



Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ

ΕΤΗΣΙΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2018

Περιεχόμενα Ετήσιας Οικονομικής Έκθεσης για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2018
σελίδες

A. ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.....	4
B. ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.....	5
Γ. ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ.....	30
Δ. ΕΤΗΣΙΕΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΟΣ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ.....	38
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ.....	39
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ.....	40
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ.....	41
ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ.....	42
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ.....	43
1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ	44
2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ	44
2.1 Βάση προετοιμασίας των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	44
2.2 Νέα λογιστικά πρότυπα και ερμηνείες.....	47
2.3 Ενοποίηση	50
2.4 Λειτουργικοί Τομείς.....	52
2.5 Μετατροπή ξένου νομίσματος	52
2.6 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	52
2.7 Κόστη δανεισμού.....	53
2.8 Ενσώματα πάγια στοιχεία.....	54
2.9 Μισθώσεις.....	54
2.10 Άυλα περιουσιακά στοιχεία.....	55
2.11 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	55
2.12 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία.....	56
2.13 Εμπορικές απαιτήσεις.....	57
2.14 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	57
2.15 Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικό υπέρ το άρτιο	58
2.16 Ίδιες Μετοχές.....	58
2.17 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.....	58
2.18 Εγγυήσεις.....	58
2.19 Τραπεζικά δάνεια.....	58
2.20 Τρέχουσα και Αναβαλλόμενη φορολογία.....	58
2.21 Παροχές στο προσωπικό.....	59
2.22 Προβλέψεις.....	60
2.23 Αναγνώριση εσόδων.....	60
2.24 Έσοδα από τόκους.....	60
2.25 Κέρδη ανά Μετοχή.....	60
2.26 Παροχές σε Συμμετοχικούς Τίτλους.....	61
2.27 Διανομή μερισμάτων	61
2.28 Έξοδα από Τόκους.....	61
2.29 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων.....	61
3. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ	62
3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου	62
3.2 Προσδιορισμός των εύλογων αξιών	65
3.3 Διαχείριση κεφαλαίου.....	65
4. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ.....	66
5. ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ ΚΑΤΑ ΤΟΜΕΑ	68
6. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	71
7. ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	74
8. ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ	76
9. ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΕ ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΕΣ.....	76

10.	ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	78
11.	ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ.....	79
12.	ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	80
13.	ΊΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ	81
14.	ΔΑΝΕΙΑ, ΣΥΜΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΜΕΝΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ	84
15.	ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	87
16.	ΈΣΟΔΑ.....	88
17.	ΆΜΕΣΑ ΕΞΟΔΑ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΑ ΜΕ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	89
18.	ΦΟΡΟΙ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΟΙ ΜΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	89
19.	ΑΜΟΙΒΕΣ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ- Δ.Σ.	89
20.	ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ	90
21.	ΑΠΟΜΕΙΩΣΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ	90
22.	ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ	90
23.	ΑΡΝΗΤΙΚΗ ΥΠΕΡΑΞΙΑ ΑΠΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΕ ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΑ	91
24.	ΑΡΝΗΤΙΚΗ ΥΠΕΡΑΞΙΑ ΑΠΟ ΕΞΑΓΟΡΑ ΘΥΓΑΤΡΙΚΗΣ.....	92
25.	ΦΟΡΟΙ	92
26.	ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ.....	93
27.	ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	93
28.	ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΝΕΛΕΓΚΤΕΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ	94
29.	ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΕΣ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ.....	95
30.	ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ.....	96
31.	ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΤΗΣ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑΣ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	99

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

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

Δηλώνουμε ότι, εξ' όσων γνωρίζουμε, οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2018, που καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα λογιστικά πρότυπα, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα χρήσεως της GRIVALIA PROPERTIES ΑΕΕΑΠ και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο.

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

Μαρούσι, 07 Φεβρουαρίου 2019

Οι δηλούντες

Νικόλαος Α. Μπέρτσος

Γεώργιος Χρυσικός

Γεώργιος Κατσιμπρής

Πρόεδρος Δ.Σ.

