



Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Για την περίοδο από 1^η Ιανουαρίου 2018 μέχρι 30^η Ιουνίου 2018

Βάσει του άρθρου 5 του Ν. 3556/30.04.2007

A. ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.....	3
B. ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.....	4
Γ. ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ.....	11
Δ. ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΟΣ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ	13
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ	14
ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ.....	15
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	16
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ.....	17
ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	18
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ.....	19
1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ	20
2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ	20
3. ΒΑΣΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ	20
4. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ	24
4.1 <i>Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου</i>	24
4.2 <i>Προσδιορισμός των εύλογων αξιών</i>	25
5. ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ ΚΑΤΑ ΤΟΜΕΑ	27
6. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	31
7. ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ	33
8. ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΕ ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΕΣ.....	33
9. ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ.....	34
10. ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ.....	34
11. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	35
12. ΊΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ	36
13. ΔΑΝΕΙΑ, ΣΥΜΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΜΕΝΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ	37
14. ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	39
15. ΦΟΡΟΙ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΟΙ ΜΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	39
16. ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ	39
17. ΦΟΡΟΙ	39
18. ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	40
19. ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	40
20. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	41
21. ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΕΣ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ.....	42
22. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ.....	42
23. ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΤΗΣ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑΣ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	47
Ε. ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΑΣ ΠΑΡΑΠΟΜΠΩΝ ΜΕ ΤΙΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 10 ΤΟΥ Ν. 3401/2005....	48

**ΔΗΛΩΣΗ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
«GRIVALIA PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»
Για την Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση για το εξάμηνο που έληξε
την 30^η Ιουνίου 2018 (σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 2 του ν. 3556/2007)**

Εξ' όσων γνωρίζουμε δηλώνουμε ότι η Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση για το εξάμηνο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2018 της Εταιρείας και του Ομίλου της «Grivalia Properties», η οποία καταρτίστηκε σύμφωνα με τα ισχύοντα λογιστικά πρότυπα, απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας, καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο σύμφωνα με τις παραγράφους 3 έως 5 του άρθρου 5 του Ν. 3556/2007.

Επίσης, δηλώνουμε εξ' όσων γνωρίζουμε ότι η Εξαμηνιαία Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τις πληροφορίες που απαιτούνται βάσει της παραγράφου 6 του άρθρου 5 του Ν. 3556/2007.

Μαρούσι, 30 Ιουλίου 2018

Οι δηλούντες

Νικόλαος Α. Μπέρτσος

Γεώργιος Χρυσικός

Γεώργιος Κατσιμπήρης

Πρόεδρος Δ.Σ.

Διευθύνων Σύμβουλος

Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό

Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Μέλος Δ.Σ.

**ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
«GRIVALIA PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»
ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ
ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 30^η ΙΟΥΝΙΟΥ 2018**

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με το νόμο 3556/2007 και τις Αποφάσεις 1/434/3.7.2007 και 7/448/11.10.2007 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, σας παραθέτουμε την εξαμηνιαία έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας «Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ» για την Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση για το εξάμηνο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2018.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Το πρώτο εξάμηνο του 2018 η ελληνική οικονομία βρίσκεται σε αναπτυξιακή πορεία και αναμένεται η επιτυχής ολοκλήρωση του τρίτου Προγράμματος Δημοσιονομικής Προσαρμογής. Η λήξη του ελληνικού προγράμματος δύναται να σηματοδοτήσει την επιστροφή στην κανονικότητα της ελληνικής οικονομίας και να αποτελέσει υπό προϋποθέσεις την αφετηρία διατηρήσιμης ανάπτυξης. Το οικονομικό κλίμα έχει ενισχυθεί κατά τη διάρκεια του πρώτου εξαμήνου του 2018 γεγονός που οδήγησε στην αύξηση της ρευστότητας της ελληνικής οικονομίας και στην αναβάθμιση της πιστοληπτικής ικανότητας του Ελληνικού Δημοσίου.

Η συνέχιση των μεταρρυθμίσεων, η ολοκλήρωση του προγράμματος αποκρατικοποιήσεων, η εξάλειψη των περιορισμών στην κίνηση κεφαλαίων, η εκπόνηση και εφαρμογή αναπτυξιακής στρατηγικής θα προσελκύσουν ξένες επενδύσεις. Στα πλαίσια της αναπτυξιακής στρατηγικής είναι σημαντικό να μειωθεί η φορολογική επιβάρυνση των φυσικών προσώπων και των επιχειρήσεων.

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% έχουν καταστήσει τις ελληνικές Α.Ε.Ε.Α.Π. λιγότερο ελκυστικές σε διεθνές επίπεδο.

Ο κλάδος του επαγγελματικού ακινήτου παρουσίασε ανοδικές τάσεις, με τα ποιοτικά ακίνητα να παραμένουν σε πλεονεκτικότερη θέση. 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 προχωράει 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.

Η Εταιρεία συνεχίζει 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 €75.000 από τον Όμιλο Eurobank Ergasias.

Το πρώτο εξάμηνο του 2018 το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου παρουσίασε σταθεροποιητικές και ελαφρώς ανοδικές τάσεις με αποτέλεσμα η αξία του να είναι μεγαλύτερη κατά €8.257. Η αύξηση αυτή αντικατοπτρίζει τις εξελίξεις στην οικονομία και στον κλάδο των ακινήτων.

Την 30^η Ιουνίου 2018, το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου περιλάμβανε εκατό δεκαέξι (116) ακίνητα. Τα περισσότερα από τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου του Ομίλου βρίσκονται στην Ελλάδα, εβδομήντα δύο (72) εκ των οποίων βρίσκονται στην ευρύτερη περιοχή της Αττικής 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 30^η Ιουνίου 2018, το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο των ακινήτων του Ομίλου περιλάμβανε ακίνητα συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας περίπου 869.309 τ.μ. με εύλογη αξία €979.248, όπως αποτιμήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές των εταιρειών AVENT A.E. (PEPPER HELLAS ΘΥΓΑΤΡΙΚΗ ΤΗΣ PEPPER GROUP) και SAVILS ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε.

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού της Εταιρείας και του Ομίλου κατά την 30^η Ιουνίου 2018 ανέρχεται σε 30 και 31 αντίστοιχα (30.06.2017: 27 και 30).

Κύκλος εργασιών: Ο κύκλος εργασιών του Ομίλου για το εξάμηνο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2018 ανέρχεται σε €35.397 έναντι €31.964 παρουσιάζοντας αύξηση €3.433 ή 11%. Η αύξηση του κύκλου εργασιών οφείλεται κυρίως στην ενσωμάτωση των εσόδων προερχομένων από τις επενδύσεις που πραγματοποιήθηκαν το 2017, καθώς και των νέων επενδύσεων που πραγματοποιήθηκαν κατά τη διάρκεια της περιόδου.

Αποτελέσματα από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία: Τα κέρδη του Ομίλου από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη για το εξάμηνο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2018 ανήλθαν σε €8.257 έναντι κερδών €6.083 της προηγούμενης περιόδου. Από την απόκτηση των νέων επενδυτικών ακινήτων κατά τη διάρκεια της περιόδου προέκυψε κέρδος από αναπροσαρμογή ποσού €564, ενώ για το υφιστάμενο χαρτοφυλάκιο της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2017 πρόκυψε κέρδος ποσού €7.693.

Λειτουργικά Κέρδη: Τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου για το εξάμηνο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2018 ανήλθαν σε €35.234 έναντι κερδών €31.344 της προηγούμενης περιόδου. Τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου μη συμπεριλαμβανομένων κερδών από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία και λοιπών εσόδων, ανήλθαν σε ποσό €26.874 έναντι ποσού €25.259 της προηγούμενης περιόδου, παρουσιάζοντας μια αύξηση ποσού €1.615 ή 6%. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στην αύξηση του κύκλου εργασιών καθώς και τη μείωση των λειτουργικών εξόδων.

Χρηματοοικονομικά έσοδα: Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου για το εξάμηνο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2018 ανήλθαν σε €492 έναντι €452 της προηγούμενης περιόδου, παρουσιάζοντας μια αύξηση ποσού €40 ή 9%. Η αύξηση των χρηματοοικονομικών εσόδων αποδίδεται στην επιτυχή διαχείριση των διαθεσίμων.

Χρηματοοικονομικά έξοδα: Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου για το εξάμηνο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2018 ανήλθαν σε €2.685 έναντι €1.954 της προηγούμενης περιόδου, παρουσιάζοντας μία αύξηση ποσού €731 ή 37%. Η αύξηση οφείλεται στα αυξημένα δανειακά κεφάλαια της Εταιρείας. Επιπρόσθετα, στο κονδύλι περιλαμβάνεται εφάπαξ χρηματοοικονομικό έξοδο ποσού €300 που σχετίζεται με τα νεοαναληφθέντα δάνεια.

Φόροι: Οι φόροι του Ομίλου για το εξάμηνο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2018 ανήλθαν σε €4.076 έναντι €3.830 της προηγούμενης περιόδου, παρουσιάζοντας μία αύξηση ποσού €246 ή 6%. Όπως αναφέρεται στη σημείωση 17 της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, 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: Βάσει των ανωτέρω, τα καθαρά κέρδη μετά από φόρους για την περίοδο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2018 ανήλθαν σε €29.681 έναντι κερδών €27.959 της προηγούμενης περιόδου.

Ίδιες μετοχές: Η Εταιρεία εντός της περιόδου προέβη σε αγορά 5.000 ιδίων μετοχών συνολικού κόστους €43 με μέση τιμή κτήσης (ποσό σε €) €8,60 ανά μετοχή σύμφωνα και με την απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της 21ης Μαρτίου 2018, 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 €) €14 ανά μετοχή και κατώτατη τιμή (ποσό σε €) €2,13 ανά μετοχή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 16 του Κ.Ν. 2190/1920, όπως αυτός ισχύει σήμερα. Την 30^η Ιουνίου 2018 η Εταιρεία κατείχε 4.051.489 ίδιες μετοχές συνολικού κόστους €27.849 με μέση τιμή κτήσης (ποσό σε €) €6,87 ανά μετοχή, εξαιρουμένης της πώλησης δικαιωμάτων ιδίων μετοχών ποσού €1.841. Την 30^η Ιουνίου 2017, η Εταιρεία κατείχε 4.046.489 ίδιες μετοχές συνολικού κόστους €27.806 με μέση τιμή κτήσης (ποσό σε €) €6,87 ανά μετοχή, εξαιρουμένης της πώλησης δικαιωμάτων ιδίων μετοχών ποσού €1.841.

