



Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ

ΕΤΗΣΙΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2017

Περιεχόμενα Ετήσιας Οικονομικής Έκθεσης για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2017

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.....	30
Δ. ΕΤΗΣΙΕΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΟΣ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ.....	36
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ	37
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ.....	38
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ.....	39
ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ.....	40
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	41
1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ	42
2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ	42
2.1 Βάση προετοιμασίας των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.....	42
2.2 Νέα λογιστικά πρότυπα και ερμηνείες	43
2.3 Ενοποίηση.....	46
2.4 Λειτουργικοί Τομείς	47
2.5 Μετατροπή ξένου νομίσματος	47
2.6 Επενδύσεις σε ακίνητα	48
2.7 Κόστη δανεισμού.....	49
2.8 Ενσώματα πάγια στοιχεία.....	49
2.9 Μισθώσεις	50
2.10 Αυλα περιουσιακά στοιχεία	51
2.11 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.....	51
2.12 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία.....	51
2.13 Εμπορικές απαιτήσεις	53
2.14 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	53
2.15 Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικό υπέρ το άρτιο.....	53
2.16 Ίδιες Μετοχές.....	53
2.17 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.....	53
2.18 Εγγυήσεις	53
2.19 Τραπεζικά δάνεια.....	53
2.20 Τρέχουσα και Αναβαλλόμενη φορολογία.....	54
2.21 Παροχές στο προσωπικό	54
2.22 Προβλέψεις.....	55
2.23 Αναγνώριση εσόδων.....	56
2.24 Έσοδα από τόκους	56
2.25 Κέρδη ανά Μετοχή.....	56
2.26 Παροχές σε Συμμετοχικούς Τίτλους	56
2.27 Διανομή μερισμάτων.....	56
2.28 Έξοδα από Τόκους.....	56
2.29 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων.....	57
3. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ	57
3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου	57
3.2 Προσδιορισμός των εύλογων αξιών.....	61
3.3 Διαχείριση κεφαλαίου	61
4. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ	62
5. ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ ΚΑΤΑ ΤΟΜΕΑ.....	63
6. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	66
7. ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	69
8. ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ.....	70
9. ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΕ ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΕΣ.....	71

10.	ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	72
11.	ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	72
12.	ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	73
13.	ΊΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ.....	74
14.	ΔΑΝΕΙΑ, ΣΥΜΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΜΕΝΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ.....	76
15.	ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	79
16.	ΈΞΟΔΑ.....	79
17.	ΑΜΕΣΑ ΕΞΟΔΑ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΑ ΜΕ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	81
18.	ΦΟΡΟΙ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΟΙ ΜΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	81
19.	ΑΜΟΙΒΕΣ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ- Δ.Σ.	81
20.	ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ.....	82
21.	ΦΟΡΟΙ	83
22.	ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	84
23.	ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	84
24.	ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΝΕΛΕΓΚΤΕΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ.....	84
25.	ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΕΣ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ.....	85
26.	ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	85
27.	ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΤΗΣ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑΣ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	90

Ε. 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, οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2017, 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, 30 Ιανουαρίου 2018

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 2017**

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 2017. Η παρούσα Έκθεση περιλαμβάνει τις πληροφορίες του άρθρου 43ββ του Κ.Ν. 2190/1920, τις Ετήσιες Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 2017, 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

Η πορεία ανάκαμψης της ελληνικής οικονομίας συνεχίστηκε καθ' όλη τη διάρκεια του 2017. Εντός του 2017, ολοκληρώθηκε με επιτυχία η δεύτερη αξιολόγηση του τρίτου Προγράμματος Δημοσιονομικής Προσαρμογής, ενώ έχει ήδη προχωρήσει θετικά η τρίτη αξιολόγηση η οποία αναμένεται να ολοκληρωθεί τους προσεχείς μήνες. Τα γεγονότα αυτά συνέβαλαν θετικά στην εδραίωση κλίματος εμπιστοσύνης, στη ρευστότητα, καθώς και σε ενθαρρυντικές ενδείξεις για άμεσες ξένες επενδύσεις. Η ολοκλήρωση της δημοσιονομικής προσαρμογής αναμένεται εντός του 2018 και θα πρέπει να συνοδευτεί από αναπτυξιακό πλάνο, από την άρση των περιορισμών στην κίνηση κεφαλαίων, την ολοκλήρωση των μεταρρυθμίσεων ώστε η ελληνική οικονομία να επανέλθει σε συνθήκες ομαλότητας και ανάπτυξης.

Ως αποτέλεσμα των υφιστάμενων μέτρων στα οποία στηρίχθηκε η δημοσιονομική ανάκαμψη της ελληνικής οικονομίας ο κλάδος των Α.Ε.Ε.Α.Π. επιβαρύνθηκε με υπερβολική αύξηση των φορολογικών συντελεστών. Η πρωτοφανής αύξηση κατά 614% του συντελεστή του φόρου επί του ενεργητικού της Εταιρείας σε σχέση με το προηγούμενο φορολογικό καθεστώς, καθώς και η αύξηση του συντελεστή του συμπληρωματικού φόρου στον ΕΝΦΙΑ κατά 120% αποτυπώνονται στα αποτελέσματα της κλειόμενης χρήσης.

Ο κλάδος του επαγγελματικού ακινήτου παρουσίασε σταθεροποιητικές τάσεις, με τα ποιοτικά ακίνητα να παραμένουν σε πλεονεκτικότερη θέση και να εμφανίζουν ελαφρά ανοδικές τάσεις. Η Εταιρεία εξακολούθησε με επιτυχία να διαχειρίζεται τόσο τον πιστωτικό κίνδυνο των απαιτήσεων όσο και των χρηματικών διαθεσίμων. Το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας διευρύνθηκε με μισθωτές υψηλής φερεγγυότητας. Αποτέλεσμα των παραπάνω ήταν να διατηρηθούν τα πολύ υψηλά ποσοστά των μισθωμένων σε σχέση με το σύνολο των ακινήτων του Ομίλου (95% περίπου). Παρά το δυσμενές φορολογικό περιβάλλον ο Όμιλος αύξησε την κερδοφορία, 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 πιστοποιήθηκε με LEED for Core and Shell στο επίπεδο Gold το Φεβρουάριο του 2017. Το εκσυγχρονισμένο Green Plaza είναι το πρώτο «πράσινο» κτίριο στην Ελλάδα που έχει πιστοποιηθεί κατά LEED for Core & Shell, την ειδική έκδοση του LEED για ακίνητα τα οποία προορίζονται για μίσθωση. Επιπλέον, η Εταιρεία έλαβε την πιστοποίηση BREEAM με επίδοση Excellent για το κτίριο της επί της Λ. Βασ. Σοφίας 68 στην Αθήνα, την πιστοποίηση BREEAM με επίδοση Very Good για το κτίριο Arcania Business Center επί της Λ. Αμαρουσίου-Χαλανδρίου 18-20, και την πιστοποίηση BREEAM με επίδοση Good για τα ακίνητα της στο Ελληνικό, τη Μεταμόρφωση, τον Ταύρο και την Πυλαία Θεσσαλονίκης.

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, η Εταιρεία προέβη στην έκδοση δύο κοινών εμποπραγματών εξασφαλισμένων ομολογιακών δανείων ποσού €50.000 και €10.000 αντιστοίχως. Και τα δύο δάνεια καλυφθήκαν εξ' ολοκλήρου από την τράπεζα Eurobank Ergasias (κατά ποσοστό 90%) και από την τράπεζα Eurobank Private Bank Luxembourg (κατά ποσοστό 10%).

Επιπλέον, η κατά 50% κοινή εταιρεία της με δ.τ. Piraeus Port Plaza 1 προέβη σε έκδοση κοινού ομολογιακού δανείου έως €20.000 σε δύο σειρές από την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.. Η πρώτη σειρά ποσού €10.000 θα χρηματοδοτήσει τη μετασκευή του ακινήτου ιδιοκτησίας της πλησίον του λιμένος του Πειραιά, από αποθήκες των παλαιών εγκαταστάσεων της «Παπαστράτος» σε σύγχρονο κτίριο γραφείων 10.500 τ.μ., καθώς και υπογείων θέσεων στάθμευσης 4.600 τ.μ. περίπου. Η δεύτερη σειρά θα χρησιμοποιηθεί για αναχρηματοδότηση της πρώτης σειράς. Πιστή στη φιλοσοφία της, η Grivalia προσδοκά το συγκεκριμένο έργο να δημιουργήσει σημαντική υπεραξία τόσο για τους Μετόχους της όσο και για την τοπική κοινωνία του Πειραιά και να συμβάλει στη γενικότερη ανάπτυξη της ελληνικής οικονομίας.

Τέλος, η Εταιρεία απέσπασε τέσσερις σημαντικές διακρίσεις στην ετήσια βράβευση εταιρειών του 2017 από το European Public Real Estate Association, αποτελώντας την πρώτη ελληνική εταιρεία που διακρίνεται από το συγκεκριμένο θεσμό. Η Εταιρεία έλαβε την υψηλότερη βαθμολογία συμμόρφωσης με τα Best Practices Recommendations του EPRA για τη σύνταξη οικονομικών απολογισμών (BPR) και απολογισμών αειφορίας (S-BPR), βελτιώνοντας παράλληλα σε εξαιρετικό βαθμό, σε σχέση με την περυσινή χρονιά, την ευθυγράμμιση των ετήσιων εκθέσεων της με τα διεθνή αυτά πρότυπα που εκδίδει ο EPRA. Συγκεκριμένα, η Εταιρεία διακρίθηκε με τα βραβεία «Gold BPR» και «BPR Most improved» για την Έκθεση Οικονομικών Στοιχείων του 2016, καθώς επίσης και με τα βραβεία «Gold S-BPR» και «S-BPR Most improved» για την Έκθεση Επίδοσης Βιωσιμότητας που δημοσίευσε για το έτος 2016.

Για δεύτερη συνεχή χρονιά η GRIVALIA συμμετείχε στην έρευνα του Global Real Estate Sustainability Benchmark (“GRESB”), σημειώνοντας εξαιρετική βελτίωση στην επίδοσή της σε σχέση με το προηγούμενο έτος, λαμβάνοντας για πρώτη φορά κατάταξη στην κατηγορία “Green Star”.

Την 31^η Δεκεμβρίου 2017 το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου περιλάμβανε εκατό δεκατέσσερα (114) ακίνητα. Τα περισσότερα από τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου του Ομίλου βρίσκονται στην Ελλάδα, εβδομήντα (70) εκ των οποίων βρίσκονται στην ευρύτερη περιοχή των Αθηνών και τα υπόλοιπα τριάντα οκτώ (38) 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.

Την 31^η Δεκεμβρίου 2017, το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο των ακινήτων του Ομίλου περιλάμβανε ακίνητα συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας περίπου 861.208 τ.μ. με εύλογη αξία €954.393, 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 2017 ανέρχεται σε 28 και 31 αντίστοιχα (31.12.2016: 28 και 31).

Η Εταιρεία και Όμιλος κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2017 δε διαθέτει υποκατάστημα.

Κύκλος εργασιών: Ο κύκλος εργασιών του Ομίλου για τη χρήση 2017 ανέρχεται σε €64.985 έναντι €61.305 παρουσιάζοντας αύξηση €3.680 ή 6%. Η αύξηση του κύκλου εργασιών οφείλεται κυρίως στην ενσωμάτωση των εσόδων προερχομένων από τις επενδύσεις που πραγματοποιήθηκαν το 2016, καθώς και των νέων επενδύσεων που πραγματοποιήθηκαν κατά τη διάρκεια της χρήσης. Αύξηση σημειώθηκε επίσης λόγω της μίσθωσης κενών χώρων και στην αναπροσαρμογή μισθωμάτων.

Αποτελέσματα από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία: Τα κέρδη του Ομίλου από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία για τη χρήση 2017 ανήλθαν σε € 18.855, έναντι ζημιών (€13.593) της προηγούμενης χρήσης. Η αύξηση αυτή οφείλεται τόσο σε νέες επενδύσεις όσο και στο υφιστάμενο χαρτοφυλάκιο.

Λειτουργικά Κέρδη: Τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου για τη χρήση 2017 ανήλθαν σε €65.368 έναντι κερδών €32.427 της προηγούμενης χρήσης παρουσιάζοντας μια αύξηση €32.941 ή 102%. Τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου μη συμπεριλαμβανομένων κερδών/(ζημιών) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, προβλέψεων για επισφαλείς απαιτήσεις και λοιπών εσόδων, ανήλθαν σε ποσό €46.379 έναντι ποσού €46.040 της προηγούμενης χρήσης, παρουσιάζοντας μια αύξηση ποσού €339 ή 1%.

Χρηματοοικονομικά έσοδα: Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου για τη χρήση 2017 ανήλθαν σε €993 έναντι €807 της προηγούμενης χρήσης, παρουσιάζοντας μια αύξηση ποσού €186 ή 23%. Η αύξηση των χρηματοοικονομικών εσόδων αποδίδεται στην επιτυχή διαχείριση των διαθεσίμων.

Χρηματοοικονομικά έξοδα: Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου για τη χρήση 2017 ανήλθαν σε €4.177 έναντι €2.805 της προηγούμενης χρήσης, παρουσιάζοντας μία αύξηση ποσού €1.372 ή 49%. Η αύξηση οφείλεται στα αυξημένα δανειακά κεφάλαια της Εταιρείας.

Μερίδιο αποτελέσματος από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης: Το αποτέλεσμα προκύπτει από το μερίδιο κερδών που ενσωματώνονται στον Όμιλο από τις κοινοπραξίες Grivalia Hospitality S.A. (€6.374), καθώς και της Piraeus Port Plaza 1 (€2.100).

Φόροι: Οι φόροι του Ομίλου για τη χρήση 2017 ανήλθαν σε €7.927 έναντι €4.974 της προηγούμενης χρήσης, παρουσιάζοντας μία αύξηση ποσού €2.953 ή 59%. Όπως αναφέρεται στη σημείωση 21 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.

Καθαρά κέρδη μετά από φόρους: Συνέπεια των παραπάνω, τα καθαρά κέρδη μετά από φόρους για τη χρήση 2017 ανήλθαν σε €63.147 έναντι κερδών €26.437 της προηγούμενης χρήσης.

Ίδιες μετοχές: Η Εταιρεία εντός της κλειόμενης χρήσης προέβη σε αγορά 948 ιδίων μετοχών συνολικού κόστους €7 με μέση τιμή κτήσης (ποσό σε €) €7,61 ανά μετοχή (τιμή μικρότερη κατά €1,36 ή κατά 15% σε σχέση με την εσωτερική λογιστική αξία της μετοχής κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2017) 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 2017 η Εταιρεία κατείχε 4.046.489 ίδιες μετοχές συνολικού κόστους €27.805, εξαιρουμένης της πώλησης δικαιωμάτων ιδίων μετοχών ποσού €1.841, με μέση τιμή κτήσης (ποσό σε €) €6,87 ανά μετοχή. 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.

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:

	31.12.2017	31.12.2016		
Δείκτης Ρευστότητας				
Γενική Ρευστότητα (Current Ratio)	2,4x	3,1x		
Δείκτης Μόχλευσης				
Συνολικός δανεισμός προς Σύνολο Ενεργητικού	13%	6%		
Δάνεια προς επενδύσεις (L.T.V.)	14%	6%		
Αγορά				
Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (N.A.V.) (ποσό σε €)	€8,96	€8,52		
Κεφάλαια από τη Λειτουργία (Funds from Operations)				
	31.12.2017	31.12.2016	Μεταβολή	%
Κεφάλαια από την λειτουργία (F.F.O.)	34.763	37.667	(2.904)	(8%)

Προσαρμοσμένο EBITDA

	31.12.2017	31.12.2016	Μεταβολή	%
Προσαρμοσμένο EBITDA	46.637	46.137	500	1%

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ

- 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 ανήλθε στα €27.000 σε μετρητά, εκ των οποίων €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. απέκτησε το σύνολο των εταιρειών που σχετίζονται με το συγκεκριμένο έργο. Η ολοκλήρωση της εξαγοράς πραγματοποιήθηκε την 09^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:

- Ένα μεγάλο αεροδιάδρομο
- Ανω από 18χλμ οδικού δικτύου
- Ηλεκτροπαραγωγική μονάδα, πυλώνες και καλωδιώσεις
- Πύργο τηλεπικοινωνιών
- Τεχνητή δεξαμενή συγκέντρωσης ύδατος
- Μονάδα επεξεργασίας υδάτων
- Μονάδα συλλογής και αποκατάστασης αποβλήτων
- 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.

- Την 8^η Φεβρουαρίου 2017, η Εταιρεία ανακοίνωσε ότι η κατά 50% κοινή εταιρεία της με δ.τ. Piraeus Port Plaza 1 προέβη σε έκδοση κοινού ομολογιακού δανείου έως €20.000 σε δύο σειρές από την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.. Η πρώτη σειρά ποσού €10.000 θα χρηματοδοτήσει τη μετασκευή του ακινήτου ιδιοκτησίας της πλησίον του λιμένος του Πειραιά, από αποθήκες των παλαιών εγκαταστάσεων της «Παπαστράτος» σε σύγχρονο κτίριο γραφείων 10.500τ.μ. καθώς και υπογείων θέσεων στάθμευσης 4.600τ.μ. περίπου. Η δεύτερη σειρά θα χρησιμοποιηθεί για αναχρηματοδότηση της πρώτης σειράς. Πιστή στη φιλοσοφία της, η Grivalia προσδοκά το συγκεκριμένο έργο να δημιουργήσει σημαντική υπεραξία τόσο για τους Μετόχους της όσο και για την τοπική κοινωνία του Πειραιά και να συμβάλλει στη γενικότερη ανάπτυξη της ελληνικής οικονομίας.
- Την 9^η Φεβρουαρίου 2017 το IFC, μέλος του Ομίλου της Παγκόσμιας Τράπεζας, χορήγησε μακροπρόθεσμο δάνειο ποσού €50.000 στη Grivalia Properties με στόχο τη βελτίωση των επιχειρηματικών υποδομών και την ενίσχυση της ενεργειακής απόδοσης στον τομέα των εμπορικών ακινήτων. Μέσω αυτής της συνεργασίας, το IFC εισάγει για πρώτη φορά στην Ελλάδα την Πιστοποίηση «Αριστείας Σχεδιασμού για Μεγαλύτερη Αποδοτικότητα» (Excellence in Design for Greater Efficiencies-EDGE).
- Την 10^η Φεβρουαρίου 2017, η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση δύο ακινήτων, ενός επί της Λεωφόρου Συγγρού 340, στην Καλλιθέα Αττικής και ενός επί της Λεωφόρου Κηφισίας 49, στο Μαρούσι Αττικής. Το συνολικό καταβληθέν τίμημα για την απόκτηση των ακινήτων ανήλθε σε €18.479 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού €289).

5. Την 17^η Φεβρουαρίου 2017 κατόπιν σχετικής συμφωνίας μεταξύ της Grivalia Properties, μοναδικού μετόχου και της Eurolife Ανώνυμη Εταιρείας Ασφαλίσεων Ζωής, έγινε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου στη Grivalia Hospitality S.A. κατά ποσό €58.000, εκ των οποίων τα €28.000 καλύφθηκαν από την Grivalia Properties και τα €30.000 από την Eurolife. Συνεπεία της ανωτέρω αύξησης, το μετοχικό κεφάλαιο της Grivalia Hospitality S.A. ανήλθε σε €60.000 ισομερώς καταβλημένο από τους δύο μετόχους. Παράλληλα, κατά την ίδια ως άνω ημερομηνία, υπογράφηκε και σχετική συμφωνία μεταξύ των δύο μετόχων η οποία προβλέπει τη λήψη όλων των σημαντικών αποφάσεων με ομοφωνία. Αποτέλεσμα των παραπάνω ήταν η απώλεια του ελέγχου της θυγατρικής. Κατά συνέπεια, η Εταιρεία κατείχε το 50% της Grivalia Hospitality S.A. ενοποιώντας αυτή δια της μεθόδου της καθαρής θέσης.
6. Την 21^η Φεβρουαρίου 2017, το κτιριακό συγκρότημα γραφείων και καταστημάτων της Εταιρείας στη Λεωφόρο Κηφισίας 117 και Αγ. Κωνσταντίνου στο Μαρούσι απέσπασε τη σημαντική πιστοποίηση LEED for Core and Shell στο επίπεδο Gold. Το σημαντικό αυτό έργο αισθητικής και ενεργειακής αναβάθμισης του Green Plaza, είναι το πρώτο έργο στην Ελλάδα που έλαβε την πιστοποίηση LEED for Core & Shell.
7. Την 14^η Μαρτίου 2017, η Εταιρεία προέβη στην έκδοση δύο κοινών, εμπραγμάτως εξασφαλισμένων ομολογιακών δανείων ποσού €50.000 και €10.000 αντιστοίχως. Και τα δύο δάνεια καλυφθήκαν εξ' ολοκλήρου από την Τράπεζα Eurobank Ergasias (κατά ποσοστό 90%) και από την τράπεζα Eurobank Private Bank Luxembourg (κατά ποσοστό 10%).
8. Την 22^α Μαρτίου 2017, η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη διανομή μερίσματος συνολικού ποσού €18.488 από τα κέρδη της χρήσης 2016 ([ποσό σε €] €0,183 ανά μετοχή). Αφετηρία καταβολής του μερίσματος ορίστηκε η 03^η Απριλίου 2017 μέσω της πληρώτριας Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E..
9. Την 4^η Ιουλίου 2017, η Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E., διέθεσε, μέσω ιδιωτικής τοποθέτησης, 20.252.001 κοινές με δικαιώματα ψήφου μετοχές, ήτοι το σύνολο της συμμετοχής της στην Εταιρεία, που αντιστοιχούσε σε περίπου 20% του Μετοχικού Κεφαλαίου της τελευταίας, σε τιμή €8,80 ανά μετοχή. Μέσω αυτής της ιδιωτικής τοποθέτησης, αφενός κατανεμήθηκαν 10.000.000 μετοχές, ήτοι ποσοστό 9,88% του συνόλου των μετοχών, σε θυγατρικές εταιρείες της «FAIRFAX FINANCIAL HOLDINGS LIMITED» (πλέον Fairfax) με αποτέλεσμα τα ελεγχόμενα από τη Fairfax δικαιώματα ψήφου στην Εταιρεία να ανέλθουν σε περίπου 51,37% του συνόλου και αφετέρου λύθηκε η από 17^η Οκτωβρίου 2013 συμφωνία μετόχων μεταξύ της Fairfax και της Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E. Συνεπεία των ανωτέρω, δημιουργήθηκε για τη Fairfax η υποχρέωση υποβολής Δημόσιας Πρότασης.

Την 20^η Ιουλίου 2017, η «FAIRFAX FINANCIAL HOLDINGS LIMITED» ανακοίνωσε την υποβολή υποχρεωτικής Δημόσιας Πρότασης προς όλους τους κατόχους κοινών ονομαστικών, άυλων μετά ψήφου μετοχών της Εταιρείας. Μέσω της Δημόσιας Πρότασης, η Fairfax δεσμεύτηκε να αποκτήσει το σύνολο των μετοχών της Εταιρείας, τις οποίες δεν κατείχαν η Fairfax και τα Συντονισμένα Πρόσωπα κατά την ημερομηνία της Δημόσιας Πρότασης. Συνεπώς, οι μετοχές που αποτέλεσαν αντικείμενο της Δημόσιας Πρότασης ανήλθαν σε 49.239.630 μετοχές, οι οποίες αντιπροσώπευαν ποσοστό ίσο με το 48,63% του καταβλημένου Μετοχικού Κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένων και των τυχόν Ιδίων Μετοχών που κατέχονταν από την Εταιρεία.

Η Fairfax προσέφερε €8,80 για κάθε μετοχή της Δημόσιας Πρότασης.

Η Περίοδος Αποδοχής, κατά τη διάρκεια της οποίας οι Μέτοχοι είχαν τη δυνατότητα να δηλώσουν την αποδοχή της Δημόσιας Πρότασης, ξεκίνησε την 7^η Αυγούστου 2017 και ώρα 08:00 π.μ. και έληξε την 4^η Σεπτεμβρίου 2017 με το τέλος του ωραρίου λειτουργίας των τραπεζών που λειτουργούν στην Ελλάδα. Κατά τη διάρκεια της Περιόδου Αποδοχής, προσφέρθηκαν συνολικά 57.362 Μετοχές, οι οποίες αντιπροσωπεύουν ποσοστό 0,06% περίπου του συνολικού καταβλημένου Μετοχικού Κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας. Επομένως, μετά την ολοκλήρωση της εξωχρηματιστηριακής μεταβίβασης των Προσφερόμενων Μετοχών, η «FAIRFAX FINANCIAL HOLDINGS LIMITED» κατέχει συνολικά 52.077.732 μετοχές οι οποίες αντιστοιχούν σε ποσοστό 51,43% περίπου του συνολικού καταβλημένου Μετοχικού Κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας.

10. Την 05^η Ιουλίου 2017 το ακίνητο της Εταιρείας επί της Λεωφόρου Βασ. Σοφίας 68 στην Αθήνα, έλαβε την πιστοποίηση BREEAM με επίδοση Excellent. Το συγκεκριμένο ακίνητο, είναι το πρώτο κτίριο στην Ελλάδα που λαμβάνει τη σημαντική αυτή πιστοποίηση.
11. Την 06^η Ιουλίου 2017, με βάση σχετική ενημέρωση που έλαβε η Εταιρεία από την «Pacific Investment Management Company LLC» (PIMCO), η PIMCO απέκτησε έμμεσα μέσω ελεγχόμενων οντοτήτων στις 4 Ιουλίου 2017, 5.065.000 κοινές με δικαιώματα ψήφου μετοχές, εκδόσεως της Εταιρείας, που αντιστοιχούν σε ποσοστό 5,00% των κοινών με δικαίωμα ψήφου μετοχών αυτής. Ως αποτέλεσμα της συναλλαγής αυτής, το ποσοστό των δικαιωμάτων ψήφου που κατέχει συνολικά (έμμεσα) η PIMCO στην Εταιρεία ανήλθε στις 4 Ιουλίου 2017 από 0,00% σε 5,00%. Σημειώνεται

ότι, το ως άνω ποσοστό μετοχών με δικαίωμα ψήφων κατέχεται από τις ελεγχόμενες από την PIMCO οντότητες Lilium S.a r.l. και PIMCO Global Credit Opportunity Master Fund LDC, οι οποίες κατέχουν άμεσα ποσοστό κάτω του 5% η κάθε μια ξεχωριστά.

12. Την 13^η Ιουλίου 2017, η Εταιρεία ανακοίνωσε ότι το κοινό σχήμα της Grivalia Hospitality S.A. με την Μακεδονικά Ξενοδοχεία Α.Ε., πλειοδότησε στο Διαγωνισμό που προκηρύχθηκε από την Τράπεζα Eurobank Ergasias Α.Ε. και αφορούσε στην εξαγορά του ακινήτου «Όλυμπος Νάουσα» στη Θεσσαλονίκη. Το προσφερόμενο ποσό ανήλθε στα €5.460.

Πιο συγκεκριμένα, η Grivalia Hospitality S.A. και η Μακεδονικά Ξενοδοχεία Α.Ε., πετυχημένη ξενοδοχειακή επιχείρηση με μακρά παρουσία στη Βόρεια Ελλάδα, συμφώνησαν στη δημιουργία κοινού επενδυτικού οχήματος με ποσοστά συμμετοχής 65/35 αντιστοίχως, με αποκλειστικό σκοπό την εξαγορά του ιστορικού διατηρητέου ακινήτου που βρίσκεται επί της Λεωφόρου Νίκης 5 στη Θεσσαλονίκη, την περαιτέρω ανάπτυξή του και τη μετατροπή του σε πολυτελές boutique ξενοδοχείο. Κατόπιν της ολοκλήρωσης της συναλλαγής, θα κινηθούν άμεσα οι διαδικασίες για την εκκίνηση του έργου ανάπτυξης το οποίο αναμένεται να συμβάλει σημαντικά στην τόνωση της τοπικής οικονομίας της Θεσσαλονίκης με τη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας, στη βελτίωση του τουριστικού προϊόντος και στην περαιτέρω αισθητική ανάδειξη του παραλιακού μετώπου της πόλης.

