850	18.165

Τα έσοδα του Ομίλου από μισθώσεις με την Τράπεζα Eurobank Ergasias Α.Ε. ανέρχονται σε 19% για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2016 (31.12.2015: 20%).

β) Έξοδα που αφορούν παροχή υπηρεσιών

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών				
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε.)	-	-	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Property Services S.A.[Romania])	18	18	-	-
Θυγατρική της μητρικής (ERB Property Services d.o.o. Beograd)	9	9	-	-
	27	27	-	-

γ) Έξοδα ασφάλισης επενδυτικών ακινήτων

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Έξοδα ασφαλιστών				
Θυγατρική της μητρικής (Eurolife ERB Α.Ε.Γ.Α.)	406	423	366	374
Θυγατρική της μητρικής (Eurolife ERB Asigurari Generale S.A.)	28	29	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	(53)	(53)	(28)	(26)
	381	399	338	348

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

δ) Έξοδα ασφάλισης προσωπικού

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους				
Θυγατρική της μητρικής (Eurolife ERB A.E.A.Z.)	260	238	260	238
	260	238	260	238

ε) Λοιπά έσοδα από μερίσματα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Θυγατρική (Cloud Ελλάς Κτηματική Α.Ε.)	-	-	2.700	-
Θυγατρική (Reco Real Property A.D.)	-	-	2.770	-
Θυγατρική (Seferco Development S.A.)	-	-	4.112	-
	-	-	9.582	-

στ) Χρηματοοικονομικά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Τραπεζικά δάνεια				
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	318	332	57	54
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Private Bank Luxembourg S.A.)	484	566	1	2
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Cyprus Ltd)	1	-	1	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank A.D. Beograd)	27	32	-	-
Θυγατρική της μητρικής (SC Bancpost S.A.)	3	2	-	-
Θυγατρική της μητρικής (New Europe Funding B.V.)	50	57	-	-
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικών μισθώσεων				
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	102	168	102	168
	985	1.157	161	224

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

ζ) Έσοδα από τόκους ταμειακών διαθεσίμων & ισοδύναμων

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Θυγατρική (Eliade Tower S.A.)	-	-	-	38
Θυγατρική (Retail Development S.A)	-	-	492	491
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	111	75	102	62
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Private Bank Luxembourg S.A.)	26	201	23	201
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank A.D. Beograd)	5	31	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Cyprus Ltd)	52	-	52	-
Θυγατρική της μητρικής (SC Bancpost S.A.)	1	7	-	-
	195	314	669	792

η) Φόροι σχετιζόμενοι με ακίνητα (τέλη ακίνητης περιουσίας επανατιμολογημένα από μισθωτές)

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	29	24	12	7
	29	24	12	7

θ) Αμοιβές και παροχές Διοίκησης – Όμιλος και Εταιρεία

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Αμοιβές και παροχές Διοίκησης	1.821	1.599	1.687	1.599
Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους	1.058	1.361	1.058	1.361
	2.879	2.960	2.745	2.960

Κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2016, το υπόλοιπο των εντόκων δανείων που έχουν χορηγηθεί σε Διευθυντικά Στελέχη ανέρχεται σε ποσό €195.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

ι) Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις				
Θυγατρική (Retail Development S.A.)	-	-	8.070	8.070
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	1.356	1.197	1.356	1.197
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	491	115	450	72
	1.847	1.312	9.876	9.339
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη				
Θυγατρική (Retail Development S.A.)	-	-	124	124
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	1	(10)	1	(10)
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	225	238	90	59
	226	228	215	173
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη				
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	37	39	37	39
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	215	246	215	246
	252	285	252	285
Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις				
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	1.852	1.750	1.852	1.750
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	334	334	334	334
	2.186	2.084	2.186	2.084
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	223	251	223	251
	223	251	223	251
Βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις				
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	18	18	18	18
	18	18	18	18
Μακροπρόθεσμα δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων				
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Private Bank Luxembourg S.A.)	22.194	24.314	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	3.340	4.490	3.340	4.490
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank A.D. Beograd)	100	200	-	-
Θυγατρική της μητρικής (New Europe Funding B.V.)	70	2.440	-	-
	25.704	31.444	3.340	4.490
Βραχυπρόθεσμα δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων				
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	1.738	1.714	1.738	1.714
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Private Bank Luxembourg S.A.)	1.228	2.283	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	1.143	2.623	1.143	2.623
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank A.D. Beograd)	102	103	-	-
Θυγατρική της μητρικής (New Europe Funding B.V.)	2.370	70	-	-
	6.581	6.793	2.881	4.337
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα				
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	4.357	42.318	3.225	40.891
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Private Bank Luxembourg S.A.)	1.622	51.118	432	43.138
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank A.D. Beograd)	814	3.161	-	-
Θυγατρική της μητρικής (SC Bancpost S.A.)	655	1.980	-	-
	7.448	98.577	3.657	84.029