Διευθύνων Σύμβουλος

Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό

Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Μέλος Δ.Σ.

**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
«GRIVALIA PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»
ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ
ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31^η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2018**

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Με βάση τις διατάξεις του Ν.3556/2007 και του Κ.Ν.2190/1920, σας παραθέτουμε την Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας «GRIVALIA PROPERTIES ΑΕΕΑΠ» για τις Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 2018. Η παρούσα Έκθεση περιλαμβάνει τις πληροφορίες του άρθρου 43ββ του Κ.Ν. 2190/1920, τις Ετήσιες Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 2018, τις σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης αυτής που προβλέπουν τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, ως και την Έκθεση του Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Τον Αύγουστο του 2018 ολοκληρώθηκε το τρίτο πρόγραμμα δημοσιονομικής προσαρμογής. Το σημαντικό αυτό γεγονός είχε θετική επίδραση στο οικονομικό κλίμα και τις προοπτικές της ελληνικής οικονομίας, που αποτυπώθηκε και με την έξοδο της Ελλάδας στις διεθνείς αγορές. Ωστόσο, προϋπόθεση για τη διατήρηση του ευνοϊκού οικονομικού κλίματος, αποτελεί η επιτυχημένη υλοποίηση των διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων και η ενίσχυση του κλίματος εμπιστοσύνης. Προκειμένου η ελληνική οικονομία να επανέλθει σε συνθήκες ομαλότητας και ανάπτυξης η ολοκλήρωση της δημοσιονομικής προσαρμογής πρέπει να συνοδεύεται από αναπτυξιακό πλάνο και από την άρση των περιορισμών στην κίνηση κεφαλαίων.

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

Ο κλάδος του επαγγελματικού ακινήτου παρουσίασε ελαφρά ανοδικές τάσεις, με τα ποιοτικά ακίνητα να παραμένουν σε πλεονεκτικότερη θέση και να εμφανίζουν ανοδικές τάσεις. Η Εταιρεία εξακολούθησε με επιτυχία να διαχειρίζεται τόσο τον πιστωτικό κίνδυνο των απαιτήσεων όσο και των χρηματικών διαθεσίμων. Το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας διευρύνθηκε με μισθωτές υψηλής φερεγγυότητας. Αποτέλεσμα των παραπάνω ήταν να διατηρηθούν τα πολύ υψηλά ποσοστά των μισθωμένων σε σχέση με το σύνολο των ακινήτων του Ομίλου (95% περίπου). Παρά το δυσμενές φορολογικό περιβάλλον ο Όμιλος διατήρησε υψηλά επίπεδα κερδοφορίας, ενώ παράλληλα συνέχισε την υλοποίηση προγραμμαμάτων 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 δραστηριότητας της. Η στροφή στην οικολογική προσέγγιση της δραστηριότητας του Ομίλου αποτελεί βασικό πυλώνα της στρατηγικής του.

Η Εταιρεία συνέχισε την υλοποίηση της επενδυτικής στρατηγικής της -πραγματοποιώντας σημαντικές επενδύσεις όπως αναλύονται παρακάτω- διατηρώντας υψηλά τα επενδυτικά της πρότυπα, ενώ παράλληλα αναλύοντας και αξιολογώντας συνεχώς τις διαμορφούμενες οικονομικές συνθήκες αναζητεί νέες επενδυτικές ευκαιρίες για να αξιοποιήσει τη ρευστότητα της.

Το 2018 το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου παρουσίασε ανοδικές τάσεις με αποτέλεσμα η αξία του να είναι μεγαλύτερη κατά €18.168. Η αύξηση αυτή αντικατοπτρίζει τις εξελίξεις στην οικονομία και στον κλάδο των ακινήτων. Την 31^η Δεκεμβρίου 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 31^η Δεκεμβρίου 2018, το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο των ακινήτων του Ομίλου περιλάμβανε ακίνητα συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας περίπου 880.546 τ.μ. με εύλογη αξία €1.008.225, 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 31^η Δεκεμβρίου 2018 ανέρχεται σε 33 και 34 αντίστοιχα (31.12.2017: 28 και 31).