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 αξιολογείται με τη χρήση χρηματοοικονομικών δεικτών απόδοσης που χρησιμοποιούνται διεθνώς:

	30.06.2018	31.12.2017
Δείκτης Ρευστότητας		
Γενική Ρευστότητα (Current Ratio)	2,5x	2,3x
Δείκτης Μόχλευσης		
Συνολικός δανεισμός προς Σύνολο Ενεργητικού	16%	13%
Δάνεια προς επενδύσεις (L.T.V.)	18%	14%
Αγορά		
Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (N.A.V.) (ποσό σε €)	€8,88	€8,96

Κεφάλαια από τη Λειτουργία (Funds from Operations)

	30.06.2018	30.06.2017	Μεταβολή	%
Κεφάλαια από την λειτουργία (F.F.O.)	21.424	21.682	(258)	(1%)

Προσαρμοσμένο EBITDA

	30.06.2018	30.06.2017	Μεταβολή	%
Προσαρμοσμένο EBITDA	27.080	25.322	1.758	7%

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗ ΠΕΡΙΟΔΟ

- Την 13^η Μαρτίου 2018, η Εταιρεία ανακοίνωσε την ολοκλήρωση της εξαγοράς του 80% της εταιρείας Ναυσικά Α.Ε. από την τουριστική της πλατφόρμα με την επωνυμία «Grivalia Hospitality S.A.», σε εκτέλεση του από 20.02.2017 σχετικού προσυμφώνου και της από 31.07.2017 τροποποίησης αυτού. Η εταιρεία Ναυσικά Α.Ε. έχει τη μακροχρόνια μίσθωση του ακινήτου των Αστεριών της Γλυφάδας, ιδιοκτησίας ΕΤΑΔ, μέχρι τις 31.12.2081. Στο ακίνητο κατά το παρελθόν λειτουργούσε το φημισμένο ξενοδοχείο «Αστέρια», το οποίο προβλέπεται να ανακατασκευαστεί πλήρως σε υπερπολυτελές αστικό θέρετρο υπό τη διαχείριση επιφανούς διεθνούς ξενοδοχειακής αλυσίδας. Εμπορικές δραστηριότητες και υπηρεσίες εστίασης θα εξακολουθήσουν να παρέχονται στο εν λόγω ακίνητο.
- Την 19^η Μαρτίου 2018, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση, μέσω πλειοδοτικού διαγωνισμού, ακινήτου επί της οδού Γρηγορίου Λαμπράκη 5 στη Γλυφάδα. Συγκεκριμένα, πρόκειται για αυτοτελές εμπορικό ακίνητο σε κεντρική τοποθεσία της Γλυφάδας. Το ακίνητο έχει συνολική επιφάνεια περίπου 4.000 τ.μ., εκ των οποίων τα 1.570 τ.μ. έχουν χρήση γραφείων και καταστήματος σε ισόγειο και τρία ακόμη επίπεδα στην ανωδομή και τα υπόλοιπα 2.430 τ.μ. αντιστοιχούν σε θέσεις στάθμευσης και αποθηκευτικούς χώρους σε 3 υπόγεια επίπεδα. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε €5.080.
- Την 21^η Μαρτίου 2018, η Εταιρεία προχώρησε σε συμφωνία με τον Όμιλο Eurobank Ergasias για μία πιστωτική γραμμή ύψους €75.000. Η πιστωτική γραμμή θα έχει τη μορφή ενός κοινού, εμπραγμάτως εξασφαλισμένου ομολογιακού δανείου το οποίο θα εκταμιεύεται σταδιακά. Το δάνειο θα καλυφθεί εξ' ολοκλήρου από την Τράπεζα Eurobank

Ergasias A.E. και από την τράπεζα Eurobank Private Bank Luxembourg και θα χρησιμοποιηθεί για την αναχρηματοδότηση επιλεγμένων παρελθουσών επενδύσεων καθώς και τη χρηματοδότηση μελλοντικών επενδύσεων. Η Εταιρεία έχει χρησιμοποιήσει ποσό €25.000.

4. Την 21^η Μαρτίου 2018, η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη διανομή μερίσματος συνολικού ποσού €35.441 από τα κέρδη της χρήσης 2017 ([ποσό σε €] €0,35 ανά μετοχή). Αφετηρία καταβολής του μερίσματος ορίστηκε η 29^η Μαρτίου 2018 μέσω της πληρώτριας Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E..
5. Την 08^η Μαΐου 2018, η Εταιρεία ανακοίνωσε την εξαγορά της ξενοδοχειακής μονάδας «Meli Palace» στην Κρήτη από την τουριστική της πλατφόρμα με την επωνυμία «Grivalia Hospitality S.A.». Πιο συγκεκριμένα, η Grivalia Hospitality εξαγόρασε μέσω μίας κατά 100% θυγατρικής της εταιρείας, τις μετοχές της εταιρείας ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΠΑΛΑΤΙ Α.Ε., η οποία κατέχει το 100% του ακινήτου στο οποίο έχει ανεγερθεί η ξενοδοχειακή μονάδα «Meli Palace». Το πολυτελές ξενοδοχειακό συγκρότημα, το οποίο βρίσκεται σε προνομιακή παραθαλάσσια τοποθεσία στα Μάλια Κρήτης, έχει 158 δωμάτια σε οικόπεδο 104 περίπου στρεμμάτων και είναι εκμισθωμένο σε επιφανή ξενοδοχειακό λειτουργό. Το συγκεκριμένο ακίνητο αποτελεί το πρώτο ξενοδοχείο σε λειτουργία που εντάσσεται στο επενδυτικό χαρτοφυλάκιο της «Grivalia Hospitality S.A.».
6. Την 26^η Ιουνίου 2018, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση ενός αυτοτελούς πολυώροφου κτιρίου στη συμβολή των οδών Ομήρου 2 και Σταδίου στο κέντρο της Αθήνας. Συγκεκριμένα, πρόκειται για κτίριο εξαιρετικής προβολής με ανεμπόδιστη θέα στο Μέγαρο της Παλαιάς Βουλής, συνολικής επιφάνειας περίπου 4.500 τ.μ.. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε €10.000. Το επενδυτικό πλάνο της Εταιρείας περιλαμβάνει τη ριζική ανακατασκευή και ενεργειακή αναβάθμισή του ώστε να αποτελέσει ένα σύγχρονο κτίριο υψηλών προδιαγραφών σύμφωνα με τα διεθνή πρότυπα βιωσιμότητας.

ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

1. Την 24^η Ιουλίου 2018, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την έμμεση απόκτηση του 50% των μετοχών της ανώνυμης εταιρείας με το δ.τ. «PIRAEUS PORT PLAZA 1» (PPP1) έναντι τιμήματος €3.873. Πλέον η Εταιρεία ελέγχει το 100% της PPP1, καθώς ήδη τον Οκτώβριο του 2016 είχε αποκτήσει άμεσα το 50% των μετοχών αυτής. Το ακίνητο καταλαμβάνει ένα οικοδομικό τετράγωνο στον Πειραιά και βρίσκεται πλησίον του Λιμένα Πειραιά. Πρόκειται για τμήμα των πρώην εγκαταστάσεων της «Παπαστράτος» το οποίο μετασκευάστηκε και αναβαθμίστηκε από αποθηκευτικό χώρο σε σύγχρονο κτίριο γραφείων υψηλών προδιαγραφών σύμφωνα με τα διεθνή πρότυπα βιωσιμότητας. Η ανακατασκευή του κτιρίου ολοκληρώθηκε πρόσφατα και το κτίριο πλέον διαθέτει εκμισθώσιμη επιφάνεια που αποτελείται από περίπου 9.700 τ.μ. ανωδομής και περίπου 4.470 τ.μ. υπόγειων βοηθητικών και αποθηκευτικών χώρων. Το κτίριο είναι ήδη πλήρως εκμισθωμένο σε πολυεθνική εταιρεία παροχής υπηρεσιών με ισχυρή παρουσία στην Ελλάδα.
2. Την 25^η Ιουλίου 2018, η Εταιρεία ολοκλήρωσε τη νέα αύξηση μετοχικού κεφαλαίου στην τουριστική της πλατφόρμα Grivalia Hospitality, ύψους €60.000. Την αύξηση κάλυψαν πλήρως οι υφιστάμενοι μέτοχοι της εταιρείας κατά την αναλογία τους στο μετοχικό της κεφάλαιο και συγκεκριμένα η Grivalia Properties και η Eurolife ERB Life Insurance Company κατέβαλαν εκάστη από €15.000 και επιπλέον €30.000 συνεισέφερε ένα νέο επενδυτικό όχημα το οποίο διαχειρίζεται και αυτό η M&G Investment Management Limited με έδρα το Λονδίνο. Μετά την ολοκλήρωση της αύξησης, το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Grivalia Hospitality ανέρχεται πλέον σε €180.000 και θα χρησιμοποιηθεί για την απρόσκοπτη εκτέλεση του επενδυτικού σχεδίου της εταιρείας.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Οι προοπτικές της ελληνικής οικονομίας για το 2018 είναι θετικές με αφετηρία τη λήξη του ελληνικού προγράμματος και την καλή ευρωπαϊκή συγκυρία. Η συνέχιση των μεταρρυθμίσεων, η εξάλειψη των περιορισμών στην κίνηση κεφαλαίων και η εκπόνηση αναπτυξιακού πλάνου θα ενισχύσουν την εμπιστοσύνη στην ελληνική οικονομία και θα προσελκύσουν άμεσες ξένες επενδύσεις.

Η προοπτική της αγοράς των ακινήτων επηρεάζεται από το ευρύτερο οικονομικό περιβάλλον και την προσέλκυση επενδύσεων. Οι τιμές των «prime» εμπορικών και τουριστικών ακινήτων αναμένεται να εμφανίσουν περαιτέρω αυξητικές τάσεις.

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 ρευστότητα καθιστούν την Εταιρεία κυρίαρχη στις αγορές της Ελλάδος και της Κεντρικής και Νότιας Ευρώπης και της επιτρέπει να υλοποιήσει τους στόχους της.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων

Οι μεταβολές στις αξίες των ακινήτων έχουν αντίκτυπο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και τον Ισολογισμό ανάλογα με την εμπορική τους αξία. Κατά την περίοδο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2018, ο Όμιλος είχε κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, όπως αναλύθηκε στη σελίδα 5. 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.

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 30^η Ιουνίου 2018 και την 30^η Ιουνίου 2017 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 30^η Ιουνίου 2018 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 13). 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 +/- €1.214 (30.06.2017: +/- €385).

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 30.06.2018 το 75% περίπου των διαθεσίμων του Ομίλου βρίσκεται στην Eurobank Ergasias A.E., το 1% περίπου σε ελληνικές συστημικές τράπεζες και το υπολειπόμενο 24% περίπου σε χώρες της Κεντρικής και Νότιας 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 30^η Ιουνίου 2018 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 22 στην Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση για το εξάμηνο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2018.

Μαρούσι, 30 Ιουλίου 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.



Έκθεσης επισκόπησης ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας «GRIVALIA PROPERTIES Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία»

Εισαγωγή

Έχουμε επισκοπήσει τον συνημμένο ενδιάμεσο συνοπτικό ενοποιημένο και εταιρικό ισολογισμό της Εταιρείας «GRIVALIA PROPERTIES Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» της 30^{ης} Ιουνίου 2018 και τις σχετικές συνοπτικές ενοποιημένες και εταιρικές καταστάσεις αποτελεσμάτων, συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εξαμηνιαίας περιόδου που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις που συνθέτουν την ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της εξαμηνιαίας οικονομικής έκθεσης του Ν.3556/2007. Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση και παρουσίαση αυτής της ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόζονται στην Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Αναφορά (Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο «ΔΛΠ 34»). Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε συμπέρασμα επί της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης με βάση την επισκόπησης μας.