Την 01^η Δεκεμβρίου 2017 η Εταιρεία ανακοίνωσε ότι ολοκληρώθηκε και τυπικά η απόκτηση του ακινήτου «Όλυμπος Νάουσα» στη Θεσσαλονίκη από την κοινή εταιρεία της Grivalia Hospitality S.A. και της Μακεδονικά Ξενοδοχεία Α.Ε. με την επωνυμία «ΟΛ.ΝΑ. ΑΞΤΕ».

13. Την 27^η Ιουλίου 2017 η Grivalia Properties ανακοίνωσε τη συμμετοχή στο μετοχικό κεφάλαιο της ξενοδοχειακής πλατφόρμας Grivalia Hospitality S.A επενδυτικού σχήματος (ο «Νέος Επενδυτής») το οποίο διαχειρίζεται η διεθνής επενδυτική εταιρεία M&G Investments Management Limited με έδρα το Λονδίνο, μέσω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου ποσού €60.000 η οποία καλύφθηκε πλήρως από τον Νέο Επενδυτή. Επισημαίνεται ότι η Grivalia Properties και η Eurolife ERB Life Insurance Company Α.Ε. έχουν ήδη συνεισφέρει στην εταιρεία €60.000 συνολικά. Μετά την ολοκλήρωση της συναλλαγής, το πλήρως καταβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Grivalia Hospitality S.A ανέρχεται πλέον σε €120.000 αποτελούμενο από 120.000.000 μετοχές αξίας (ποσό σε €) €1 η κάθε μία, εκ των οποίων 25% ανήκουν στη Grivalia Properties, 25% στη Eurolife και 50% στο Νέο Επενδυτή.

14. Την 21^η Σεπτεμβρίου 2017, η Εταιρεία ανακοίνωσε ότι πλειοδότησε σε σχετικό διαγωνισμό που προκήρυξε η PQH Ενιαία Ειδική Εκκαθάριση ΑΕ, ειδικός εκκαθαριστής της ΑΤΕ ΛΗΖΙΝΓΚ Ανώνυμη Εταιρεία Χρηματοδοτικής Μίσθωσης, για την απόκτηση του 50% εξ' αδιαρέτου ακινήτου επί της Λεωφ. Συγγρού 340, στην Καλλιθέα Αττικής. Πρόκειται για σύγχρονο πολύωρο κτίριο εξαιρετικής προβολής, με χρήση γραφείων και καταστήματος. Το κτίριο, συνολικής επιφάνειας περίπου 31.100 τ.μ., αποτελείται από 13.950 τ.μ. χώρων με χρήση γραφείων και καταστήματος και 17.150 τ.μ. χώρων που αντιστοιχούν σε 400 θέσεις στάθμευσης σε 4 υπόγεια επίπεδα, καθώς και λοιπούς βοηθητικούς και κοινόχρηστους χώρους. Το ακίνητο είναι εν μέρει μισθωμένο σε πολυεθνική αλυσίδα ηλεκτρικού και ηλεκτρονικού εξοπλισμού καθώς και σε εταιρεία μέσων μαζικής ενημέρωσης. Η Εταιρεία είναι ήδη από τις αρχές του 2017, ιδιοκτήτρια και του υπόλοιπου 50% εξ' αδιαρέτου του κτιρίου.

Την 23^η Οκτωβρίου 2017, η Εταιρεία ανακοίνωσε ότι ολοκληρώθηκε και τυπικά η απόκτηση του ακινήτου και πλέον η Εταιρεία είναι η μοναδική ιδιοκτήτρια αυτού. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε €14.360 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού €197)

15. Την 18^η Οκτώβριου 2017, η Εταιρεία ανακοίνωσε ότι ολοκληρώθηκε η απόκτηση δεκαπέντε εμπορικών ακινήτων – supermarkets και ενός οικοπέδου για τα οποία είχε ανακηρυχθεί πλειοδότηρια σε Δημόσιο Πλειοδοτικό Διαγωνισμό. Η συνολική δομημένη επιφάνεια των ακινήτων είναι 48.477τ.μ., ενώ επτά καταστήματα βρίσκονται στην Αθήνα, δύο στη Θεσσαλονίκη, από ένα σε Ρέθυμνο, Βέροια, Ξάνθη, Ρόδο & Τρίκαλα, και τέλος ένα κατάστημα και ένα οικόπεδο βρίσκονται στο Αγρίνιο. Η συναλλαγή αφορά το 100% των ακινήτων με εξαίρεση ένα ακίνητο στο Κολωνάκι (ιδιοκτησία 50,00% εξ' αδιαρέτου) και ένα στο Αιγάλεω (ιδιοκτησία 43,75% εξ' αδιαρέτου).

Συγκεκριμένα, ο Διαγωνισμός έλαβε χώρα στις 10 Φεβρουαρίου 2017 και αφορούσε τα περιουσιακά στοιχεία που αποτελούσαν το σύνολο του ενεργητικού της «ΖΗΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» η οποία τελεί υπό ειδική εκκαθάριση. Το προσφερόμενο τίμημα για την απόκτηση του χαρτοφυλακίου ήταν €16.250 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού €161). Τα ακίνητα είναι επί του παρόντος εκμισθωμένα στον Όμιλο Σκλαβενίτη. Σημειώνεται δε πως η Εταιρεία είχε αποκτήσει το συγκεκριμένο χαρτοφυλάκιο ακινήτων το Δεκέμβριο του 2002 για περίπου €60.000, ενώ το είχε διαθέσει το Νοέμβριο του 2005 για περίπου €69.000.

16. Την 30^η Νοεμβρίου 2017, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση δύο αυτοτελών εμπορικών ακινήτων, ενός επί της Λεωφόρου Βουλιαγμένης 69B, στην Αθήνα και ενός επί της οδού Ανδρέα Λαζαράκη 59, στη Γλυφάδα Αττικής. Συγκεκριμένα, πρόκειται για σύγχρονα κτίρια εμπορικής χρήσης και εξαιρετικής προβολής, συνολικής επιφάνειας περίπου 12.400 τ.μ., εκ των οποίων τα 5.130 τ.μ. αφορούν το κτίριο της Αθήνας και τα 7.270 τ.μ. της Γλυφάδας. Τα ακίνητα είναι πλήρως εκμισθωμένα, ως επί το πλείστο σε μεγάλη ελληνική αλυσίδα σούπερ-μάρκετ. Το συνολικό τίμημα για την απόκτηση των δύο ανωτέρω ακινήτων ανήλθε σε €22.575 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού €96).
17. Την 21^η Δεκεμβρίου 2017, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση αυτοτελούς εμπορικού ακινήτου, επί της οδού Χαριλάου Τρικούπη 152 στη Νέα Ερυθραία Αττικής. Συγκεκριμένα, πρόκειται για σύγχρονο κτίριο εμπορικής χρήσης και εξαιρετικής προβολής σε παραδοσιακή εμπορική τοποθεσία των βορείων προαστείων. Το ακίνητο έχει συνολική επιφάνεια περίπου 930 τ.μ. και είναι πλήρως εκμισθωμένο σε πολυεθνική εταιρεία ένδυσης. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε €2.650 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού €38).
18. Την 22^α Δεκεμβρίου 2017, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση ενός εμβληματικού ακινήτου, επί της Λεωφόρου Γρηγορίου Λαμπράκη 101 και Βασ. Γεωργίου στον Πειραιά. Συγκεκριμένα, πρόκειται για ένα αυτοτελές διατηρητέο κτίριο μοναδικής νεοκλασικής αρχιτεκτονικής και εξαιρετικής προβολής, στην πιο κεντρική τοποθεσία του Πειραιά. Το κτίριο κατασκευάστηκε στα τέλη του 19^{ου} αιώνα και έχει σχεδιαστεί από το διάσημο Γερμανό αρχιτέκτονα Ερνέστο Τσώλλερ, έχει δε χαρακτηριστεί ως ιστορικό διατηρητέο μνημείο από το Υπουργείο Πολιτισμού. Το ακίνητο διαθέτει εμπορικές χρήσεις και η συνολική επιφάνεια του είναι περίπου 1.530 τ.μ.. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε €4.138 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού €5).
19. Την 29^η Δεκεμβρίου 2017, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση οριζόντιων ιδιοκτησιών σε ακίνητο επί της οδού Αγίου Κωνσταντίνου 50 στο Μαρούσι Αττικής. Συγκεκριμένα, πρόκειται για μοντέρνο κτίριο υψηλής προβολής σε κεντρική τοποθεσία του Αμαρουσίου, το οποίο διαθέτει καταστήματα ισογείου, γραφεία σε πέντε επίπεδα και θέσεις στάθμευσης και αποθηκευτικούς χώρους σε τέσσερα υπόγεια επίπεδα. Η συνολική επιφάνεια των ιδιοκτησιών που αποκτήθηκαν ανέρχεται σε 5.470 τ.μ., εκ των οποίων τα 2.790 τ.μ. είναι χώροι κύριας χρήσης. Οι ιδιοκτησίες είναι πλήρως εκμισθωμένες, κυρίως σε πολυεθνικές εταιρείες. Το τίμημα για την απόκτηση των οριζόντιων ιδιοκτησιών ανήλθε σε €7.500 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού €114).

ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Την 26^η Ιανουάριου 2018, η Εταιρεία ανακοίνωσε, σύμφωνα με το Ν.3556/2007, ότι το συνολικό ποσοστό δικαιωμάτων ψήφου που κατείχε την 23^η Ιανουάριου 2018, έμμεσα η εταιρεία «Brandes Investment Partners LP» στην Εταιρεία κατήλθε του ορίου του 5%, όπως γνωστοποιήθηκε από αυτήν προς την Εταιρεία την 24.1.2018. Σύμφωνα με την ανωτέρω γνωστοποίηση, η εταιρεία «Brandes Investment Partners LP» κατείχε την 24^η Ιανουάριου 2018 έμμεσα, 5.054.806 μετοχές και δικαιώματα ψήφου της Εταιρείας ή ποσοστό 4,99% του Μετοχικού της Κεφαλαίου.

Η «Brandes Investment Partners LP» αποτελεί μια οντότητα παροχής επενδυτικών συμβουλών η οποία έχει έδρα στις Η.Π.Α και εποπτεύεται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς των Η.Π.Α. Επιπλέον, έχει διακριτική ευχέρεια ψήφου για μερικά αλλά όχι για όλα τα μετοχικά χαρτοφυλάκια των πελατών της, η ίδια ωστόσο, δεν κατέχει δικαιώματα σε μετοχικούς τίτλους. Σημειώνεται ότι η «Brandes Investment Partners LP» έχει απόλυτη διακριτική ευχέρεια ψήφου ως προς τις 5.054.806 μετοχές και δικαιώματα ψήφου της Εταιρείας και κανένας πελάτης της δεν διατηρεί μεμονωμένα ποσοστό άνω του 5% του Μετοχικού της Κεφαλαίου.

Δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2017 γεγονότα, που να αφορούν τον Όμιλο ή την Εταιρεία, τα οποία να επηρεάζουν τις παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Οι προοπτικές της Ελληνικής οικονομίας για το 2018 είναι θετικές. Η εμπιστοσύνη στις προοπτικές αυτές ενισχύεται από τη διαφαινόμενη επιτυχή ολοκλήρωση της τρίτης αξιολόγησης και με την ολοκλήρωση του προγράμματος στήριξης τον ερχόμενο Αύγουστο. Οι προκλήσεις που πρέπει να αντιμετωπιστούν είναι πολλές αλλά βασική προϋπόθεση είναι η στροφή της οικονομικής πολιτικής σε αναπτυξιακή κατεύθυνση.

Στο ανωτέρω πλαίσιο οι προσδοκίες για την προοπτική της αγοράς των ακινήτων είναι θετικές. Οι τιμές των «prime» ακινήτων αναμένεται να εμφανίσουν περαιτέρω αυξητικές τάσεις. Η εξάλειψη των περιορισμών στην κίνηση κεφαλαίων και η υλοποίηση

του προγράμματος αποκρατικοποιήσεων δύναται να οδηγήσουν στην περαιτέρω μείωση του «ρίσκου χώρας» (country risk) και στην προσέλκυση ξένων επενδύσεων, γεγονός που θα οδηγήσει στην ανάταξη του κλάδου όπου δραστηριοποιείται ο Όμιλος.

Τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου για το 2018 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 στρατηγικής 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 ρευστότητά της.

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 τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2017, ο Όμιλος είχε κέρδη 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.

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 λόγω των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα, των αναγνωρισμένων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που δεν είναι στο λειτουργικό νόμισμα της κάθε εταιρείας του Ομίλου και από τις επενδύσεις του Ομίλου στις θυγατρικές εξωτερικού. Η έκθεση του Ομίλου σε συναλλαγματικό κίνδυνο κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2017 και 2016 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, τα περισσότερα μισθωτήρια συμβόλαια των εμπορικών χώρων / καταστημάτων εμπεριέχουν και όρους μισθώματος βάσει ποσοστού καθαρών πωλήσεων του ακινήτου. Τα μεταβλητά μισθώματα, κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2017 δεν είχαν επίδραση στα αποτελέσματα της Εταιρείας και του Ομίλου. 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, καθώς και των δανειακών του συμβάσεων, 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 +/- €844 (31.12.2016: +/- €97).

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο Όμιλος έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις καταθέσεις όψεως και προθεσμίας και τις εμπορικές απαιτήσεις που προκύπτουν 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. 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. Να σημειωθεί ότι ο Όμιλος τοποθετεί τα χρηματικά του διαθέσιμα σε συστημικές τράπεζες και θυγατρικές συστημικών τραπεζών. Πιο συγκεκριμένα κατά την 31.12.2017 το 78% περίπου των διαθεσίμων του Ομίλου βρίσκεται στην Alpha Bank Cyprus LTD, το 16% περίπου σε ελληνικές συστημικές τράπεζες και το υπολειπόμενο 6% περίπου σε χώρες της Νέας Ευρώπης.

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, τα περισσότερα μισθωτήρια συμβόλαια των εμπορικών χώρων / καταστημάτων εμπεριέχουν και όρους μισθώματος βάσει ποσοστού καθαρών πωλήσεων του ακινήτου. Τα μεταβλητά μισθώματα, κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2017 δεν είχαν επίδραση στα αποτελέσματα της Εταιρείας και του Ομίλου.

Κίνδυνος Εποπτικών Αρχών και Συμμόρφωσης

Όπως αναφέρθηκε παραπάνω, η Εταιρεία έχει επεκταθεί σε επενδύσεις στην Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη, καθώς και την Κεντρική Αμερική. Η Εταιρεία έχει επενδύσεις στη Ρουμανία, στη Σερβία, στο Λουξεμβούργο και στην 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.

Κίνδυνοι Βιωσιμότητας

Η Εταιρεία και ο Όμιλος αναγνωρίζουν ότι οι πτυχές της δραστηριότητάς τους που είναι σχετικές με το Περιβάλλον, την Απασχόληση, την Ασφάλεια και την Υγεία στην Εργασία και τα Ανθρώπινα Δικαιώματα είναι σημαντικές για τη βιώσιμη ανάπτυξή τους και αντιμετωπίζει τους σχετικούς με αυτές κινδύνους τηρώντας το ισχύον διεθνές και εθνικό δίκαιο, όπως επίσης τα πρότυπα και τις βέλτιστες πρακτικές που εφαρμόζονται στην επιχειρηματική τους δραστηριότητα.

Εξωτερικοί Παράγοντες

Η Εταιρεία έχει επενδύσεις στην Ελλάδα, στη Ρουμανία, στη Σερβία, στο Λουξεμβούργο και στην 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 26 των Ετήσιων Ενοποιημένων και Εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2017.

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗ

i. Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης

Η Εταιρεία συμμορφούμενη με τις επιταγές του κ.ν. 2190/1920 όπως αυτός τροποποιηθείς 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, ν. 4449/2017 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 την εκλογή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, το διορισμό των βασικών διευθυντικών στελεχών τόσο της Εταιρείας όσο και των θυγατρικών της, καθώς και για τον καθορισμό των αμοιβών και αποδοχών τους.
- 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 ιδίου 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 επεξήγηση 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 πρόγραμμα εσωτερικού 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.

Η Διεύθυνση 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, η Διεύθυνση αυτή είναι αρμόδια 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 Διοικητικού Συμβουλίου 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 Γενικής Συνέλευσης 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.

- i. 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) Σύσταση & 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

Σταύρος Ιωάννου, Μη Εκτελεστικό Μέλος

Γεώργιος Μπερσής, Μη Εκτελεστικό Μέλος

Jamie Lowry, Μη Εκτελεστικό Μέλος

Τάκης Κανελλόπουλος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Γεώργιος Κατσιμπής, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Δημήτριος Παπαδόπουλος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Γεώργιος Παπάζογλου, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Ignace- Charles Rotman, 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 αυτού, 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) Σύνθεση και Τρόπος Λειτουργίας Επιτροπών του Διοικητικού Συμβουλίου

Επιτροπή Ελέγχου

- Η Επιτροπή Ελέγχου είναι επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου που παρακολουθεί και επισκοπεί 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 και υποβοηθά το Διοικητικό Συμβούλιο στην εκπλήρωση της εποπτικής του ευθύνης στους σχετικούς τομείς.
- Τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου ορίζονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας κατόπιν πρότασης του Διοικητικού Συμβουλίου μετά από πραγματοποίηση σχετικής αξιολόγησης λαμβάνοντας υπόψη την αντίστοιχη εισήγηση της Επιτροπής Αποδοχών – Ανάδειξης Υποψηφίων. Η Επιτροπή Ελέγχου αποτελείται από τουλάχιστον τρία (3) μέλη η πλειοψηφία των οποίων πρέπει να είναι ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη Διοικητικού Συμβουλίου, ενώ τα υπόλοιπα πρέπει να είναι μη εκτελεστικά μέλη Διοικητικού Συμβουλίου. Τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου πρέπει να διαθέτουν αποδεδειγμένα επαρκή γνώση στον τομέα στον οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία, ενώ τουλάχιστον ένα (1) εξ αυτών θα πρέπει να διαθέτει αποδεδειγμένα επαρκή γνώση στη λογιστική και ελεγκτική. Ο Πρόεδρος της Επιτροπής ορίζεται από τα μέλη της ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου.
- Η θητεία της Επιτροπής Ελέγχου ορίζεται στα τρία (3) χρόνια με δυνατότητα περαιτέρω ανανέωσης κατόπιν σχετικής πρότασης του Διοικητικού Συμβουλίου προς τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας.
- Η Επιτροπή Ελέγχου συνεδριάζει όσες φορές κρίνεται αναγκαίο, τουλάχιστον όμως τέσσερις (4) φορές το χρόνο μετά από πρόσκληση του Προέδρου και πάντα με παράσταση ή εκπροσώπηση του συνόλου των μελών της και συναντά τον νόμιμο ελεγκτή της Εταιρείας χωρίς την παρουσία των μελών της Διοίκησης της Εταιρείας.
- Η Επιτροπή Ελέγχου αναφέρεται στο Διοικητικό Συμβούλιο σχετικά με τις δραστηριότητές της και τα αποτελέσματα αυτών τουλάχιστον μια (1) φορά το τρίμηνο. Η ενημέρωση αυτή επιτυγχάνεται μέσω των πρακτικών των συνεδριάσεων αυτής, γραπτών αναφορών ή μέσω της αυτοπρόσωπης παρουσίας του Προέδρου της Επιτροπής κατά την διάρκεια των συνεδριάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου. Ο Πρόεδρος παρίσταται αυτοπροσώπως κατά την Ετήσια Γενική Συνέλευση και υποχρεούται να ενημερώνει τους Μετόχους για τα πεπραγμένα της Επιτροπής εφόσον του ζητηθεί.

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

- 1) Γεώργιος Κατσιμπής, Πρόεδρος (ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.)
- 2) Σταύρος Ιωάννου, Μέλος
- 3) Τάκης Κανελλόπουλος, Μέλος (ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.)

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 (1) 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 (Διευθύνων Σύμβουλος)
- 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 Διοικητικού Συμβουλίου 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) έως τέσσερα (4) μη εκτελεστικά μέλη. Η Επιτροπή συγκαλείται με πρόσκληση του Προέδρου και συνεδριάζει όσες φορές κρίνεται αναγκαίο, τουλάχιστον μια (1) φορά το χρόνο.

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

- 1) Wade Sebastian Burton, Πρόεδρος
- 2) Ignace Rotman, Μέλος (ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.)
- 3) Γεώργιος Παπάζογλου, Μέλος (ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.)

vi. Περιβαλλοντικά Ζητήματα

α) Τρέχουσες και Εν Δυνάμει Επιπτώσεις

Η Εταιρεία πιστεύει ότι είναι σε θέση να δημιουργεί αξία για τα ενδιαφερόμενα μέρη της κατανοώντας τον τρόπο με τον οποίο η επιχειρηματική της δραστηριότητα επηρεάζει το περιβάλλον και λαμβάνοντας μέτρα για την ελαχιστοποίηση οποιωνδήποτε πραγματικών ή πιθανών αρνητικών επιπτώσεων.

Η Εταιρεία έχει δεσμευτεί για τη μείωση του περιβαλλοντικού αποτυπώματός της μέσω συγκεκριμένων δράσεων. Η Εταιρεία εστιάζει στη διατήρηση και στην ενδυνάμωση των βιώσιμων και περιβαλλοντικά εύλογων πρακτικών που καθοδηγούν την αναπτυξιακή της στρατηγική και την προσέγγισή της στην καινοτομία. Η κατανόηση των προσδοκιών των ενδιαφερομένων μερών σχετικά με τους κινδύνους και τις ευκαιρίες που συνδέονται με περιβαλλοντικά και κοινωνικά θέματα είναι πολύ σημαντική για την Εταιρεία.

Η Εταιρεία αναγνωρίζει ότι οι επιχειρηματικές της δραστηριότητες, ως ιδιοκτήτης και διαχειριστής ακινήτων, έχουν τόσο άμεσες όσο και έμμεσες επιπτώσεις στο περιβάλλον. Οι πτυχές των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων της που έχουν τις πλέον ουσιώδεις περιβαλλοντικές επιπτώσεις είναι:

- Η κατανάλωση ενέργειας και οι εκπομπές Αερίων του Θερμοκηπίου
- Η κατανάλωση νερού
- Τα απόβλητα

- Τα υλικά
- Οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις οι σχετικές με τους προμηθευτές προϊόντων και υπηρεσιών.

β) Διοικητική Προσέγγιση

Η Εταιρεία υιοθετεί βέλτιστες πρακτικές ώστε να εξασφαλίζει ότι οι δραστηριότητες που αναλαμβάνει με την ιδιότητα του ιδιοκτήτη και διαχειριστή ακινήτων θα ελαχιστοποιούν (στο βαθμό του εφικτού) τις αρνητικές επιπτώσεις για το περιβάλλον και για το κοινωνικό σύνολο στο πλαίσιο του οποίου δραστηριοποιείται.

Η Εταιρεία έχει αναλάβει τη δέσμευση να διαχειρίζεται τις ως άνω περιβαλλοντικές επιπτώσεις με αποδοτικό και υπεύθυνο τρόπο.

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί ένα κατάλληλο Σύστημα Περιβαλλοντικής Διαχείρισης ώστε να βελτιώνει προδραστικά τις περιβαλλοντικές της επιδόσεις.

Σκοπός της Εταιρείας είναι να εξασφαλίζει ότι οι πολιτικές της προωθούν ενεργά την προστασία του περιβάλλοντος και όπου αυτό είναι εφικτό, την περιβαλλοντική βελτίωση. Στο πλαίσιο αυτό, η Εταιρεία προβαίνει στα παρακάτω:

- Θέτει ετήσιους περιβαλλοντικούς στόχους, παρακολουθώντας παράλληλα και ελέγχοντας σε συνεχή βάση τις περιβαλλοντικές της επιδόσεις.
- Χρησιμοποιεί αποδοτικά μέτρα για την κατανάλωση ενέργειας και ύδατος, αναζητώντας τρόπους μείωσης της κατανάλωσης με βελτιωμένες πρακτικές διαχείρισης και τεχνολογικές αναβαθμίσεις.
- Μειώνει την κατανάλωση υλικών, μέσω επαναχρησιμοποίησής τους και όχι απόρριψης αυτών, όπου αυτό είναι εφικτό, προωθώντας επιπλέον την ανακύκλωση.
- Κατανοεί τους κινδύνους που προκαλούνται από την αλλαγή των κλιματολογικών συνθηκών αμβλύνοντας τις επιπτώσεις των αλλαγών αυτών στις επενδύσεις της Εταιρείας σε ακίνητα.
- Αναπτύσσει πολιτικές και πρακτικές που αυξάνουν τη συνειδητοποίηση των θεμάτων αυτών και ενθαρρύνει το προσωπικό και τους ενοικιαστές της να συνεισφέρουν στη βελτίωση των περιβαλλοντικών επιδόσεων.
- Ενθαρρύνει τους προμηθευτές αγαθών και υπηρεσιών της Εταιρείας για ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων της επιχειρηματικής τους λειτουργίας στο περιβάλλον μέσω των πολιτικών και πρακτικών που εφαρμόζει η Εταιρεία στον τομέα των προμηθειών.
- Αναπτύσσει συνεργασίες με εξωτερικούς συνεργάτες διαχείρισης κτιρίων για τη διαμόρφωση περιβαλλοντικών βελτιώσεων στην καθημερινή λειτουργία των ακινήτων του υφιστάμενου χαρτοφυλακίου.
- Λαμβάνει υπόψη τις περιβαλλοντικές πτυχές ως μέρος της επενδυτικής της στρατηγικής.
- Εφαρμόζει τις αρχές της βέλτιστης περιβαλλοντικής πρακτικής στο σχεδιασμό, στην ανάπτυξη, στην ανακαίνιση και στον εξοπλισμό των κτιρίων της.
- Θέτει τα περιβαλλοντικά θέματα και την περιβαλλοντική περιφρούρηση ως σημεία του κεντρικού πυλώνα της επιχειρηματικής της στρατηγικής.

Η Εταιρεία, εξασφαλίζει τη συμμόρφωση των δραστηριοτήτων της με την περιβαλλοντική πολιτική της στα κατωτέρω θέματα:

- Είναι ενήμερη για την κείμενη νομοθεσία και τους κανονισμούς για το περιβάλλον και αναλαμβάνει τις δέουσες ενέργειες για την εξασφάλιση της συμμόρφωσης.
- Εξασφαλίζει ότι η εξέταση των περιβαλλοντικών θεμάτων και ενεργειακής απόδοσης αποτελεί τμήμα του τεχνικού ελέγχου που προβλέπεται κατά τη διαδικασία εξέτασης όλων των επενδυτικών ευκαιριών πριν από την οποιαδήποτε αγορά.
- Έχει επίγνωση του τρόπου με τον οποίο το «πράσινο προφίλ» κάθε κτιρίου επηρεάζει την αξία και την τιμή αγοράς του, εκτός από το επιπλέον πλεονέκτημα στο έσοδο, το οποίο προκύπτει από τις εξοικονομήσεις για τους ενοικιαστές.
- Εξασφαλίζει ότι ο ετήσιος τεχνικός έλεγχος των κτιρίων του υπάρχοντος χαρτοφυλακίου θα περιλαμβάνει την εξέταση θεμάτων περιβάλλοντος και ενεργειακής απόδοσης και θα καταλήγει σε προτάσεις βελτίωσης.
- Εξασφαλίζει ότι η Εταιρεία, ως μέρος της ετήσιας υποβολής εκθέσεων για θέματα προϋπολογισμού και στρατηγικής χαρτοφυλακίου, θα εξετάζει τα περιβαλλοντικά θέματα και θα αποφασίζει για ένα ετήσιο σχέδιο δράσης.
- Η Εταιρεία εισάγει κριτήρια βιωσιμότητας – αιεφορίας στη διαδικασία επιλογής προμηθευτών και στη διαδικασία αγοράς παγίου και αναλώσιμου υλικού.