Η Εταιρεία και Όμιλος κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2018 δε διαθέτει υποκατάστημα.

Κύκλος εργασιών: Ο κύκλος εργασιών του Ομίλου για τη χρήση 2018 ανέρχεται σε €72.425 έναντι €64.985 παρουσιάζοντας αύξηση €7.440 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 κλειόμενης χρήσης. Αύξηση σημειώθηκε επίσης λόγω της μίσθωσης κενών χώρων, καθώς και της αναπροσαρμογής μισθωμάτων.

Αποτελέσματα από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία: Τα κέρδη του Ομίλου από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία για τη χρήση 2018 ανήλθαν σε €18.168 έναντι κερδών €18.855 της προηγούμενης χρήσης. Από την απόκτηση των νέων επενδυτικών ακινήτων κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης προέκυψε κέρδος από αναπροσαρμογή ποσού €961, ενώ από το υφιστάμενο χαρτοφυλάκιο της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2017 πρόκυψε κέρδος ποσού €17.207.

Λειτουργικά Κέρδη: Τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου για τη χρήση 2018 ανήλθαν σε €65.862 έναντι κερδών €65.368 της προηγούμενης χρήσης παρουσιάζοντας μια αύξηση €494 ή 1%. Τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου μη συμπεριλαμβανομένων κερδών/(ζημιών) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, προβλέψεων για επισφαλείς απαιτήσεις και λοιπών εσόδων, ανήλθαν σε ποσό €47.310 έναντι ποσού €46.379 της προηγούμενης χρήσης, παρουσιάζοντας μια αύξηση ποσού €931 ή 2%. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στην αύξηση του κύκλου εργασιών, καθώς και στη μείωση των λειτουργικών εξόδων.

Χρηματοοικονομικά έσοδα: Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου για τη χρήση 2018 ανήλθαν σε €849 έναντι €993 της προηγούμενης χρήσης, παρουσιάζοντας μια μείωση ποσού €144 ή 15%. Η μείωση των χρηματοοικονομικών εσόδων αποδίδεται κυρίως στα πολύ χαμηλότερα επιτόκια καταθέσεων, ως αποτέλεσμα της πολιτικής διαχείρισης του πιστωτικού κινδύνου του Ομίλου.

Χρηματοοικονομικά έξοδα: Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου για τη χρήση 2018 ανήλθαν σε €6.413 έναντι €4.177 της προηγούμενης χρήσης, παρουσιάζοντας μία αύξηση ποσού €2.236 ή 54%. Η αύξηση οφείλεται στα αυξημένα δανειακά κεφάλαια της Εταιρείας. Επιπρόσθετα, στο κονδύλι περιλαμβάνεται εφάπαξ χρηματοοικονομικό έξοδο ποσού €750 που σχετίζεται με τα νεοαναληφθέντα δάνεια.

Φόροι: Οι φόροι του Ομίλου για τη χρήση 2018 ανήλθαν σε €8.491 έναντι €7.927 της προηγούμενης χρήσης, παρουσιάζοντας μία αύξηση ποσού €564 ή 7%. Όπως αναφέρεται στη σημείωση 25 των Ετήσιων Ενοποιημένων και Εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, η Εταιρεία φορολογείται βάσει της εύλογης αξίας των επενδύσεων της σε ακίνητα και των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων με φορολογικό συντελεστή 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξανόμενου κατά μία (1) ποσοστιαία μονάδα. Βάσει του νέου φορολογικού νόμου ο οφειλόμενος φόρος δε μπορεί να είναι μικρότερος του 0,75% (ετησίως) των επενδύσεών της.