Σημειώνεται ότι οι λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις του Ομίλου αφορούν απαιτήσεις που προκύπτουν από την αναγνώριση, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, των διαφόρων κινήτρων που παρέχονται στους μισθωτές.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

κ) Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Δεν υπήρχαν δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις μεταξύ της Εταιρείας και των συνδεδεμένων μερών.

29. Μεταγενέστερα γεγονότα της ημερομηνίας του Ισολογισμού

Πέρα των ήδη προαναφερθέντων γεγονότων (σημείωση 8) δεν υπάρχουν μεταγενέστερα της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2016 γεγονότα, που να αφορούν τον Όμιλο ή την Εταιρεία, τα οποία δεν επηρεάζουν τις παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Οι παρούσες Ετήσιες Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2016, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 02 Φεβρουαρίου 2017 και έχουν υπογραφεί εκ μέρους του από τους κάτωθι:

Νικόλαος Α. Μπέρτσος

Γεώργιος Χρυσικός

Παναγιώτης Αριστείδης
Βάρφης

Ευάγγελος Τέντης

Πρόεδρος Δ.Σ.

Διευθύνων Σύμβουλος

Γενικός Διευθυντής

Μη Εκτελεστικό Μέλος

Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Οικονομικών Υπηρεσιών

Υπεύθυνος Λογιστηρίου

Δ.Σ.

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2016

GRIVALIA PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

Γ.Ε.ΜΗ. 000239101000
 ΑΡ. ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΑΓΟΡΑΣ 11/352/21.9.2005
 ΕΔΡΑ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ: Λεωφόρος Κηφισίας 117, Μαρούσι, Τ.Κ. 151 24

Γνωστοποιείται, σύμφωνα με το άρθρο 4.1.2 του κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών (Χ.Α.), καθώς και τις αποφάσεις 27/17.07.2008 του Δ.Σ. του Χ.Α. και 7/448/11.10.2007 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύουν, σχετικά με τη διάθεση των αντληθροσμένων κεφαλαίων και σε συνέχεια της απόφασης της 3/1/2014 με αριθμ.πρωτ. 40 του Διοικητικού Συμβουλίου του Χ.Α. ότι από την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών που έλαβε χώρα σύμφωνα με την από 8/11/2013 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας και τις υπ' αριθμ. 1/670/3.1.2014 και 1/671/16.1.2014 αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς με τις οποίες εγκρίθηκε το Ενημερωτικό Δελτίο, καθώς και το συμπληρωματικό αυτό, αντλήθηκαν συνολικά κεφάλαια ύψους €193.248 χιλ.. Τα έξοδα της εκδόσεως ανήλθαν σε € 3.009 χιλ., έναντι εκτιμώμενων εξόδων ποσού €2.671 χιλ. περίπου, όπως αναφέρεται στο Ενημερωτικό Δελτίο της Αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου και καλύφθηκαν εξ' ολοκλήρου από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν από την παραπάνω αύξηση. Από την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου εκδόθηκαν 40.260.000 νέες άυλες κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές. Η πιστοποίηση της Αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας έλαβε χώρα στις 31.01.2014. Η Διοικούσα Επιτροπή Χρηματιστηριακών Αγορών ενέκρινε στις 04.02.2014 την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση στο Χ.Α. των 40.260.000 νέων μετοχών. Η διαπραγμάτευση των νέων μετοχών στο Χ.Α. ξεκίνησε την 06.02.2014.
 Η Εταιρεία διαθέτει τα αντληθέντα κεφάλαια σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην ενότητα 4.3 του Ενημερωτικού Δελτίου της Αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου.
 Μέχρι την **31.12.2016** τα αντληθέντα κεφάλαια, διατέθηκαν ως ακολούθως:

ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΧΡΗΣΗΣ ΕΣΟΔΩΝ ΑΥΞΗΣΗΣ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ							
(Ποσά σε χιλιάδες €)	ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΠΡΟΣ ΔΙΑΘΕΣΗ *	ΔΙΑΤΕΘΕΝΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ				ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΕΔΣ	ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΠΡΟΣ ΔΙΑΘΕΣΗ
		2014	2015	Α' Εξάμηνο 2016	Β' Εξάμηνο 2016	31.12.2016	
Επένδυση σε Ακίνητα Εισοδήματος για στέγαση Δημοσίων Υπηρεσιών	190.239	87.552	-	-	-	87.552	-
Επένδυση σε Ακίνητα Εισοδήματος με Χρήση ως Επαγγελματική Στέγη ή άλλο Επαγγελματικό ή Βιομηχανικό Σκοπό		39	15.138	11.599	11.997	38.773	
Σύσταση θυγατρικών εταιρειών		-	2.050	-	-	2.050	
Απόκτηση χαρτοφυλακίου εννέα (9) καταστημάτων MART CASH and CARRY (πρώην ΜΑΚΡΟ ΚΑΣ & ΚΑΡΥ ΧΟΝΔΡΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.)		-	60.239	-	-	60.239	
Συμμετοχή σε κοινοπραξία		-	-	-	1.625	1.625	
Σύνολο		190.239	87.591	77.427	11.599	13.622	

* Η Εταιρεία αναμένει να επενδύσει το σύνολο των καθαρών εσόδων της παρούσας αύξησης εντός 36 μηνών από την ολοκλήρωσή της.

Σημειώσεις:

- Την 6^η Μαρτίου 2014, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση ακινήτου με αποθηκευτική χρήση στη βιομηχανική περιοχή του Ασπροπύργου. Το καταβληθέν τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε στο ποσό των €5.880 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ύψους €124 χιλ.). Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε κατά ποσό €5.983 χιλ. από τα εναπομεινόντα αδιάθετα κεφάλαια της Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας του 2007 και κατά ποσό €21 χιλ. από την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε το 2014. Σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που διενήργησαν ανεξάρτητοι εκτιμητές, η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου ανερχόταν σε ποσό €7.770 χιλ..
- Την 20^η Μαρτίου 2014, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση ακινήτου με αποθηκευτική χρήση στη βιομηχανική περιοχή του Ασπροπύργου. Το καταβληθέν τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε στο ποσό των €8.320 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ύψους €160 χιλ.). Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε κατά ποσό €8.462 χιλ. από τα εναπομεινόντα αδιάθετα κεφάλαια της Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας του 2007 και κατά ποσό €18 χιλ. από την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε το 2014. Σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που διενήργησαν ανεξάρτητοι εκτιμητές, η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου ανερχόταν σε ποσό €10.770 χιλ..
- Την 12^η Μαΐου 2014, η Εταιρεία απέκτησε χαρτοφυλάκιο 14 ακινήτων από το Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου με ταυτόχρονη εκμίσθωσή τους στο Ελληνικό Δημόσιο για 20 έτη, με την υπογραφή σχετικών συμβολαίων πώλησης και μίσθωσης. Το καταβληθέν τίμημα για την απόκτηση του χαρτοφυλακίου ανήλθε στο ποσό των €145.810 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ύψους €412 χιλ.). Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε κατά ποσό €58.670 χιλ. από τα εναπομεινόντα αδιάθετα κεφάλαια της Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας του 2007 και κατά ποσό €87.552 χιλ. από την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε το 2014.
- Την 18^η Μαρτίου 2015, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση καταστήματος οικιακού και τεχνικού εξοπλισμού στη Νέα Αλικαρνασσού του Δήμου Ηρακλείου. Το καταβληθέν τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε στο ποσό των €8.500 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ύψους €62 χιλ.). Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε στο σύνολο της από τα αδιάθετα κεφάλαια από την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε το 2014. Σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που διενήργησαν ανεξάρτητοι εκτιμητές, η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου ανερχόταν σε ποσό €8.830 χιλ..
- Την 19^η Μαΐου 2015, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση καταστήματος οικιακού και τεχνικού εξοπλισμού που βρίσκεται στο Δήμο Μάνδρα-Είδυλλιας, στο ύψος του 23ου χλμ της Νέας Εθνικής Οδού Αθηνών-Κορινθίου. Το καταβληθέν τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε στο ποσό των €6.500 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ύψους €76 χιλ.). Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε στο σύνολο της από τα αδιάθετα κεφάλαια από την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε το 2014. Σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που διενήργησαν ανεξάρτητοι εκτιμητές, η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου ανερχόταν σε ποσό €7.905 χιλ..
- Την 26^η Ιουνίου 2015, η Εταιρεία προέβη στη σύσταση μίας κατά 100% θυγατρικής εταιρείας με την επωνυμία «Grivalia Hospitality S.A.» με έδρα το Λουξεμβούργο. Η «Grivalia Hospitality S.A.» έχει ως σκοπό την απόκτηση, ανάπτυξη και διαχείριση ξενοδοχειακών και τουριστικών ακινήτων κυρίως στην Ελλάδα. Το καταβληθέν μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται σε €2.000 χιλ.. Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε στο σύνολο της από τα αδιάθετα κεφάλαια από την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε το 2014.
- Την 10^η Ιουλίου 2015, η Εταιρεία προέβη στη σύσταση μίας κατά 100% θυγατρικής εταιρείας με την επωνυμία «Grivalia New Europe S.A.» με έδρα το Λουξεμβούργο. Η «Grivalia New Europe S.A.» έχει ως σκοπό την απόκτηση και εκμετάλλευση εμπορικών ακινήτων στις χώρες στις οποίες ήδη δραστηριοποιείται η Εταιρεία. Το καταβληθέν μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται σε €50 χιλ.. Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε στο σύνολο της από τα αδιάθετα κεφάλαια από την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε το 2014.
- Την 12^η Αυγούστου 2015, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση και ταυτόχρονη εκμίσθωση χαρτοφυλακίου εννέα (9) καταστημάτων από την MART CASH and CARRY (πρώην ΜΑΚΡΟ ΚΑΣ & ΚΑΡΥ ΧΟΝΔΡΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.). Το καταβληθέν τίμημα για την απόκτηση του χαρτοφυλακίου ανήλθε στο ποσό των €60.000 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ύψους €239 χιλ.). Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε στο σύνολο της από τα αδιάθετα κεφάλαια από την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε το 2014. Σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που διενήργησαν ανεξάρτητοι εκτιμητές, η εκτιμηθείσα αξία του χαρτοφυλακίου ανερχόταν σε ποσό €77.053 χιλ..
- Την 16^η Μαρτίου 2016, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση ενός ακινήτου επί της Λεωφόρου Βασιλίσσης Σοφίας 68 στην Αθήνα. Το καταβληθέν τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε €11.250 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού €349 χιλ.). Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε στο σύνολο της από τα αδιάθετα κεφάλαια από την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε το 2014.
- Την 14^η Οκτωβρίου 2016, η Εταιρεία προέβη στην απόκτηση του 50% των μετοχών της ανώνυμης εταιρείας με το διακριτικό τίτλο «PIRAEUS PORT PLAZA 1» έναντι τιμήματος που ανήλθε σε €1.625 χιλ.. Η εν λόγω εταιρεία έχει στην κατοχή της ακίνητο που βρίσκεται στον Πειραιά και το οποίο θα ανακατασκευαστεί και παραδοθεί προς χρήση στα μέσα του 2017. Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε στο σύνολο της από τα αδιάθετα κεφάλαια από την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε το 2014.
- Την 22^η Νοεμβρίου 2016, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση ενός ακινήτου επί της οδού Αμαρουσίου – Χαλανδρίου 18 – 20 στο Μαρούσι Αττικής. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε €15.147 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού €179 χιλ.). Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε κατά ποσό €11.997 χιλ. από την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε το 2014.