- Η Εταιρεία συλλέγει δεδομένα καταναλώσεων, παρακολουθεί και υποβάλλει εκθέσεις για την ενεργειακή κατανάλωση των κτιρίων του χαρτοφυλακίου της τουλάχιστον μια (1) φορά κάθε χρόνο.

Η Εταιρεία αναγνωρίζει ότι οι εργαζόμενοι, σε όλα τα επίπεδα, έχουν σημαντικό ρόλο να διαδραματίσουν στην επιτυχία της πολιτικής αυτής. Για την επίτευξη των στόχων της, η Εταιρεία ζητά από όλους τους εργαζόμενους:

- Να εφαρμόζουν τις περιβαλλοντικές διαδικασίες και οδηγίες της Εταιρείας.
- Να φροντίζουν ώστε να μην υπάρχει μη αναγκαία χρήση πόρων (χαρτιού, γραφικής ύλης, ταξιδίων που δεν είναι απαραίτητα, ενώ θα πρέπει να διακόπτουν τη λειτουργία κάθε στοιχείου εξοπλισμού όταν αυτό δε χρησιμοποιείται).
- Να συνεργάζονται με τη Διοίκηση της Εταιρείας στην υλοποίηση των περιβαλλοντικών πρωτοβουλιών.
- Να εξετάζουν τη δυνατότητα χρήσης περιβαλλοντικά υπεύθυνων επιλογών και τον τρόπο ελαχιστοποίησης των αρνητικών επιπτώσεων για το περιβάλλον στο πλαίσιο των καθημερινών επαγγελματικών τους δραστηριοτήτων.

Η Εταιρεία ενημερώνει όλους τους ενοικιαστές και παρέχει οδηγίες μέσω των κατωτέρω οδηγιών βέλτιστων πρακτικών:

- Βιώσιμες Προμήθειες
- Διαχείριση στερεών αποβλήτων.
- Διαχείριση του εξωτερικού κελύφους των κτιρίων και του περιβάλλοντος χώρου τους.
- Ολοκληρωμένη διαχείριση επιβλαβών οργανισμών, ελέγχου διάβρωσης και διαχείρισης τοπίου.
- Για εξαρτήματα ύδρευσης.
- Για περιβαλλοντικά φιλικούς τρόπους καθαρισμού (Green Cleaning).

Οι ενοικιαστές δεσμεύονται επίσης μέσα από τις συμβάσεις μίσθωσης όπου προβλέπεται η παροχή όλων των δεδομένων κατανάλωσης ύδατος, ενέργειας και αποβλήτων, ώστε να μπορεί η Εταιρεία να παρακολουθεί τις καταναλώσεις και να καταρτίζει σχετικές εκθέσεις με σκοπό τη βελτίωση των περιβαλλοντικών επιδόσεων.

Τα δεδομένα συλλέγονται τουλάχιστον μια (1) φορά το χρόνο. Η ανάλυση των δεδομένων αυτών χρησιμοποιείται ώστε η Εταιρεία να σχεδιάζει και να προγραμματίζει τις απαραίτητες δράσεις σε ετήσια βάση για την ελαχιστοποίηση της κατανάλωσης ενέργειας και ύδατος και των περιβαλλοντικών επιπτώσεων.

Η Εταιρεία έχει επίσης την ευθύνη να παρακινεί τους προμηθευτές και τους εργολάβους ώστε αυτοί να χρησιμοποιούν συγκεκριμένα υλικά στην παροχή των υπηρεσιών τους με βάση τις βέλτιστες πρακτικές για βιώσιμες προμήθειες και περιβαλλοντικά φιλικούς τρόπους καθαρισμού. Οι ως άνω συνεργάτες επιλέγονται με βάση τη δυνατότητα προσαρμογής τους σε βιώσιμους τρόπους παροχής των υπηρεσιών τις οποίες χρειάζεται η Εταιρεία.

γ) Πράσινες Πιστοποιήσεις

Η Εταιρεία επενδύει στην ενεργειακή αναβάθμιση του υπάρχοντος χαρτοφυλακίου της και προωθεί τη σταδιακή πιστοποίηση των αναβαθμισμένων ακινήτων σύμφωνα με πρότυπα που δημοσιεύονται από έγκυρους και αρμόδιους διεθνείς οργανισμούς και συμπεριλαμβάνει επίσης κριτήρια βιωσιμότητας στους ελέγχους που διενεργεί για τις νέες επενδύσεις.

Στόχος της Εταιρείας είναι η βαθμιαία πιστοποίηση σε όσο το δυνατόν μεγαλύτερο μέρος του χαρτοφυλακίου της με διεθνώς αναγνωρισμένα πιστοποιητικά πράσινων κτιρίων.

Η Εταιρεία αναγνωρίζει ότι τα Πράσινα κτίρια μπορούν όχι μόνο να μειώσουν τις αρνητικές επιπτώσεις προς το περιβάλλον με τη χρήση μικρότερων ποσοτήτων ύδατος, ενέργειας ή φυσικών πόρων, αλλά και σε ορισμένες περιπτώσεις, είναι δυνατόν να έχουν θετική επίδραση στο περιβάλλον (σε κλίμακα κτιρίων ή σε αστική κλίμακα) δημιουργώντας δικές τους πηγές ενέργειας ή αυξημένη βιοποικιλότητα.

Τα πράσινα κτίρια παρέχουν συγκεκριμένα χρηματοοικονομικά πλεονεκτήματα τα οποία αφορούν κάποιους ανθρώπους ή κοινωνικές ομάδες. Στα πλεονεκτήματα αυτά περιλαμβάνονται εξοικονομήσεις στο κόστος των λογαριασμών κοινής ωφελείας για τους ενοικιαστές (με τη βελτιωμένη απόδοση ενέργειας και ύδατος), χαμηλότερο κόστος κατασκευής και μεγαλύτερη αξία για τους επαγγελματίες του χώρου των ακινήτων, αυξημένοι συντελεστές πληρότητας για τους ιδιοκτήτες κτιρίων και δημιουργία θέσεων εργασίας.

Κατά τα τελευταία τρία (3) χρόνια η Εταιρεία έχει πιστοποιήσει 12 ακίνητα που αφορούν 150.675 τ.μ. του χαρτοφυλακίου της.

vii. Εργασιακά ζητήματα

α) Ίσες Ευκαιρίες

Η Εταιρεία δεσμεύεται για την υποστήριξη, την ανάπτυξη και την προώθηση της διαφορετικότητας και της ισότητας σε όλες τις πρακτικές και δραστηριότητές της για την απασχόληση και αποβλέπει στη διαμόρφωση νοοτροπίας και εργασιακού περιβάλλοντος χωρίς αποκλεισμούς, χωρίς διακρίσεις και σύμφωνα με τις αρχές της δικαιοσύνης, της αξιοπρέπειας και του σεβασμού. Η Εταιρεία υποστηρίζει και συμβάλλει στην εξέλιξη του προσωπικού της παρέχοντας σε κάθε εργαζόμενο πρόσβαση σε εγκαταστάσεις, σε ευκαιρίες ανέλιξης σταδιοδρομίας και απασχόλησης με βάση τη διαμόρφωση ίσων ευκαιριών ανεξάρτητα από τη φυλή, την εθνικότητα, την καταγωγή, την αναπηρία, την ηλικία, το φύλο, το σεξουαλικό προσανατολισμό, την ταυτότητα φύλου, τη θρησκεία/ πίστη.

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει σχετική πολιτική η οποία αποβλέπει όχι μόνο στη συμμόρφωση με το ισχύον νομικό πλαίσιο, αλλά και στη χρήση του πλαισίου αυτού, ώστε να εξασφαλίζεται ότι η Εταιρεία θα προσπαθεί να αποτελεί παράδειγμα βέλτιστης σχετικής πρακτικής.

Η Εταιρεία δίνει την αξία που πρέπει στην διαφορετικότητα και αναγνωρίζει ότι η δυναμική της Εταιρείας ενισχύεται από το ευρύ φάσμα προσωπικών ιστορικών, εμπειριών, απόψεων, πεποιθήσεων και νοοτροπίας που διαμορφώνεται στο προσωπικό της.

Η Εταιρεία αναμένει ότι όλοι οι εργαζόμενοι, οι εργολάβοι και το προσωπικό των αντιπροσώπων θα ενεργούν σε πλήρη συμμόρφωση με την Πολιτική αυτή.

Βασικός στόχος της Πολιτικής αυτής είναι η προσέλκυση, η απασχόληση και η διατήρηση στην Εταιρεία των βέλτιστων ατόμων για την πλήρωση των κενών θέσεων εργασίας και ταυτόχρονα η παροχή ίσων ευκαιριών σε εν δυνάμει εργαζομένους που διαθέτουν τα ίδια ποιοτικά και δεοντολογικά χαρακτηριστικά, ανεξάρτητα από τη φυλή, την εθνικότητα, το φύλο, το σεξουαλικό τους προσανατολισμό κλπ.

Η Εταιρεία πιστεύει στο χειρισμό των ανθρώπων με σεβασμό και αξιοπρέπεια, τόσο ως μεμονωμένα άτομα, όσο και ως μέρη του ανθρώπινου δυναμικού της. Η Εταιρεία δεν ανέχεται παράνομες ενέργειες που εισάγουν διακρίσεις. Η Εταιρεία αναγνωρίζει επίσης τη διαφορετικότητα του ανθρώπινου δυναμικού της ως παράγοντα οργανωτικής ισχύος, αναγνωρίζοντας ότι αντλώντας από μια εκτεταμένη βάση ικανοτήτων, ιδεών και γνώσεων ενισχύει την ποιότητα της λήψης αποφάσεων και της επιχειρηματικότητας.

β) Ανθρώπινα Δικαιώματα και Ελευθερία του Συνεταιρίζεσθαι

Η Εταιρεία στηρίζει και συμμορφώνεται με όλους τους ισχύοντες νόμους και τα διεθνώς αναγνωρισμένα ανθρώπινα δικαιώματα:

- Παρέχοντας ασφαλείς και υγιεινές συνθήκες εργασίας.
- Εξασφαλίζοντας την ελευθερία του συνεταιρίζεσθαι.
- Εξασφαλίζοντας ότι δεν υπάρχουν διακρίσεις στις πρακτικές τις σχετικές με το προσωπικό.
- Εξασφαλίζοντας ότι η Εταιρεία δεν κάνει χρήση, είτε άμεσα είτε έμμεσα, πρακτικών εξαναγκαστικής εργασίας ή εργασίας ανηλίκων.

γ) Ανθρώπινοι Πόροι

(i) Υγεία και Ασφάλεια

Η Εταιρεία έχει δημιουργήσει μηχανισμούς που αποβλέπουν στη βελτίωση των συνθηκών εργασίας και στην εξασφάλιση της υγείας και ασφάλειας του προσωπικού της.

Η Εταιρεία αναγνωρίζει την ευθύνη όλου του προσωπικού της στη διατήρηση ασφαλούς χώρου εργασίας και τη σημασία της διαβούλευσης και της συνεργασίας μεταξύ Διοίκησης και εργαζομένων.

Έχει υιοθετηθεί πολιτική υγείας και ασφάλειας σύμφωνα με την οποία η Εταιρεία εξασφαλίζει ότι:

- Όλα τα επίπεδα Διοίκησης έχουν την ευθύνη άσκησης των καθηκόντων των σχετικών με την υγεία και την ασφάλεια.
- Η πολιτική επανεξετάζεται σε τακτική βάση και παρακολουθείται για την αποτελεσματικότητά της και ότι επίσης υπάρχουν επαρκή διαθέσιμα κονδύλια για την εξασφάλιση της αποτελεσματικής εφαρμογής της εν λόγω πολιτικής.

Σκοπός της πολιτικής αυτής είναι ο καθορισμός των κανόνων ασφαλείας, των κτιριακών εγκαταστάσεων της Εταιρείας και η εισαγωγή των βέλτιστων πρακτικών υγείας και ασφάλειας.

(ii) Κατάρτιση και Εκπαίδευση

Η Εταιρεία πιστεύει ότι η επαγγελματική κατάρτιση και ανάπτυξη ωφελεί τόσο το άτομο όσο και τον επιχειρηματικό οργανισμό στο σύνολό του, ενώ παράλληλα συνεισφέρει στην επίτευξη των στόχων της Εταιρείας. Στα σχετικά οφέλη περιλαμβάνονται:

- Υψηλά πρότυπα εργασιακής απόδοσης
- Καλύτερη κατανόηση και εκτίμηση παραγόντων που επηρεάζουν την εργασιακή απόδοση
- Διαμόρφωση κοινών ιδεών και διάχυση καλών πρακτικών
- Αποτελεσματική διαχείριση και εφαρμογή των αλλαγών
- Διαμόρφωση ισχυρών και αποτελεσματικών ομάδων σε εργασιακά πλαίσια
- Αυξημένη κινητροδότηση και ικανοποίηση από την εργασία για τους εργαζόμενους
- Επαγγελματική ανάπτυξη
- Καλύτερη κατανόηση της επιχειρηματικής δραστηριότητας της Εταιρείας.

Η Εταιρεία αποβλέπει στην εξασφάλιση ότι:

- Εξυπηρετούνται οι στόχοι που έχει ορίσει
- Κάθε μέλος του προσωπικού κατανοεί ποιος ακριβώς είναι ο ρόλος του στο εργασιακό περιβάλλον
- Κάθε εργαζόμενος δέχεται τη δέουσα κατάρτιση ώστε να διεκπεραιώνει αποτελεσματικά τα εργασιακά καθήκοντα που προβλέπονται για τη θέση του
- Το προσωπικό διαθέτει την κατάρτιση και τον εξοπλισμό που χρειάζονται για να εφαρμόσει αποτελεσματικά τις αλλαγές που διαμορφώνονται στην Εταιρεία
- Κάθε άτομο ενθαρρύνεται ώστε να αναπτύσσει το σύνολο του δυναμικού του, τόσο σε προσωπικό όσο και σε επαγγελματικό επίπεδο
- Υποστηρίζεται και ενθαρρύνεται η δια βίου μάθηση για όλο το προσωπικό
- Η κατάρτιση παρέχεται εξίσου σε όλο το προσωπικό και η Εταιρεία θα εξασφαλίζει ότι δεν δημιουργούνται διακρίσεις στο συγκεκριμένο τομέα.

Η διαδικασία ελέγχου των επιδόσεων αποτελεί σημαντικό μέρος της προσέγγισης της Εταιρείας στην κατάρτιση και στην επαγγελματική ανάπτυξη.

Στη διαδικασία αυτή περιλαμβάνονται τουλάχιστον δυο ετήσιες συναντήσεις μεταξύ των ατόμων και των διευθυντών τους και έλεγχος των δραστηριοτήτων και της προσωπικής επαγγελματικής ανάπτυξης των εργαζομένων στις διάφορες θέσεις εργασίας, όπως επίσης και ο σχετικός σχεδιασμός για το μέλλον. Οι συναντήσεις ελέγχου των επιδόσεων παρέχουν το χρόνο και το χώρο για την επισήμανση των αναγκών επαγγελματικής ανάπτυξης, για το σχεδιασμό εκπλήρωσης των αναγκών αυτών και για την αξιολόγηση της αποτελεσματικότητας προγενέστερων σχετικών δράσεων. Η πολιτική της Εταιρείας για την κατάρτιση και την επαγγελματική ανάπτυξη είναι συνεπώς στενά συνδεδεμένη με τη διαδικασία ελέγχου των επιδόσεων.

(iii) Προαγωγές

Στην Εταιρεία λειτουργεί ένα σύστημα αξιολόγησης του προσωπικού (το «Σύστημα») το οποίο ισχύει για όλους τους εργαζομένους της Εταιρείας και εμπεριέχει τις αρχές της Εταιρείας για την πρόοδο και την επαγγελματική ανάπτυξη των Ανθρώπινων Πόρων της.

Το Σύστημα αποβλέπει αρχικά στη διαμόρφωση μιας ολοκληρωμένης διαδικασίας διαχείρισης του προσωπικού της Εταιρείας και κατά δεύτερο λόγο, στην παροχή καθοδήγησης για την εργασία κάθε εργαζομένου και στην αξιολόγηση της εργασίας αυτής, όπως επίσης και στην εξασφάλιση ότι η αξία και το αποτέλεσμα της θα αναγνωρίζεται και θα αμείβεται με αντικειμενικό τρόπο.

Το Σύστημα περιλαμβάνει τα εξής τέσσερα στάδια:

- Διαμόρφωση στόχων
- Καθοδήγηση και υποστήριξη

- Αξιολόγηση
- Αναγνώριση της επίδοσης

Η Εταιρεία με βάση την αξιολόγηση του προσωπικού, την επίδοση της και των αναγκών της προχωράει αναλόγως σε προαγωγές ή άλλου είδους αναγνώριση.

viii. Μη Χρηματοοικονομικοί Δείκτες Επιδόσεων

Η Εταιρεία θεωρεί ότι η υποβολή εκθέσεων μη χρηματοοικονομικών πληροφοριών είναι το ίδιο σημαντική όπως εκείνη των χρηματοοικονομικών πληροφοριών. Η διαφάνεια αποτελεί κρίσιμο στοιχείο της καλής επιχειρηματικής πρακτικής μέσω της οποίας μπορεί να υπάρξει καλύτερη διαχείριση, σύγκριση των επιδόσεων με άλλες ομοειδής εταιρείες και η διατήρηση της εμπιστοσύνης με τα ενδιαφερόμενα μέρη.

Το 2017 η Εταιρεία υπέβαλε έκθεση βιωσιμότητας την οποία και δημοσίευσε στην επίσημη ιστοσελίδα της παρουσιάζοντας τους κατωτέρω Περιβαλλοντικούς Δείκτες σύμφωνα με τις Οδηγίες Συστάσεων Βέλτιστων Πρακτικών Αειφορίας της ERPA (European Public Real Estate Association) σχετικά με:

- Ηλεκτρική ενέργεια (Elec-Abs, Elec-LfL)
- Καύσιμα (Fuels-Abs, Fuels-LfL)
- Άμεσες Εκπομπές Αερίων του Θερμοκηπίου (GHG-Dir-Abs, GHG-Dir-LfL)
- Έμμεσες Εκπομπές Αερίων του Θερμοκηπίου (GHG-Indir-Abs, GHG-Indir-LfL)
- Απόβλητα (Waste-Abs, Waste-LfL)
- Ύδατα (Water-Abs, Water-LfL)
- Ένταση όλων των ανωτέρω μέτρων
- Ακίνητα με Πιστοποίηση Βιωσιμότητας (Cert-Tot)

Το 2018 η Grivalia προτίθεται να δημοσιεύσει Έκθεση Βιώσιμης Ανάπτυξης σύμφωνα με τα πρότυπα του GRI και της EPRA (σύμφωνα με τις Οδηγίες Βέλτιστων Πρακτικών Βιωσιμότητας της EPRA) και να παρουσιάσει τους ως άνω περιβαλλοντικούς δείκτες καθώς και επιπλέον δείκτες Κοινωνικών και Ανθρώπινων Πόρων που αφορούν στο έτος 2017.

Σημειώνεται ότι οι περιβαλλοντικοί δείκτες βασίζονται σε δεδομένα καταναλώσεων που κατά κύριο λόγο συλλέγονται από την Εταιρεία μέσω λογαριασμών ΔΕΚΟ και οι οποίοι κατά την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας δεν είναι ακόμα διαθέσιμοι για το σύνολο του έτους 2017. Για το λόγο αυτό, στις τρέχουσες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις που δημοσιεύονται με ημερομηνία 31/01/2018 περιλαμβάνονται μόνο ορισμένοι από τους ως άνω δείκτες. Οι υπόλοιποι δείκτες θα είναι διαθέσιμοι μέχρι τις 30/6/2018 στην Έκθεση Βιώσιμης Ανάπτυξης 2017 και θα δημοσιευτούν επίσης στην επίσημη ιστοσελίδα της Εταιρείας.

Δείκτες υγείας και ασφάλειας εργαζομένων 2017

Η Εταιρεία πραγματοποιεί ελέγχους σχετικούς με την υγεία και την ασφάλεια των εργαζομένων τα τελευταία τρία (3) χρόνια. Πιο συγκεκριμένα, το σύνολο των εργαζομένων έχει περάσει από εργονομικό έλεγχο ανά θέση εργασίας και ανά χώρο εργασίας.

Η Εταιρεία παρακολουθεί επίσης τους εξής δείκτες υγείας και ασφάλειας των εργαζομένων:

- Δείκτης τραυματισμών: 0%
- Δείκτης χαμένων ημερών εργασίας: 0% (για πόσες συνολικά ημέρες οι εργαζόμενοι ήταν απόντες λόγω ατυχήματος ή ασθένειας στους χώρους ή στις θέσεις εργασίας)

Περιβαλλοντικοί δείκτες

Πιστοποιητικά (31/12/2017)

Χαρτοφυλάκιο	Ακίνητα [Total = 113]*	Επιφάνεια (m ²) [Σύνολο = 907.984]
LEED	6	67.314
BREEAM	6	83.361
Σύνολο	12	150.675
Πιστοποιημένων		
Τύπος Ακινήτου	LEED	BREEAM
Βιομηχανικά	-	-
Μικτή χρήση	2	1
Γραφεία	3	1
Εμπορικά	1	4
Ειδική χρήση	-	-
Επιφάνεια (m ²)	LEED	BREEAM
Βιομηχανικά	-	-
Μικτή χρήση	17.975	4.869
Γραφεία	46.674	19.696
Εμπορικά	2.665	58.796
Ειδική χρήση	-	-

*Δεν περιλαμβάνεται το οικόπεδο χωρίς κτίσμα

Δείκτες Κοινωνικών και Ανθρωπίνων Πόρων 2017

Σύνθεση οργάνων διακυβέρνησης και εργαζομένων [GRI 405-1]

Διοικητικό Συμβούλιο

31/12/2017									
	<30 ετών			30-50 ετών			>50 ετών		
	Άνδρες	Γυναίκες	Σύνολο	Άνδρες	Γυναίκες	Σύνολο	Άνδρες	Γυναίκες	Σύνολο
Άτομα (#)	-	-	-	5	-	5	6	-	6
Σύνολο ατόμων (#)	-	-	-	5	-	5	6	-	6
Ποσοστό ατόμων	-	-	-	100%	-	100%	100%	-	100%

Εργαζόμενοι

31/12/2017									
	<30 ετών			30-50 ετών			>50 ετών		
	Άνδρες	Γυναίκες	Σύνολο	Άνδρες	Γυναίκες	Σύνολο	Άνδρες	Γυναίκες	Σύνολο
Ανώτατα στελέχη #	-	-	-	5	2	7	-	1	1
Σύνολο εργαζομένων	-	1	1	11	13	24	2	1	3
Ανώτατα Στελέχη (%)	-	0%	0%	45,5%	15,4%	29,2%	0%	100%	33,3%
Ανώτερα στελέχη #	-	-	-	1	5	6	2	-	2
Σύνολο εργαζομένων	-	1	1	11	13	24	2	1	3
Ανώτερα Στελέχη (%)	-	0%	0%	9,1%	38,5%	25%	100%	0%	66,7%
Υπόλοιπη ομάδα #	-	1	1	5	6	11	-	-	-
Σύνολο εργαζομένων	-	1	1	11	13	24	2	1	3
Υπόλοιπη ομάδα (%)	-	100%	100%	45,5%	46,2%	45,8%	0%	0%	0%

Νέες προσλήψεις και αποχωρήσεις εργαζομένων [GRI 401-1]

Αναλογία νέων προσλήψεων

	31/12/2017							
	<30 ετών			30-50 ετών			>50 ετών	
	Ανδρες	Γυναίκες	Σύν.	Ανδρες	Γυναίκες	Σύν.	Ανδρες	Γυναίκες
Αριθμός νέων προσλήψεων	0	0	0	1	2	3	0	0
Σύνολο εργαζομένων 31/12	0	1	1	11	13	24	2	1
Αναλογία νέων προσλήψεων	-	0%	0%	9%	15,4%	12,5%	0%	0%
Συνολική αναλογία νέων προσλήψεων	Ανδρες			Γυναίκες			Σύνολο	
Συνολικός αριθμός νέων προσλήψεων	1			2			3	
Σύνολο εργαζομένων τη 31/12	13			15			28	
Συνολική αναλογία νέων προσλήψεων	7,7%			13,3%			10,7%	

Αναλογία αποχωρήσεων εργαζομένων

	31/12/2017							
	<30 ετών			30-50 ετών			>50 ετών	
	Ανδρες	Γυναίκες	Σύν.	Ανδρες	Γυναίκες	Σύν.	Ανδρες	Γυναίκες
Αριθμός αποχωρήσεων	-	-	-	2	1	3	-	-
Σύνολο εργαζομένων 31/12	-	1	1	11	13	24	2	1
(%) αποχωρήσεων	-	0%	0%	18,2%	7,7%	12,5%	0%	0%
Συνολική αναλογία αποχωρήσεων	Ανδρες			Γυναίκες			Σύνολο	
Αριθμός αποχωρήσεων	2			1			3	
Σύνολο εργαζομένων τη 31/12	13			15			28	
Συνολική αναλογία αποχωρήσεων	15,4%			6,7%			10,7%	

Μέσος όρος εκπαίδευσης ανά εργαζόμενο ανά επίπεδο [GRI 404-1]

		31/12/2017		
		Ανδρες	Γυναίκες	Σύνολο
Ανώτατα στελέχη	Ώρες εκπαίδευσης εργαζομένων	74	40	114
	Αριθμός εργαζομένων	5	3	8
	Μέσος όρος χρόνου εκπαίδευσης σε ώρες	14,8	13,3	14,2
Ανώτερα στελέχη	Χρόνος εκπαίδευσης εργαζομένων σε ώρες	3	51	54
	Αριθμός εργαζομένων	3	5	8
	Μέσος όρος χρόνου εκπαίδευσης σε ώρες	1	10,2	6,8
Υπόλοιπη ομάδα	Χρόνος εκπαίδευσης εργαζομένων σε ώρες	30	16	46
	Αριθμός εργαζομένων	5	7	12
	Μέσος όρος χρόνου εκπαίδευσης σε ώρες	6	2,3	3,8
ΣΥΝΟΛΟ	Χρόνος εκπαίδευσης εργαζομένων σε ώρες	107	107	214
	Αριθμός εργαζομένων	13	15	28
	Μέσος όρος χρόνου εκπαίδευσης σε ώρες	8,2	7,1	7,6

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 – Επεξηγηματική έκθεση

1. Διάρθρωση Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας

Το Μετοχικό Κεφάλαιο κατά την 31.12.2017 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 31.12.2017 βάσει των ληφθεισών γνωστοποιήσεων τύπου TR1 στις οποίες έχουν προβεί υπόχρεα πρόσωπα, είναι η ακόλουθη:

•	Fairfax Financial Holdings Limited	51,43%
•	Wellington Management Company LLP	5,79%
•	Brandes Investment Partners	5,00%
•	Pacific Investment Management Company LLC	5,00%

Σημειώνεται ότι τα ανωτέρα ποσοστά προκύπτουν σύμφωνα με τις ληφθείσες γνωστοποιήσεις στις οποίες έχουν προβεί τα ανωτέρω πρόσωπα βάσει κείμενης νομοθεσίας.