Εύρος επισκόπησης

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

Συμπέρασμα

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



Αθήνα, 31 Ιουλίου 2018
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

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

Κωνσταντίνος Μιχαλάτος
ΑΜ ΣΟΕΛ 17701

*ΠΡΑΙΣΓΟΥΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία, Λεωφ. Κηφισίας 268, 15232 Χαλάνδρι
Τ: +30 210 6874400, Φ: +30 210 6874444, www.pwc.gr*

*Λεωφ. Κηφισίας 260 & Κόδρου, 15232 Χαλάνδρι, Τ: +30 210 6874400, Φ: +30 210 6874444
Εθνικής Αντίστασης 17, 55134 Θεσσαλονίκη, Τ: +30 2310 488880, Φ: +30 2310 459487*

**ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ
ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ**

ΓΙΑ ΤΟ ΕΞΑΜΗΝΟ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ

30^η ΙΟΥΝΙΟΥ 2018

Ενοποιημένος και Εταιρικός Ισολογισμός

Σημείωση	Ομάδα		Εταιρεία		
	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2018	31/12/2017	
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	979.248	954.393	829.302	804.995
Ενσώματα πάγια στοιχεία		7.872	7.345	3.933	3.359
Αύλα περιουσιακά στοιχεία		347	343	9	3
Συμμετοχή σε θυγατρικές	7	-	-	94.434	94.434
Συμμετοχή σε κοινοπραξίες	8	42.196	40.980	32.673	32.173
Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση		99	99	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	9	4.889	5.740	14.670	15.367
		1.034.651	1.008.900	975.021	950.331
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	10	10.976	7.261	10.307	6.606
Έντοκα Γραμμάτια Ελληνικού Δημοσίου		-	8.962	-	5.975
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11	57.844	44.725	51.916	40.385
		68.820	60.948	62.223	52.966
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		1.103.471	1.069.848	1.037.244	1.003.297
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Ίδια Κεφάλαια					
Μετοχικό Κεφάλαιο	12	215.684	215.684	215.684	215.684
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	12	571.234	571.234	571.234	571.234
Ίδιες μετοχές	12	(26.007)	(25.964)	(26.007)	(25.964)
Αποθεματικό παροχών σε συμμετοχικούς τίτλους	12	2.793	4.860	2.793	4.860
Λοιπά αποθεματικά	12	12.170	12.267	11.754	11.812
Κέρδη εις νέον	12	124.363	130.123	81.954	88.053
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		900.237	908.204	857.412	865.679
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	13	169.918	130.111	149.463	109.076
Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις		5.154	4.829	5.075	4.752
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		181	209	181	209
		175.253	135.149	154.719	114.037
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	14	9.848	12.826	9.088	11.799
Μερίσματα πληρωτέα		46	40	46	40
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		8.510	5.253	7.708	4.763
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	13	9.295	7.952	7.989	6.555
Βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις		282	424	282	424
		27.981	26.495	25.113	23.581
Σύνολο Υποχρεώσεων		203.234	161.644	179.832	137.618
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		1.103.471	1.069.848	1.037.244	1.003.297

Οι σημειώσεις στις σελίδες 20 έως 47 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης για την περίοδο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2018.

Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Σημείωση	Εξάμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
	30/06/2018	30/06/2017	30/06/2018	30/06/2017
Κύκλος εργασιών				
Έσοδα	35.397	31.964	17.783	15.934
	35.397	31.964	17.783	15.934
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	8.257	6.083	8.134
			8.134	5.068
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα		(1.164)	(842)	(538)
Φόροι σχετιζόμενοι με ακίνητα	15	(3.230)	(2.858)	(1.624)
Εταιρική Κοινωνική Ευθύνη		(100)	(100)	(50)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού- Δ.Σ.		(2.992)	(2.147)	(1.589)
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων		(103)	(61)	(52)
Λοιπά έσοδα		103	2	20
Λοιπά έξοδα		(934)	(697)	(438)
Λειτουργικά κέρδη		35.234	31.344	21.646
			21.646	17.407
Χρηματοοικονομικά έσοδα		492	452	149
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(2.685)	(1.954)	(1.557)
Κέρδος από απώλεια ελέγχου σε θυγατρική		-	253	-
Μερίδιο αποτελέσματος από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	8	716	1.694	1.248
Κέρδη προ φόρων		33.757	31.789	21.486
			21.486	18.303
Φόροι	17	(4.076)	(3.830)	(2.072)
Καθαρά κέρδη περιόδου		29.681	27.959	19.414
			19.414	16.248
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)				
- Βασικά	19	0,31	0,29	
- Προσαρμοσμένα	19	0,30	0,29	

Εταιρική Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Σημείωση	Εξάμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
	30/06/2018	30/06/2017	30/06/2018	30/06/2017
Κύκλος εργασιών				
Έσοδα	29.730	26.218	14.948	13.074
	29.730	26.218	14.948	13.074
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	7.716	4.866	7.593
Αμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα		(1.112)	(779)	(512)
Φόροι σχετιζόμενοι με ακίνητα	15	(2.767)	(2.388)	(1.392)
Εταιρική Κοινωνική Ευθύνη		(100)	(100)	(50)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού- Δ.Σ.		(2.881)	(1.984)	(1.548)
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων		(55)	(49)	(28)
Λοιπά έσοδα	16	4.895	3.402	12
Λοιπά έξοδα		(845)	(1.097)	(393)
Λειτουργικά κέρδη		34.581	28.089	18.630
Χρηματοοικονομικά έσοδα		715	664	286
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(2.342)	(1.577)	(1.386)
(Ζημιά) από απώλεια ελέγχου σε θυγατρική		-	(253)	-
Κέρδη προ φόρων		32.954	26.923	17.530
Φόροι	17	(3.612)	(3.315)	(1.862)
Καθαρά κέρδη περιόδου		29.342	23.608	15.668

Ενοποιημένη και Εταιρική Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/06/2018	30/06/2017	30/06/2018	30/06/2017
Καθαρά κέρδη περιόδου	29.681	27.959	29.342	23.608
Λοιπά συνολικά εισοδήματα:				
Ποσά που ενδέχεται να αναταξινομηθούν μεταγενέστερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων				
Μεταφορά συναλλαγματικών διαφορών στα αποτελέσματα μετά από φόρους	(11)	(90)	-	-
Μεταβολές στην εύλογη αξία των διαθεσίμων προς πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(86)	-	(58)	-
Ποσά που δε θα αναταξινομηθούν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων				
Αναλογιστικές (ζημιές) υποχρέωσης αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία μετά από φόρους	-	(13)	-	(13)
Σύνολο λοιπών συνολικών (ζημιών) μετά φόρων	(97)	(103)	(58)	(13)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	29.584	27.856	29.284	23.595
Τα συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου κατανέμονται σε:				
-Κατόχους μετοχών της μητρικής εταιρείας	29.584	27.856	29.284	23.595
-Δικαιώματα μειοψηφίας	-	-	-	-
Συνολικά έσοδα μετά από φόρους περιόδου	29.584	27.856	29.284	23.595

Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Ιδίες Μετοχές	Αποθεματικό παροχών σε συμμετοχικούς τίτλους	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2017	215.684	571.234	(25.957)	3.682	12.596	85.886	863.125
Καθαρά κέρδη περιόδου	-	-	-	-	-	27.959	27.959
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-	(87)	(3)	(90)
Αναλογιστικές (ζημιές) υποχρέωσης αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία μετά από φόρους	-	-	-	-	(13)	-	(13)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	-	-	(100)	27.956	27.856
Συναλλαγές με μετόχους:							
Αγορά ιδίων μετοχών	-	-	(7)	-	-	-	(7)
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού θυγατρικής εσωτερικού	-	-	-	-	179	(179)	-
Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους	-	-	-	630	-	-	630
Μέρισμα χρήσης 2016 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	-	-	(18.488)	(18.488)
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2017	215.684	571.234	(25.964)	4.312	12.675	95.175	873.116
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2018	215.684	571.234	(25.964)	4.860	12.267	130.123	908.204
Καθαρά κέρδη περιόδου	-	-	-	-	-	29.681	29.681
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-	(11)	-	(11)
Μεταβολές στην εύλογη αξία των διαθεσίμων προς πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	-	-	-	-	(86)	-	(86)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	-	-	(97)	29.681	29.584
Συναλλαγές με μετόχους:							
Αγορά ιδίων μετοχών	-	-	(43)	-	-	-	(43)
Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους	-	-	-	(2.067)	-	-	(2.067)
Μέρισμα χρήσης 2017 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	-	-	(35.441)	(35.441)
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2018	215.684	571.234	(26.007)	2.793	12.170	124.363	900.237

Οι σημειώσεις στις σελίδες 20 έως 47 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης για την περίοδο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2018.

Εταιρική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Ίδιες Μετοχές	Αποθεματικό	Λοιπά	Κέρδη εις	Σύνολο Ιδίων
				παροχών σε συμμετοχικούς τίτλους			
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2017	215.684	571.234	(25.957)	3.682	11.830	54.281	830.754
Καθαρά κέρδη περιόδου	-	-	-	-	-	23.608	23.608
Αναλογιστικές (ζημιές) υποχρέωσης αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία μετά από φόρους	-	-	-	-	(13)	-	(13)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	-	-	(13)	23.608	23.595
Συναλλαγές με μετόχους:							
Αγορά ιδίων μετοχών	-	-	(7)	-	-	-	(7)
Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους	-	-	-	630	-	-	630
Μέρισμα χρήσης 2016 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	-	-	(18.488)	(18.488)
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2017	215.684	571.234	(25.964)	4.312	11.817	59.401	836.484
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2018	215.684	571.234	(25.964)	4.860	11.812	88.053	865.679
Καθαρά κέρδη περιόδου	-	-	-	-	-	29.342	29.342
Μεταβολές στην εύλογη αξία των διαθεσίμων προς πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	-	-	-	-	(58)	-	(58)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	-	-	(58)	29.342	29.284
Συναλλαγές με μετόχους:							
Αγορά ιδίων μετοχών	12	-	-	(43)	-	-	(43)
Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους	12	-	-	-	(2.067)	-	(2.067)
Μέρισμα χρήσης 2017 εγκεκριμένο από τους μετόχους	18	-	-	-	-	(35.441)	(35.441)
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2018	215.684	571.234	(26.007)	2.793	11.754	81.954	857.412

Ενοποιημένη και Εταιρική Κατάσταση Ταμειακών Ροών

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
	01/01 - 30/06/2018	01/01 - 30/06/2017	01/01 - 30/06/2018	01/01 - 30/06/2017
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες				
Καθαρό κέρδος περιόδου	29.681	27.959	29.342	23.608
Λοιπά (κέρδη)	(103)	-	(95)	-
Μερίσματα από θυγατρική	16	-	(4.800)	(3.400)
Μερίδιο αποτελέσματος από κοινοπραξίες	(716)	(1.694)	-	-
Κέρδος/ (ζημιά) από απώλεια ελέγχου σε θυγατρική		(253)		253
Προβλέψεις από παροχές σε συμμετοχικούς τίτλους	594	548	594	548
Λοιπές προβλέψεις	(17)	189	(17)	69
Χρηματοοικονομικά έσοδα	(492)	(452)	(715)	(664)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	2.685	1.954	2.342	1.577
Φόρος	17	4.076	3.612	3.315
(Αύξηση)/ μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	6	(8.257)	(7.716)	(4.866)
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	103	61	55	49
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(3.082)	(4.878)	(3.259)	(3.972)
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων	(1.930)	3.676	(2.278)	3.186
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	22.542	24.857	17.065	19.703
Καταβληθέντες τόκοι	(2.525)	(2.158)	(2.175)	(1.777)
Καταβληθείς φόρος	(4.408)	(3.997)	(3.629)	(3.236)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	15.609	18.702	11.261	14.690
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες				
Επένδυση σε κοινοπραξία	8	(500)	(28.050)	(500)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα που εξαιρούνται λόγω απώλειες ελέγχου θυγατρικής	-	(643)	-	-
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής		-		(60)
Είσπραξη μερίσματος θυγατρικής	-	-	4.800	-
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	(1.627)	(1.305)	(1.592)	(1.301)
Αγορές ακινήτων επένδυσης	(15.353)	(18.918)	(15.353)	(18.918)
Αγορές λοιπών παγίων	(19)	(191)	(19)	(191)
Μεταβολή από Έντοκα γραμμάτια Ελληνικού Δημοσίου	8.875	-	5.917	
Τόκοι εισπραχθέντες	488	455	713	679
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(8.136)	(48.652)	(6.034)	(47.841)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Αγορές ιδίων μετοχών	-	(7)	-	(7)
Αναληφθέντα δάνεια	13	43.000	75.750	43.000
Αποπληρωμές δανείων	(1.360)	(1.111)	(691)	(446)
Αποπληρωμές χρηματοδοτικών μισθώσεων	(577)	(570)	(577)	(570)
Μερίσματα πληρωθέντα	18	(35.428)	(18.488)	(35.428)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	5.635	55.574	6.304	56.239
Καθαρή αύξηση/ (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου				
	13.108	25.624	11.531	23.088
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	11	44.725	61.917	40.385
Επίδραση διακύμανσης συναλ/τικών ισοτιμιών στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		11	90	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	11	57.844	87.631	51.916
		77.877		

Οι σημειώσεις στις σελίδες 20 έως 47 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης για την περίοδο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2018.