Μαρούσι, 02 Φεβρουαρίου 2017

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών Υπηρεσιών

Νικόλαος Α. Μπέρτσος
Α.Δ.Τ. ΑΗ 023829

Γεώργιος Χρυσικός
Α.Δ.Τ. Ν 161578

Παναγιώτης Αριστείδης Βάρφης
Α.Δ.Τ. Ξ 163166

Έκθεση Ευρημάτων από την Εκτέλεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της «Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων»

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας «GRIVALIA PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»

Σύμφωνα με την από 08/07/2016 εντολή ανάθεσης που λάβαμε από το Διοικητικό Συμβούλιο της «GRIVALIA PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (η Εταιρεία), διενεργήσαμε τις κατωτέρω προσυμφωνημένες διαδικασίες στο πλαίσιο όσων προβλέπονται από το κανονιστικό πλαίσιο του Χρηματιστηρίου Αθηνών, και το σχετικό νομοθετικό πλαίσιο της κεφαλαιαγοράς, σχετικά με την Έκθεση Διάθεσης των Αντληθέντων Κεφαλαίων της Εταιρείας, που αφορά στην αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών, που διενεργήθηκε το 2014.

Η Διοίκηση της Εταιρείας έχει την ευθύνη για τη σύνταξη της προαναφερμένης Έκθεσης. Αναλάβουμε αυτή την εργασία σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400, το οποίο ισχύει σε «Αναθέσεις Εκτέλεσης ροσυμφωνημένων Διαδικασιών Συναφών με Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση». Ευθύνη μας είναι να εκτελέσουμε τις κατωτέρω προσυμφωνημένες διαδικασίες και να σας γνωστοποιήσουμε τα ευρήματά μας.

Οι προσυμφωνημένες διαδικασίες μας έχουν ως εξής:

1. Εξετάσαμε εάν το περιεχόμενο της Έκθεσης είναι σύμφωνο με τα όσα προβλέπονται από την Απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς 7/448/11.10.2007 και την Απόφαση 25/17.07.2008 του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

2. Εξετάσαμε τη συνέπεια του περιεχομένου της Έκθεσης με τα αναφερόμενα στα Ενημερωτικά Δελτία, που εκδόθηκαν από την Εταιρεία την 03/01/2014 και 16/01/2014, καθώς και με τις σχετικές αποφάσεις και ανακοινώσεις των αρμόδιων οργάνων της Εταιρείας.

3. Συμφωνήσαμε το ποσό της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου που αναφέρεται στην Έκθεση με:

- το αντίστοιχο ποσό που εγκρίθηκε στην από 08/11/2013 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας
- το ποσό που αναφέρεται στα ως άνω Ενημερωτικά Δελτία
- το ποσό που είχε κατατεθεί στον σχετικό τραπεζικό λογαριασμό που τηρεί η Εταιρεία.

4. Εξετάσαμε εάν το ποσό που πιστοποιήσε το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, στην από 31/01/2014 απόφασή του, συμφωνεί με το ποσό που έχει καταχωρηθεί στα βιβλία και στοιχεία της Εταιρείας, από την εν λόγω αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, εξετάζοντας και τις σχετικές λογιστικές εγγραφές.

5. Εξετάσαμε εάν το αντληθέν ποσό από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου έχει διατεθεί σύμφωνα με τις προβλεπόμενες χρήσεις του και εντός του καθορισμένου χρονοδιαγράμματος, με βάση τα οριζόμενα στην παράγραφο 4.3 του Ενημερωτικού Δελτίου που εκδόθηκε την 03/01/2014, εξετάζοντας δεγματοληπτικά τα δικαιολογητικά που υποστηρίζουν τις σχετικές λογιστικές εγγραφές.

Τα ευρήματά μας έχουν ως εξής:

1. Το περιεχόμενο της Έκθεσης είναι σύμφωνο με τα όσα προβλέπονται από την Απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς 7/448/11.10.2007 και την Απόφαση 25/17.07.2008 του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

2. Το περιεχόμενο της Έκθεσης συμφωνεί με τα αναφερόμενα στα Ενημερωτικά Δελτία, που εκδόθηκαν από την Εταιρεία την 03/01/2014 και 16/01/2014, καθώς και με τις σχετικές αποφάσεις και ανακοινώσεις των αρμόδιων οργάνων της Εταιρείας.

3. Το ποσό της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου που αναφέρεται στην Έκθεση είναι σύμφωνο με:

- το αντίστοιχο ποσό που εγκρίθηκε στην από 08/11/2013 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας
- το ποσό που αναφέρεται στα ως άνω Ενημερωτικά Δελτία
- το ποσό που είχε κατατεθεί στον σχετικό τραπεζικό λογαριασμό που τηρεί η Εταιρεία.