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 ποσού €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. είχαν συνάψει Συμφωνία Μετόχων, η οποία όριζε τη σχέση τους ως κυρίων μετόχων της Εταιρείας. Είχαν δε αποκτήσει συγκεκριμένα δικαιώματα από τη Συμφωνία Μετόχων, τα οποία εξαρτώνταν 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, μειωνόταν κάτω του 20% και (ii) της 30.06.2020 (Αρχική Περίοδος), τα μέρη θα εφάρμοζαν κοινή πολιτική ως προς τη Διοίκηση της Εταιρείας. Μετά τη λήξη της Αρχικής Περιόδου η Fairfax Financial Holdings Limited θα αποκτούσε αυτόματα και αυτοδίκαια τον έλεγχο της Εταιρείας και τα μέρη θα συνεργάζονταν 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 μειωνόταν κάτω από 20% αλλά διατηρούνταν άνω του 5%, αυτή θα είχε δικαίωμα αρνησικυρίας ως προς ορισμένα στρατηγικά θέματα.

Η Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E. θα έπαινε 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.

Σημειώνεται ότι την 4^η Ιουλίου 2017, η Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E., διέθεσε, μέσω ιδιωτικής τοποθέτησης, 20.252.001 κοινές με δικαιώματα ψήφου μετοχές, ήτοι το σύνολο της συμμετοχής της στην Εταιρεία, που αντιστοιχούσε σε περίπου 20% του Μετοχικού Κεφαλαίου της τελευταίας, σε τιμή €8,80 ανά μετοχή. Μέσω αυτής της ιδιωτικής τοποθέτησης, αφενός κατανεμήθηκαν 10.000.000 μετοχές, ήτοι ποσοστό 9,88% του συνόλου των μετοχών, σε θυγατρικές εταιρείες της Fairfax Financial Holdings Limited με αποτέλεσμα τα ελεγχόμενα από την τελευταία δικαιώματα ψήφου στην Εταιρεία να ανέλθουν σε περίπου 51,37% του συνόλου και αφετέρου λύθηκε η από 17^η Οκτωβρίου 2013 ανωτέρω συμφωνία μετόχων μεταξύ της Fairfax Financial Holdings Limited και της Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E.

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 δε 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 ήταν 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 (2) 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. Η εξουσιοδότηση αυτή έληξε την 30.7.2017 χωρίς να ανανεωθεί.

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 απασχόλησης 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, 30 Ιανουαρίου 2018

Οι δηλούντες

Νικόλαος Α. Μπέρτσος

Γεώργιος Χρυσικός

Γεώργιος Κατσιμπρής

Πρόεδρος Δ.Σ.
Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Διευθύνων Σύμβουλος
Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό
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 Ενοποιημένων και Εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας “GRIVALIA PROPERTIES Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία” (“ η Εταιρεία”), οι οποίες αποτελούνται από τον ενοποιημένο και εταιρικό ισολογισμό της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2017, τις ενοποιημένες και εταιρικές καταστάσεις αποτελεσμάτων 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 Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτών των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και με τις κανονιστικές απαιτήσεις του Κωδ. Ν. 2190/1920, όπως και για εκείνες τις εσωτερικές δικλίδες, που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση ενοποιημένων και εταιρικών 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 ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων με βάση τον έλεγχό μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου, όπως αυτά 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 ενοποιημένες και εταιρικές 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 ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Οι επιλεγόμενες διαδικασίες βασίζονται στην κρίση του ελεγκτή περιλαμβανομένης της εκτίμησης των κινδύνων ουσιώδους ανακρίβειας των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος. Σχεδιάζουμε και διενεργούμε ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους ανακρίβειας που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των εσωτερικών δικλίδων.

Κατά τη διενέργεια αυτών των εκτιμήσεων κινδύνου, ο ελεγκτής εξετάζει τις εσωτερικές δικλίδες που σχετίζονται με την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των ενοποιημένων και εταιρικών 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 ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Ανεξαρτησία του Ελεγκτή

Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ) και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις αυτές και τον Κώδικα ΣΔΠΔΕ.

Με βάση τη βέλτιστη δυνατή γνώση και καλή πίστη, δηλώνουμε ότι οι μη ελεγκτικές μας υπηρεσίες προς την Εταιρεία και τις θυγατρικές της παρασχέθηκαν σύμφωνα με τους όρους της ισχύουσας νομοθεσίας και δεν έχουμε παράσχει μη ελεγκτικές υπηρεσίες οι οποίες απαγορεύονται από το άρθρο 5 παρ.(1) του Κανονισμού αριθ. 537/2014 της ΕΕ.

Οι μη ελεγκτικές υπηρεσίες που έχουμε παράσχει στην Εταιρεία και στις θυγατρικές της, κατά τη διάρκεια της χρήσεως που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2017 γνωστοποιούνται στη Σημείωση 20 των συνημμένων ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κυριότερα Θέματα Ελέγχου

Κυριότερα Θέματα Ελέγχου	Οι διαδικασίες που ακολουθήσαμε για την αντιμετώπιση των κυριότερων θεμάτων ελέγχου
Επιμέτρηση εύλογης αξίας επενδυτικών ακινήτων (Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις) Τα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου περιλαμβάνουν κυρίως γραφεία και καταστήματα. Σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 40, ο Όμιλος αποτιμά τις επενδύσεις σε ακίνητα στην εύλογη αξία εφαρμόζοντας τη μέθοδο των προεξοφλημένων ταμειακών ροών σε συνδυασμό με τη συγκριτική μέθοδο. Αυτή η λογιστική πολιτική είναι συνεπής με τις ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις του προηγούμενου έτους και τη σχετική νομοθεσία που διέπει τις ΑΕΕΑΠ. Όπως αναφέρεται στη σημείωση 6 των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου ανέρχεται σε € 954,3 εκ. κατά την 31η Δεκεμβρίου 2017, αντιπροσωπεύοντας το 94% του συνόλου της αξίας του ενεργητικού του Ομίλου, ενώ το κέρδος από την αναπροσαρμογή της αξίας αυτών στη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή ανέρχεται σε € 18,8 εκ.. Η αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων απαιτεί υψηλό επίπεδο κρίσης από τη διοίκηση. Αυτό οφείλεται σε παράγοντες όπως η ιδιαίτερη φύση κάθε ακινήτου, η συγκεκριμένη τοποθεσία στην οποία βρίσκεται και οι προοπτικές σχετικά με τα μελλοντικά έσοδα από ενοίκια κάθε ακινήτου. Όπως προβλέπεται από την κείμενη νομοθεσία, η διοίκηση αναθέτει σε πιστοποιημένους εκτιμητές τη διενέργεια αποτίμησης του συνόλου των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου προκειμένου να υποστηριχθούν οι σχετικές εκτιμήσεις που αποτελούν βάση για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των ακινήτων αυτών. Οι πιστοποιημένοι εκτιμητές διενεργούν την αποτίμηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα	Οι διαδικασίες ελέγχου μας σχετικά με τα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου για τη χρήση που έληξε κατά την 31 Δεκεμβρίου 2017, περιλάμβαναν τα ακόλουθα: • Λάβαμε τις αποτιμήσεις που ετοιμάστηκαν από τους πιστοποιημένους εκτιμητές της διοίκησης με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2017 και επαληθεύσαμε την εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων στα λογιστικά βιβλία του Ομίλου. • Συγκρίναμε τις εύλογες αξίες κατά την 31 Δεκεμβρίου 2017 με αυτές κατά την 31 Δεκεμβρίου 2016 προκειμένου να εκτιμήσουμε αν η μεταβολή τους ήταν σύμφωνη με τις τάσεις της αγοράς και ζητήσαμε από τη διοίκηση να δικαιολογήσει τις σημαντικές αποκλίσεις. • Αξιολογήσαμε και επιβεβαιώσαμε την ανεξαρτησία των πιστοποιημένων εκτιμητών της Εταιρείας, τις ικανότητες και την αντικειμενικότητά τους. • Έλεγξαμε, σε δειγματοληπτική βάση, την ακρίβεια και τη συνάφεια των δεδομένων που παρασχέθηκαν από τη διοίκηση προς τους πιστοποιημένους εκτιμητές και τα οποία χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2017. Τα δεδομένα

Αποτίμησης. Επιπλέον, οι πιστοποιημένοι εκτιμητές προέβησαν σε παραδοχές σχετικά με στοιχεία όπως το αγοραίο μίσθωμα και το προεξοφλητικό επιτόκιο βάσει των διαθέσιμων πληροφοριών αγοράς, προκειμένου να καταλήξουν σε κατάλληλες εκτιμήσεις. Επικεντρώσαμε την προσοχή μας στο θέμα αυτό λόγω του σχετικού μεγέθους των επενδύσεων σε ακίνητα στον ενοποιημένο και εταιρικό Ισολογισμό, τον εγγενώς υποκειμενικό χαρακτήρα των εκτιμήσεων των επενδύσεων σε ακίνητα λόγω της χρήσης υποθέσεων στη μεθοδολογία αποτίμησης και της ευαισθησίας των αποτιμήσεων σε βασικές παραδοχές που χρησιμοποιούνται, όπως τα μισθώματα που αφορούν στις λιγότερο ενεργές αγορές και τα προεξοφλητικά επιτόκια.	αυτά αφορούσαν κυρίως πληροφόρηση σχετική με τις μισθώσεις των ακινήτων, όπως προέκυψαν από τις σχετικές συμβάσεις. • Συνεργαστήκαμε με ειδικούς εμπειρογνώμονες στην εκτίμηση ακινήτων, αξιολογώντας, σε δειγματοληπτική βάση, την καταλληλότητα των μεθοδολογιών που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των βασικών παραδοχών που υιοθετήθηκαν στις διενεργηθείσες αποτιμήσεις (όπως τα προεξοφλητικά επιτόκια και τα μισθώματα της αγοράς). Συγκρίναμε τα μισθώματα της αγοράς, τα προεξοφλητικά επιτόκια ανά περιοχή και τη χρήση του ακινήτου προσδιορίζοντας ένα εύλογο εύρος με βάση τα δεδομένα της αγοράς αναφορικά με τις παραπάνω βασικές παραδοχές. Στην περίπτωση που τα μισθώματα της αγοράς και τα προεξοφλητικά επιτόκια κυμάνθηκαν εκτός των καθορισμένων ορίων, ζητήσαμε από τη διοίκηση να αιτιολογήσει το εύλογο των παραδοχών που εφαρμόστηκαν στην αποτίμηση. Από τις ελεγκτικές μας διαδικασίες προέκυψε ότι οι διενεργηθείσες αποτιμήσεις βασίστηκαν σε εύλογες παραδοχές και σε κατάλληλα δεδομένα. Τα έσοδα από τη μίσθωση των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου υποστηρίζονται από τις υπάρχουσες συμβάσεις, ενώ τα προεξοφλητικά επιτόκια και τα μισθώματα της αγοράς ήταν σύμφωνα με τις προσδοκίες μας που διαμορφώθηκαν με βάση τις υπάρχουσες συνθήκες της αγοράς. Τέλος, διαπιστώσαμε ότι οι γνωστοποιήσεις που περιλαμβάνονται στη σημείωση 6 των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων ήταν κατάλληλες και σύμφωνες με τις απαιτήσεις του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 40.
Επιμέτρηση της αξίας των συμμετοχών της Εταιρείας σε θυγατρικές εταιρείες (Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις). Όπως αναφέρεται στη σημείωση 8 των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων, οι επενδύσεις της Εταιρείας σε θυγατρικές εταιρείες ανέρχονται σε €94,4εκ. στις 31 Δεκεμβρίου 2017. Η διοίκηση εκτιμά ετησίως την ανακτήσιμη αξία των επενδύσεων της Εταιρείας σε θυγατρικές εταιρείες και τη συγκρίνει με την αξία στην οποία περιλαμβάνονται στα λογιστικά βιβλία της Εταιρείας προκειμένου να αποφασίσει εάν απαιτείται σχηματισμός πρόβλεψης απομείωσης της αξίας αυτών. Η διοίκηση έχει καθορίσει ως ανακτήσιμη αξία της κάθε συμμετοχής	Σχετικά με τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες, οι διαδικασίες μας περιλάμβαναν, σε συνεργασία με ειδικούς εμπειρογνώμονες στην εκτίμηση ακινήτων, όσα περιγράφονται στην παραπάνω ενότητα “<i>Επιμέτρηση εύλογης αξίας επενδυτικών ακινήτων</i>” προκειμένου να εκτιμήσουμε την αξία της συμμετοχής της Εταιρείας στα ίδια κεφάλαια της κάθε θυγατρικής εταιρείας, τα οποία ουσιαστικά διαμορφώνονται από τις μεταβολές της αξίας των επενδυτικών τους

της το υψηλότερο ποσό μεταξύ της εύλογης αξίας (μείον το κόστος πώλησης) και της αξίας χρήσης, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 36. Ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας της κάθε συμμετοχής εξαρτάται άμεσα από την εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων που διαθέτει η κάθε θυγατρική εταιρεία κατά την 31^η Δεκεμβρίου κάθε έτους, αφού αυτό είναι το σημαντικότερο κονδύλι στο ενεργητικό της και οι περισσότερες από αυτές δεν διαθέτουν δάνεια στο παθητικό τους. Όσες από τις θυγατρικές εταιρείες διαθέτουν δάνεια, αυτά έχουν ληφθεί από χρηματοπιστωτικούς οργανισμούς σύμφωνα με τους όρους της αγοράς. Ο προσδιορισμός της αξίας χρήσης βασίζεται σε εκτιμήσεις και παραδοχές της διοίκησης σχετικά με παράγοντες όπως οι μελλοντικές ταμειακές ροές της κάθε εταιρείας, η μελλοντική της απόδοση, καθώς επίσης και τα προεξοφλητικά επιτόκια που χρησιμοποιούνται. Επιπλέον, αυτές οι εκτιμήσεις διαφοροποιούνται λόγω των διαφορετικών συνθηκών της αγοράς στις χώρες στις οποίες δραστηριοποιείται ο Όμιλος. Επικεντρώσαμε την προσοχή μας στο ζήτημα αυτό λόγω του σχετικού μεγέθους των επενδύσεων σε θυγατρικές στον εταιρικό Ισολογισμό, τον εγγενώς υποκειμενικό χαρακτήρα των εκτιμήσεων των επενδύσεων σε ακίνητα (όπως περιγράφεται στο πρώτο Κυριότερο Θέμα Ελέγχου) την προβολή των μελλοντικών ταμειακών ροών κάθε θυγατρικής με βάση τις αναμενόμενες μελλοντικές επιδόσεις και τα προεξοφλητικά επιτόκια που χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό του ανακτήσιμου ποσού των επενδύσεων αυτών.	ακινήτων. Για όλες τις συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρείες όπου η εύλογη αξία ήταν μικρότερη από το κόστος στο οποίο αναγράφονταν στα λογιστικά βιβλία της Εταιρείας, εφαρμόσαμε ελεγκτικές διαδικασίες σχετικά με τον προσδιορισμό της αξίας χρήσης αυτών. Σε συνεργασία με ειδικούς εμπειρογνώμονες, αξιολογήσαμε την καταλληλότητα του μαθηματικού μοντέλου που χρησιμοποιήθηκε από τη διοίκηση για τη διαπίστωση του εύλογου των παραδοχών της. Για το σκοπό αυτό προβήκαμε σε: • Συγκριτική αξιολόγηση των βασικών υποθέσεων που χρησιμοποιήθηκαν στα μοντέλα αποτίμησης της διοίκησης, με τις τάσεις της αγοράς και με αντίστοιχες παραδοχές που έγιναν κατά τα προηγούμενα έτη. • Αξιολόγηση πρόβλεψης εσόδων και εξόδων για τη συγκεκριμένη περίοδο, λαμβάνοντας υπόψη τις τρέχουσες συμβάσεις και τους ιστορικούς ρυθμούς ανάπτυξης. • Έλεγχο της μαθηματικής ακρίβειας των μοντέλων ταμειακών ροών (συμπεριλαμβανομένου και δειγματοληπτικού ελέγχου αναφορικά με φόρμουλες που χρησιμοποιήθηκαν στην άσκηση) και συμφωνία των σχετικών δεδομένων με τα εγκεκριμένα επιχειρηματικά σχέδια, όπου αυτά υπήρχαν. • Αξιολόγηση του εύλογου ύψους των προεξοφλητικών επιτοκίων που εφαρμόστηκαν σε σύγκριση με αυτούς της τρέχουσας αγοράς. • Αξιολόγηση τυχόν υπολογισμών αναφορικά με την εφαρμογή χρηματορροών στο διηνεκές. • Αξιολόγηση των γενικότερων υπολογισμών και παραδοχών ότι συνάδουν με τις πρόνοιες του σχετικού Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 36. Τέλος, επαληθεύσαμε την καταλληλότητα των σχετικών γνωστοποιήσεων που περιλαμβάνονται στη σημείωση 8 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Με βάση τις διαδικασίες μας προέκυψε πως οι βασικές υποθέσεις της διοίκησης ήταν εντός εύλογου εύρους.
---	--

Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας “GRIVALIA PROPERTIES Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία” (Εταιρεία) και των θυγατρικών αυτής κατά την 31η Δεκεμβρίου 2017, 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 και συνάδουν με τις κανονιστικές απαιτήσεις του Κωδ. Ν. 2190/1920.

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

1. Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου

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 του Ν. 4336/2015 (μέρος Β), 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 κ.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 κ.ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2017.
- 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».

2. Συμπληρωματική Έκθεση προς την Επιτροπή Ελέγχου

Η γνώμη μας επί των συνημμένων ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι συνεπής με τη Συμπληρωματική Έκθεσή μας προς την Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας.

3. Διορισμός Ελεγκτή

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας με την από 29 Ιουνίου 1999 απόφαση της ετήσιας τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων. Έκτοτε ο διορισμός μας έχει αδιαλείπτως ανανεωθεί για μια συνολική περίοδο 19 ετών με βάση τις κατ' έτος λαμβανόμενες αποφάσεις της τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων.



Αθήνα, 31 Ιανουαρίου 2018

Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

ΠραϊσγουωτερχαουςΚούπερς

Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία

Λ. Κηφισίας 268, Χαλάνδρι

ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Κωνσταντίνος Μιχαλάτος

Α.Μ.ΣΟΕΛ 17701

**ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ

31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2017

Ενοποιημένος και Εταιρικός Ισολογισμός

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό				
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	954.393	849.978	804.995
Ενσώματα πάγια στοιχεία	7	7.345	3.729	3.359
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		343	347	3
Συμμετοχή σε θυγατρικές	8	-	-	94.434
Συμμετοχή σε κοινοπραξίες	9	40.980	3.232	32.173
Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση		99	252	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	10	5.740	3.455	15.367
		1.008.900	860.993	950.331
Κυκλοφορούν ενεργητικό				
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	11	7.261	10.404	6.606
Έντοκα Γραμμάτια Ελληνικού Δημοσίου		8.962	3.973	5.975
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	12	44.725	57.944	40.385
		60.948	72.321	52.966
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		1.069.848	933.314	1.003.297
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Ίδια Κεφάλαια				
Μετοχικό Κεφάλαιο	13	215.684	215.684	215.684
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	13	571.234	571.234	571.234
Ίδιες μετοχές	13	(25.964)	(25.957)	(25.964)
Αποθεματικό παροχών σε συμμετοχικούς τίτλους	13	4.860	3.682	4.860
Λοιπά αποθεματικά	13	12.267	12.596	11.812
Κέρδη εις νέον	13	130.123	85.886	88.053
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		908.204	863.125	865.679
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	14	130.111	43.460	109.076
Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις		4.829	3.279	4.752
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		209	223	209
		135.149	46.962	114.037
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	15	12.826	9.785	11.799
Μερίσματα πληρωτέα		40	40	40
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		5.253	4.486	4.763
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	14	7.952	8.783	6.555
Βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις		424	133	424
		26.495	23.227	23.581
Σύνολο Υποχρεώσεων		161.644	70.189	137.618
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		1.069.848	933.314	1.003.297

Οι σημειώσεις στις σελίδες 42 έως 90 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενοποιημένων και Εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2017.

Ενοποιημένη και Εταιρική Κατάσταση Αποτελεσμάτων

	Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
		31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Κύκλος εργασιών					
Έσοδα	16	64.985	61.305	53.541	50.045
		64.985	61.305	53.541	50.045
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	18.855	(13.593)	18.919	(14.322)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	17	(3.308)	(1.784)	(3.139)	(1.609)
Φόροι σχετιζόμενοι με ακίνητα	18	(5.773)	(5.513)	(4.797)	(4.524)
Εταιρική Κοινωνική Ευθύνη		(200)	(147)	(200)	(147)
Προβλέψεις έναντι επισφαλών απαιτήσεων		-	(1.500)	-	(1.050)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού- Δ.Σ.	19	(7.387)	(4.903)	(7.096)	(4.559)
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων		(124)	(117)	(99)	(94)
Λοιπά έσοδα		134	1.480	6.101	11.061
Απομείωση συμμετοχής		-	-	-	(5.500)
Λοιπά έξοδα	20	(1.814)	(2.801)	(2.035)	(1.759)
Λειτουργικά κέρδη		65.368	32.427	61.195	27.542
Χρηματοοικονομικά έσοδα		993	807	1.431	1.264
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(4.177)	(2.805)	(3.418)	(1.977)
Κέρδος/ (ζημιά) από απόλεια ελέγχου σε θυγατρική	9	253	-	(253)	-
Κέρδος από μεταβολή ποσοστού συμμετοχής σε κοινοπραξία	9	163	-	127	-
Αρνητική υπεραξία από συμμετοχή σε κοινοπραξία		-	947	-	-
Μερίδιο αποτελέσματος από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	9	8.474	35	-	-
Κέρδη προ φόρων		71.074	31.411	59.082	26.829
Φόροι	21	(7.927)	(4.974)	(6.836)	(4.120)
Καθαρά κέρδη χρήσης		63.147	26.437	52.246	22.709
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)					
- Βασικά και Προσαρμοσμένα	23	0,65	0,27		

Ενοποιημένη και Εταιρική Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Καθαρά κέρδη χρήσης	63.147	26.437	52.246	22.709
Λοιπά συνολικά εισοδήματα:				
Ποσά που ενδέχεται να αναταξινομηθούν μεταγενέστερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων				
Μεταφορά συναλλαγματικών διαφορών στα αποτελέσματα μετά από φόρους	(88)	(9)	-	-
Μεταβολές στην εύλογη αξία των διαθεσίμων προς πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	86	-	58	-
Μερίδιο λοιπών συνολικών εσόδων σε κοινοπραξίες που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	(687)	-	-	-
Ποσά που δε θα αναταξινομηθούν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων				
Αναλογιστικές (ζημιές) υποχρέωσης αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία μετά από φόρους	(62)	(11)	(62)	(11)
Σύνολο λοιπών συνολικών (ζημιών) μετά φόρων	(751)	(20)	(4)	(11)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	62.396	26.417	52.242	22.698
Τα συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης κατανέμονται σε:				
-Κατόχους μετοχών της μητρικής εταιρείας	62.396	26.417	52.242	22.698
-Δικαιώματα μειοψηφίας	-	-	-	-
Συνολικά έσοδα μετά από φόρους χρήσης	62.396	26.417	52.242	22.698

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 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	-	-	(13.464)	-	-	-	(13.464)
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	215.684	571.234	(25.957)	3.682	12.596	85.886	863.125
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2017	215.684	571.234	(25.957)	3.682	12.596	85.886	863.125
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	-	-	-	63.147	63.147
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-	(85)	(3)	(88)
Μερίδιο λοιπών συνολικών εσόδων σε κοινοπραξίες που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	-	-	-	-	(687)	-	(687)
Αναλογιστικές (ζημιές) υποχρέωσης αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία μετά από φόρους	-	-	-	-	(76)	14	(62)
Μεταβολές στην εύλογη αξία των διαθεσίμων προς πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	-	-	-	-	86	-	86
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	-	(762)	63.158	62.396
Συναλλαγές με μετόχους:							
Αγορά ιδίων μετοχών	-	-	(7)	-	-	-	(7)
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού θυγατρικής εσωτερικού	-	-	-	-	433	(433)	-
Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους	-	-	-	1.178	-	-	1.178
Μέρισμα χρήσης 2016 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	-	-	(18.488)	(18.488)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	215.684	571.234	(25.964)	4.860	12.267	130.123	908.204

Οι σημειώσεις στις σελίδες 42 έως 90 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενοποιημένων και Εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2017.

Εταιρική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Ίδιες Μετοχές	Αποθεματικό παροχών σε συμμετοχικούς τίτλους	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
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	-	-	(13.464)	-	-	-	(13.464)
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	215.684	571.234	(25.957)	3.682	11.830	54.281	830.754
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2017	215.684	571.234	(25.957)	3.682	11.830	54.281	830.754
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	-	-	-	52.246	52.246
Αναλογιστικές (ζημιές) υποχρέωσης αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία μετά από φόρους	-	-	-	-	(76)	14	(62)
Μεταβολές στην εύλογη αξία των διαθεσίμων προς πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	-	-	-	-	58	-	58
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	-	(18)	52.260	52.242
Συναλλαγές με μετόχους:							
Αγορά ιδίων μετοχών	-	-	(7)	-	-	-	(7)
Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους	-	-	-	1.178	-	-	1.178
Μέρισμα χρήσης 2016 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	-	-	(18.488)	(18.488)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	215.684	571.234	(25.964)	4.860	11.812	88.053	865.679

Οι σημειώσεις στις σελίδες 42 έως 90 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενοποιημένων και Εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2017.

Ενοποιημένη και Εταιρική Κατάσταση Ταμειακών Ροών

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
	01/01 - 31/12/2017	01/01 - 31/12/2016	01/01 - 31/12/2017	01/01 - 31/12/2016
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες				
Καθαρό κέρδος χρήσης	63.147	26.437	52.246	22.709
Λοιπά έσοδα	-	(69)	-	(69)
Μερίσματα από θυγατρική	-	-	(6.022)	(9.582)
Αρνητική υπεραξία από εξαγορά	-	(947)	-	-
Μερίδιο αποτελέσματος από κοινοπραξίες	(8.474)	(35)	-	-
Κέρδος/ (ζημιά) από απώλεια ελέγχου σε θυγατρική	(253)	-	253	-
Κέρδος από μεταβολή ποσοστού συμμετοχής σε κοινοπραξία	(163)	-	(127)	-
Προβλέψεις από απομειώσεις στοιχείων και από παροχές σε συμμετοχικούς τίτλους	1.096	2.761	1.096	7.802
Χρηματοοικονομικά έσοδα	(993)	(807)	(1.431)	(1.264)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	4.177	2.805	3.418	1.977
Φόρος	7.927	4.974	6.836	4.120
(Αύξηση)/ μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	(18.855)	13.593	(18.919)	14.322
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	124	117	99	94
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(3.854)	(4.896)	(3.377)	(3.674)
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων	10.403	3.267	9.369	2.005
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	54.282	47.200	43.441	38.440
Καταβληθέντες τόκοι	(4.456)	(1.590)	(3.697)	(710)
Καταβληθείς φόρος	(8.617)	(3.978)	(6.742)	(2.220)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	41.209	41.632	33.002	35.510
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες				
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής	-	-	(60)	(2.500)
Απόσβεση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής	-	-	-	8.000
Επένδυση σε κοινοπραξία	9	(1.625)	(28.050)	(1.625)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου κοινοπραξίας	9	(625)	-	(625)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα που εξαιρούνται λόγω απώλειας ελέγχου θυγατρικής	(643)	-	-	-
Είσπραξη μερίσματος θυγατρικής	-	-	5.972	9.443
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	(2.425)	(4.824)	(2.397)	(4.824)
Αγορές ακινήτων επένδυσης	(86.816)	(31.792)	(86.816)	(31.792)
Αγορές λοιπών παγίων	(250)	(928)	(250)	(918)
Δάνεια χορηγηθέντα σε θυγατρικές εξωτερικού	10	-	(2.500)	-
Μεταβολή από Έντοκα γραμμάτια Ελληνικού Δημοσίου	(4.902)	(3.973)	(3.434)	(2.483)
Τόκοι εισπραχθέντες	967	733	1.405	1.188
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(122.119)	(43.034)	(116.130)	(26.136)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Αγορές ιδίων μετοχών	(7)	(13.568)	(7)	(13.568)
Αναληφθέντα δάνεια	92.000	-	92.000	-
Αποπληρωμές δανείων	(4.764)	(4.240)	(1.160)	(910)
Αποπληρωμές χρηματοδοτικών μισθώσεων	(1.138)	(3.726)	(1.138)	(3.726)
Μερίσματα πληρωθέντα	22	(18.488)	(18.488)	(30.884)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	67.603	(52.418)	71.207	(49.088)
Καθαρή (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης				
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	12	57.944	52.306	92.020
Επίδραση διακάμανσης συναλλαγματικών ισοτιμιών στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	88	9	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	12	44.725	40.385	52.306

Οι σημειώσεις στις σελίδες 42 έως 90 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενοποιημένων και Εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2017.