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

1. Γενικές πληροφορίες

Η παρούσα Ενδιάμεση Συνοπτική Ενοποιημένη και Εταιρική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση (η «Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση») περιλαμβάνει 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 την περίοδο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2018 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 Νότια 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 30^η Ιουνίου 2018 ανέρχεται σε 30 και 31 αντίστοιχα (30.06.2017: 27 και 30).

Η παρούσα Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση (εφεξής οι «χρηματοοικονομικές καταστάσεις») εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο την 30^η Ιουλίου 2018.

2. Περιγραφή σημαντικών λογιστικών αρχών

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (Δ.Λ.Π.) 34, «Ενδιάμεση Συνοπτική Πληροφόρηση» και πρέπει να εξετάζονται σε συνάρτηση με τη δημοσιευμένη ετήσια οικονομική έκθεση για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2017.

Οι Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας, εφαρμόζοντας την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τις επενδύσεις σε ακίνητα, τα οποία αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

Συγκριτικά στοιχεία

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

3. Βασικές Λογιστικές αρχές

Οι λογιστικές αρχές και οι μέθοδοι υπολογισμού που έχουν υιοθετηθεί για τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων για το εξάμηνο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2018 είναι συνεπείς με εκείνες που είχαν υιοθετηθεί και στην ετήσια οικονομική έκθεση για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2017, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά κατωτέρω.

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

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες: Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1.1.2018 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση του Ομίλου σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα περίοδο

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» και μεταγενέστερες τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7

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 εφαρμοζόταν βάσει του ΔΛΠ 39. Επιπλέον, το ΔΠΧΑ 9 καθιερώνει μία προσέγγιση της λογιστικής αντιστάθμισης βασισμένη σε αρχές και αντιμετωπίζει ασυνέπειες και αδυναμίες στο προηγούμενο μοντέλο του ΔΛΠ 39.

Την 1 Ιανουαρίου 2018, ο Όμιλος υιοθέτησε το ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα, το οποίο αντικαθιστά το ΔΛΠ 39 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση, και αλλάζει τις απαιτήσεις αναφορικά με την απομείωση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου.

Όπως επιτρέπεται από το ΔΠΧΑ 9, ο Όμιλος επέλεξε να μην αναμορφώσει τις πληροφορίες της προηγούμενης περιόδου.

Η εφαρμογή του ανωτέρω προτύπου δεν είχε σημαντική επίπτωση στις ενδιάμεσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου. Όλες οι παραδοχές, λογιστικές πολιτικές και τεχνικές υπολογισμού που έχουν εφαρμοστεί από 01.01.2018 για την εκτίμηση της επίπτωσης της αρχικής εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9 θα συνεχίσουν να αποτελούν αντικείμενο επανεξέτασης και βελτιώσεων.

Αλλαγές σε σημαντικές λογιστικές αρχές από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9

Ως αποτέλεσμα της μετάβασης στο ΔΠΧΑ 9, η ακόλουθη σημαντική λογιστική αρχή αντικαθιστά από 01.01.2018 την αντίστοιχη λογιστική αρχή 2.13 των Ετήσιων Ενοποιημένων και Εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2017, η οποία ήταν σύμφωνη με το ΔΛΠ 39.

«Σημείωση 2.13. Εμπορικές απαιτήσεις»

Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν πρόβλεψη απομείωσης για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές. Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αντιπροσωπεύουν τη διαφορά μεταξύ των συμβατικών ταμειακών ροών και εκείνων που ο Όμιλος αναμένει να λάβει. Όλες οι υστερήσεις ταμειακών ροών προεξοφλούνται με βάση το κατά προσέγγιση αρχικό πραγματικό επιτόκιο.

Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές

Ο Όμιλος έχει εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, καθώς και λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος και υπόκεινται στο νέο μοντέλο των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9.

Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Ο Όμιλος εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Η πρόβλεψη ζημιάς επιμετράται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθόλη τη διάρκεια ζωής της απαίτησης. Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, ο Όμιλος χρησιμοποιεί πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων των απαιτήσεων. Οι προβλέψεις πιστωτικών ζημιών βασίζονται σε ιστορικά στοιχεία λαμβάνοντας υπόψη μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους οφειλότες και το οικονομικό περιβάλλον.

Λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος

Για τα λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιείται η γενική προσέγγιση. Τα εν λόγω χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία θεωρούνται χαμηλού πιστωτικού κινδύνου και η τυχόν πρόβλεψη ζημιάς περιορίζεται στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές των επόμενων 12 μηνών.

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες»

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 αναγνωρίζει 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.

Το ΔΠΧΑ 15 εφαρμόζεται σε όλες τις συμβάσεις με πελάτες, εκτός από αυτές που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής άλλων προτύπων όπως:

- χρηματοοικονομικά μέσα και λοιπά συμβατικά δικαιώματα ή υποχρεώσεις, εντός του πεδίου εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα», ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις», ΔΠΧΑ 11 «Από Κοινού Συμφωνίες», ΔΛΠ 27 «Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις» και ΔΛΠ 28 «Επενδύσεις σε Συγγενείς Εταιρείες και Κοινοπραξίες»,
- μισθώσεις, εντός του πεδίου εφαρμογής του ΔΛΠ 17 «Μισθώσεις» (ή ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»), και
- ασφαλιστήρια Συμβόλαια, εντός του πλαισίου του ΔΠΧΑ 4 «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια»

Η υιοθέτηση του προτύπου δεν είχε σημαντική επίπτωση στις Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου, καθώς τα έσοδα από μισθώματα αποτελούν βασική πηγή εσόδου για τον Όμιλο τα οποία δεν επηρεάζονται από την υιοθέτηση του ΔΠΧΠ 15.

ΔΠΧΑ 2 (Τροποποιήσεις) “Ταξινόμηση και επιμέτρηση συναλλαγών που αφορούν παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών”

Η τροποποίηση παρέχει διευκρινήσεις σχετικά με τη βάση επιμέτρησης όσον αφορά παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται σε μετρητά και το 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. Ο Όμιλος επί του παρόντος αξιολογεί την επίπτωση των τροποποιήσεων.

ΔΛΠ 40 (Τροποποιήσεις) “Μεταφορές επενδυτικών ακινήτων”

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.

Ε.Δ.Α.Π.Χ.Α 22 “Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και προκαταβολές”

Η Διερμηνεία παρέχει καθοδήγηση σχετικά με πώς 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 εφαρμογή της ανωτέρω διερμηνείας δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2014 (Κύκλος 2014 – 2016)

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.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

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

Οι τροποποιήσεις παρέχουν στις εταιρείες την δυνατότητα, εφόσον πληρούν μία συγκεκριμένη συνθήκη, να επιμετρούν χρηματοοικονομικά στοιχεία με δικαίωμα πρόωρης αποπληρωμής και καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης (negative compensation) στο αναπόσβεστο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων αντί στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Ο Όμιλος επί του παρόντος εξετάζει την επίπτωση των εν λόγω τροποποιήσεων.

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 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 επί του παρόντος εξετάζει την επίπτωση του ΔΠΧΑ 16.

ΔΛΠ 28 (Τροποποιήσεις) “Μακροπρόθεσμες συμμετοχές σε συγγενείς και κοινοπραξίες” (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 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 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.

ΔΛΠ 19 (Τροποποιήσεις) “Τροποποίηση προγράμματος, περικοπή ή διακανονισμός” (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019)

Οι τροποποιήσεις καθορίζουν τον τρόπο με τον οποίο οι οντότητες πρέπει να προσδιορίζουν τα συνταξιοδοτικά έξοδα όταν λαμβάνουν χώρα αλλαγές σε συνταξιοδοτικά προγράμματα καθορισμένων παροχών. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ (Κύκλος 2015 – 2017) (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 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 πώς μία οντότητα επαναμετρά το ποσοστό που κατείχε προηγουμένως σε μία από κοινού ελεγχόμενη δραστηριότητα όταν αποκτά τον έλεγχο της επιχείρησης αυτής.

ΔΠΧΑ 11 “Από κοινού συμφωνίες”

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

IAS 23 “Κόστος δανεισμού”

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πώς 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.

4. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου

4.1 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», «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα», «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις», «Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις», «Βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις», «Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις και «Δάνεια συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων».

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 30^η Ιουνίου 2018 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 ελλληνικό Δ.Τ.Κ., καθώς και με τον εναρμονισμένο Δ.Τ.Κ. κατά περίπτωση και σε περίπτωση αποπληθωρισμού δεν υπάρχει

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

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 30^η Ιουνίου 2018 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 13). Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις και τα τραπεζικά δάνεια 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 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 +/- €1.214 (30.06.2017: +/- €385).

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 30.06.2018 το 75% περίπου των διαθεσίμων του Ομίλου βρίσκεται στην Eurobank Ergasias A.E., το 1% περίπου σε ελληνικές συστημικές τράπεζες και το υπολειπόμενο 24% περίπου σε χώρες της Κεντρικής και Νότιας 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.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις δεν περιλαμβάνουν όλες τις πληροφορίες σχετικά με τη διαχείριση του χρηματοοικονομικού κινδύνου, καθώς και τις σχετικές γνωστοποιήσεις που απαιτούνται στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις και πρέπει να εξετάζονται σε συνάρτηση με τη δημοσιευμένη ετήσια οικονομική έκθεση για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2017.

4.2 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.

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Επίπεδο 3: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές ή εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που κατά βάση δε στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς.

Κατά την 30^η Ιουνίου 2018, η λογιστική αξία όλων των χρηματοοικονομικών στοιχείων (λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις, εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, 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 περιόδου δεν υπήρξαν μεταφορές μεταξύ των Επιπέδων 1 και 2, ούτε μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3 για τη μέτρηση της εύλογης αξίας.