Καθαρά κέρδη μετά από φόρους: Συνέπεια των παραπάνω, τα καθαρά κέρδη μετά από φόρους για τη χρήση 2018 ανήλθαν σε €51.272 έναντι κερδών €63.147 της προηγούμενης χρήσης.

Ίδιες μετοχές: Η Εταιρεία εντός της κλειόμενης χρήσης προέβη σε αγορά 810.784 ιδίων μετοχών συνολικού κόστους €6.657 με μέση τιμή κτήσης (ποσό σε €) €8,21 ανά μετοχή σύμφωνα και με την απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της 21^{ης} 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 31^η Δεκεμβρίου 2018 η Εταιρεία κατείχε 4.857.273 ίδιες μετοχές συνολικού κόστους €34.462, εξαιρουμένης της πώλησης δικαιωμάτων ιδίων μετοχών ποσού €1.841, με μέση τιμή κτήσης (ποσό σε €) €7,09 ανά μετοχή. Την 31^η Δεκεμβρίου 2017 η Εταιρεία κατείχε 4.046.489 ίδιες μετοχές συνολικού κόστους €27.805, εξαιρουμένης της πώλησης δικαιωμάτων ιδίων μετοχών ποσού €1.841, με μέση τιμή κτήσης (ποσό σε €) €6,87 ανά μετοχή.

Βασικοί Δείκτες

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

	31.12.2018	31.12.2017
Δείκτης Ρευστότητας		
Γενική Ρευστότητα (Current Ratio)	1,0x	2,3x
Δείκτης Μόχλευσης		
Συνολικός δανεισμός προς Σύνολο Ενεργητικού	19%	13%
Δάνεια προς επενδύσεις (L.T.V.)	22%	14%
Αγορά		
Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (N.A.V.) (ποσό σε €)	€8,60	€8,96

Κεφάλαια από τη Λειτουργία (Funds from Operations)

	31.12.2018	31.12.2017	Μεταβολή	%
Κεφάλαια από την λειτουργία (F.F.O.)	30.091	34.763	(4.672)	(13%)

Προσαρμοσμένο EBITDA

	31.12.2018	31.12.2017	Μεταβολή	%
Προσαρμοσμένο EBITDA	47.919	46.637	1.282	3%

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ

- Την 12^η Μαρτίου 2018, η τουριστική πλατφόρμα της Εταιρείας με την επωνυμία Grivalia Hospitality S.A. ολοκλήρωσε την εξαγορά του 80% της εταιρείας Ναυσικά Α.Ε., 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 Α.Ε. 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, την 21^η Νοεμβρίου 2018 εκταμιεύτηκε ποσό €25.000 και την 10^η Δεκεμβρίου 2018 εκταμιεύτηκε ποσό €15.000 από το προαναφερθέν ομολογιακό δάνειο.