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 Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της (μαζί ο «Όμιλος») για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2017 και είναι αναρτημένες στο διαδικτυακό τόπο της μητρικής Εταιρείας (www.grivalia.com).

Η Εταιρεία και ο Όμιλος αποτελούν έναν όμιλο διαχείρισης επενδύσεων ακίνητης περιουσίας με ένα σημαντικό χαρτοφυλάκιο στην Ελλάδα, στην Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη, καθώς και στην Κεντρική Αμερική. 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 2017 ανέρχεται σε 28 και 31 αντίστοιχα (31.12.2016: 28 και 31).

Οι παρούσες Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις (εφεξής οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις) εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο την 30^η Ιανουαρίου 2018 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.

Συγκριτικά στοιχεία

Ορισμένα συγκριτικά στοιχεία αναταξινομήθηκαν, όπου κρίθηκε απαραίτητο, για να είναι συγκρίσιμα με την παρουσίαση που πραγματοποιήθηκε στην κλειόμενη χρήση.

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

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1.1.2017 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση του Ομίλου σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω:

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

ΔΛΠ 7 (Τροποποιήσεις) “Γνωστοποιήσεις”

Οι τροποποιήσεις εισάγουν υποχρεωτικές γνωστοποιήσεις που παρέχουν τη δυνατότητα στους χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων να αξιολογήσουν τις μεταβολές των υποχρεώσεων που προέρχονται από χρηματοδοτικές δραστηριότητες.

ΔΛΠ 12 (Τροποποιήσεις) “Αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων σε μη πραγματοποιηθείσες ζημιές”

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν το λογιστικό χειρισμό σχετικά με την αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων σε μη πραγματοποιηθείσες ζημιές που έχουν προκύψει από δάνεια που επιμετρώνται στην εύλογη αξία. Οι συγκεκριμένες τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στον Όμιλο.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» και μεταγενέστερες τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7 (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2018)

Το ΔΠΧΑ 9 αντικαθιστά τις πρόνοιες του ΔΛΠ 39 που αφορούν στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και συμπεριλαμβάνει επίσης ένα μοντέλο αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών το οποίο αντικαθιστά το μοντέλο των πραγματοποιημένων πιστωτικών ζημιών που εφαρμόζεται σήμερα. Το ΔΠΧΑ 9 καθιερώνει μία προσέγγιση της λογιστικής αντιστάθμισης βασιζόμενη σε αρχές και αντιμετωπίζει ασυνέπειες και αδυναμίες στο τρέχων μοντέλο του ΔΛΠ 39.

Ο Όμιλος επί του παρόντος αξιολογεί την επίπτωση των νέων απαιτήσεων, ωστόσο δεν αναμένει σημαντική ποσοτική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις κατά τη μετάβαση στο ΔΠΧΑ 9.

ΔΠΧΑ 9 (Τροποποιήσεις) “Δικαιώματα πρόωρης αποπληρωμής με καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης” (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2019)

Οι τροποποιήσεις παρέχουν στις εταιρείες τη δυνατότητα, εφόσον πληρούν μία συγκεκριμένη συνθήκη, να επιμετρούν χρηματοοικονομικά στοιχεία με δικαίωμα πρόωρης αποπληρωμής και καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης (negative compensation) στο αναπόσβεστο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων αντί στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Ο Όμιλος δεν μπορεί να εφαρμόσει νωρίτερα τις τροποποιήσεις, καθώς δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Ο Όμιλος επί του παρόντος αξιολογεί την επίπτωση των τροποποιήσεων στο πλαίσιο αξιολόγησης του για τη μετάβαση στο ΔΠΧΑ 9.

ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2018)

Το ΔΠΧΑ 15 εκδόθηκε τον Μάιο του 2014. Σκοπός του προτύπου είναι να παρέχει ένα ενιαίο, κατανοητό μοντέλο αναγνώρισης των εσόδων από όλα τα συμβόλαια με πελάτες ώστε να βελτιώσει τη συγκρισιμότητα μεταξύ εταιρειών του ίδιου κλάδου, διαφορετικών κλάδων και διαφορετικών κεφαλαιαγορών. Περιλαμβάνει τις αρχές που πρέπει να εφαρμόσει μία οικονομική οντότητα για να προσδιορίσει την επιμέτρηση των εσόδων και τη χρονική στιγμή της αναγνώρισής τους. Η βασική αρχή είναι ότι μία οικονομική οντότητα θα αναγνωρίσει τα έσοδα με τρόπο που να απεικονίζει τη μεταβίβαση των αγαθών ή υπηρεσιών στους πελάτες στο ποσό το οποίο αναμένει να δικαιούται σε αντάλλαγμα για αυτά τα αγαθά ή τις υπηρεσίες.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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 λόγω της φύσης της δραστηριότητας του Ομίλου.

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2019)

Το ΔΠΧΑ 16 εκδόθηκε τον Ιανουάριο του 2016 και αντικαθιστά το ΔΛΠ 17. Σκοπός του προτύπου είναι να εξασφαλίσει ότι οι μισθωτές και οι εκμισθωτές παρέχουν χρήσιμη πληροφόρηση που παρουσιάζει εύλογα την ουσία των συναλλαγών που αφορούν μισθώσεις. Το ΔΠΧΑ 16 εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο για το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του μισθωτή, το οποίο απαιτεί ο μισθωτής να αναγνωρίζει περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις για όλες τις συμβάσεις μισθώσεων με διάρκεια άνω των 12 μηνών, εκτός εάν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι μη σημαντικής αξίας. Σχετικά με το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του εκμισθωτή, το ΔΠΧΑ 16 ενσωματώνει ουσιαστικά τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 17. Επομένως, ο εκμισθωτής συνεχίζει να κατηγοριοποιεί τις συμβάσεις μισθώσεων σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές μισθώσεις, και να ακολουθεί διαφορετικό λογιστικό χειρισμό για κάθε τύπο σύμβασης.

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

ΔΠΧΑ 17 “Ασφαλιστήρια συμβόλαια” (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2021)

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

ΔΠΧΑ 2 (Τροποποιήσεις) “Ταξινόμηση και επιμέτρηση συναλλαγών που αφορούν παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών” (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2018)

Η τροποποίηση παρέχει διευκρινήσεις σχετικά με τη βάση επιμέτρησης όσον αφορά παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται σε μετρητά και τον λογιστικό χειρισμό σχετικά με τροποποιήσεις σε όρους που μεταβάλλουν μία παροχή που διακανονίζεται σε μετρητά σε παροχή που διακανονίζεται σε συμμετοχικούς τίτλους. Επιπλέον, εισάγουν μία εξαίρεση όσον αφορά τις αρχές του ΔΠΧΑ 2 με βάση την οποία μία παροχή θα πρέπει να αντιμετωπίζεται σαν να επρόκειτο να διακανονιστεί εξ ολοκλήρου σε συμμετοχικούς τίτλους, στις περιπτώσεις όπου ο εργοδότης υποχρεούται να παρακρατά ένα ποσό προς κάλυψη των φορολογικών υποχρεώσεων των εργαζομένων που προκύπτουν από παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και να το αποδίδει στις φορολογικές αρχές. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 40 (Τροποποιήσεις) “Μεταφορές επενδυτικών ακινήτων” (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2018)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι προκειμένου να μπορεί να πραγματοποιηθεί μεταφορά προς ή από τα επενδυτικά ακίνητα θα πρέπει να έχει πραγματοποιηθεί αλλαγή στη χρήση. Προκειμένου να θεωρηθεί ότι έχει επέλθει αλλαγή στη χρήση ενός ακινήτου, θα πρέπει να αξιολογηθεί κατά πόσο το ακίνητο πληροί τον ορισμό και η αλλαγή στη χρήση να μπορεί να τεκμηριωθεί. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

IAS 28 (Τροποποιήσεις) “Μακροπρόθεσμες συμμετοχές σε συγγενείς και κοινοπραξίες” (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2019)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι οι οντότητες πρέπει να λογιστικοποιούν τις μακροπρόθεσμες συμμετοχές τους σε μία συγγενή εταιρεία ή κοινοπραξία - στις οποίες δεν εφαρμόζεται η μέθοδος της καθαρής θέσης - με βάση το ΔΠΧΑ 9. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π 22 “Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και προκαταβολές” (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2018)

Η Διερμηνεία παρέχει καθοδήγηση σχετικά με πως προσδιορίζεται η ημερομηνία της συναλλαγής όταν εφαρμόζεται το πρότυπο που αφορά τις συναλλαγές σε ξένο νόμισμα, ΔΛΠ 21. Η Διερμηνεία έχει εφαρμογή όταν μία οντότητα είτε καταβάλει, είτε εισπράττει προκαταβολικά τίμημα για συμβάσεις που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα. Η Διερμηνεία δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π 23 “Αβεβαιότητα σχετικά με τον χειρισμό θεμάτων φορολογίας εισοδήματος” (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019)

Η Διερμηνεία παρέχει επεξηγήσεις ως προς την αναγνώριση και επιμέτρηση του τρέχοντος και αναβαλλόμενου φόρου εισοδήματος όταν υπάρχει αβεβαιότητα σχετικά με τη φορολογική αντιμετώπιση κάποιων στοιχείων. Το Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π 23 έχει εφαρμογή σε όλες τις πτυχές της λογιστικοποίησης του φόρου εισοδήματος όταν υπάρχει τέτοια αβεβαιότητα, συμπεριλαμβανομένου του φορολογητέου κέρδους/ ζημιάς, της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τα φορολογικά κέρδη και φορολογικές ζημιές και τους φορολογικούς συντελεστές. Η Διερμηνεία δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ (Κύκλος 2014 – 2016)

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιγράφουν τις βασικές αλλαγές σε δύο ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 12 “Γνωστοποίηση συμμετοχής σε άλλες οικονομικές οντότητες”

Η τροποποίηση παρέχει διευκρινήσεις σχετικά με το ότι η υποχρέωση για παροχή των γνωστοποιήσεων του ΔΠΧΑ 12 έχει εφαρμογή σε συμμετοχές σε οντότητες που έχουν κατηγοριοποιηθεί ως διακρατούμενες προς πώληση, εκτός της υποχρέωσης για παροχή συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης. Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2017.

ΔΛΠ 28 “Συμμετοχές σε συγγενείς και κοινοπραξίες”

Οι τροποποιήσεις παρέχουν διευκρινήσεις ως προς το ότι όταν οι οργανισμοί διαχείρισης επενδύσεων κεφαλαίων, τα αμοιβαία κεφάλαια, και οντότητες με παρόμοιες δραστηριότητες εφαρμόζουν την επιλογή να επιμετρούν τις συμμετοχές σε συγγενείς ή κοινοπραξίες σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, αυτή η επιλογή θα πρέπει να γίνει ξεχωριστά για κάθε συγγενή ή κοινοπραξία κατά την αρχική αναγνώριση. Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2018.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ (Κύκλος 2015 – 2017) (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2019)

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιλαμβάνουν αλλαγές σε τέσσερα ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 3 “Συνενώσεις επιχειρήσεων”

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πως μία οντότητα επαναμετρά το ποσοστό που κατείχε προηγουμένως σε μία από κοινού ελεγχόμενη δραστηριότητα όταν αποκτά τον έλεγχο της επιχείρησης αυτής.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

ΔΠΧΑ 11 “Από κοινού συμφωνίες”

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πως μία οντότητα δεν επαναμετρά το ποσοστό που κατείχε προηγουμένως σε μία από κοινού ελεγχόμενη δραστηριότητα όταν αποκτά από κοινού έλεγχο στην επιχείρηση αυτή.

ΔΛΠ 12 “Φόροι εισοδήματος”

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πως μία οντότητα λογιστικοποιεί όλες τις επιπτώσεις στο φόρο εισοδήματος από πληρωμές μερισμάτων με τον ίδιο τρόπο.

IAS 23 “Κόστος δανεισμού”

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

2.3 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 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.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

β) Πώληση θυγατρικής

Όταν ο Όμιλος παύσει να έχει έλεγχο, το εναπομένον ποσοστό συμμετοχής επιμετράται εκ νέου στην εύλογη αξία του, ενώ τυχόν διαφορές που προκύπτουν σε σχέση με την τρέχουσα αξία καταχωρούνται στα αποτελέσματα. Κατόπιν, το περιουσιακό αυτό στοιχείο αναγνωρίζεται ως συγγενής επιχείρηση, κοινοπραξία ή χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ενεργητικού στην εύλογη αυτή αξία. Επιπροσθέτως, σχετικά ποσά που είχαν προηγουμένως καταχωρηθεί στα λοιπά συνολικά εισοδήματα λογιστικοποιούνται με τον ίδιο τρόπο που θα ακολουθούσαν σε περίπτωση πώλησης των εν λόγω περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, δηλαδή μπορεί να μεταφερθούν στα αποτελέσματα.

γ) 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 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.

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.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

(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 θυγατρικής εξωτερικού και μετατρέπονται με βάση την τιμή συναλλάγματος που ισχύει κατά την ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων. Όλες οι συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν, καταχωρούνται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα.

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 κυρίως γραφεία και καταστήματα σε ιδιότητα οικόπεδα, ιδιότητα 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 επενδυτικό ακίνητο 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).

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.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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.

Σε αρκετές περιπτώσεις απόκτησης επενδυτικών ακινήτων, προκύπτει κέρδος για τον Όμιλο και την Εταιρεία λόγω αγοράς σε τιμή ευκαιρίας. Το σχετικό κέρδος περιλαμβάνεται στην γραμμή «Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία». Βλέπε σχετικά σημείωση 6.

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. Ο Όμιλος δεν κεφαλαιοποίησε κόστη δανεισμού κατά την κλειόμενη χρήση.

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.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν είναι πιθανό ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη θα εισπρεύσουν στον Όμιλο, καθώς και ότι 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 ζημιά 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 ουσιαστικά 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 ουσιαστικές λειτουργικές μισθώσεις για τις χρήσεις που έχουν συνταχθεί οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις.
- (ii) Χρηματοδοτική μίσθωση – οι μισθώσεις παγίων όπου ο Όμιλος αναλαμβάνει ουσιαστικά 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 2.23 για την αναγνώριση των εσόδων από μισθώματα.

Ο Όμιλος προς το παρόν δε διενεργεί χρηματοδοτικές μισθώσεις ακινήτων.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

2.10 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

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

(α) Υπεραξία

Η υπεραξία καταχωρείται ως το υπερβάλλον ποσό 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.

2.11 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.

2.12 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

2.12.1 Ταξινόμηση

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου περιλαμβάνουν δάνεια και απαιτήσεις και διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία. Ο Όμιλος δεν κατέχει άλλα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία όπως χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώμενα στην εύλογη αξία τους με μεταβολές στα αποτελέσματα και επενδύσεις κατεχόμενες ως τη λήξη κατά την ημερομηνία Ισολογισμού. Η Διοίκηση προσδιορίζει την ταξινόμηση κατά την αρχική αναγνώριση.

α) Δάνεια και απαιτήσεις

Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με πάγιες ή προσδιορισμένες πληρωμές, τα οποία δε διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές. Τα δάνεια και οι απαιτήσεις περιλαμβάνονται στο κυκλοφορούν

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

ενεργητικό, εκτός από εκείνα με λήξεις μεγαλύτερες των 12 μηνών από την ημερομηνία Ισολογισμού. Τα τελευταία συμπεριλαμβάνονται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία. Τα δάνεια και απαιτήσεις του Ομίλου περιλαμβάνουν τα κονδύλια «Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις», «Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις» και «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» που παρουσιάζονται στον Ισολογισμό (σημειώσεις 2.13 και 2.14).

β) Διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία είτε προσδιορίζονται σε αυτήν την κατηγορία, είτε δε μπορούν να ενταχθούν σε κάποια άλλη κατηγορία. Περιλαμβάνονται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία, εφόσον δεν λήγουν ή η Διοίκηση δεν έχει την πρόθεση να τα ρευστοποιήσει μέσα σε 12 μήνες από την ημερομηνία Ισολογισμού. Διαφορετικά περιλαμβάνονται στο κυκλοφορούν ενεργητικό. Τα διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου περιλαμβάνουν το κονδύλι «Έντοκα Γραμμάτια Ελληνικού Δημοσίου».

2.12.2 Αναγνώριση και επιμέτρηση

Κατά την αναγνώρισή τους ως χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, τα δάνεια και οι απαιτήσεις και τα διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούνται στην εύλογη αξία πλέον των δαπανών συναλλαγής. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία παύουν να αναγνωρίζονται όταν το δικαίωμα στις ταμειακές ροές από τις επενδύσεις λήγει ή μεταβιβάζεται και ο Όμιλος έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που συνεπάγεται η ιδιοκτησία. Μεταγενέστερα, τα δάνεια και απαιτήσεις επιμετρώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου, ενώ τα διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρώνται στην εύλογη αξία. Τα κέρδη ή οι ζημιές που προκύπτουν από τις μεταβολές της εύλογης αξίας των διαθεσίμων προς πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων καταχωρούνται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα. Όταν τα διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία πωλούνται ή απομειώνονται, οι συσσωρευμένες μεταβολές της εύλογης αξίας που έχουν καταχωρηθεί στα ίδια κεφάλαια, μεταφέρονται στα αποτελέσματα.

2.12.3 Απομείωση αξίας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Ο Όμιλος αξιολογεί σε κάθε ημερομηνία Ισολογισμού εάν υπάρχουν ενδείξεις ότι ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή μια ομάδα χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων έχει απομειωθεί. Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή μία ομάδα χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων είναι απομειωμένο και έχουν πραγματοποιηθεί ζημιές απομείωσης, αν και μόνο αν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη απομείωσης σαν αποτέλεσμα ενός ή περισσότερων γεγονότων που συνέβησαν μετά την αρχική αναγνώριση του περιουσιακού στοιχείου (‘ζημιογόνο γεγονός’) και αυτό το ζημιογόνο γεγονός (ή γεγονότα) έχει επίδραση στις μελλοντικές ταμειακές ροές του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή της ομάδας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, και η επίδραση αυτή μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα.

Ενδείξεις απομείωσης μπορεί να αποτελούν τα εξής γεγονότα: σημαντική οικονομική δυσκολία του χρεώστη ή ομάδας χρεωστών, καθυστέρηση ή διακοπή πληρωμής τόκων και δόσεων, πιθανότητα χρεοκοπίας ή άλλης χρηματοοικονομικής αναδιοργάνωσης και παρατηρήσιμα στοιχεία που δείχνουν μετρήσιμη μείωση στις αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές.

Αν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι υπάρχει ζημιά απομείωσης που αφορά δάνεια και απαιτήσεις, το ποσό της ζημιάς επιμετράται ως η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών (εξαιρώντας μελλοντικές πιστωτικές ζημιές που δεν έχουν πραγματοποιηθεί) προεξοφλημένες με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο του περιουσιακού στοιχείου. Η λογιστική αξία των περιουσιακών στοιχείων μειώνεται με το ποσό της ζημιάς απομείωσης και η ζημιά καταχωρείται στα αποτελέσματα. Αν ένα δάνειο έχει μεταβλητό επιτόκιο, το επιτόκιο προεξοφλήθηκε για την επιμέτρηση της ζημιάς απομείωσης είναι το τρέχον αποτελεσματικό επιτόκιο όπως προσδιορίστηκε από τη σύμβαση.

Αν σε επόμενη περίοδο, το ποσό της απομείωσης μειωθεί και η μείωση μπορεί αντικειμενικά να συσχετισθεί με γεγονός που συνέβη μετά την αναγνώριση της απομείωσης (π.χ. βελτίωση της πιστοληπτικής διαβάθμισης του χρεώστη), η αναστροφή της αναγνωρισμένης ζημιάς απομείωσης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Για τα διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αφορούν επενδύσεις σε ομόλογα, εφόσον υπάρχουν αντικειμενικές ενδείξεις απομείωσης, η σωρευμένη ζημιά – που υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ του κόστους αγοράς και της τρέχουσας εύλογης αξίας, μείον τις ζημιές απομείωσης του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου που αναγνωρίστηκαν προηγούμενως ως έξοδο στα αποτελέσματα – μεταφέρεται από τα ίδια κεφάλαια στα αποτελέσματα. Αν, σε μεταγενέστερη περίοδο, η εύλογη αξία ενός ομολόγου διαθέσιμου προς πώληση αυξηθεί και η αύξηση μπορεί αντικειμενικά να συσχετισθεί με ένα γεγονός που συνέβη σε μεταγενέστερη περίοδο από την καταχώριση της ζημιάς απομείωσης στα αποτελέσματα, τότε η ζημιά απομείωσης μπορεί να αναστραφεί μέσω των αποτελεσμάτων.

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.

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 και αποθεματικό υπέρ το άρτιο

Οι κοινές μετοχές και το αποθεματικό υπέρ το άρτιο καταχωρούνται στα Ίδια Κεφάλαια. Τα έξοδα αύξησης 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 Εγγυήσεις

Η Εταιρεία λαμβάνει προκαταβολές από τους μισθωτές ως εγγύηση στα πλαίσια των λειτουργικών μισθώσεων. Οι συγκεκριμένες εγγυήσεις αποτελούν χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις με βάση το ΔΛΠ 39 και αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Οι εγγυήσεις 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, οπότε καταχωρούνται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

2.19 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.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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 εκταμιευθεί. 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.

2.20 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 προσανξημένου 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 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 21). Ως αποτέλεσμα του φορολογικού καθεστώτος της Εταιρείας, δεν προκύπτουν πλέον προσωρινές διαφορές.

2.21 Παροχές στο προσωπικό

α) Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία

Οι παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνουν τόσο προγράμματα καθορισμένων παροχών όσο και προγράμματα καθορισμένων εισφορών.

Πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών είναι ένα συνταξιοδοτικό πρόγραμμα, στο οποίο ο Όμιλος πληρώνει πάγιες εισφορές σε μία ξεχωριστή εταιρεία. Ο Όμιλος δεν έχει καμία νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση να πληρώσει επιπλέον εισφορές, αν τα επενδυμένα περιουσιακά στοιχεία είναι ανεπαρκή για να αντιμετωπίσουν τις αναμενόμενες παροχές για την υπηρεσία των εργαζομένων που αφορά την τρέχουσα περίοδο καθώς και προγενέστερες περιόδους.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Πρόγραμμα καθορισμένων παροχών είναι ένα συνταξιοδοτικό πρόγραμμα που δεν είναι πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών.

Συνήθως, τα προγράμματα καθορισμένων παροχών καθορίζουν το ποσό της συνταξιοδοτικής παροχής που θα λάβει ένας εργαζόμενος κατά τη συνταξιοδότησή του, η οποία εξαρτάται συνήθως από έναν ή περισσότερους παράγοντες όπως η ηλικία, τα χρόνια προϋπηρεσίας και η αποζημίωση.

Η υποχρέωση που καταχωρείται στον Ισολογισμό για τα προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή κατά την ημερομηνία Ισολογισμού. Η δέσμευση της καθορισμένης παροχής υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβεβλημένης πιστωτικής μονάδος. Η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή υπολογίζεται με την προεξόφληση των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών εκροών χρησιμοποιώντας επιτόκια υψηλής ποιότητας εταιρικών ομολόγων που εκφράζονται στο νόμισμα στο οποίο η παροχή θα πληρωθεί και που έχουν διάρκεια που προσεγγίζει τη διάρκεια της σχετικής συνταξιοδοτικής υποχρέωσης. Στις χώρες όπου δεν υπάρχει συγκροτημένη αγορά σε τέτοια ομόλογα, χρησιμοποιούνται τα επιτόκια της αγοράς των κρατικών ομολόγων.

Το κόστος τρέχουσας απασχόλησης του προγράμματος καθορισμένων παροχών αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων εκτός από την περίπτωση που συμπεριλαμβάνεται στο κόστος ενός περιουσιακού στοιχείου. Το κόστος τρέχουσας απασχόλησης αντανάκλα την αύξηση της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών που προέρχεται από την απασχόληση των εργαζομένων μέσα στη χρήση καθώς και μεταβολές λόγω περικοπών ή διακανονισμών.

Το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται άμεσα στα αποτελέσματα.

Το κόστος τόκων συμπεριλαμβάνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στις παροχές σε εργαζομένους.

Τα αναλογιστικά κέρδη και ζημιές που προκύπτουν από εμπειρικές προσαρμογές και από αλλαγές σε αναλογιστικές υποθέσεις αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα στη χρήση που έχουν προκύψει.

Για τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών, ο Όμιλος πληρώνει εισφορές σε δημόσια ή ιδιωτικά ασφαλιστικά ταμεία είτε υποχρεωτικά είτε συμβατικά είτε εθελοντικά. Μετά την πληρωμή των εισφορών δεν υφίσταται περαιτέρω δέσμευση για τον Όμιλο. Οι εισφορές αναγνωρίζονται σαν κόστος παροχών σε εργαζομένους όταν αυτές καθίστανται πληρωτέες. Οι προπληρωμένες εισφορές αναγνωρίζονται σαν περιουσιακό στοιχείο κατά την έκταση που η προπληρωμή θα οδηγήσει σε μείωση μελλοντικών πληρωμών ή επιστροφή χρημάτων.

β) Προγράμματα διανομής κερδών και πρόσθετων παροχών

Ο Όμιλος αναγνωρίζει μία υποχρέωση και ένα έξοδο για τις πρόσθετες παροχές και τη συμμετοχή στα κέρδη, χρησιμοποιώντας μια μέθοδο υπολογισμού που λαμβάνει υπόψη τα καταναμημένα κέρδη στους μετόχους, ύστερα από ορισμένες προσαρμογές. Ο Όμιλος αναγνωρίζει μία πρόβλεψη όταν υπάρχει δέσμευση νομική ή τεκμαιρόμενη ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων.

2.22 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.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

2.23 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.

2.24 Έσοδα από τόκους

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

2.25 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.

2.26 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.

2.27 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.

2.28 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 επενδυτικών ακινήτων για τα οποία απαιτείται σημαντικό χρονικό διάστημα κατασκευαστικής περιόδου, οι οποίες προσαυξάνουν το κόστος των επενδυτικών ακινήτων, 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

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

ελήφθησαν μεταξύ των συμβαλλομένων που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου, τα κόστη συναλλαγής και κάθε επαύξηση ή έκπτωση.

2.29 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 κίνδυνος ρευστότητας. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα χρηματοοικονομικά μέσα τα οποία περιλαμβάνονται στα κονδύλια «Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις», «Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις», «Έντοκα Γραμμάτια Ελληνικού Δημοσίου», «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα», «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις», «Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις», «Βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις», «Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις και «Δάνεια συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων». 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 λόγω των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα, των αναγνωρισμένων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που δεν είναι στο λειτουργικό νόμισμα της κάθε εταιρείας του Ομίλου και από τις επενδύσεις του Ομίλου στις θυγατρικές εξωτερικού. Η έκθεση του Ομίλου σε συναλλαγματικό κίνδυνο κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2017 και 2016 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 δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους. Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή τιμών σε μη χρηματοοικονομικά μέσα όπως την αξία 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, τα περισσότερα μισθωτήρια συμβόλαια των εμπορικών χώρων / καταστημάτων εμπεριέχουν και όρους μισθώματος βάσει ποσοστού καθαρών πωλήσεων του ακινήτου. Τα μεταβλητά μισθώματα, κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2017 δεν είχαν επίδραση στα αποτελέσματα της Εταιρείας και του Ομίλου.