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

5. Πληροφόρηση κατά τομέα

Α) Λειτουργικοί τομείς Ομίλου

Για την εξάμηνη περίοδο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2018:

	Γραφεία	Βιομηχανικά Κτίρια	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Μικτή Χρήση	Ειδική Χρήση	Σύνολο
ΠΩΛΗΣΕΙΣ						
Έσοδα ενοικίων	12.096	2.106	11.956	6.871	2.400	35.429
(Εξοδα) κοινοχρήστων	(25)	-	-	(7)	-	(32)
Σύνολο	12.071	2.106	11.956	6.864	2.400	35.397

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ

Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	1.919	(87)	2.617	3.402	406	8.257
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(394)	(79)	(344)	(257)	(90)	(1.164)
Φόροι σχετιζόμενοι με ακίνητα	(1.068)	(196)	(1.108)	(635)	(223)	(3.230)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(2.644)	(31)	(1)	(9)	-	(2.685)
Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	9.884	1.713	13.120	9.365	2.493	36.575

Συμφωνία καθαρών κερδών περιόδου:

Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα						36.575
Χρηματοοικονομικά έσοδα						492
Λοιπά έξοδα						(4.129)
Μερίδιο αποτελέσματος από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης						716
Λοιπά έσοδα						103
Φόροι						(4.076)
Καθαρά κέρδη περιόδου						29.681

Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων ανά τομέα κατά την 30^η Ιουνίου 2018:

	Γραφεία	Βιομηχανικά Κτίρια	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Μικτή Χρήση	Ειδική Χρήση	Σύνολο
Αγορά ακινήτων επένδυσης	-	-	-	15.155	-	15.155
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	593	105	204	626	479	2.007
Σύνολο	593	105	204	15.781	479	17.162

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Για την εξάμηνη περίοδο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2017:

	Γραφεία	Βιομηχανικά Κτίρια	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Μικτή Χρήση	Ειδική Χρήση	Σύνολο
ΠΩΛΗΣΕΙΣ						
Έσοδα ενοικίων	11.909	2.372	10.255	5.370	2.090	31.996
(Έξοδα) κοινοχρήστων	(30)	-	-	(2)	-	(32)
Σύνολο	11.879	2.372	10.255	5.368	2.090	31.964

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ

Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	581	(58)	2.186	2.788	586	6.083
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(316)	(71)	(226)	(167)	(62)	(842)
Φόροι σχετιζόμενοι με ακίνητα	(1.058)	(216)	(911)	(483)	(190)	(2.858)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.884)	(34)	(1)	(35)	-	(1.954)
Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	9.202	1.993	11.303	7.471	2.424	32.393

Συμφωνία καθαρών κερδών περιόδου:

Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	32.393
Χρηματοοικονομικά έσοδα	452
Λοιπά έξοδα	(3.005)
Κέρδος από απώλεια ελέγχου σε θυγατρική	253
Μερίδιο αποτελέσματος από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	1.694
Λοιπά έσοδα	2
Φόροι	(3.830)
Καθαρά κέρδη περιόδου	27.959

Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων ανά τομέα κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2017:

	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

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Για την τρίμηνη περίοδο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2018:

	Βιομηχανικά Γραφεία	Κτίρια	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Μικτή Χρήση	Ειδική Χρήση	Σύνολο
ΠΩΛΗΣΕΙΣ						
Έσοδα ενοικίων	6.050	910	5.984	3.517	1.338	17.799
(Εξοδα) κοινοχρήστων	(10)	-	-	(6)	-	(16)
Σύνολο	6.040	910	5.984	3.511	1.338	17.783
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ						
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	1.919	(87)	2.617	3.279	406	8.134
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(181)	(30)	(158)	(122)	(47)	(538)
Φόροι σχετιζόμενοι με ακίνητα	(534)	(85)	(555)	(326)	(124)	(1.624)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.538)	(15)	-	(4)	-	(1.557)
Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	5.706	693	7.888	6.338	1.573	22.198
Συμφωνία καθαρών κερδών περιόδου:						
Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα						22.198
Χρηματοοικονομικά έσοδα						149
Λοιπά έξοδα						(2.129)
Μερίδιο αποτελέσματος από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης						1.248
Λοιπά έσοδα						20
Φόροι						(2.072)
Καθαρά κέρδη περιόδου						19.414

Για την τρίμηνη περίοδο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2017:

	Βιομηχανικά Γραφεία	Κτίρια	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Μικτή Χρήση	Ειδική Χρήση	Σύνολο
ΠΩΛΗΣΕΙΣ						
Έσοδα ενοικίων	6.047	1.189	5.078	2.613	1.015	15.942
(Εξοδα) κοινοχρήστων	(7)	-	-	(1)	-	(8)
Σύνολο	6.040	1.189	5.078	2.612	1.015	15.934
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ						
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	579	(58)	1.380	2.581	586	5.068
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(168)	(37)	(118)	(85)	(32)	(440)
Φόροι σχετιζόμενοι με ακίνητα	(547)	(111)	(459)	(240)	(94)	(1.451)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.096)	(15)	-	(17)	-	(1.128)
Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	4.808	968	5.881	4.851	1.475	17.983
Συμφωνία καθαρών κερδών περιόδου:						
Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα						17.983
Χρηματοοικονομικά έσοδα						260
Λοιπά έξοδα						(1.706)
Μερίδιο αποτελέσματος από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης						1.764
Λοιπά έσοδα						2
Φόροι						(2.055)
Καθαρά κέρδη περιόδου						16.248

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Β) Γεωγραφικοί τομείς Ομίλου

Για την περίοδο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2018:

	Σύνολο εσόδων	Μη κυκλοφορούν ενεργητικό
Ελλάδα	32.640	943.154
Ρουμανία	2.408	72.520
Σερβία	349	13.989
	35.397	1.029.663

Για την περίοδο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2017:

	Σύνολο εσόδων	Μη κυκλοφορούν ενεργητικό
Ελλάδα	29.171	826.854
Ρουμανία	2.416	74.136
Σερβία	377	13.881
	31.964	914.871

Για την τρίμηνη περίοδο που έληξε:

	30/06/2018	30/06/2017
	Σύνολο εσόδων	Σύνολο εσόδων
Ελλάδα	16.404	14.550
Ρουμανία	1.211	1.195
Σερβία	168	189
	17.783	15.934

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

6. Επενδύσεις σε ακίνητα

	Όμιλος	
	30/06/2018	31/12/2017
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	954.393	849.978
Προσθήκες:		
Αγορές ακινήτων επένδυσης	15.155	86.852
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	2.007	2.283
Μεταφορά σε ενσώματα πάγια - ιδιοχρησιμοποιούμενο	(564)	(3.575)
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	8.257	18.855
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	979.248	954.393

	Εταιρεία	
	30/06/2018	31/12/2017
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	804.995	696.998
Προσθήκες:		
Αγορές ακινήτων επένδυσης	15.155	86.852
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	2.000	2.226
Μεταφορά σε ενσώματα πάγια - ιδιοχρησιμοποιούμενο	(564)	-
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	7.716	18.919
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	829.302	804.995

Την 19^η Μαρτίου 2018, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση, μέσω πλειοδοτικού διαγωνισμού, ακινήτου επί της οδού Γρηγορίου Λαμπράκη 5 στη Γλυφάδα. Συγκεκριμένα, πρόκειται για αυτοτελές εμπορικό ακίνητο σε κεντρική τοποθεσία της Γλυφάδας. Το ακίνητο έχει συνολική επιφάνεια περίπου 4.000 τ.μ., εκ των οποίων τα 1.570 τ.μ. έχουν χρήση γραφείων και καταστήματος σε ισόγειο και τρία ακόμη επίπεδα στην ανωδομή και τα υπόλοιπα 2.430 τ.μ. αντιστοιχούν σε θέσεις στάθμευσης και αποθηκευτικούς χώρους σε 3 υπόγεια επίπεδα. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε €5.080 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού €69).

Την 26^η Ιουνίου 2018, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση ενός αυτοτελούς πολυώροφου κτιρίου στη συμβολή των οδών Ομήρου 2 και Σταδίου στο κέντρο της Αθήνας. Συγκεκριμένα, πρόκειται για κτίριο εξαιρετικής προβολής με ανεμπόδιστη θέα στο Μέγαρο της Παλαιάς Βουλής, συνολικής επιφάνειας περίπου 4.500 τ.μ.. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε €10.000 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού €6).

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	30.06.2018	31.12.2017
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	265.251	52.631	302.100	203.220	48.461	9.381	59.467	12.814	1.068	954.393	849.978
Προσθήκες:											
-Αγορά ακινήτων επένδυσης	-	-	-	15.155	-	-	-	-	-	15.155	86.852
-Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	586	105	204	626	479	-	7	-	-	2.007	2.283
- Μεταφορά σε ενσώματα πάγια - ιδιοχρησιμοποιούμενο	-	-	-	(564)	-	-	-	-	-	(564)	(3.575)
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	2.093	(87)	2.665	3.309	406	(62)	(174)	93	14	8.257	18.855
Εύλογη αξία λήξης 30 Ιουνίου	267.930	52.649	304.969	221.746	49.346	9.319	59.300	12.907	1.082	979.248	954.393

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

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	267.930	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος ή μέθοδος εισοδήματος	1.832	9% -13%
Ελλάδα	Βιομηχανικά Κτίρια	52.649	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος ή 100% συγκριτική μέθοδος (η οποία χρησιμοποιείται μόνο για την αποτίμηση του οικοπέδου)	377	10% -10,75%
Ελλάδα	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	304.969	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	2.167	8,25% - 10,75%
Ελλάδα	Μικτή Χρήση	221.746	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	1.396	8,75% -10,75%
Ελλάδα	Ειδική χρήση	49.346	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% μέθοδος εισοδήματος	408	11,75% - 12,75%
Ρουμανία	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	9.319	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	69	11,00%
Ρουμανία	Γραφεία	59.300	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	397	10,70%-10,75%
Σερβία	Μικτή Χρήση	12.907	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	101	10,50%
Σερβία	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	1.082	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	7	10,75%
	Σύνολο	979.248			

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 στο κόστος ευκαιρίας των πραγματοποιημένων επενδύσεων.

Εάν κατά την 30^η Ιουνίου 2018, 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 €23.076 χαμηλότερη ή €24.176 υψηλότερη.

Η αξία αποτίμησης των ακινήτων που έχουν αποκτηθεί με χρηματοδοτική μίσθωση κατά την 30^η Ιουνίου 2018 ανέρχεται σε €14.782 (31.12.2017: €14.728).

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Ε.Α.Π., οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές, εκθέσεις των οποίων συντάσσονται υποχρεωτικά δύο φορές ανά έτος, 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 13.

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

7. Συμμετοχή σε θυγατρικές

	Έδρα	Ποσοστό	30/06/2018	31/12/2017
		συμμετοχής		
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 New Europe S.A.	Λουξεμβούργο	100%	110	110
			94.434	94.434

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

8. Συμμετοχή σε κοινοπραξίες

Την 13^η Μαρτίου 2018, η Εταιρεία ανακοίνωσε την ολοκλήρωση της εξαγοράς του 80% της εταιρείας Ναυσικά Α.Ε. από την τουριστική της πλατφόρμα με την επωνυμία «Grivalia Hospitality S.A.», σε εκτέλεση του από 20.02.2017 σχετικού προσυμφώνου και της από 31.07.2017 τροποποίησης αυτού. Η εταιρεία Ναυσικά Α.Ε. έχει τη μακροχρόνια μίσθωση του ακινήτου των Αστεριών της Γλυφάδας, ιδιοκτησίας ΕΤΑΔ, μέχρι τις 31.12.2081. Στο ακίνητο κατά το παρελθόν λειτουργούσε το φημισμένο ξενοδοχείο «Αστέρια», το οποίο προβλέπεται να ανακατασκευαστεί πλήρως σε υπερπολυτελές αστικό θέρετρο υπό τη διαχείριση επιφανούς διεθνούς ξενοδοχειακής αλυσίδας. Εμπορικές δραστηριότητες και υπηρεσίες εστίασης θα εξακολουθήσουν να παρέχονται στο εν λόγω ακίνητο.