4. Το ποσό που πιστοποιήσε το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, στην από 31/01/2014 απόφασή του, συμφωνεί με το ποσό που έχει καταχωρηθεί στα βιβλία και στοιχεία της Εταιρείας, από την εν λόγω αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, εξετάζοντας και τις σχετικές λογιστικές εγγραφές.

5. Το αντληθέν ποσό από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου έχει διατεθεί σύμφωνα με τις προβλεπόμενες χρήσεις του και εντός του καθορισμένου χρονοδιαγράμματος, με βάση τα οριζόμενα στην παράγραφο 4.3 του Ενημερωτικού Δελτίου που εκδόθηκε την 03/01/2014, εξετάζοντας δεγματοληπτικά τα δικαιολογητικά που υποστηρίζουν τις σχετικές λογιστικές εγγραφές.

Με δεδομένο ότι η διενεργηθείσα εργασία, δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης, δεν εκφράζουμε οποιαδήποτε άλλη διαβεβαίωση πέραν των όσων αναφέρουμε ανωτέρω. Αν είχαμε διενεργήσει επιπρόσθετες διαδικασίες ή είχαμε εκτελέσει έλεγχο ή επισκόπηση ενδεχόμενων να είχαν υπολείπονται στην αντίληψη μας και άλλα θέματα, πέραν των αναφερομένων στην προηγούμενη παράγραφο.

Η παρούσα Έκθεση απευθύνεται αποκλειστικά προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, στα πλαίσια της τήρησης των υποχρεώσεων της προς το κανονιστικό πλαίσιο του Χρηματιστηρίου Αθηνών και το σχετικό νομοθετικό πλαίσιο της κεφαλαιαγοράς. Ως εκ τούτου, η Έκθεση αυτή δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί για άλλους σκοπούς αφού περιορίζεται μόνο στα στοιχεία που αναφέρονται παραπάνω και δεν εκτείνεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις που συνέταξε η Εταιρεία για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2016, για τις οποίες εκδώσαμε ξεχωριστή έκθεση Ελέγχου, με ημερομηνία 3 Φεβρουαρίου 2017.



ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΠΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ
 Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία,
 Λεωφ. Κηφισίας 268, 15232 Χαλάνδρι
 ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Αθήνα, 3 Φεβρουαρίου 2017
 Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

Δημήτρης Σούρμητης
 ΑΜ ΣΟΕΛ 16891

Κατηγορία	Τίτλος	Ημερομηνία Ανάρτησης
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 31.12.2015	04/01/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 04.01.2016	05/01/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 05.01.2016	07/01/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 07.01.2016	08/01/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 08.01.2016	11/01/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 11.01.2016	12/01/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 12.01.2016	13/01/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 13.01.2016	14/01/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 14.01.2016	15/01/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 15.01.2016	18/01/2016
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Νέος Hospitality Director, 18.01.2016	18/01/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 18.01.2016	19/01/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 19.01.2016	20/01/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 20.01.2016	21/01/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 21.01.2016	22/01/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 22.01.2016	25/01/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 25.01.2016	26/01/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 26.01.2016	27/01/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 27.01.2016	28/01/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 28.01.2016	29/01/2016
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Καθαρά κέρδη €62,0εκ. για τη χρήση 2015 παρουσίασε η Grivalia Properties, 29.01.2016	29/01/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 29.01.2016	01/02/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 01.02.2016	02/02/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 02.02.2016	03/02/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 03.02.2016	04/02/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 04.02.2016	05/02/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 05.02.2016	08/02/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 08.02.2016	09/02/2016
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Δελτίο τύπου, 09.02.2016	09/02/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 09.02.2016	10/02/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 10.02.2016	11/02/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 11.02.2016	12/02/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 12.02.2016	15/02/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 15.02.2016	16/02/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 16.02.2016	17/02/2016
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Απόκτηση ιδιοκτησιών λόγω λήξης χρηματοδοτικής μίσθωσης 17.02.2016	17/02/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 17.02.2016	18/02/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 18.02.2016	19/02/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 19.02.2016	22/02/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 22.02.2016	23/02/2016
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Πρόταση για διανομή μερίσματος €0,305/ μετοχή για το 2015_23.02.2016	23/02/2016
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Πληροφοριακό υλικό της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων στις 16.03.2016_23.02.2016	23/02/2016
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Έντυπο διορισμού αντιπροσώπου στην Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων στις 16.03.2016_23.02.2016	23/02/2016
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Πρόσκληση Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων στις 16.03.2016_23.02.2016	23/02/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 23.02.2016	24/02/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 24.02.2016	25/02/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 25.02.2016	26/02/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 26.02.2016	29/02/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 29.02.2016	01/03/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 01.03.2016	02/03/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 02.03.2016	03/03/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 03.03.2016	04/03/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 04.03.2016	07/03/2016

Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 07.03.2016	08/03/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 08.03.2016	09/03/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 09.03.2016	10/03/2016
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Επιτυχής πλειοδοσία για απόκτηση ακινήτου επί της Βασιλίσσης Σοφίας 68_10.03.2016	10/03/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 10.03.2016	11/03/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 11.03.2016	15/03/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556_2007 16.03.2016	16/03/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 15.03.2016	16/03/2016
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Συγκρότηση σε σώμα του Διοικητικού Συμβουλίου που επανεξελέγη από την Τακτική Γενική Συνέλευση της 16.03.2016	16/03/2016
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Ανακοίνωση Αποφάσεων Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων στις 16.03.2016	16/03/2016
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Ανακοίνωση Διανομής Μερίσματος χρήσης 2015 16.03.2016	17/03/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 21.03.2016	22/03/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 22.03.2016	23/03/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 23.03.2016	24/03/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 24.03.2016	28/03/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 29.03.2016	30/03/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 30.03.2016	31/03/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 31.03.2016	01/04/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 01.04.2016	04/04/2016
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Παρουσίαση προς αναλυτές και θεσμικούς επενδυτές Οικονομικών Αποτελεσμάτων χρήσεως 2015 05.04.2016	05/04/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 05.04.2016	06/04/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 06.04.2016	07/04/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 07.04.2016	08/04/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 11.04.2016	12/04/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 12.04.2016	13/04/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 13.04.2016	14/04/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 14.04.2016	15/04/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 15.04.2016	18/04/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 18.04.2016	19/04/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 19.04.2016	20/04/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 21.04.2016	22/04/2016
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Γνωστοποίηση Κράτους Μέλους Καταγωγής 25.04.2016	25/04/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 25.04.2016	26/04/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 26.04.2016	27/04/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007, 28.04.2016	28/04/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 27.04.2016	28/04/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 28.04.2016	04/05/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 04.05.2016	05/05/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 18.05.2016	19/05/2016
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Καθαρά κέρδη €10,6εκ. για το πρώτο τρίμηνο του 2016 παρουσίασε η Grivalia Properties 19.05.2016	19/05/2016
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Νέος Διευθυντής Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου 01.06.2016	01/06/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 15.06.2016	16/06/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 16.06.2016	17/06/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 17.06.2016	21/06/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 21.06.2016	22/06/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 22.06.2016	23/06/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 24.06.2016	27/06/2016
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Χρυσή πιστοποίηση για το κτίριο γραφείων της Grivalia στην Λεωφόρο Κηφισίας 27.06.2016	27/06/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 27.06.2016	28/06/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007, 29.06.2016	29/06/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 28.06.2016	29/06/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 29.06.2016	30/06/2016

Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 30.06.2016	01/07/2016
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Σχολιασμός δημοσιευμάτων 01.07.2016	01/07/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 01.07.2016	04/07/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007, 04.07.2016	05/07/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 04.07.2016	05/07/2016
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Απόκτηση οριζόντιας ιδιοκτησίας λόγω λήξης χρηματοδοτικής μίσθωσης 12.07.2016	12/07/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 18.07.2016	19/07/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Μεταβολής σε δικαίωμα ψήφου Ν.3556 2007 29.07.2016	29/07/2016
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Καθαρά κέρδη €5,0εκ. για το πρώτο εξάμηνο του 2016 παρουσίασε η Grivalia Properties 29.07.2016	29/07/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 01.08.2016	02/08/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 02.08.2016	03/08/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 03.08.2016	04/08/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 04.08.2016	05/08/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 22.08.2016	23/08/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 24.08.2016	25/08/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 25.08.2016	26/08/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 26.08.2016	29/08/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 29.08.2016	30/08/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 30.08.2016	31/08/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 31.08.2016	01/09/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 01.09.2016	02/09/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 02.09.2016	05/09/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007, 06.09.2016	06/09/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 05.09.2016	06/09/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 06.09.2016	07/09/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007, 08.09.2016	08/09/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 07.09.2016	08/09/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 08.09.2016	09/09/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007, 12.09.2016	12/09/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007, 13.09.2016	13/09/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 12.09.2016	13/09/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 09.09.2016	13/09/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 13.09.2016	14/09/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007, 15.09.2016	15/09/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 14.09.2016	15/09/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 15.09.2016	16/09/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 16.09.2016	19/09/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007, 20.09.2016	20/09/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 19.09.2016	20/09/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 20.09.2016	21/09/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 21.09.2016	22/09/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007, 23.09.2016	23/09/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 22.09.2016	23/09/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 23.09.2016	26/09/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 28.09.2016	29/09/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007, 29.09.2016	29/09/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 29.09.2016	30/09/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 30.09.2016	03/10/2016

Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007, 04.10.2016	04/10/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 03.10.2016	04/10/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 04.10.2016	05/10/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007, 06.10.2016	06/10/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 05.10.2016	06/10/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 06.10.2016	07/10/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 07.10.2016	10/10/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 10.10.2016	11/10/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007, 12.10.2016	12/10/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 11.10.2016	12/10/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 12.10.2016	13/10/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 13.10.2016	14/10/2016
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Απόκτηση του 50% των μετοχών της Piraeus Port Plaza 1 Α.Ε. 14.10.2016	14/10/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 14.10.2016	17/10/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 17.10.2016	18/10/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 18.10.2016	19/10/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 19.10.2016	20/10/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 20.10.2016	21/10/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 21.10.2016	24/10/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 24.10.2016	25/10/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 25.10.2016	26/10/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 26.10.2016	27/10/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 27.10.2016	31/10/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 31.10.2016	01/11/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 01.11.2016	02/11/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 02.11.2016	03/11/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 03.11.2016	04/11/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 04.11.2016	07/11/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 07.11.2016	08/11/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 08.11.2016	09/11/2016
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Έκθεση εκτίμησης ακινήτου στον Δήμο Κωροπιάς από την ΑΞΙΕΣ Α.Ε._09.11.2016	09/11/2016
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Έκθεση εκτίμησης ακινήτου στην περιοχή Νικήτη Χαλκιδικής από την Savills ΕΛΛΑΣ Ε.Π.Ε._09.11.2016	09/11/2016
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Έκθεση εκτίμησης ακινήτου στην περιοχή Νικήτη Χαλκιδικής από την ΑΞΙΕΣ Α.Ε._09.11.2016	09/11/2016
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Έκθεση εκτίμησης ακινήτου στο Κολωνάκι από την Savills ΕΛΛΑΣ Ε.Π.Ε._09.11.2016	09/11/2016
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Έκθεση εκτίμησης ακινήτου στο Κολωνάκι από την ΑΞΙΕΣ Α.Ε._09.11.2016	09/11/2016
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Έντυπο διορισμού αντιπροσώπου στην Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων στις 30.11.2016_09.11.2016	09/11/2016
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Πληροφοριακό δελτίο της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων στις 30.11.2016_09.11.2016	09/11/2016
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Πρόσκληση Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων στις 30.11.2016_09.11.2016	09/11/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 09.11.2016	10/11/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 10.11.2016	11/11/2016
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Καθαρά κέρδη €19,0εκ. για το εννεάμηνο του 2016 παρουσίασε η Grivalia Properties 11.11.2016	11/11/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 11.11.2016	14/11/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Μεταβολής σε δικαίωμα ψήφου Ν.3556 2007 15.11.2016	15/11/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 14.11.2016	15/11/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 15.11.2016	16/11/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 16.11.2016	17/11/2016

Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007, 18.11.2016	18/11/2016
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Απόκτηση ακινήτου επί της Αμαρουσίου-Χαλανδρίου 18-20 22.11.2016	22/11/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007, 25.11.2016	25/11/2016
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Ανακοίνωση Αποφάσεων Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων στις 30.11.2016	30/11/2016
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Το IFC επενδύει στη Grivalia με σκοπό την βελτίωση των επιχειρηματικών υποδομών στην Ελλάδα 22.12.2016	22/12/2016
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Απόκτηση τριών ακινήτων σε Αθήνα και Χαλκιδική 22.12.2016	22/12/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 22.12.2016	23/12/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007, 27.12.2016	27/12/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 23.12.2016	27/12/2016
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 27.12.2016	28/12/2016