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

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

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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 και τραπεζικών δανείων, 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 +/- €844 (31.12.2016: +/- €97).

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο Όμιλος έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις καταθέσεις όψεως και προθεσμίας και τις εμπορικές απαιτήσεις που προκύπτουν 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. 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. Να σημειωθεί ότι ο Όμιλος τοποθετεί τα χρηματικά του διαθέσιμα σε συστημικές τράπεζες και θυγατρικές συστημικών τραπεζών. Πιο συγκεκριμένα κατά την 31.12.2017 το 78% περίπου των διαθεσίμων του Ομίλου βρίσκεται στην Alpha Bank Cyprus LTD, το 16% περίπου σε ελληνικές συστημικές τράπεζες και το υπολειπόμενο 6% περίπου σε χώρες της Νέας Ευρώπης.

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

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):

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2017:

Όμιλος

	Μέχρι 1 έτος	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία				
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	-	2.300	2.064	1.376
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	7.261	-	-	-
Έντοκα Γραμμάτια Ελληνικού Δημοσίου	8.962	-	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	44.725	-	-	-
	60.948	2.300	2.064	1.376
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις				
Δάνεια συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	11.127	23.380	103.659	13.747
Εγγυήσεις	424	101	445	4.283
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (συμπεριλαμβανομένων μερισμάτων)	9.288	-	-	-
	20.839	23.481	104.104	18.030

Εταιρεία

	Μέχρι 1 έτος	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία				
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	-	1.901	1.556	11.910
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	6.606	-	-	-
Έντοκα Γραμμάτια Ελληνικού Δημοσίου	5.975	-	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	40.385	-	-	-
	52.966	1.901	1.556	11.910
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις				
Δάνεια συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	9.107	8.641	96.357	13.747
Εγγυήσεις	424	101	368	4.283
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (συμπεριλαμβανομένων μερισμάτων)	8.261	-	-	-
	17.792	8.742	96.725	18.030

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

Όμιλος

	Μέχρι 1 έτος	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία				
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	-	528	1.265	1.662
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	10.404	-	-	-
Έντοκα Γραμμάτια Ελληνικού Δημοσίου	3.973	-	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	57.944	-	-	-
	72.321	528	1.265	1.662
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις				
Δάνεια συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	10.093	4.757	42.503	-
Εγγυήσεις	133	858	242	2.179
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (συμπεριλαμβανομένων μερισμάτων)	6.304	-	-	-
	16.530	5.615	42.745	2.179

Εταιρεία

	Μέχρι 1 έτος	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία				
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	-	421	956	9.496
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	8.765	-	-	-
Έντοκα Γραμμάτια Ελληνικού Δημοσίου	2.483	-	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	52.306	-	-	-
	63.554	421	956	9.496
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις				
Δάνεια συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	5.682	2.705	20.501	-
Εγγυήσεις	133	858	242	2.179
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (συμπεριλαμβανομένων μερισμάτων)	5.218	-	-	-
	11.033	3.563	20.743	2.179

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

3.2 Προσδιορισμός των εύλογων αξιών

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.

Κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2017, η λογιστική αξία όλων των χρηματοοικονομικών στοιχείων (λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις, εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, Έντοκα Γραμμάτια Ελληνικού Δημοσίου, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, βραχυπρόθεσμος και μακροπρόθεσμος δανεισμός, μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις και λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις) προσέγγιζε την εύλογη αξία τους.

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 2017 και 31^η Δεκεμβρίου 2016:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Δάνεια συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	138.063	52.243	115.631	26.177
Σύνολο Στοιχείων Ενεργητικού	1.069.848	933.314	1.003.297	873.350
Δείκτης Μόχλευσης	13%	6%	12%	3%

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

α) 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 τα προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια στην αγορά, καθώς και τα κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια.

β) Εκτίμηση της αξίας των επενδύσεων της Εταιρείας σε θυγατρικές εταιρείες

Η Διοίκηση εκτιμά ετησίως την ανακτήσιμη αξία των επενδύσεων της Εταιρείας σε θυγατρικές εταιρείες και τη συγκρίνει με την αξία με την οποία περιλαμβάνονται στα λογιστικά βιβλία της Εταιρείας προκειμένου να αποφασίσει εάν απαιτείται σχηματισμός πρόβλεψης απομείωσης της αξίας αυτών. Η Διοίκηση έχει καθορίσει ως ανακτήσιμη αξία της κάθε συμμετοχής της, το υψηλότερο ποσό μεταξύ της εύλογης αξίας (μείον το κόστος πώλησης) και της αξίας χρήσης. Ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας της κάθε συμμετοχής εξαρτάται άμεσα από την εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων που διαθέτει η κάθε θυγατρική εταιρεία κατά την 31^η Δεκεμβρίου κάθε έτους, αφού αυτό είναι το σημαντικότερο κονδύλι στο ενεργητικό της και οι περισσότερες από αυτές δε διαθέτουν δάνεια στο παθητικό τους. Όσες διαθέτουν δάνεια, αυτά έχουν ληφθεί από χρηματοπιστωτικούς οργανισμούς σύμφωνα με τους όρους της αγοράς.

Ο προσδιορισμός της αξίας χρήσης βασίζεται σε εκτιμήσεις της Διοίκησης σχετικά με παράγοντες όπως οι μελλοντικές ταμειακές ροές της κάθε εταιρείας, η μελλοντική της απόδοση, καθώς επίσης και τα προεξοφλητικά επιτόκια που χρησιμοποιούνται.

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 και τα λοιπά έσοδα και έξοδα. Παρακάτω παρατίθεται συμφωνία μεταξύ των λειτουργικών κερδών των τομέων δραστηριότητας που αξιολογούνται από τη Διοίκηση και των καθαρών κερδών του Ομίλου, όπως εμφανίζονται στην Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων την 31.12.2017 και 31.12.2016.

Η Διοίκηση δεν παρακολουθεί τις επενδύσεις σε κοινοπραξίες, τις προσθήκες ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων και τις υποχρεώσεις ανά τομέα δραστηριότητας.

Α) Λειτουργικοί τομείς Ομίλου

Για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2017:

	Βιομηχανικά Γραφεία	Κτίρια	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Μικτή Χρήση	Ειδική Χρήση	Σύνολο
ΠΩΛΗΣΕΙΣ						
Έσοδα ενοικίων	23.939	4.175	20.744	11.416	4.762	65.036
(Έξοδα) κοινοχρήστων	(46)	-	-	(5)	-	(51)
Σύνολο	23.893	4.175	20.744	11.411	4.762	64.985
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ						
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	987	84	11.611	5.260	913	18.855
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(1.216)	(245)	(910)	(658)	(279)	(3.308)
Φόροι σχετιζόμενοι με ακίνητα	(2.093)	(374)	(1.869)	(1.010)	(427)	(5.773)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(4.040)	(65)	(2)	(70)	-	(4.177)
Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	17.531	3.575	29.574	14.933	4.969	70.582
Συμφωνία καθαρών κερδών χρήσης:						
Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα						70.582
Χρηματοοικονομικά έσοδα						993
Λοιπά έσοδα						(9.525)
Λοιπά έσοδα						134
Κέρδος από απώλεια ελέγχου σε θυγατρική						253
Κέρδος από μεταβολή ποσοστού συμμετοχής σε κοινοπραξία						163
Μερίδιο αποτελέσματος από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης						8.474
Φόροι						(7.927)
Καθαρά κέρδη χρήσης						63.147

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων ανά τομέα:

	Γραφεία	Βιομηχανικά Κτίρια	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Μικτή Χρήση	Ειδική Χρήση	Σύνολο
Αγορά ακινήτων επένδυσης	-	-	47.148	39.704	-	86.852
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	752	60	107	1.219	145	2.283
Σύνολο	752	60	47.255	40.923	145	89.135

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

	Γραφεία	Βιομηχανικά Κτίρια	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Μικτή Χρήση	Ειδική Χρήση	Σύνολο
ΠΩΛΗΣΕΙΣ						
Έσοδα ενοικίων	23.140	4.726	19.458	10.098	3.939	61.361
(Έξοδα) κοινόχρηστων	(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 σύλλογη αξία	(4.149)	(2.611)	(969)	(5.122)	(742)	(13.593)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(656)	(152)	(514)	(335)	(127)	(1.784)
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	15.771	3.665	2.713	36.110

Συμφωνία καθαρών κερδών χρήσης:

Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	36.110
Χρηματοοικονομικά έσοδα	807
Λοιπά έξοδα	(7.968)
Λοιπά έσοδα	1.515
Αρνητική υπεραξία από συμμετοχή σε κοινοπραξία	947
Φόροι	(4.974)
Καθαρά κέρδη χρήσης	26.437

Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων ανά τομέα:

	Γραφεία	Βιομηχανικά Κτίρια	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Μικτή Χρήση	Ειδική Χρήση	Σύνολο
Αγορά ακινήτων επένδυσης	15.326	-	5.925	11.599	-	32.850
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	785	34	122	4.162	20	5.123
Σύνολο	16.111	34	6.047	15.761	20	37.973

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Β) Γεωγραφικοί τομείς

Για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2017:

	Σύνολο εσόδων	Μη κυκλοφορούν ενεργητικό
Ελλάδα	59.372	916.420
Ρουμανία	4.828	72.759
Σερβία	785	13.882
	64.985	1.003.061

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

	Σύνολο εσόδων	Μη κυκλοφορούν ενεργητικό
Ελλάδα	55.614	768.656
Ρουμανία	4.904	74.955
Σερβία	787	13.675
	61.305	857.286

Στην ανωτέρω ανάλυση του μη κυκλοφορούντος ενεργητικού ανά γεωγραφική ζώνη δεν περιλαμβάνονται τα κονδύλια “Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση” και “Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις”.

Τα έσοδα από μισθώσεις τα οποία υπερβαίνουν το 10% των συνολικών εσόδων του Ομίλου της χρήσης 2017, προέρχονται από το χαρτοφυλάκιο του ΤΑΙΠΕΔ (22%), τον Όμιλο Eurobank Ergasias (22%) και την Praktiker (16%).

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

6. Επενδύσεις σε ακίνητα

	Όμιλος	
	31/12/2017	31/12/2016
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	849.978	825.598
Προσθήκες:		
Αγορές ακινήτων επένδυσης	86.852	32.850
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	2.283	5.123
Μεταφορά σε ενσώματα πάγια - ιδιοχρησιμοποιούμενο	(3.575)	-
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	18.855	(13.593)
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	954.393	849.978

	Εταιρεία	
	31/12/2017	31/12/2016
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	696.998	673.347
Προσθήκες:		
Αγορές ακινήτων επένδυσης	86.852	32.850
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	2.226	5.123
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	18.919	(14.322)
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	804.995	696.998

Την 10^η Φεβρουαρίου 2017 η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση δύο ακινήτων, ενός επί της Λεωφ. Συγγρού 340, στην Καλλιθέα Αττικής και ενός επί της Λεωφ. Κηφισίας 49, στο Μαρούσι Αττικής. Συγκεκριμένα, η Εταιρεία απέκτησε:

- το 50% εξ αδιαιρέτου του κτιρίου επί της Λεωφ. Συγγρού 340. Πρόκειται για σύγχρονο πολυώροφο κτίριο εξαιρετικής προβολής, με χρήση γραφείων και καταστήματος. Το κτίριο, συνολικής επιφάνειας περίπου 31.100 τ.μ., αποτελείται από 13.950 τ.μ. χώρων με χρήση γραφείων και καταστήματος και 17.150 τ.μ. χώρων που αντιστοιχούν σε 400 θέσεις στάθμευσης σε 4 υπόγεια επίπεδα, καθώς και λοιπούς βοηθητικούς και κοινόχρηστους χώρους. Το ακίνητο είναι εν μέρει μισθωμένο σε γνωστή πολυεθνική αλυσίδα και λειτουργεί ως κατάστημα ηλεκτρικού και ηλεκτρονικού εξοπλισμού.
- τμήμα του κτιρίου επί της Λεωφ. Κηφισίας 49 και Ζηρίδη. Αναλυτικότερα, πρόκειται για οριζόντιες ιδιοκτησίες-καταστήματα ισογείου συνολικής επιφάνειας 1.116 τ.μ., με υπόγειους χώρους 1.300 τ.μ. κύριας και βοηθητικής χρήσης, καθώς και 503 θέσεις στάθμευσης που καταλαμβάνουν 5.734 τ.μ., πλέον κοινόχρηστων χώρων, σε δύο υπόγεια επίπεδα. Το ακίνητο είναι εν μέρει μισθωμένο σε γνωστή πολυεθνική αλυσίδα και λειτουργεί ως κατάστημα ηλεκτρικού και ηλεκτρονικού εξοπλισμού.

Το καταβληθέν τίμημα για την απόκτηση των ακινήτων ανήλθε σε €18.479 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού €289).

Την 18^η Οκτωβρίου 2017, η Εταιρεία ανακοίνωσε ότι ολοκληρώθηκε και τυπικά η απόκτηση δεκαπέντε εμπορικών ακινήτων – supermarkets και ενός οικοπέδου για τα οποία είχε ανακηρυχθεί πλειοδότης σε Δημόσιο Πλειοδοτικό Διαγωνισμό. Η συνολική δομημένη επιφάνεια των ακινήτων ανέρχεται σε 48.477 τ.μ., ενώ επτά καταστήματα βρίσκονται στην Αθήνα, δύο στη Θεσσαλονίκη, από ένα σε Ρέθυμνο, Βέροια, Ξάνθη, Ρόδο & Τρίκαλα και τέλος ένα κατάστημα και ένα οικόπεδο βρίσκονται στο Αγρίνιο. Η συναλλαγή αφορά το 100% των ακινήτων με εξαίρεση ένα ακίνητο στο Κολωνάκι (ιδιοκτησία 50,00% εξ' αδιαιρέτου) και ένα στο Αιγάλεω (ιδιοκτησία 43,75% εξ' αδιαιρέτου). Συγκεκριμένα, ο Διαγωνισμός έλαβε χώρα στις 10/02/2017 και αφορούσε τα περιουσιακά στοιχεία που αποτελούσαν το σύνολο του ενεργητικού της «ΖΗΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» η οποία τελεί υπό ειδική εκκαθάριση. Τα ακίνητα είναι επί του παρόντος εκμισθωμένα στον Όμιλο Σκλαβενίτη. Το τίμημα για την απόκτηση του ανωτέρω χαρτοφυλακίου ανήλθε σε €16.250 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού €161). Στο εν λόγω χαρτοφυλάκιο είχαν εγγραφεί, προ της απόκτησης, βάρη και ειδικότερα υποθήκες υπέρ της Royal Bank of

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Scotland PLC προς εξασφάλιση απαιτήσεων προερχομένων από ομολογιακό δάνειο. Η τελευταία υπήχθη στην έκτακτη διαδικασία ειδικής διαχείρισης των άρθρων 68 επ. του ν. 4307/2014 σύμφωνα με το άρθρο 75 του οποίου: ο νέος ιδιοκτήτης μπορεί να ζητήσει την εξάλειψη των βαρών (προσημειώσεων, υποθηκών, κατασχέσεων). Έχει ήδη ξεκινήσει από την Εταιρεία η σχετική διαδικασία διαγραφής των ως άνω βαρών η οποία αναμένεται κατ' εκτίμησή της Εταιρείας να έχει ολοκληρωθεί στο επόμενο τρίμηνο.

Την 23^η Οκτωβρίου 2017, η Εταιρεία ανακοίνωσε ότι ολοκληρώθηκε και τυπικά η απόκτηση του υπόλοιπου, ως ανωτέρω, 50% εξ' αδιαιρέτου ακινήτου επί της Λεωφ. Συγγρού 340, στην Καλλιθέα Αττικής για το οποίο είχε ανακηρυχθεί πλειοδότης σε Ηλεκτρονικό Πλειοδοτικό Διαγωνισμό. Συγκεκριμένα, ο Διαγωνισμός έλαβε χώρα στις 21/09/2017 από την εταιρεία «ΡQH Ενιαία Ειδική Εκκαθάριση ΑΕ», ειδικού εκκαθαριστή της «ΑΤΕ ΛΗΖΙΝΓΚ Ανώνυμη Εταιρεία Χρηματοδοτικής Μίσθωσης». Το ακίνητο είναι εν μέρει μισθωμένο σε πολυεθνική αλυσίδα ηλεκτρικού και ηλεκτρονικού εξοπλισμού, καθώς και σε εταιρεία μέσων μαζικής ενημέρωσης. Το τίμημα για την απόκτηση του 50% εξ' αδιαιρέτου του ακινήτου ανήλθε σε €14.360 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού €197).

Την 30^η Νοεμβρίου 2017, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση δύο αυτοτελών εμπορικών ακινήτων, ενός επί της Λεωφόρου Βουλιαγμένης 69B, στην Αθήνα, και ενός επί της οδού Ανδρέα Λαζαράκη 59, στη Γλυφάδα Αττικής. Συγκεκριμένα, πρόκειται για σύγχρονα κτίρια εμπορικής χρήσης και εξαιρετικής προβολής, συνολικής επιφάνειας περίπου 12.400 τ.μ., εκ των οποίων τα 5.130 τ.μ. αφορούν το κτίριο της Αθήνας και τα 7.270 τ.μ. της Γλυφάδας. Τα ακίνητα είναι πλήρως εκμισθωμένα, ως επί το πλείστο σε μεγάλη ελληνική αλυσίδα σούπερ-μάρκετ. Το συνολικό τίμημα για την απόκτηση των δύο ανωτέρω ακινήτων ανήλθε σε €22.575 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού €96).

Την 21^η Δεκεμβρίου 2017, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση αυτοτελούς εμπορικού ακινήτου, επί της οδού Χαριλάου Τρικούπη 152 στη Νέα Ερυθραία Αττικής. Συγκεκριμένα, πρόκειται για σύγχρονο κτίριο εμπορικής χρήσης και εξαιρετικής προβολής σε παραδοσιακή εμπορική τοποθεσία των βορείων προαστείων. Το ακίνητο έχει συνολική επιφάνεια περίπου 930 τ.μ. και είναι πλήρως εκμισθωμένο σε πολυεθνική εταιρεία ένδυσης. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε €2.650 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού €38).

Την 22^η Δεκεμβρίου 2017, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση ενός εμβληματικού ακινήτου, επί της λεωφόρου Γρηγορίου Λαμπράκη 101 και Βασ. Γεωργίου στον Πειραιά. Συγκεκριμένα, πρόκειται για ένα αυτοτελές διατηρητέο κτίριο μοναδικής νεοκλασικής αρχιτεκτονικής και εξαιρετικής προβολής, στην πιο κεντρική τοποθεσία του Πειραιά. Το κτίριο κατασκευάστηκε στα τέλη του 19^{ου} αιώνα και έχει σχεδιασθεί από το διάσημο Γερμανό αρχιτέκτονα Ερνέστο Τσίλλερ, έχει δε χαρακτηριστεί ως ιστορικό διατηρητέο μνημείο από το Υπουργείο Πολιτισμού. Το ακίνητο διαθέτει εμπορικές χρήσεις και η συνολική επιφάνεια του είναι περίπου 1.530 τ.μ.. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε €4.138 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού €5).

Την 29^η Δεκεμβρίου 2017, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση οριζόντιων ιδιοκτησιών σε ακίνητο επί της οδού Αγίου Κωνσταντίνου 50 στο Μαρούσι Αττικής. Συγκεκριμένα, πρόκειται για μοντέρνο κτίριο υψηλής προβολής σε κεντρική τοποθεσία του Αμαρουσίου, το οποίο διαθέτει καταστήματα ισολογίου, γραφεία σε πέντε επίπεδα και θέσεις στάθμευσης και αποθηκευτικούς χώρους σε τέσσερα υπόγεια επίπεδα. Η συνολική επιφάνεια των ιδιοκτησιών που αποκτήθηκαν ανέρχεται σε 5.470 τ.μ., εκ των οποίων τα 2.790 τ.μ. είναι χώροι κύριας χρήσης. Οι ιδιοκτησίες είναι πλήρως εκμισθωμένες, κυρίως σε πολυεθνικές εταιρείες. Το τίμημα για την απόκτηση των οριζόντιων ιδιοκτησιών ανήλθε σε €7.500 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού €114). Επί ορισμένων οριζόντιων ιδιοκτησιών του εν λόγω κτιρίου είχαν εγγραφεί, προ της απόκτησης, δύο προσημειώσεις υποθήκης υπέρ της Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E., μία υποθήκη υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου, καθώς και δύο αναγκαστικές κατασχέσεις υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου. Έως σήμερα, η άρση/εξάλειψη όλων των ως άνω βαρών έχει ολοκληρωθεί και εκκρεμεί μόνο η τυπική έκδοση πιστοποιητικών περί της διαγραφής τους από το Κτηματολογικό Γραφείο Αμαρουσίου.

Εντός της τρέχουσας χρήσης διενεργήθηκε μεταφορά από επένδυση σε ακίνητα που απεικονίζεται στην εύλογη αξία, σε ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο ποσού €3.575. Η εν λόγω μεταφορά αφορά μέρος του ακινήτου της θυγατρικής εταιρείας Eliade Tower S.A. που μισθώνεται από άλλες εταιρείες του Ομίλου.

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	2017	2016
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	262.886	52.487	241.570	157.339	47.403	10.950	63.668	12.512	1.163	849.978	825.598
Προσθήκες:											
- Αγορά ακινήτων επένδυσης	-	-	47.148	39.704	-	-	-	-	-	86.852	32.850
- Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	752	60	107	1.219	145	-	-	-	-	2.283	5.123
- Μεταφορά σε ενσώματα πάγια - ιδιοχρησιμοποιούμενο Καθαρό κέρδος (ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-	-	-	-	-	-	(3.575)	-	-	(3.575)	-
	1.613	84	13.275	4.958	913	(1.569)	(626)	302	(95)	18.855	(13.593)
Εύλογη αξία λήξης 31 Δεκεμβρίου	265.251	52.631	302.100	203.220	48.461	9.381	59.467	12.814	1.068	954.393	849.978

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	265.251	80% μεθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ρών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος ή μέθοδος εισοδήματος	1.876	9,25% -13,27%
Ελλάδα	Βιομηχανικά Κτίρια	52.631	80% μεθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ρών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	377	10% -10,75%
Ελλάδα	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	302.100	80% μεθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ρών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	2.242	8,25% -10,75%
Ελλάδα	Μικτή Χρήση	203.220	80% μεθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ρών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	1.245	8,75% -10,5%
Ελλάδα	Ειδική χρήση	48.461	80% μεθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ρών (DCF) & 20% μέθοδος εισοδήματος	403	11,85% - 12,87%
Ρουμανία	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	9.381	80% μεθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ρών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	70	11%
Ρουμανία	Γραφεία	59.467	80% μεθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ρών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	399	10,7%
Σερβία	Μικτή Χρήση	12.814	80% μεθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ρών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	101	10,7%
Σερβία	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	1.068	80% μεθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ρών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	7	11,2%
	Σύνολο	954.393			

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.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Εάν κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2017, 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 €23.040 χαμηλότερη ή €24.116 υψηλότερη.

Η αξία αποτίμησης των ακινήτων που έχουν αποκτηθεί με χρηματοδοτική μίσθωση κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2017 ανέρχεται σε €14.728 (31.12.2016: €15.325).

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.

7. Ενσώματα πάγια στοιχεία

Όμιλος

	Οικόπεδα και κτίρια	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
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
Αξία κτήσεως:			
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2017	3.880	666	4.545
Μεταφορά σε ενσώματα πάγια - ιδιοχρησιμοποιούμενο	3.575	-	3.575
Προσθήκες	125	26	151
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	7.580	692	8.271
Σωρευμένες αποσβέσεις:			
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2017	327	490	817
Αποσβέσεις χρήσης	89	21	110
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	416	511	927
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2017	7.164	181	7.345

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Εταιρεία

	Οικόπεδα και κτίρια	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
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
Αξία κτήσεως:			
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2017	3.441	631	4.072
Προσθήκες	125	25	150
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	3.566	656	4.222
Σωρευμένες αποσβέσεις:			
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2017	296	479	776
Αποσβέσεις χρήσης	72	15	87
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	368	494	863
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2017	3.198	161	3.359

8. Συμμετοχή σε θυγατρικές

	Έδρα	Ποσοστό συμμετοχής	31/12/2017	31/12/2016
Reco Real Property A.D.	Σερβία	100%	17.240	17.240
Eliade Tower S.A.	Ρουμανία	99,99%	9.037	9.037
Retail Development S.A.	Ρουμανία	99,99%	4.561	4.561
Seferco Development S.A.	Ρουμανία	99,99%	21.486	21.486
Cloud Ελλάς Κτηματική Α.Ε.	Ελλάδα	100%	42.000	42.000
Grivalia Hospitality S.A.	Λουξεμβούργο	-	-	2.000
Grivalia New Europe S.A.	Λουξεμβούργο	100%	110	50
			94.434	96.374

Την 17^η Φεβρουαρίου 2017 πραγματοποιήθηκε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου στην Grivalia Hospitality S.A. και από θυγατρική μετατράπηκε σε κοινοπραξία (βλέπε σημείωση 9).

Σημειώνεται ότι στο διαδικτυακό τόπο της μητρικής Εταιρείας (www.grivalia.com) αναρτώνται οι οικονομικές καταστάσεις των ενοποιούμενων μη εισηγμένων θυγατρικών εταιρειών του Ομίλου.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

9. Συμμετοχή σε κοινοπραξίες

Την 17^η Φεβρουαρίου 2017, κατόπιν σχετικής συμφωνίας μεταξύ της Εταιρείας μοναδικού μετόχου και της Eurolife Ανώνυμη Εταιρείας Ασφαλίσεων Ζωής, διενεργήθηκε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου στη Grivalia Hospitality S.A. ποσού €58.000, εκ των οποίων τα €28.000 καλύφθηκαν από την Εταιρεία και τα €30.000 από τη Eurolife.

Συνεπεία της ανωτέρω αύξησης, το μετοχικό κεφάλαιο της Grivalia Hospitality S.A. ανήλθε σε €60.000 ισομερώς καταβλημένο από τους δύο μετόχους. Παράλληλα, κατά την ίδια ως άνω ημερομηνία, υπογράφηκε και σχετική συμφωνία μεταξύ των δύο μετόχων η οποία προβλέπει τη λήψη όλων των σημαντικών αποφάσεων με ομοφωνία. Αποτέλεσμα των παραπάνω ήταν η απώλεια του ελέγχου της θυγατρικής. Κατά συνέπεια, η Εταιρεία κατείχε το 50% της Grivalia Hospitality S.A. ενοποιώντας αυτή μέσω της μεθόδου της καθαρής θέσης ούσα κοινοπραξία.

Στην Εταιρεία προέκυψε ζημιά ποσού €253, ενώ σε επίπεδο Ομίλου προέκυψε κέρδος €253 από την απώλεια ελέγχου της εν λόγω θυγατρικής.

Την 14^η Μαρτίου 2017, η Grivalia Hospitality S.A. ολοκλήρωσε την πρώτη της επένδυση που αφορά την απόκτηση του 60% του “Pearl Island Project” στον Παναμά από τη Dolphin Capital Investors (DCI) κατόπιν εκπλήρωσης όλων των προϋποθέσεων υπό τις οποίες τελούσε αυτή. Το τίμημα ανήλθε σε ποσό €27.000 σε μετρητά, από το οποίο ποσό €25.000 έχει ήδη καταβληθεί στην DCI, ενώ το υπόλοιπο ποσό €2.000 έχει τοποθετηθεί σε λογαριασμό μεσεγγυήσης (“escrow account”) για συνολική περίοδο 12 μηνών από την ολοκλήρωση της συναλλαγής, για την κάλυψη οποιασδήποτε πιθανής παραβίασης των εγγυήσεων ή έκτακτου χρέους.