Την 08^η Μαΐου 2018, η Εταιρεία ανακοίνωσε την εξαγορά της ξενοδοχειακής μονάδας «Meli Palace» στην Κρήτη από την τουριστική της πλατφόρμα με την επωνυμία «Grivalia Hospitality S.A.». Πιο συγκεκριμένα, η Grivalia Hospitality εξαγόρασε μέσω μίας κατά 100% θυγατρικής της εταιρείας, τις μετοχές της εταιρείας ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΠΑΛΑΤΙ Α.Ε., η οποία κατέχει το 100% του ακινήτου στο οποίο έχει ανεγερθεί η ξενοδοχειακή μονάδα «Meli Palace». Το πολυτελές ξενοδοχειακό συγκρότημα, το οποίο βρίσκεται σε προνομιακή παραθαλάσσια τοποθεσία στα Μάλια Κρήτης, έχει 158 δωμάτια σε οικόπεδο 104 περίπου στρεμμάτων και είναι εκμισθωμένο σε επιφανή ξενοδοχειακό λειτουργό.

Το συγκεκριμένο ακίνητο αποτελεί το πρώτο ξενοδοχείο σε λειτουργία που εντάσσεται στο επενδυτικό χαρτοφυλάκιο της «Grivalia Hospitality S.A.».

Βάσει της Έκτακτης Αυτόκλητης Καθολικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της 15^{ης} Ιουνίου 2018 της εταιρείας PIRAEUS PORT PLAZA 1 διενεργήθηκε αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά ποσό €1.000, στην οποία η Εταιρεία συμμετείχε με ποσό €500, με συνέπεια την ισόποση αύξηση της αξίας της συμμετοχής αυτής στην εν λόγω κοινοπραξία.

Κατά την 30^η Ιουνίου 2018 σε επίπεδο Ομίλου προέκυψε κέρδος από το αποτέλεσμα των συμμετοχών που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης συνολικού ποσού €716 ως ακολούθως:

- Κέρδος ποσού €1.057 από την κοινοπραξία Grivalia Hospitality S.A.
- Ζημιά ποσού €341 από την κοινοπραξία Piraeus Port Plaza 1

Κατά την 30^η Ιουνίου 2018 σε επίπεδο Εταιρείας και Ομίλου η συμμετοχή στην Piraeus Port Plaza 1 (50%) ανέρχεται σε ποσό €2.800 και €5.541 αντίστοιχα, ενώ η συμμετοχή στη Grivalia Hospitality S.A. (25%) ανέρχεται σε ποσό €29.873 και €36.655 αντίστοιχα.

Την 24^η Ιουλίου 2018, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την έμμεση απόκτηση του 50% των μετοχών της ανώνυμης εταιρείας με το δ.τ. «PIRAEUS PORT PLAZA 1» (PPP1) έναντι τιμήματος €3.873. Πλέον η Εταιρεία ελέγχει το 100% της PPP1, καθώς

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

ήδη τον Οκτώβριο του 2016 είχε αποκτήσει άμεσα το 50% των μετοχών αυτής. Το ακίνητο καταλαμβάνει ένα οικοδομικό τετράγωνο στον Πειραιά και βρίσκεται πλησίον του Λιμένα Πειραιά. Πρόκειται για τμήμα των πρώην εγκαταστάσεων της «Παπαστράτος» το οποίο μετασκευάστηκε και αναβαθμίστηκε από αποθηκευτικό χώρο σε σύγχρονο κτίριο γραφείων υψηλών προδιαγραφών σύμφωνα με τα διεθνή πρότυπα βιωσιμότητας. Η ανακατασκευή του κτιρίου ολοκληρώθηκε πρόσφατα και το κτίριο πλέον διαθέτει εκμισθώσιμη επιφάνεια που αποτελείται από περίπου 9.700 τ.μ. ανωδομής και περίπου 4.470 τ.μ. υπόγειων βοηθητικών και αποθηκευτικών χώρων. Το κτίριο είναι ήδη πλήρως εκμισθωμένο σε πολυεθνική εταιρεία παροχής υπηρεσιών με ισχυρή παρουσία στην Ελλάδα.

Την 25^η Ιουλίου 2018, η Εταιρεία ολοκλήρωσε τη νέα αύξηση μετοχικού κεφαλαίου στην τουριστική της πλατφόρμα Grivalia Hospitality, ύψους €60.000. Την αύξηση κάλυψαν πλήρως οι υφιστάμενοι μέτοχοι της εταιρείας κατά την αναλογία τους στο μετοχικό της κεφάλαιο και συγκεκριμένα η Grivalia Properties και η Eurolife ERB Life Insurance Company κατέβαλαν εκάστη από €15.000 και επιπλέον €30.000 συνεισέφερε ένα νέο επενδυτικό όχημα το οποίο διαχειρίζεται και αυτό η M&G Investment Management Limited με έδρα το Λονδίνο. Μετά την ολοκλήρωση της αύξησης, το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Grivalia Hospitality ανέρχεται πλέον σε €180.000 και θα χρησιμοποιηθεί για την απρόσκοπτη εκτέλεση του επενδυτικού σχεδίου της εταιρείας.

9. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Στο κονδύλι “Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις” της Εταιρείας κατά την 30^η Ιουνίου 2018, περιλαμβάνεται δάνειο μετόχων ποσού €8.070 πληρωτέο από τη θυγατρική εξωτερικού Retail Development S.A. (31.12.2017: €8.070), καθώς και δάνειο μετόχων ποσού €2.500 πληρωτέο από τη θυγατρική Reco Real Property A.D. (31.12.2017: €2.500). Τα ενδοομιλικά δάνεια είναι έντοκα και οι τόκοι αναγνωρίζονται στα χρηματοοικονομικά έσοδα. Επιπροσθέτως, στο εν λόγω κονδύλι περιλαμβάνεται η δεδουλευμένη απαίτηση ενοικίων ποσού €2.888 (31.12.2017: €2.857). Τέλος, περιλαμβάνεται ποσό €1.212 (31.12.2017: €1.940) το οποίο αφορά τη μακροπρόθεσμη απαίτηση που ανέλαβε η εταιρεία «Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτης Ανώνυμη Εμπορική Εταιρεία».

Στο κονδύλι “Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις” του Ομίλου κατά την 30^η Ιουνίου 2018, περιλαμβάνεται η δεδουλευμένη απαίτηση ενοικίων ποσού €3.433 (31.12.2017: €3.410), καθώς και η μακροπρόθεσμη απαίτηση ποσού €1.456 (31.12.2017: €2.330) που ανέλαβε η εταιρεία «Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτης Ανώνυμη Εμπορική Εταιρεία».

10. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2018	31/12/2017
Εμπορικές απαιτήσεις	8.803	5.188	8.321	4.505
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	22	28	143	165
Λοιπές απαιτήσεις	2.145	2.006	1.843	1.936
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	10.976	7.261	10.307	6.606

Οι εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας και του Ομίλου κατά την 30^η Ιουνίου 2018 αυξήθηκαν κυρίως λόγω της καθυστέρησης καταβολής μέρους των ενοικίων από το Ελληνικό Δημόσιο.

Οι εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας και του Ομίλου την 30^η Ιουνίου 2018 περιλαμβάνουν προβλέψεις επισφαλών πελατών ποσού €1.662 και €2.129 αντίστοιχα (31.12.2017: €1.662 και €2.129 αντίστοιχα).

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 της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Η ενηλικίωση των εμπορικών απαιτήσεων αναλύεται ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2018	31/12/2017
Εμπορικές απαιτήσεις				
Εισπρακτέες εντός πιστωτικής περιόδου	5.357	5.134	4.875	4.451
Εισπρακτέες μετά τη λήξη της πιστωτικής περιόδου μη απομειωμένες:				
- μεταξύ 4 και 6 μηνών	2.478	54	2.478	54
- πάνω από 6 μήνες	969	-	969	-
Επισφαλείς απαιτήσεις	2.129	2.129	1.662	1.662
Μείον: Πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις μετά τη λήξη της πιστωτικής περιόδου	(2.129)	(2.129)	(1.662)	(1.662)
	8.803	5.188	8.321	4.505

Οι εμπορικές απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο ύψους €969, οι οποίες ήταν ανείσπρακτες κατά την 30^η Ιουνίου 2018 για πάνω από 6 μήνες εισπράχθηκαν την 06^η Ιουλίου 2018.

11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2018	31/12/2017
Ταμείο	2	2	-	-
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	57.842	44.723	51.916	40.385
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	57.844	44.725	51.916	40.385

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 της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

12. Ίδια Κεφάλαια

Η ανάλυση της μεταβολής των Ιδίων Κεφαλαίων του Ομίλου εντός της κλειόμενης περιόδου 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 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 περιόδου	-	-	-	-	-	-	27.959	27.959
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-	-	(87)	(3)	(90)
Αναλογιστικές (ζημιές) υποχρέωσης αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία μετά από φόρους	-	-	-	-	-	(13)	-	(13)
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού θυγατρικής εσωτερικού	-	-	-	-	-	179	(179)	-
Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους	-	-	-	-	630	-	-	630
Μέρισμα χρήσης 2016 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	-	-	-	(18.488)	(18.488)
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2017	97.213	215.684	571.234	(25.964)	4.312	12.675	95.175	873.116
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2018	97.213	215.684	571.234	(25.964)	4.860	12.267	130.123	908.204
Αγορά ιδίων μετοχών	(5)	-	-	(43)	-	-	-	(43)
Καθαρά κέρδη περιόδου	-	-	-	-	-	-	29.681	29.681
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-	-	(11)	-	(11)
Μεταβολές στην εύλογη αξία των διαθεσίμων προς πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	-	-	-	-	-	(86)	-	(86)
Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους	-	-	-	-	(2.067)	-	-	(2.067)
Μέρισμα χρήσης 2017 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	-	-	-	(35.441)	(35.441)
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2018	97.208	215.684	571.234	(26.007)	2.793	12.170	124.363	900.237

Ο συνολικός αριθμός εγκεκριμένων κοινών μετοχών κατά την 30^η Ιουνίου 2018 είναι 101.260.000 (31^η Δεκεμβρίου 2017 – 101.260.000) με ονομαστική αξία (ποσό σε €) €2,13 ανά μετοχή. Το Μετοχικό Κεφάλαιο είναι ολοσχερώς καταβλημένο και ανέρχεται σε ποσό €215.684. Όλες οι μετοχές είναι εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στην κύρια αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Οι μετοχές της Εταιρείας είναι κοινές ονομαστικές με δικαίωμα ψήφου.

Η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας με πρόσωπα άνω του 5% κατά την 30.06.2018 είναι η ακόλουθη:

- Fairfax Financial Holdings Limited 51,43%
- Pacific Investment Management Company LLC 5,00%

Στο ανωτέρω ποσοστό της Fairfax Financial Holdings Limited περιλαμβάνεται η Odyssey Reinsurance Company (θυγατρική της Fairfax) η οποία κατέχει πλέον άμεσα 9.459.872 κοινές ονομαστικές μετοχές που αντιστοιχούν σε ποσοστό 9,34% επί του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας. Επίσης περιλαμβάνεται 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.

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Η Εταιρεία εντός της κλειόμενης περιόδου προέβη σε αγορά 5.000 ιδίων μετοχών συνολικού κόστους €43 με μέση τιμή κτήσης (ποσό σε €) €8,60 ανά μετοχή, σύμφωνα και με την απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της 21^{ης} Μαρτίου 2018, παρασχέθηκε στην Εταιρεία 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 €) €14 ανά μετοχή και κατώτατη τιμή (ποσό σε €) €2,13 ανά μετοχή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 16 του Κ.Ν. 2190/1920, όπως αυτός ισχύει σήμερα.

Την 30^η Ιουνίου 2018 η Εταιρεία κατείχε 4.051.489 ίδιες μετοχές συνολικού κόστους €27.849 με μέση τιμή κτήσης (ποσό σε €) €6,87 ανά μετοχή, εξαιρουμένης της πώλησης δικαιωμάτων ιδίων μετοχών ποσού €1.841. Την 30^η Ιουνίου 2017, η Εταιρεία κατείχε 4.046.489 ίδιες μετοχές συνολικού κόστους €27.806 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 €2.793 σχετιζόμενο με συναλλαγές παροχών στο προσωπικό που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους. Ποσό €595 επιβάρυνε τα αποτελέσματα της κλειόμενης περιόδου 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. Εντός της περιόδου το αποθεματικό απομειώθηκε κατά ποσό €2.796, ποσό το οποίο καταβλήθηκε μετά την ωρίμανση μέρους των εν λόγω δικαιωμάτων.

Επιπροσθέτως, στο εν λόγω αποθεματικό έχει περιληφθεί ποσό €339 το οποίο αφορά πρόσθετες αμοιβές του ανώτατου προσωπικού της Εταιρείας για τη χρήση 2017 και του οποίου η καταβολή έχει αντιστοίχως αναβληθεί για 3 χρόνια. Τέλος, στην κλειόμενη περίοδο καταβλήθηκε ποσό €187 το οποίο είχε αναβληθεί για 3 χρόνια και επήλθε η ωρίμανση αυτού και αντιστοιχίστηκε ποσό €18 το οποίο δεν καταβλήθηκε.

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.

13. 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	
	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2018	31/12/2017
Μακροπρόθεσμα				
Τραπεζικά δάνεια	168.320	127.925	147.865	106.890
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικών μισθώσεων	1.598	2.186	1.598	2.186
Μακροπρόθεσμα δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	169.918	130.111	149.463	109.076
Βραχυπρόθεσμα				
Τραπεζικά δάνεια	8.124	6.793	6.818	5.396
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικής μίσθωσης	1.171	1.159	1.171	1.159
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	9.295	7.952	7.989	6.555
Σύνολο δανείων, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	179.213	138.063	157.452	115.631

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Την 23^η Μαρτίου 2018, η Εταιρεία εκταμίευσε το υπολειπόμενο ποσό €18.000 από το δάνειο που χορηγήθηκε από το International Finance Corporation.

Κατά την 21^η Μαΐου 2018 υπεγράφη η συμφωνία με τον Όμιλο Eurobank Ergasias για μία πιστωτική γραμμή ύψους €75.000. Η πιστωτική γραμμή έχει τη μορφή ενός κοινού, εμπραγμάτως εξασφαλισμένου ομολογιακού δανείου το οποίο θα εκταμιεύεται σταδιακά. Το δάνειο θα καλυφθεί εξ' ολοκλήρου από την τράπεζα Eurobank Ergasias A.E. και από την τράπεζα Eurobank Private Bank Luxembourg και θα χρησιμοποιηθεί για την αναχρηματοδότηση επιλεγμένων παρελθουσών επενδύσεων, καθώς και τη χρηματοδότηση μελλοντικών επενδύσεων. Την 15^η Ιουνίου 2018 εκταμιεύτηκε ποσό €25.000 από τα προαναφερθέν ομολογιακά δάνεια.

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2018	31/12/2017
Έως 1 έτος	9.295	7.952	7.989	6.555
Από 1 έως 5 έτη	152.418	117.061	131.963	96.026
Πάνω από 5 έτη	17.500	13.050	17.500	13.050
	179.213	138.063	157.452	115.631

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

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 χρηματορρόνων 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 παρουσίας (Ευρώ).

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

Έχουν εγγραφεί δύο υποθήκες συνολικού ποσού €2.383 υπέρ της Eurobank A.D. Σερβίας επί ακινήτου της θυγατρικής εταιρείας Reco Real Property A.D. που βρίσκεται στο Βελιγράδι της Σερβίας οδός Terazije 7-9.

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

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

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, Σινιόσσογλου, Φιλικής Εταιρείας και Παναγούλη (οριζόντια ιδιοκτησία υπό στοιχεία ΚΤΙΠΙΟ 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 της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ποσού €30.500 υπέρ του διεθνούς χρηματοπιστωτικού οργανισμού International Finance Corporation επί του ακινήτου της μητρικής Εταιρείας που βρίσκεται στο Μαρούσι Αττικής, επί της διασταυρώσεως της Λ. Κηφισίας αρ. 117 με την οδό Αγίου Κωνσταντίνου αρ. 59-61 (κτηριακό συγκρότημα Green Plaza).

14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2018	31/12/2017
Προμηθευτές	1.811	1.659	1.689	1.496
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	22	143	78	129
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	7.894	11.089	7.270	10.241
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	9.848	12.826	9.088	11.799

Οι “Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα” της Εταιρείας και του Ομίλου, κατά την 30^η Ιουνίου 2018, περιλαμβάνουν ποσό €3.609 (31.12.2017: €3.560), 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.

15. Φόροι σχετιζόμενοι με ακίνητα

Οι “Φόροι σχετιζόμενοι με ακίνητα” της Εταιρείας και του Ομίλου, κατά την 30^η Ιουνίου 2018, ανέρχονται σε ποσό €2.767 και €3.230 αντίστοιχα (30.06.2017: €2.388 και €2.858 αντίστοιχα). Στο κονδύλι περιλαμβάνεται κυρίως πρόβλεψη εξόδου για την επιβολή του ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝΦΙΑ), ο οποίος για την Εταιρεία και τον Όμιλο, για τη περίοδο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2018 ανέρχεται σε ποσό €2.608 και €2.883 αντίστοιχα (30.06.2017: €2.251 και €2.507).

16. Λοιπά έσοδα

Κατά την 30^η Ιουνίου 2018 στο κονδύλι “Λοιπά έσοδα” της Εταιρείας περιλαμβάνεται μέρος εισπραχθέν από τη θυγατρική Cloud Hellas Κτηματική Α.Ε. συνολικού ποσού €4.800.

17. Φόροι

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/06/2018	30/06/2017	30/06/2018	30/06/2017
Τρέχων φόρος	4.076	3.830	3.612	3.315
Φόροι	4.076	3.830	3.612	3.315

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) προσαναγομένου 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

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

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 την περίοδο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2018 περιλαμβάνεται φόρος ενεργητικού (τρέχων φόρος) ποσό €3.612 και €3.876 αντίστοιχα (30.06.2017: €3.315 και €3.576 αντίστοιχα). 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 την περίοδο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2018 ο εν λόγω φόρος ανέρχεται σε συνολικό ποσό €191 (30.06.2017: €237), 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 τη 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.

18. Μερίσματα ανά Μετοχή

Την 21^η Μαρτίου 2018, η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη διανομή μερίσματος συνολικού ποσού €35.441 από τα κέρδη της χρήσης 2017 ([ποσό σε €] €0,35 ανά μετοχή).

Αφετηρία καταβολής του μερίσματος ορίστηκε η 29^η Μαρτίου 2018 μέσω της πληρώτριας Τράπεζας Eurobank Ergasias Α.Ε..

19. 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 περιόδου.

Τα βασικά κέρδη ανά μετοχή για το εξάμηνο που έληξε κατά την 30.06.2018 ανέρχονται σε €0,31 (30.06.2017: €0,29).

Τα προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή για το εξάμηνο που έληξε κατά την 30.06.2018 ανέρχονται σε €0,30 (30.06.2017: €0,29).

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

20. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

Κατά τη διάρκεια του Νοεμβρίου 2005, οι φορολογικές αρχές κατέληξαν ότι η Εταιρεία θα επιβαρυνθεί με επιπλέον φόρο εισοδήματος και πρόστιμα συνολικού ποσού €1.191, σε σχέση με έλεγχο που διενεργήθηκε αναφορικά με τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις έως και την 31^η Δεκεμβρίου 2004. Η Διοίκηση της Εταιρείας, στηριζόμενη στη γνώμη των νομικών της συμβούλων προέβη ένδικα σε διεκδίκηση ακύρωσης του επιπλέον φόρου εισοδήματος και προστίμων μέχρι και ποσού €1.191. Η εκδίκαση 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 (φακ. Αναίρεσης 994/2016) με την οποία το Ελληνικό Δημόσιο αιτείται την ακύρωση της ως άνω αποφάσεως του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών και την απόρριψη της ένδικης με αρ. κατάθεσης 170/30.11.2015 προσφυγής της Εταιρείας. Σε κάθε περίπτωση, η Διοίκηση εκτιμά ότι δεν απαιτείται ο σχηματισμός πρόβλεψης για το παραπάνω ποσό, καθώς δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις.

Η Εταιρεία δυνάμει του υπ' αριθμ. 5099/12.5.2014 συμβολαίου της Συμβολαιογράφου Αθηνών κας Αικατερίνης Μαυρουδή απέκτησε από το Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ) μεταξύ άλλων το ακίνητο που βρίσκεται στο Δήμο Αμαρουσίου επί της Λ. Κηφισίας αρ. 37- 39 όπου στεγάζονται σήμερα οι υπηρεσίες του Υπουργείου Υποδομών από 13.3.2018 (και του Υπουργείου Υγείας το προηγούμενο διάστημα). Λόγω της ιδιαιτερότητας του ως άνω ακινήτου στο οποίο δεν υπήρχε εγκατεστημένος ανεξάρτητος μετρητής της ΔΕΗ και καταχωρημένος στα αρχεία της ΔΕΗ, δεν δηλώθηκε έγκαιρα η αλλαγή του ιδιοκτήτη στο Δήμο Αθηναίων και Αμαρουσίου, ήτοι εντός της νόμιμης δέσμης προθεσμίας από της μεταβολής κατ' αρθ. 24 παρ. 5 νόμου 2130/1993 (για την υποβολή της αίτησης απαραίτητη προϋπόθεση ήταν η προηγούμενη διευθέτηση του θέματος αυτού κατά την αρμόδια Υπηρεσία του Δήμου Αμαρουσίου), με αποτέλεσμα να επιβληθούν αναδρομικά πρόστιμα εθνός μόλις η Εταιρεία δήλωσε την αλλαγή αυτή. Η Εταιρεία προσέφυγε κατά της πράξης επιβολής προστίμου και ΤΑΠ του Δήμου Αμαρουσίου, συνολικού ποσού €209 (για το οποίο έχει διενεργηθεί κατά τις παρελθούσες χρήσεις -2014/2017- πρόβλεψη ποσού €183 καθώς και για την τρέχουσα περίοδο ποσό €23) οι οποίες αφορούν στο ως άνω ακίνητο και κατέθεσε ενώπιον της Γραμματείας του Μονομελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών την από 25.6.2018 προσφυγή- αίτηση συμβιβαστικής επίλυσης διαφοράς της κατά του Δήμου Αμαρουσίου (με Αριθμό Εισαγωγής ΠΡ6111/26.6.2018) η οποία επιδόθηκε στο Δήμο Αμαρουσίου ώστε να προβεί σε βεβαίωση του 40% του ποσού και ακολουθώντας στην κλήση μας για εξωδικαστική επίλυση της διαφοράς.

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζονται οι ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις της μητρικής εταιρείας, των θυγατρικών του Ομίλου, καθώς και των κοινοπραξιών κατά την 30.06.2018:

	Έδρα	Ποσοστό συμμετοχής	Είδος συμμετοχής	Φορολογικά ανέλεγκτες χρήσεις
Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ	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

Δεν κοινοποιήθηκε 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 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

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

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.