Την 13^η Ιουλίου 2017, η Εταιρεία ανακοίνωσε ότι το κοινό σχήμα της Grivalia Hospitality S.A. με τη Μακεδονικά Ξενοδοχεία Α.Ε., πλειοδότησε στο Διαγωνισμό που προκηρύχθηκε από την Τράπεζα Eurobank Ergasias Α.Ε. και αφορούσε στην εξαγορά του ακινήτου «Όλυμπος Νάουσα» στη Θεσσαλονίκη. Το προσφερόμενο ποσό ανήλθε στα €5.460. Πιο συγκεκριμένα, η Grivalia Hospitality S.A. και η Μακεδονικά Ξενοδοχεία Α.Ε., πετυχημένη ξενοδοχειακή επιχείρηση με μακρά παρουσία στη Βόρεια Ελλάδα, συμφώνησαν στη δημιουργία κοινού επενδυτικού οχήματος με ποσοστά συμμετοχής 65%-35% αντιστοίχως, με αποκλειστικό σκοπό την εξαγορά του ιστορικού διατηρητέου ακινήτου που βρίσκεται επί της Λεωφόρου Νίκης 5 στη Θεσσαλονίκη, την περαιτέρω ανάπτυξη του και τη μετατροπή του σε πολυτελές boutique ξενοδοχείο. Κατόπιν της ολοκλήρωσης της συναλλαγής, θα κινηθούν άμεσα οι διαδικασίες για την εκκίνηση του έργου ανάπτυξης το οποίο αναμένεται να συμβάλει σημαντικά στην τόνωση της τοπικής οικονομίας της Θεσσαλονίκης με τη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας, στη βελτίωση του τουριστικού προϊόντος και στην περαιτέρω αισθητική ανάδειξη του παραλιακού μετώπου της πόλης. Την 01^η Δεκεμβρίου 2017 η Εταιρεία ανακοίνωσε ότι ολοκληρώθηκε και τυπικά η απόκτηση του ακινήτου «Όλυμπος Νάουσα» στην Θεσσαλονίκη από την κοινή εταιρεία της Grivalia Hospitality S.A. και της Μακεδονικά Ξενοδοχεία Α.Ε. με την επωνυμία «ΟΛ.ΝΑ. ΑΕΤΕ».

Την 27^η Ιουλίου 2017 η Grivalia Properties ανακοίνωσε τη συμμετοχή, στο μετοχικό κεφάλαιο της ξενοδοχειακής πλατφόρμας Grivalia Hospitality S.A., επενδυτικού σχήματος (ο “Νέος Επενδυτής”) το οποίο διαχειρίζεται η διεθνής επενδυτική εταιρεία M&G Investment Management Limited, με έδρα το Λονδίνο, μέσω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου ποσού €60.000 η οποία καλύφθηκε πλήρως από το Νέο Επενδυτή. Επισημαίνεται ότι, η Grivalia Properties και η Eurolife ERB Life Insurance Company Α.Ε. έχουν ήδη συνεισφέρει στην εταιρεία €60.000 συνολικά. Μετά την ολοκλήρωση της συναλλαγής, το πλήρες μετοχικό κεφάλαιο της Grivalia Hospitality S.A. ανέρχεται πλέον σε €120.000 αποτελούμενο από 120.000.000 μετοχές αξίας (ποσό σε €) €1 η κάθε μία, εκ των οποίων, 25% ανήκουν στη Grivalia Properties, 25% στη Eurolife και 50% στο Νέο Επενδυτή. Η Grivalia Hospitality S.A. εξακολουθεί να ενοποιείται στον Όμιλο της Grivalia Properties μέσω της μεθόδου της καθαρής θέσης ούσα κοινοπραξία, καθώς οι τρεις μέτοχοι λαμβάνουν όλες τις σημαντικές αποφάσεις με ομοφωνία.

Αναφορικά με την επένδυση της Εταιρείας στον Όμιλο Grivalia Hospitality S.A. το σύνολο του ενεργητικού και των υποχρεώσεων ανέρχεται κατά την 31.12.2017 σε ποσό €178.492 και €3.922 αντίστοιχα. Τα σημαντικότερα περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου αφορούν στα επενδυτικά του ακίνητα στον Παναμά ανερχόμενα σε ποσό €88.098 κατά την 31.12.2017 και στα τραπεζικά του διαθέσιμα ποσού €63.363.

Στην Εταιρεία και στον Όμιλο προέκυψε κέρδος ποσού €127 και €163 αντίστοιχα από τη μεταβολή του ποσοστού συμμετοχής στην κοινοπραξία Grivalia Hospitality S.A..

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2017 σε επίπεδο Ομίλου προέκυψε κέρδος από το αποτέλεσμα των συμμετοχών που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης συνολικού ποσού €8.474 ως ακολούθως:

- Κέρδος ποσού €2.100 από την κοινοπραξία Piraeus Port Plaza 1
- Κέρδος ποσού €6.374 από την κοινοπραξία Grivalia Hospitality S.A.

Κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2017 σε επίπεδο Εταιρείας και Ομίλου η συμμετοχή στην Piraeus Port Plaza 1 (50%) ανέρχεται σε ποσό €2.300 και €5.382 αντίστοιχα, ενώ η συμμετοχή στη Grivalia Hospitality S.A. (25%) ανέρχεται σε ποσό €29.873 και €35.598 αντίστοιχα.

10. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Στο κονδύλι “Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις” της Εταιρείας κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2017, περιλαμβάνεται δάνειο μετόχων ποσού €8.070 πληρωτέο από τη θυγατρική εξωτερικού Retail Development S.A. (31.12.2016: €8.070), καθώς και δάνειο μετόχων ποσού €2.500 πληρωτέο από τη θυγατρική Reco Real Property A.D. που χορηγήθηκε εντός της κλειόμενης χρήσης. Τα ενδοομιλικά δάνεια είναι έντοκα και οι τόκοι αναγνωρίζονται στα χρηματοοικονομικά έσοδα. Επιπροσθέτως, στο εν λόγω κονδύλι περιλαμβάνεται η δεδουλευμένη απαίτηση ενοικίων ποσού €2.857 (31.12.2016: €2.803). Τέλος, περιλαμβάνεται ποσό €1.940 το οποίο αφορά τη μακροπρόθεσμη απαίτηση που ανέλαβε η εταιρεία «Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτης Ανώνυμη Εμπορική Εταιρεία» όπως αναφέρεται στη σημείωση 11.

Στο κονδύλι “Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις” του Ομίλου κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2017, περιλαμβάνεται η δεδουλευμένη απαίτηση ενοικίων ποσού €3.411 (31.12.2016: €3.455), καθώς και η μακροπρόθεσμη απαίτηση ποσού €2.330 που ανέλαβε η εταιρεία «Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτης Ανώνυμη Εμπορική Εταιρεία».

11. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Εμπορικές απαιτήσεις	5.188	7.189	4.505	6.808
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	26	67	165	215
Λοιπές απαιτήσεις	2.006	2.989	1.936	1.742
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	7.261	10.404	6.606	8.765

Οι εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας την 31^η Δεκεμβρίου 2017 περιλαμβάνουν προβλέψεις επισφαλών πελατών ποσού €1.662 (31.12.2016: €2.228). Εντός της κλειόμενης χρήσης ποσό €566 αντιλογίστηκε και αφορά απαιτήσεις από μισθώματα από την εταιρεία Μαρινόπουλος Α.Ε. Γενικού Εμπορίου για τη λειτουργική μίσθωση τριών εμπορικών ακινήτων.

Οι εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου την 31^η Δεκεμβρίου 2017 περιλαμβάνουν προβλέψεις επισφαλών πελατών ποσού €2.129 (31.12.2016: €3.146). Εντός της κλειόμενης χρήσης ποσό €1.017 αντιλογίστηκε και αφορά απαιτήσεις από μισθώματα από την εταιρεία Μαρινόπουλος Α.Ε. Γενικού Εμπορίου για τη λειτουργική μίσθωση τεσσάρων εμπορικών ακινήτων.

Για τις λοιπές απαιτήσεις, στις οποίες περιλαμβάνονται μεταχρονολογημένες επιταγές, καθώς και για τις απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη δε συντρέχει λόγος απομείωσης της αξίας τους.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Η ενηλικίωση των εμπορικών απαιτήσεων αναλύεται ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Εμπορικές απαιτήσεις				
Εισπρακτέες εντός πιστωτικής περιόδου	5.134	3.515	4.451	3.317
Εισπρακτέες μετά τη λήξη της πιστωτικής περιόδου μη απομειωμένες:				
- μεταξύ 4 και 6 μηνών	54	3.674	54	3.491
- πάνω από 6 μήνες	-	-	-	-
Επισφαλείς απαιτήσεις	2.129	3.146	1.662	2.228
Μείον: Πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις μετά τη λήξη της πιστωτικής περιόδου	(2.129)	(3.146)	(1.662)	(2.228)
	5.188	7.189	4.505	6.808

Εντός της κλειόμενης χρήσης επικυρώθηκε αμετάκλητα το σχέδιο εξυγίανσης της Μαρινόπουλος Α.Ε. από το αρμόδιο δικαστήριο. Εν συνεχεία η εταιρεία «Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτης Ανώνυμη Εμπορική Εταιρεία», στην οποία μεταβιβάστηκε το ενεργητικό της Μαρινόπουλος Α.Ε., ανέλαβε την άτοκη αποπληρωμή των ληξιπρόθεσμων οφειλών της Μαρινόπουλος Α.Ε. συνολικού ποσού €5.242, μέσω 36 μηνιαίων ισόποσων δόσεων.

12. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Ταμείο	2	994	-	482
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	44.723	56.950	40.385	51.824
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	44.725	57.944	40.385	52.306

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 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) υποχρέωσης 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
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2017	97.214	215.684	571.234	(25.957)	3.682	12.596	85.886	863.125
Αγορά ιδίων μετοχών	(1)	-	-	(7)	-	-	-	(7)
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	-	-	-	-	63.147	63.147
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-	-	(85)	(3)	(88)
Μερίδιο λοιπών συνολικών εσόδων σε κοινοπραξίες που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	-	-	-	-	-	(687)	-	(687)
Αναλογιστικές (ζημιές) υποχρέωσης αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία μετά από φόρους	-	-	-	-	-	(76)	14	(62)
Μεταβολές στην εύλογη αξία των διαθέσιμων προς πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	-	-	-	-	-	86	-	86
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού θυγατρικής εσωτερικού	-	-	-	-	-	433	(433)	-
Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους	-	-	-	-	1.178	-	-	1.178
Μέρισμα χρήσης 2016 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	-	-	-	(18.488)	(18.488)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	97.213	215.684	571.234	(25.964)	4.860	12.267	130.123	908.204

Ο συνολικός αριθμός εγκεκριμένων κοινών μετοχών κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2017 είναι 101.260.000 (31^η Δεκεμβρίου 2016 – 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.

Την 4^η Ιουλίου 2017, η Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E., διέθεσε, μέσω ιδιωτικής τοποθέτησης, 20.252.001 κοινές με δικαιώματα ψήφου μετοχές, ήτοι το σύνολο της συμμετοχής της στην Εταιρεία, που αντιστοιχούσε σε περίπου 20% του Μετοχικού Κεφαλαίου της τελευταίας, σε τιμή €8,80 ανά μετοχή. Μέσω αυτής της ιδιωτικής τοποθέτησης, αφενός κατανεμήθηκαν 10.000.000 μετοχές, ήτοι ποσοστό 9,88% του συνόλου των μετοχών, σε θυγατρικές εταιρείες της «FAIRFAX FINANCIAL HOLDINGS LIMITED» (πλέον Fairfax) με αποτέλεσμα τα ελεγχόμενα από τη Fairfax δικαιώματα ψήφου στην Εταιρεία να ανέλθουν σε περίπου 51,37% του συνόλου και αφετέρου λύθηκε η από 17^η Οκτωβρίου 2013 συμφωνία μετόχων μεταξύ της Fairfax και της Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E. Συνεπεία των ανωτέρω, δημιουργήθηκε για τη Fairfax η υποχρέωση υποβολής Δημόσιας Πρότασης.

Την 20^η Ιουλίου 2017, η «FAIRFAX FINANCIAL HOLDINGS LIMITED» ανακοίνωσε την υποβολή υποχρεωτικής Δημόσιας Πρότασης προς όλους τους κατόχους κοινών ονομαστικών, άυλων μετά ψήφου μετοχών της Εταιρείας.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Μέσω της Δημόσιας Πρότασης, η Fairfax δεσμεύτηκε να αποκτήσει το σύνολο των μετοχών της Εταιρείας, τις οποίες δεν κατείχαν η Fairfax και τα Συντονισμένα Πρόσωπα κατά την Ημερομηνία της Δημόσιας Πρότασης. Συνεπώς, οι μετοχές που αποτέλεσαν αντικείμενο της Δημόσιας Πρότασης ανήλθαν σε 49.239.630 μετοχές, οι οποίες αντιπροσώπευαν ποσοστό ίσο με το 48,63% του καταβλημένου Μετοχικού Κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένων και των τυχόν Ιδίων Μετοχών που κατέχονταν από την Εταιρεία.

Η Fairfax προσέφερε €8,80 για κάθε μετοχή της Δημόσιας Πρότασης.

Η Περίοδος Αποδοχής, κατά τη διάρκεια της οποίας οι Μέτοχοι είχαν τη δυνατότητα να δηλώσουν την αποδοχή της Δημόσιας Πρότασης, ξεκίνησε την 7^η Αυγούστου 2017 και ώρα 08:00 π.μ. και έληξε την 4^η Σεπτεμβρίου 2017 με το τέλος του ωραρίου λειτουργίας των τραπεζών που λειτουργούν στην Ελλάδα. Κατά τη διάρκεια της Περιόδου Αποδοχής, προσφέρθηκαν συνολικά 57.362 Μετοχές, οι οποίες αντιπροσωπεύουν ποσοστό 0,06% περίπου του συνολικού καταβλημένου Μετοχικού Κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας. Επομένως, μετά την ολοκλήρωση της εξωχρηματιστηριακής μεταβίβασης των Προσφερόμενων Μετοχών, η «FAIRFAX FINANCIAL HOLDINGS LIMITED» κατέχει συνολικά 52.077.732 μετοχές οι οποίες αντιστοιχούν σε ποσοστό 51,43% περίπου του συνολικού καταβλημένου Μετοχικού Κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας και είναι η τελική ελέγχουσα της Εταιρείας.

Την 06^η Ιουλίου 2017, με βάση σχετική ενημέρωση που έλαβε η Εταιρεία από την «Pacific Investment Management Company LLC» (PIMCO), η PIMCO απέκτησε έμμεσα μέσω ελεγχόμενων οντοτήτων στις 4 Ιουλίου 2017, 5.065.000 κοινές με δικαιώματα ψήφου μετοχές, εκδόσεως της Εταιρείας, που αντιστοιχούν σε ποσοστό 5,00% των κοινών με δικαίωμα ψήφου μετοχών αυτής. Ως αποτέλεσμα της συναλλαγής αυτής, το ποσοστό των δικαιωμάτων ψήφου που κατέχει συνολικά (έμμεσα) η PIMCO στην Εταιρεία ανήλθε στις 4 Ιουλίου 2017 από 0,00% σε 5,00%. Σημειώνεται ότι, το ως άνω ποσοστό μετοχών με δικαίωμα ψήφου κατέχεται από τις ελεγχόμενες από την PIMCO οντότητες Liliun S.a r.l. και PIMCO Global Credit Opportunity Master Fund LDC, οι οποίες κατέχουν άμεσα ποσοστό κάτω του 5% η κάθε μια ξεχωριστά.

Την 28^η Δεκεμβρίου 2017, με βάση σχετική ενημέρωση που έλαβε η Εταιρεία από την Fairfax, η θυγατρική και ελεγχόμενη οντότητα της Fairfax «Odyssey Reinsurance Company» προέβη την 27.12.2017 στην πώληση 4.879.701 μετοχών και δικαιωμάτων ψήφου σε άλλη θυγατρική και ελεγχόμενη οντότητα της Fairfax με αποτέλεσμα το ποσοστό των μετοχών και δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας που κατέχει η «Odyssey Reinsurance Company» να κατέλθει από 14,50% σε 9,34% (ήτοι 9.459.872 μετοχές και δικαιώματα ψήφου). Σημειώνεται ότι κατόπιν της ολοκλήρωσης της ανωτέρω συναλλαγής, το σύνολο των μετοχών και δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας που κατέχει η Fairfax άμεσα και έμμεσα μέσω ελεγχόμενων οντοτήτων δε μεταβλήθηκε.

Κατά την 31.12.2017 η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας με πρόσωπα άνω του 5% είναι η ακόλουθη:

• Fairfax Financial Holdings Limited	51,43%
• Wellington Management Company LLP	5,79%
• Brandes Investment Partners	5,00%
• Pacific Investment Management Company LLC	5,00%

Στο ανωτέρω ποσοστό της Fairfax περιλαμβάνεται και η Clearwater Select Insurance Company (θυγατρική της Fairfax) η οποία κατέχει πλέον άμεσα 5.558.612 κοινές ονομαστικές μετοχές που αντιστοιχούν σε ποσοστό 5,49% επί του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας.

Σημειώνεται ότι τα ανωτέρω ποσοστά προκύπτουν σύμφωνα με τις ληφθείσες γνωστοποιήσεις στις οποίες έχουν προβεί τα ανωτέρω πρόσωπα βάσει κείμενης νομοθεσίας.

Η Εταιρεία εντός της κλειόμενης χρήσης προέβη σε αγορά 948 ιδίων μετοχών συνολικού κόστους €7 με μέση τιμή κτήσης (ποσό σε €) €7,61 ανά μετοχή, σύμφωνα 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 ανά μετοχή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 16 του Κ.Ν. 2190/1920 όπως αυτός ισχύει σήμερα. Η εν λόγω άδεια έληξε την 30.7.2017 χωρίς να ανανεωθεί.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Την 31^η Δεκεμβρίου 2017 η Εταιρεία κατείχε 4.046.489 ίδιες μετοχές συνολικού κόστους €27.805 με μέση τιμή κτήσης (ποσό σε €) €6,87 ανά μετοχή, εξαιρουμένης της πώλησης δικαιωμάτων ιδίων μετοχών ποσού €1.841. Την 31^η Δεκεμβρίου 2016, η Εταιρεία κατείχε 4.045.541 ίδιες μετοχές συνολικού κόστους €27.798 με μέση τιμή κτήσης (ποσό σε €) €6,87 ανά μετοχή, εξαιρουμένης της πώλησης δικαιωμάτων ιδίων μετοχών ποσού €1.841.

Αποθεματικό παροχών σε συμμετοχικούς τίτλους

Το αποθεματικό παροχών σε συμμετοχικούς τίτλους περιλαμβάνει ποσό €4.860 σχετιζόμενο με συναλλαγές παροχών στο προσωπικό που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους. Ποσό €1.096 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 €192 το οποίο αφορά πρόσθετες αμοιβές του ανώτατου προσωπικού της Εταιρείας για τη χρήση 2016 και του οποίου η καταβολή έχει αντιστοίχως αναβληθεί για 3 χρόνια. Τέλος, στην κλειόμενη χρήση καταβλήθηκε ποσό €110 το οποίο είχε αναβληθεί για 3 χρόνια και επήλθε η ωρίμανση αυτού.

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.

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	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Μακροπρόθεσμα				
Τραπεζικά δάνεια	127.925	40.120	106.890	17.755
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικών μισθώσεων	2.186	3.340	2.186	3.340
Μακροπρόθεσμα δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	130.111	43.460	109.076	21.095
Βραχυπρόθεσμα				
Τραπεζικά δάνεια	6.793	7.640	5.396	3.939
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικής μίσθωσης	1.159	1.143	1.159	1.143
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	7.952	8.783	6.555	5.082
Σύνολο δανείων, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	138.063	52.243	115.631	26.177

Την 9^η Μαρτίου 2017, η Εταιρεία εκταμίευσε ποσό €32.000 από το δάνειο που χορηγήθηκε από το International Finance Corporation.

Την 14^η Μαρτίου 2017, η Εταιρεία προέβη στην έκδοση δύο κοινών, εμπραγμάτως εξασφαλισμένων ομολογιακών δανείων ποσού €50.000 και €10.000 αντιστοίχως. Και τα δύο δάνεια καλύφθηκαν εξ’ ολοκλήρου από την τράπεζα Eurobank Ergasias (κατά ποσοστό 90%) και από την τράπεζα Eurobank Private Bank Luxembourg (κατά ποσοστό 10%).

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Την 15^η Μαρτίου 2017, εκταμιεύτηκε ποσό €33.750, καθώς και ποσό €10.000 αντίστοιχα από τα δυο ανωτέρω ομολογιακά δάνεια. Επιπρόσθετα, την 14^η Νοεμβρίου 2017 εκταμιεύτηκε το εναπομείναν ποσό €16.250 από το ομολογιακό δάνειο των €50.000.

Την 13^η Δεκεμβρίου 2017 αποπληρώθηκε δάνειο ποσού €2.300 από τη θυγατρική εταιρεία Reco Real Property A.D. προς την τράπεζα NEW EUROPE FUNDING BV.

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Έως 1 έτος	7.952	8.783	6.555	5.082
Από 1 έως 5 έτη	117.061	43.460	96.026	21.095
Πάνω από 5 έτη	13.050	-	13.050	-
	138.063	52.243	115.631	26.177

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

Τα σταθμισμένα επιτόκια που καταβλήθηκαν έχουν ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Τραπεζικά δάνεια	3,19%	2,97%	3,30%	2,96%
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικών μισθώσεων	1,98%	1,75%	1,98%	1,75%

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	
	31/12/2017	31/12/2016
Έως 1 έτος	1.215	1.207
Από 1 έως 5 έτη	2.228	3.420
Πάνω από 5 έτη	-	-
	3.443	4.627
Μελλοντικές χρηματοοικονομικές επιβαρύνσεις	(98)	(144)
Παρούσα αξία υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	3.345	4.483

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Παρούσα αξία ελάχιστων μισθωμάτων χρηματοδοτικών μισθώσεων:

	Όμιλος και Εταιρεία	
	31/12/2017	31/12/2016
Έως 1 έτος	1.159	1.143
Από 1 έως 5 έτη	2.186	3.340
Πάνω από 5 έτη	-	-
Παρούσα αξία υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	3.345	4.483

Οι υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις και δανειακές συμβάσεις είναι εξασφαλισμένες με εμπράγματα εξασφαλίσεις επί των επενδυτικών 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. Η εταιρεία βρίσκεται σε διαδικασία άρσης υποθήκης ποσού €2.277 λόγω αποπληρωμής του σχετικού δανείου στα πλαίσια του οποίου είχε δοθεί ως εξασφάλιση.

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 Pompei 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.

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

Έχει εγγραφεί υποθήκη ποσού €12.000 υπέρ της Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E. επί ακινήτου της μητρικής Εταιρείας που βρίσκεται στο Μαρούσι Αττικής, στο Ο.Τ. 507, το οποίο περικλείεται από τις οδούς Αμαρουσίου-Χαλανδρίου αρ. 18-20, Δελφών, Σαρανταπόρου και Δερβενακίων.

Έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ποσού €17.500 υπέρ του διεθνούς χρηματοπιστωτικού οργανισμού International Finance Corporation επί του ακινήτου της μητρικής Εταιρείας που βρίσκεται στη Νέα Ιωνία, επί της διασταυρώσεως των οδών Ιωλκού αρ.8, Σινιόσογλου, Φιλικής Εταιρείας και Παναγούλη (οριζόντια ιδιοκτησία υπό στοιχεία ΚΤΙΡΙΟ Α').

Έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ποσού €27.000 υπέρ του διεθνούς χρηματοπιστωτικού οργανισμού International Finance Corporation επί του ακινήτου της μητρικής Εταιρείας που βρίσκεται στη Νίκαια, επί της οδού Κηφισού αρ. 96-98.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Η μεταβολή στις υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες έχει ως εξής:

Όμιλος

	Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	Μερίσματα πληρωτέα	Σύνολο
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες την 1.1.2017	52.243	40	52.283
Ταμειακές ροές	86.098	(18.488)	67.610
Προσθήκες	-	18.488	18.488
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	(278)	-	(278)
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες την 31.12.2017	138.063	40	138.103

Εταιρεία

	Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	Μερίσματα πληρωτέα	Σύνολο
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες την 1.1.2017	26.177	40	26.217
Ταμειακές ροές	89.702	(18.488)	71.215
Προσθήκες	-	18.488	18.488
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	(248)	-	(248)
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες την 31.12.2017	115.631	40	115.671

15. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Προμηθευτές	1.659	1.645	1.496	1.164
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	26	78	62	252
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	11.089	7.888	10.241	7.283
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	12.826	9.785	11.799	8.699

Οι “Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα” της Εταιρείας και του Ομίλου, κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2017, περιλαμβάνουν ποσό €3.560 (31.12.2016: €3.521), 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.

16. Έσοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Έσοδα ενοικίων από επενδύσεις σε ακίνητα	65.036	61.360	53.541	50.045
(Έξοδα) κοινοχρήστων	(51)	(55)	-	-
Έσοδα	64.985	61.305	53.541	50.045

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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 από 12 έως 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 τα περισσότερα μισθωτήρια συμβόλαια των εμπορικών χώρων / καταστημάτων εμπεριέχουν και όρους μισθώματος βάσει ποσοστού καθαρών πωλήσεων του ακινήτου.

Τα μεταβλητά μισθώματα, κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2017 και 31^η Δεκεμβρίου 2016 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	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Έως 1 έτος	62.511	57.198	51.716	46.751
Από 1 έως 5 έτη	202.833	193.153	167.687	156.160
Πάνω από 5 έτη	298.067	300.281	283.437	288.184
	563.411	550.632	502.840	491.095

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	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Έως 1 έτος	1.212	796	1.212	796
Από 1 έως 5 έτη	4.833	-	4.833	-
Πάνω από 5 έτη	11.076	-	11.076	-
	17.121	796	17.121	796

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	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Έξοδα εκτιμήσεων	154	125	140	112
Έξοδα δικηγόρων και λοιπών επαγγελματιών	43	35	33	28
Χαρτόσημο και λοιποί παρακρατηθέντες φόροι	32	25	31	25
Έξοδα ασφαλίσεων	473	474	421	421
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	878	437	857	422
Κοινόχρηστες δαπάνες	451	432	449	437
Λοιπά έξοδα	1.277	256	1.208	164
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	3.308	1.784	3.139	1.609

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Μισθωμένα ακίνητα	3.126	1.702	2.957	1.535
Μη μισθωμένα ακίνητα	182	82	182	74
	3.308	1.784	3.139	1.609

18. Φόροι σχετιζόμενοι με ακίνητα

Οι “Φόροι σχετιζόμενοι με ακίνητα” της Εταιρείας και του Ομίλου, κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2017, ανέρχονται σε ποσό €4.797 και €5.773 αντίστοιχα (31.12.2016: €4.524 και €5.513 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 2017 ανέρχεται σε ποσό €4.480 και €5.029 αντίστοιχα (31.12.2016: €4.293 και €4.806).

19. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού- Δ.Σ.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Μισθοί, αποδοχές και επιδόματα προσωπικού	1.520	1.567	1.480	1.521
Εισφορές κοινωνικής ασφάλισης	457	309	450	301
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους	1.377	1.374	1.374	1.372
Διανεμόμενα κέρδη στο προσωπικό- Δ.Σ.	4.033	1.653	3.792	1.365
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού- Δ.Σ.	7.387	4.903	7.096	4.559

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Την 31^η Δεκεμβρίου 2017 στο εν λόγω κονδύλι της Εταιρείας περιλαμβάνεται πρόβλεψη ποσού €4.500 η οποία μειώθηκε κατά ποσό €708 λόγω αντιστοίχισης της σχηματισθείσας πρόβλεψης για πρόσθετες αμοιβές της χρήσης 2016 οι οποίες δεν καταβλήθηκαν το 2017. Επιπρόσθετα στο κονδύλι του Ομίλου περιλαμβάνονταν ποσό €204 που αφορούσε αμοιβές μελών Διοικητικού Συμβουλίου της θυγατρικής εταιρείας Seferco Development S.A..

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

20. Λοιπά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Αμοιβές τρίτων	474	1.183	296	709
Έξοδα προβολής, διαφήμισης και δημοσιεύσεων	175	148	175	138
Λοιπά	1.165	1.470	1.564	912
Λοιπά έξοδα	1.814	2.801	2.035	1.759

Οι αμοιβές της εταιρείας ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ με έδρα την Ελλάδα για τις υπηρεσίες που παρείχε στην Εταιρεία και τη θυγατρική αυτής Cloud Ελλάς Κτηματική Α.Ε. για τις χρήσεις 2017 και 2016 είναι οι ακόλουθες:

	31/12/2017	31/12/2016
Αμοιβές Τακτικού Ελέγχου των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας	97	97
<i>Αμοιβές ελεγκτών για υπηρεσίες που πασχέθηκαν στην Εταιρεία και τις θυγατρικές της:</i>		
Αμοιβές Τακτικού Ελέγχου των εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων της θυγατρικής Cloud Hellas Κτηματική Α.Ε.	14	14
Έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης (αναμένεται να εκδοθεί) σύμφωνα με το άρθρο 65Α Ν. 4174/2013 και την υπ. αριθ. ΠΟΛ 1124/18.6.2015 απόφαση της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπ. Οικονομικών για την Εταιρεία	10	10
Έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης (αναμένεται να εκδοθεί) σύμφωνα με το άρθρο 65Α Ν. 4174/2013 και την υπ. αριθ. ΠΟΛ 1124/18.6.2015 απόφαση της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπ. Οικονομικών για την θυγατρική Cloud Ελλάς Κτηματική Α.Ε.	6	6
Διενέργεια Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της «Κατάστασης Επενδύσεων» της Εταιρείας	Η αμοιβή περιλαμβάνεται σε αυτή του τακτικού ελέγχου των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.	
Παροχή φορολογικών συμβουλευτικών υπηρεσιών εντός του 2016 προς την Εταιρεία, αναφορικά με προτεινόμενες αλλαγές στο φορολογικό καθεστώς των ΑΕΕΑΠ, λαμβάνοντας υπόψη την φορολογική μεταχείριση αντίστοιχων οχημάτων σε άλλα κράτη	-	3
Παροχή φορολογικών συμβουλευτικών υπηρεσιών εντός του 2016 προς την Εταιρεία, αναφορικά με ενδεχόμενη απόκτηση μετοχών εταιρείας η οποία κατέχει ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα	-	2
Ετοιμασία έκθεσης βιωσιμότητας και μη χρηματοοικονομικής έκθεσης σύμφωνα με τις συστάσεις του EPRA (European Public Real Estate Association) για την Εταιρεία	-	15
Ελεγκτικές αμοιβές	126	146

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

21. Φόροι

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Τρέχων φόρος	7.834	4.734	6.836	3.927
Διαφορές φορολογικού ελέγχου	-	193	-	193
Αναβαλλόμενος φόρος	92	46	-	-
Λοιποί φόροι-τέλη	1	1	-	-
Φόροι	7.927	4.974	6.836	4.120

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 μήνα της μεταβολής. 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 εξόφλησης της υποβληθείσας δήλωσης. Τυχόν πιστωτικό υπόλοιπο μεταφέρεται για συμψηφισμό με επόμενες δηλώσεις. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρείας και των Μετόχων της. Κατά τον υπολογισμό του παραπάνω φόρου δε λαμβάνονται υπόψη τα ακίνητα που κατέχουν άμεσα ή έμμεσα θυγατρικές των ΑΕΕΑΠ, εφόσον αυτά αναγράφονται διακεκριμένα στις καταστάσεις επενδύσεών τους.

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

Στο κονδύλι των φόρων, για την Εταιρεία και τον Όμιλο, για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2017 περιλαμβάνεται φόρος ενεργητικού (τρέχων φόρος) ποσό €6.836 και ποσό €7.370 αντίστοιχα (31.12.2016: €3.927 και €4.252). Ο φόρος ενεργητικού του Ομίλου αφορά την Εταιρεία και τη θυγατρική εσωτερικού Cloud Ελλάς 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 2017 ο εν λόγω φόρος ανέρχεται σε συνολικό ποσό €432 (31.12.2016: €447), ενώ για τη θυγατρική στη Σερβία και αυτή στο Λουξεμβούργο δεν προέκυψε σημαντικός φόρος.

Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τους ανωτέρω πληρωτέους φόρους (φόρο ενεργητικού για την Εταιρεία και την θυγατρική εσωτερικού και φόρο εισοδήματος για τις θυγατρικές εξωτερικού). 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

22. Μερίσματα ανά μετοχή

Την 22^η Μαρτίου 2017, η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη διανομή μερίσματος συνολικού ποσού €18.488 από τα κέρδη της χρήσης 2016 ([ποσό σε €] €0,183 ανά μετοχή).

Αφετηρία καταβολής του μερίσματος ορίστηκε η 03^η Απριλίου 2017 μέσω της πληρώτριας Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E..

23. 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 31.12.2017 ανέρχονται σε €0,65 (31.12.2016: €0,27).

24. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις

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 φορολογικές 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 εκδίκασή της υπόθεσης έγινε την 01^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 08^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 12.05.2016 αναίρεση του Ελληνικού Δημοσίου (φак. 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.

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζονται οι ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις της μητρικής εταιρείας, των θυγατρικών του Ομίλου, καθώς και των κοινοπραξιών κατά την 31.12.2017:

	Εδρα	Ποσοστό συμμετοχής	Είδος συμμετοχής	Φορολογικά ανέλεγκτες χρήσεις
Grivalia Properties AEEAΠ	Ελλάδα	-	Μητρική	2012-2017
Reco Real Property A.D.	Σερβία	100%	Θυγατρική	2012-2017
Eliade Tower S.A.	Ρουμανία	99,99%	Θυγατρική	2011-2017
Retail Development S.A.	Ρουμανία	99,99%	Θυγατρική	2011-2017
Seferco Development S.A.	Ρουμανία	99,99%	Θυγατρική	2011-2017
Cloud Ελλάς Κτηματική Α.Ε.	Ελλάδα	100%	Θυγατρική	2012-2017
Grivalia New Europe S.A.	Λουξεμβούργο	100%	Θυγατρική	2015-2017
Grivalia Hospitality S.A.	Λουξεμβούργο	25%	Κοινοπραξία	2015-2017
PPP 1	Ελλάδα	50%	Κοινοπραξία	2015-2017

Μέχρι την 31/12/2017 δεν έχει κοινοποιηθεί από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οποιαδήποτε εντολή ελέγχου για την Εταιρεία για τη χρήση του 2011 και για τη θυγατρική της εταιρεία Cloud Ελλάς Κτηματική Α.Ε. για τις χρήσεις 2010 και 2011. Ως εκ τούτου το δικαίωμα του Δημοσίου να κοινοποιεί φύλλα ελέγχου και πράξεις προσδιορισμού

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

φόρου, τελών, εισφορών και προστίμων με σκοπό την επιβολή φόρου, έχει παραγραφεί για τις ως άνω, ανά εταιρεία, αναφερόμενες χρήσεις κατ' εφαρμογή των διατάξεων: α) της παρ. 1 του άρθρου 84 του ν. 2238/1994 (ανέλεγκτες υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), β) της παρ. 1 του άρθρου 57 του ν. 2859/2000 (ανέλεγκτες υποθέσεις Φ.Π.Α. και γ) της παρ. 5 του άρθρου 9 του ν. 2523/1997 (επιβολή προστίμων για υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος). Η Διοίκηση θεωρεί ότι δε συντρέχουν οι περιοριστικά αναφερόμενες στους ανωτέρω νόμους περιστάσεις οι οποίες θα μπορούσαν να παρατείνουν την πενταετή παραγραφή σε δεκαετή.

Επιπροσθέτως, σημειώνεται ότι η Εταιρεία και η θυγατρική της εταιρεία Cloud Ελλάς Κτηματική Α.Ε. έχουν 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 έχουν λάβει φορολογικό πιστοποιητικό για τις χρήσεις 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 και 2016, ενώ αναμένουν το φορολογικό πιστοποιητικό για τη χρήση 2017. Για τις χρήσεις που έληξαν μετά την 31^η Δεκεμβρίου 2011 και παραμένουν φορολογικά ανέλεγκτες από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές, η εκτίμηση της Διοίκησης είναι ότι οι φόροι που ενδεχομένως προκύψουν δε θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Τέλος, η Διοίκηση εκτιμά ότι οι φόροι που ενδεχομένως να προκύψουν από τις εκάστοτε φορολογικές αρχές των θυγατρικών εξωτερικού και των κοινοπραξιών δε θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

25. Κεφαλαιουχικές Δεσμεύσεις

Κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2017 για τον Όμιλο, υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων ποσού €1.965.

26. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

Την 4^η Ιουλίου 2017, η Τράπεζα Eurobank Ergasias Α.Ε., διέθεσε, μέσω ιδιωτικής τοποθέτησης, 20.252.001 κοινές με δικαιώματα ψήφου μετοχές, ήτοι το σύνολο της συμμετοχής της στην Εταιρεία, που αντιστοιχούσε σε περίπου 20% του Μετοχικού Κεφαλαίου της τελευταίας. Ως εκ τούτου, ο όμιλος Eurobank Ergasias Α.Ε. δε συγκαταλέγεται πλέον στα συνδεδεμένα μέρη του Ομίλου κατά την 31/12/2017 (μετά την 04/07/2017). Μέχρι την ως άνω ημερομηνία η Εταιρεία συνδεόταν με την εταιρεία Eurolife μέσω του Ομίλου Eurobank και έκτοτε συνδέεται μέσω της Fairfax.

Οι παρακάτω συναλλαγές πραγματοποιήθηκαν με συνδεδεμένα μέρη:

α) Έσοδα από μισθώματα και παροχή υπηρεσιών

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Έσοδα				
Θυγατρική (Cloud Ελλάς Κτηματική Α.Ε.)	-	-	27	27
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias Α.Ε.) ⁽¹⁾	6.110	11.839	6.110	11.839
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη ⁽¹⁾	13.284	16.196	5.804	6.984
	19.394	28.035	11.941	18.850

⁽¹⁾ Αναφορικά με τα έσοδα του Ομίλου, σημειώνεται πως κατά την 31/12/2017 στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται έσοδα από τον όμιλο Eurobank Ergasias Α.Ε. ποσού €9.259, μέχρι την 04/07/2017.

Στα λοιπά συνδεδεμένα μέρη κατά την 31.12.2017 περιλαμβάνονται και έσοδα από μισθώματα από την Praktiker Hellas ποσού €10.094.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

β) Έξοδα που αφορούν παροχή υπηρεσιών

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών				
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Property Services S.A.[Romania])	10	18	-	-
Θυγατρική της μητρικής (ERB Property Services d.o.o. Beograd)	4	9	-	-
	14	27	-	-

Τα έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών αφορούν στο σύνολό τους συναλλαγές με τον όμιλο Eurobank Ergasias A.E. κατά την 31/12/2017 (μέχρι την 04/07/2017).

γ) Έξοδα ασφάλισης επενδυτικών ακινήτων

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Έξοδα ασφαλιστών				
Θυγατρική της μητρικής (Eurolife ERB A.E.Γ.Α.)	422	406	380	366
Θυγατρική της μητρικής (Eurolife ERB Asigurari Generale S.A.)	26	28	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	(53)	(53)	(28)	(28)
	395	381	352	338

δ) Έξοδα ασφάλισης προσωπικού

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους				
Θυγατρική της μητρικής (Eurolife ERB A.E.A.Z.)	123	260	123	260
	123	260	123	260

ε) Λοιπά έσοδα από μερίσματα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Θυγατρική (Cloud Ελλάς Κτηματική Α.Ε.)	-	-	3.400	2.700
Θυγατρική (Reco Real Property A.D.)	-	-	1.000	2.770
Θυγατρική (Seferco Development S.A.)	-	-	1.622	4.112
	-	-	6.022	9.582

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

στ) Χρηματοοικονομικά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Τραπεζικά δάνεια				
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	931	318	808	57
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Private Bank Luxembourg S.A.)	261	484	44	1
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Cyprus Ltd)	-	1	-	1
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank A.D. Beograd)	12	27	-	-
Θυγατρική της μητρικής (SC Bancpost S.A.)	2	3	-	-
Θυγατρική της μητρικής (New Europe Funding B.V.)	23	50	-	-
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικών μισθώσεων				
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	40	102	40	102
	1.269	985	892	161

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα αφορούν στο σύνολό τους συναλλαγές με τον όμιλο Eurobank Ergasias A.E. κατά την 31/12/2017 (μέχρι την 04/07/2017).

ζ) Έσοδα από τόκους ταμειακών διαθεσίμων & ισοδύναμων

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Θυγατρική (Retail Development S.A.)	-	-	492	492
Θυγατρική (Reco Real Property A.D.)	-	-	5	-
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.) ⁽¹⁾	31	111	22	102
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Private Bank Luxembourg S.A.) ⁽¹⁾	-	26	-	23
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank A.D. Beograd) ⁽¹⁾	1	5	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Cyprus Ltd) ⁽¹⁾	-	52	-	52
Θυγατρική της μητρικής (SC Bancpost S.A.) ⁽¹⁾	-	1	-	-
	32	195	519	669

⁽¹⁾ Τα έσοδα από τόκους ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων αφορούν στο σύνολό τους συναλλαγές με τον όμιλο Eurobank Ergasias A.E. κατά την 31/12/2017 (μέχρι την 04/07/2017).

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	28	29	12	12
	28	29	12	12

θ) Αμοιβές και παροχές Διοίκησης

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Αμοιβές και παροχές Διοίκησης	1.838	1.821	1.648	1.687
Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους	1.096	1.058	1.096	1.058
	2.934	2.879	2.744	2.745

Κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2017, το υπόλοιπο των εντόκων δανείων που έχουν χορηγηθεί σε Διευθυντικά Στελέχη ανέρχεται σε ποσό €171.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

ι) Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις				
Θυγατρική (Retail Development S.A.)	-	-	8.070	8.070
Θυγατρική (Reco Real Property A.D.)	-	-	2.500	-
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	-	1.356	-	1.356
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	337	491	337	450
	337	1.847	10.907	9.876
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη				
Θυγατρική (Retail Development S.A.)	-	-	124	124
Θυγατρική (Reco Real Property A.D.)	-	-	5	-
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	-	1	-	1
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	67	225	36	90
	67	226	165	215
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη				
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	-	37	-	37
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	78	215	62	215
	78	252	62	252
Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις				
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	-	1.852	-	1.852
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	-	334	-	334
	-	2.186	-	2.186
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	-	223	-	223
	-	223	-	223
Βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις				
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	-	18	-	18
	-	18	-	18
Μακροπρόθεσμα δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων				
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Private Bank Luxembourg S.A.)	-	22.194	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	-	3.340	-	3.340
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank A.D. Beograd)	-	100	-	-
Θυγατρική της μητρικής (New Europe Funding B.V.)	-	70	-	-
	-	25.704	-	3.340
Βραχυπρόθεσμα δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων				
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	-	1.738	-	1.738
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Private Bank Luxembourg S.A.)	-	1.228	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	-	1.143	-	1.143
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank A.D. Beograd)	-	102	-	-
Θυγατρική της μητρικής (New Europe Funding B.V.)	-	2.370	-	-
	-	6.581	-	2.881
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα				
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	-	4.357	-	3.225
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Private Bank Luxembourg S.A.)	-	1.622	-	432
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank A.D. Beograd)	-	814	-	-
Θυγατρική της μητρικής (SC Bancpost S.A.)	-	655	-	-
	-	7.448	-	3.657

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.

27. Μεταγενέστερα γεγονότα της ημερομηνίας του Ισολογισμού

Την 26^η Ιανουαρίου 2018, η Εταιρεία ανακοίνωσε, σύμφωνα με το Ν.3556/2007, ότι το συνολικό ποσοστό δικαιωμάτων ψήφου που κατείχε την 23^η Ιανουαρίου 2018, έμμεσα η εταιρεία «Brandes Investment Partners LP» στην Εταιρεία κατήλθε του ορίου του 5%, όπως γνωστοποιήθηκε από αυτήν προς την Εταιρεία την 24.1.2018. Σύμφωνα με την ανωτέρω γνωστοποίηση, η εταιρεία «Brandes Investment Partners LP» κατείχε την 24^η Ιανουαρίου 2018 έμμεσα, 5.054.806 μετοχές και δικαιώματα ψήφου της Εταιρείας ή ποσοστό 4,99% του Μετοχικού της Κεφαλαίου.

Η «Brandes Investment Partners LP» αποτελεί μια οντότητα παροχής επενδυτικών συμβουλών η οποία έχει έδρα στις Η.Π.Α και εποπτεύεται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς των Η.Π.Α. Επιπλέον, έχει διακριτική ευχέρεια ψήφου για μερικά αλλά όχι για όλα τα μετοχικά χαρτοφυλάκια των πελατών της, η ίδια ωστόσο, δεν κατέχει δικαιώματα σε μετοχικούς τίτλους. Σημειώνεται ότι, η «Brandes Investment Partners LP» έχει απόλυτη διακριτική ευχέρεια ψήφου ως προς τις 5.054.806 μετοχές και δικαιώματα ψήφου της Εταιρείας και κανένας πελάτης της δεν διατηρεί μεμονωμένα ποσοστό άνω του 5% του Μετοχικού της Κεφαλαίου.

Δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2017 γεγονότα, που να αφορούν τον Όμιλο ή την Εταιρεία, τα οποία να επηρεάζουν τις παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Οι παρούσες Ετήσιες Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2017, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 30 Ιανουαρίου 2018 και έχουν υπογραφεί εκ μέρους του από τους κάτωθι:

Νικόλαος Α. Μπέρτσος

Γεώργιος Χρυσικός

Παναγιώτης Αριστείδης

Ευάγγελος Τέντης

Βάρφης

Πρόεδρος Δ.Σ.

Διευθύνων Σύμβουλος

Γενικός Διευθυντής

Μη Εκτελεστικό Μέλος

Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Οικονομικών Υπηρεσιών

Υπεύθυνος Λογιστηρίου

Δ.Σ.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Κατηγορία	Τίτλος	Ημερομηνία Ανάρτησης
Γνωστοποιήσεις Συνελλογών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 02.01.2017	03/01/2017
Γνωστοποιήσεις Συνελλογών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 03.01.2017	04/01/2017
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Η Grivalia Hospitality αποκτά το πλειοψηφικό ποσοστό της εταιρίας που κατέχει την νήσο Pedro Gonzalez (Pearl Island) στον Παναμά 17.01.2017	17/01/2017
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Η Grivalia Hospitality ανακοινώνει την πρώτη της επένδυση 17.01.2017	17/01/2017
Οικονομικό Ημερολόγιο	Οικονομικό ημερολόγιο χρήσης 2017 27.01.2017	27/01/2017
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Καθαρά κέρδη €26,4εκ. για τη χρήση 2016 παρουσίασε η Grivalia Properties 03.02.2017	03/02/2017
2016	Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις	03/02/2017
2016	Κατάσταση Επενδύσεων 31.12.2016	03/02/2017
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Έκδοση Ομολογιακού Δανείου έως €20 εκ. από την κοινή εταιρεία Piraeus Port Plaza 1 08.02.2017	08/02/2017
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Το IFC επενδύει στην GRIVALIA για τη βελτίωση των επιχειρηματικών υποδομών και την ενίσχυση της ενεργειακής απόδοσης στην Ελλάδα 09.02.2017	09/02/2017
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Χρυσή πιστοποίηση για το συγκρότημα κτιρίων Green Plaza της GRIVALIA	21/02/2017
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Πρόταση για διανομή μερίσματος €0,18258/ μετοχή για το 2016_23.02.2017	23/02/2017
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Πληροφοριακό υλικό της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων στις 22.03.2017_23.02.2017	23/02/2017
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Έντυπο διορισμού αντιπροσώπου στην Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων 22.03.2017_23.02.2017	23/02/2017
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Πρόσκληση Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων στις 22.03.2017_23.02.2017	23/02/2017
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Απόκτηση δύο ακινήτων επί της Λεωφόρου Συγγρού 340, στην Καλλιθέα Αττικής, και της Λεωφόρου Κηφισίας 49, στο Μαρούσι Αττικής 10.02.017	06/03/2017
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Πληροφοριακό υλικό της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων στις 22.03.2017_23.02.2017	07/03/2017
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Έκδοση δύο (2) Ομολογιακών Δανείων συνολικού ποσού €60 εκ. 14.03.2017	14/03/2017
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Ολοκλήρωση της συναλλαγής που αφορά στο «Pearl Island Project» 14.03.2017	14/03/2017
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Ανακοίνωση Διανομής Μερίσματος χρήσης 2016 22.03.2017	22/03/2017
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Ανακοίνωση Αποφάσεων Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων στις 22.03.2017	22/03/2017
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Διακρίνιση επί του τρόπου πληρωμής του μερίσματος χρήσης 2016 23.03.2017	23/03/2017
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου στη Grivalia Hospitality με παράλληλη είσοδο στρατηγικού επενδυτή 20.02.2017	23/03/2017
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Διακρίνιση ως προς το ακριβές ποσό του μερίσματος χρήσης 2016 24.03.2017	24/03/2017
Ενημερωτικά Δελτία	Ετήσιο Δελτίο Χρήσης 2016 22.03.2017	27/03/2017
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Εκλογή νέου μέλους Δ.Σ. σε αντικατάσταση παραιτηθέντος μέλους 02.05.2017	02/05/2017
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Καθαρά κέρδη €11,7εκ. για το πρώτο τρίμηνο του 2017 παρουσίασε η Grivalia Properties 22.05.2017	22/05/2017
2017	Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες & Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις 31.03.2017	22/05/2017
Οικονομικό Ημερολόγιο	Μεταβολή Οικονομικού Ημερολογίου- Ημερομηνία Δημοσίευσης Αποτελεσμάτων Εξαμήνου 2017 30.06.2017	30/06/2017
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Πιστοποίηση BREEAM με επίδοση Excellent για το κτίριο της Grivalia επί της Α. Βασ. Σοφίας 68 στην Αθήνα 05.07.2017	05/07/2017
Γνωστοποιήσεις Συνελλογών	Γνωστοποίηση Μεταβολής σε δικαιώματα ψήφου Ν.3556/2007 10.07.2017	10/07/2017
Γνωστοποιήσεις Συνελλογών	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007- Fairfax 10.07.2017	10/07/2017
Γνωστοποιήσεις Συνελλογών	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007- Eurobank 10.07.2017	10/07/2017
Γνωστοποιήσεις Συνελλογών	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007- Eurolife 10.07.2017	10/07/2017
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Πλασδοσία σε Διαγωνισμό για το ακίνητο «Ολυμπος Νάουσα» στην Θεσσαλονίκη 13.07.2017	13/07/2017
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Επιτυχής αύξηση κεφαλαίου ύψους €60 εκατομμυρίων για την Grivalia Hospitality 28.07.2017	28/07/2017
2017	Κατάσταση Επενδύσεων 30.06.2017	28/07/2017
Ενημερωτικά Δελτία	Δήλωση αποποίησης ευθύνης Πληροφοριακό Δελτίο Υποχρεωτικής Δημοσίευσης Πρόταξης	
Ενημερωτικά Δελτία	Ανακοίνωση αιτιολογημένης γνώμης Δ.Σ. 11.08.2017	
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Αιτιολογημένη γνώμη Δ.Σ. 11.08.2017	
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Έκθεση του χρηματοοικονομικού συμβούλου σύμφωνα με το άρθρο 15 του νόμου 3461_2006 11.08.2017	
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Καθαρά κέρδη €28,0εκ. για το πρώτο εξάμηνο του 2017 παρουσίασε η Grivalia Properties 11.08.2017	
2017	Εξαμηνιαία Οικονομική Έκθεση για την περίοδο που έληξε 30.06.2017	
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Η Grivalia Hospitality συμφώνησε την απόκτηση του 80% της εταιρίας Ναυτικά Α.Ε., μισθώτρων των Αστεριών στην Γλυφάδα 16.08.2017	
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Απόκτηση χαρτοφυλακίου δεκαέξι ακινήτων μέσω Δημόσιου Πλειοδοτικού Διαγωνισμού 13.02.017	
2010	Εξαμηνιαία Οικονομική Έκθεση για την περίοδο που έληξε 30.06.2010	
2010	Κατάσταση Επενδύσεων 30.06.2010	
Γνωστοποιήσεις Συνελλογών	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας άρθρο 17 του κανονισμού 596/2014 – Fairfax 08.09.2017	
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Σημαντικές διακρίσεις για τη Grivalia Properties σε ευρωπαϊκό επίπεδο 11.09.2017	
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Γνωστοποίηση διορισμού Ειδικού Διαπραγματευτή 20.09.2017	
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Πλασδοσία ακινήτου επί της Λεωφόρου Συγγρού 340, στην Καλλιθέα Αττικής 21.09.2017	
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Εκλογή νέου μέλους Δ.Σ. σε αντικατάσταση παραιτηθέντος μέλους 16.10.2017	
Γνωστοποιήσεις Συνελλογών	Γνωστοποίηση Μεταβολής σε δικαιώματα ψήφου (Ν.3556/2007) 23.10.2017	
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Ολοκλήρωση απόκτησης ακινήτου επί της Λεωφόρου Συγγρού 340, στην Καλλιθέα Αττικής 23.10.2017	
Παρουσιάσεις	Παρουσίαση της Εταιρείας στο Road Show στο Λονδίνο 09.2017	
Παρουσιάσεις	Παρουσίαση της Εταιρείας στο Road Show στη Νέα Υόρκη 06.2017	
Παρουσιάσεις	Παρουσίαση της Εταιρείας στο Road Show στη Νέα Υόρκη 11.2016	
Παρουσιάσεις	Παρουσίαση της Εταιρείας στο Road Show στο Λονδίνο 09.2016	
Παρουσιάσεις	Παρουσίαση της Εταιρείας στο Road Show στη Νέα Υόρκη 06.2016	
Παρουσιάσεις	Παρουσίαση της Εταιρείας στην Τακτική Γενική Συνέλευση την 22.03.2017	
Γνωστοποιήσεις Συνελλογών	Γνωστοποίηση Μεταβολής σε δικαιώματα ψήφου (Ν.3556/2007) 25.10.2017	
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Καθαρά κέρδη €35,5εκ. για το εννιάμηνο του 2017 παρουσίασε η Grivalia Properties 17.11.2017	
2017	Συνοπτικές Ενδιάμεσες Ενοποιημένες & Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις 30.09.2017	
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Απόκτηση δύο αυτοτελών εμπορικών ακινήτων στην Αθήνα και Γλυφάδα Αττικής	
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Ολοκλήρωση απόκτησης του ακινήτου «Ολυμπος Νάουσα» στην Θεσσαλονίκη 04.12.2017	
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Απόκτηση αυτοτελούς εμπορικού ακινήτου στη Νέα Ερυθραία Αττικής 21.12.2017	
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Απόκτηση ενός εμβληματικού ακινήτου στο κέντρο του Παρισιού 22.12.2017	
Παρουσιάσεις	Παρουσίαση της Εταιρείας στο Road Show στη Νέα Υόρκη 12.2017	