21. Κεφαλαιουχικές Δεσμεύσεις

Κατά την 30^η Ιουνίου 2018 για τον Όμιλο, υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων ποσού €2.097.

22. 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 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. Ως εκ τούτου, ο όμιλος Eurobank Ergasias A.E. δε συγκαταλέγεται πλέον στα συνδεδεμένα μέρη του Ομίλου κατά την 30.06.2018 (από την 04.07.2017). Μέχρι την 04.07.2017 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

	Εξάμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
	30/06/2018	30/06/2017	30/06/2018	30/06/2017
Έσοδα				
Eurobank Ergasias A.E.	-	6.110	-	3.077
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	5.110	8.221	2.561	4.085
	5.110	14.331	2.561	7.162

Στα λοιπά συνδεδεμένα μέρη κατά την 30.06.2018 περιλαμβάνονται και έσοδα από μισθώματα από την Praktiker Hellas ποσού €5.059.

Εταιρεία

	Εξάμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
	30/06/2018	30/06/2017	30/06/2018	30/06/2017
Έσοδα				
Θυγατρική (Cloud Ελλάς Κτηματική Α.Ε.)	13	13	6	6
Eurobank Ergasias A.E.	-	6.110	-	3.077
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	2.399	3.445	1.206	1.698
	2.412	9.568	1.212	4.781

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Στα λοιπά συνδεδεμένα μέρη κατά την 30.06.2018 περιλαμβάνονται και έσοδα από μισθώματα από την Praktiker Hellas ποσού €2.399.

β) Έξοδα που αφορούν παροχή υπηρεσιών - Όμιλος

	Εξάμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
	30/06/2018	30/06/2017	30/06/2018	30/06/2017
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών				
Θυγατρική της Eurobank Ergasias A.E. (Eurobank Property Services S.A.[Romania])	-	10	-	5
Θυγατρική της Eurobank Ergasias A.E. (ERB Property Services d.o.o. Beograd)	-	4	-	1
	-	14	-	6

γ) Έξοδα ασφάλισης επενδυτικών ακινήτων

Όμιλος

	Εξάμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
	30/06/2018	30/06/2017	30/06/2018	30/06/2017
Έξοδα ασφαλιστρών				
Θυγατρική της μητρικής (Eurolife ERB A.E.Γ.Α.)	209	211	106	106
Θυγατρική της μητρικής (Eurolife ERB Asigurari Generale S.A.)	13	13	6	6
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	(26)	(26)	(13)	(13)
	196	198	99	99

Εταιρεία

	Εξάμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
	30/06/2018	30/06/2017	30/06/2018	30/06/2017
Έξοδα ασφαλιστρών				
Θυγατρική της μητρικής (Eurolife ERB A.E.Γ.Α.)	188	190	96	95
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	(14)	(14)	(7)	(7)
	174	176	89	88

δ) Έξοδα ασφάλισης προσωπικού - Όμιλος και Εταιρεία

	Εξάμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
	30/06/2018	30/06/2017	30/06/2018	30/06/2017
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους				
Θυγατρική της μητρικής (Eurolife ERB A.E.Α.Ζ.)	65	52	35	27
	65	52	35	27

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

ε) Λοιπά έσοδα από μερίσματα- Εταιρεία

Εξάμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
30/06/2018	30/06/2017	30/06/2018	30/06/2017
Θυγατρική (Cloud Ελλάς Κτηματική Α.Ε.)	4.800	3.400	-
	4.800	3.400	-

στ) Χρηματοοικονομικά έξοδα

Όμιλος

Εξάμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
30/06/2018	30/06/2017	30/06/2018	30/06/2017
Τραπεζικά δάνεια			
Eurobank Ergasias A.E.	-	931	-
Θυγατρική της Eurobank Ergasias A.E. (Eurobank Private Bank Luxembourg S.A.)	-	261	-
Θυγατρική της Eurobank Ergasias A.E. (Eurobank A.D. Beograd)	-	12	-
Θυγατρική της Eurobank Ergasias A.E. (SC Bancpost S.A.)	-	2	-
Θυγατρική της Eurobank Ergasias A.E. (New Europe Funding B.V.)	-	23	-
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικών μισθώσεων			
Θυγατρική της Eurobank Ergasias A.E. (Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	-	40	-
	-	1.269	-

Εταιρεία

Εξάμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
30/06/2018	30/06/2017	30/06/2018	30/06/2017
Τραπεζικά δάνεια			
Eurobank Ergasias A.E.	-	808	-
Θυγατρική της Eurobank Ergasias A.E. (Eurobank Private Bank Luxembourg S.A.)	-	44	-
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικών μισθώσεων			
Θυγατρική της Eurobank Ergasias A.E. (Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	-	40	-
	-	892	-

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

ζ) Έσοδα από τόκους ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων

Όμιλος

	Εξάμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
	30/06/2018	30/06/2017	30/06/2018	30/06/2017
Eurobank Ergasias A.E.	-	31	-	12
Θυγατρική της Eurobank Ergasias A.E. (Eurobank A.D. Beograd)	-	1	-	1
	-	32	-	13

Εταιρεία

	Εξάμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
	30/06/2018	30/06/2017	30/06/2018	30/06/2017
Θυγατρική (Retail Development S.A.)	243	243	122	122
Θυγατρική (Reco Real Property A.D.)	48	-	24	-
Eurobank Ergasias A.E.	-	22	-	6
	291	265	146	128

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

Όμιλος

	Εξάμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
	30/06/2018	30/06/2017	30/06/2018	30/06/2017
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	14	14	7	7
	14	14	7	7

Εταιρεία

	Εξάμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
	30/06/2018	30/06/2017	30/06/2018	30/06/2017
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	6	6	3	3
	6	6	3	3

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

θ) Αμοιβές και παροχές Διοίκησης

Όμιλος

	Εξάμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
	30/06/2018	30/06/2017	30/06/2018	30/06/2017
Αμοιβές και παροχές Διοίκησης	7.485	1.406	426	397
Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους	595	548	298	274
	8.080	1.954	724	671

Εταιρεία

	Εξάμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
	30/06/2018	30/06/2017	30/06/2018	30/06/2017
Αμοιβές και παροχές Διοίκησης	7.294	1.216	235	207
Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους	595	548	298	274
	7.889	1.764	533	481

Οι Αμοιβές και παροχές Διοίκησης περιλαμβάνουν παροχές προς τη Διοίκηση και τα μέλη του Δ.Σ., οι οποίες εγκρίθηκαν από την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων την 21^η Μαρτίου 2018. Η λογιστικοποίηση τους έγινε κατά τη χρήση 2017 και η διανομή αυτών έγινε το 2018.

Κατά την 30^η Ιουνίου 2018, το υπόλοιπο των εντόκων δανείων που έχει χορηγηθεί σε Διευθυντικά Στελέχη ανέρχεται σε ποσό €108.

ι) Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2018	31/12/2017
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις				
Θυγατρική (Retail Development S.A.)	-	-	8.070	8.070
Θυγατρική (Reco Real Property A.D.)	-	-	2.500	2.500
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	312	337	312	337
	312	337	10.882	10.907
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη				
Θυγατρική (Retail Development S.A.)	-	-	122	124
Θυγατρική (Reco Real Property A.D.)	-	-	5	5
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	28	67	16	36
	28	67	143	165
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη				
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	143	78	129	62
	143	78	129	62

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 της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

κ) Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

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

23. Μεταγενέστερα γεγονότα της ημερομηνίας του Ισολογισμού

Πέρα των ήδη προαναφερθέντων γεγονότων (σημείωση 8) δεν υπάρχουν μεταγενέστερα της 30^{ης} Ιουνίου 2018 γεγονότα, που να αφορούν τον Όμιλο ή την Εταιρεία, τα οποία να επηρεάζουν τις παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Η παρούσα Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση για την περίοδο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2018, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 30 Ιουλίου 2018 και έχει υπογραφεί εκ μέρους του από τους κάτωθι:

Νικόλαος Α. Μπέρτσος

Γεώργιος Χρυσικός

Παναγιώτης-Αριστείδης
Βάρφης

Ευάγγελος Τέντης

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

Διευθύνων Σύμβουλος
Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Γενικός Διευθυντής
Οικονομικών Υπηρεσιών

Υπεύθυνος
Λογιστηρίου

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Κατηγορία	Τίτλος	Ημερομηνία Δημοσίευσης
Ενημερωτικά Δελτία	Ετήσιο Δελτίο Χρήσης 2017 21.03.2018	27/03/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007, 04.06.2018	04/06/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007, 13.04.2018	13/04/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007, 27.03.2018	27/03/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Μεταβολής σε δικαιώματα ψήφου 08.02.2018	08/02/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Απόκτηση μετοχών GRIVALIA από την Εταιρεία Eurolife ERB Life Insurance S.A 30.01.2018	30/01/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Μεταβολής σε δικαιώματα ψήφου (Ν.3556/2007) 26.01.2018	26/01/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Μεταβολής σε δικαιώματα ψήφου (Ν.3556/2007) 02.01.2018	02/01/2018
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Απόκτηση αυτοτελούς πολυώροφου κτιρίου στο κέντρο της Αθήνας 26.06.2018	26/06/2018
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Καθαρά κέρδη €10,3εκ. για το πρώτο τρίμηνο 2018 παρουσίασε η Grivalia Properties AEEAΠ 25.05.2018	25/05/2018
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Εξαγορά της ξενοδοχειακής μονάδας «Meli Palace» στην Κρήτη 08.05.2018	08/05/2018
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Πιστωτική γραμμή ποσού €75 εκ	21/03/2018
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Ανακοίνωση Διανομής Μερίσματος χρήσης 2017 21.03.2018	21/03/2018
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Ανακοίνωση Αποφάσεων Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων στις 21.03.2018	21/03/2018
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Εξαγορά του 80% της εταιρείας Ναυσικά Α.Ε., μεθώτριας των Αστεριών Γλυφάδας, από την Grivalia Hospitality 13.03.2018	13/03/2018
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Επιτυχής πλειοδοσία για απόκτηση ακινήτου επί της οδού Γρηγορίου Λαμπράκη 5 στη Γλυφάδα 08.03.2018	08/03/2018
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Πρόταση για διανομή καθαρού μερίσματος €0,35/ μετοχή (€0,36457/ μετοχή αναπροσαρμοσμένο) για το 2017_23.02.2018	23/02/2018
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Πληροφοριακό υλικό της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων στις 21.03.2018_23.02.2018	23/02/2018
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Έντυπο διορισμού αντιπροσώπου στην Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων στις 21.03.2018_23.02.2018	23/02/2018
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Πρόσκληση Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων στις 21.03.2018_23.02.2018	23/02/2018
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Καθαρά κέρδη €63,1εκ. για τη χρήση 2017 παρουσίασε η Grivalia Properties 31.01.2018	31/01/2018
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Απόκτηση οριζόντιων ιδιοκτησιών σε ακίνητο στο Μαρούσι 02.01.2018	02/01/2018
2017	Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε 31.12.2017	22/02/2018
2017	Κατάσταση Επενδύσεων 31.12.2017	31/01/2018
2018	Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες & Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις 31.03.2018	25/05/2018
Οικονομικό Ημερολόγιο	Οικονομικό ημερολόγιο χρήσης 2018 17.01.2018	17/01/2018
Παρουσιάσεις	Παρουσίαση της Εταιρείας στο Road Show στη Νέα Υόρκη 06.2018	25/06/2018
Παρουσιάσεις	Παρουσίαση της Εταιρείας στην Τακτική Γενική Συνέλευση την 21.03.2018	27/03/2018