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 τουριστική πλατφόρμα της Εταιρείας με την επωνυμία Grivalia Hospitality S.A. εξαγόρασε την ξενοδοχειακή μονάδα Meli Palace στην Κρήτη. Πιο συγκεκριμένα, η Grivalia Hospitality S.A. 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 πολώροφου 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.
7. Την 24^η Ιουλίου 2018, η Εταιρεία εξαγόρασε το 100% των μετοχών της κυπριακής εταιρείας Staynia Holdings Ltd έναντι τιμήματος €3.873, η οποία κατείχε άμεσα το 50% των μετοχών της ανώνυμης εταιρείας με δ.τ. «Piraeus Port Plaza 1» (PPP1). 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.
8. Την 25^η Ιουλίου 2018, η Εταιρεία ολοκλήρωσε τη νέα αύξηση μετοχικού κεφαλαίου στην τουριστική της πλατφόρμα Grivalia Hospitality S.A., 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 καταβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Grivalia Hospitality S.A. ανέρχεται πλέον σε €180.000 και θα χρησιμοποιηθεί για την απρόσκοπτη εκτέλεση του επενδυτικού σχεδίου της εταιρείας.
9. Την 01^η Αυγούστου 2018, η τουριστική πλατφόρμα της Εταιρείας Grivalia Hospitality S.A. σε συνεργασία με την Dolphin Capital Partners («Dolphin») προχώρησαν σε συμφωνία εξαγοράς του 100% του Amanzoe από την εισηγμένη στο χρηματιστήριο του Λονδίνου Dolphin Capital Investors («DCI»), κατά ποσοστό 85% η Grivalia Hospitality S.A. και κατά 15% η Dolphin με τους ίδιους όρους. Το καθαρό τίμημα που καταβλήθηκε στην DCI από τους αγοραστές κατά την αναλογία τους ανήλθε στα (ποσό σε €) €5,8 εκ. και επιπροσθέτως οι αγοραστές ανέλαβαν όλες τις υφιστάμενες δανειακές υποχρεώσεις του Amanzoe οι οποίες ανέρχονται σε (ποσό σε €) €76,5 εκ.. Βάσει σχετικής συμφωνίας των μερών, η Dolphin συνεχίζει την επιτυχημένη διαχείριση του Amanzoe δίνοντας έμφαση στην ανάπτυξη και πώληση νέων βιλλών, καθώς και στην εισαγωγή νέων concept τα οποία θα δημιουργήσουν τις κατάλληλες προϋποθέσεις για την επέκταση της ωφέλιμης περιόδου λειτουργίας του. Το Amanzoe, αποτελεί την πρώτη σύνθετη ανάπτυξη ξενοδοχειακού συγκροτήματος και πολυτελών επαύλεων που σχεδίασε και υλοποίησε ο όμιλος Dolphin Capital στο Πόρτο Χέλι. Το Amanzoe ήδη από την έναρξη της λειτουργίας του το 2012, αναγνωρίστηκε διεθνώς ως κορυφαίος τουριστικός προορισμός και σήμερα θεωρείται το πιο πολυτελές θέρετρο της Ευρώπης. Το Amanzoe εκτείνεται σε έκταση περίπου 1.000.000 τ.μ. και περιλαμβάνει υλοποιημένη και σχεδιαζόμενη συνολική δόμηση περίπου 69.000 τ.μ.
10. Την 17^η Σεπτεμβρίου 2018, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση του 49% των μετοχών της ανώνυμης εταιρείας με δ.τ. «Piraeus Port Plaza 2» (PPP2) έναντι τιμήματος €3.615. Η PPP2 έχει στην κατοχή της ένα μοναδικό ακίνητο στον Πειραιά το οποίο αποτελεί τμήμα πρώην εγκαταστάσεων της «Παπαστράτος» και είναι όμορο του προσφάτως αποπερατωμένου κτιρίου ιδιοκτησίας της PPP1, εταιρείας την οποία η Grivalia ελέγχει ήδη κατά 100%. Το ακίνητο θα

αναβαθμιστεί και θα μετατραπεί από πρώην βιομηχανικό χώρο σε συγκρότημα γραφείων σύγχρονων προδιαγραφών σύμφωνα με τα διεθνή πρότυπα βιωσιμότητας συνολικής επιφάνειας 26.755 τ.μ. (συμπεριλαμβανομένων των υπογείων θέσεων στάθμευσης και βοηθητικών χώρων). Το ακίνητο θα εκμισθωθεί σε πολυεθνική εταιρεία παροχής υπηρεσιών βάσει σχετικού προσυμφώνου που έχει ήδη υπογραφεί. Η Grivalia έχει προσυμφωνήσει να εξαγοράσει το υπόλοιπο 51% της PPP2 μετά το πέρας της μετασκευής του ακινήτου και με την παράδοσή του προς χρήση από το μισθωτή.

11. Την 26^η Νοεμβρίου 2018 τα Διοικητικά Συμβούλια της Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E. και της Εταιρείας ανακοίνωσαν ότι αποφάσισαν ομόφωνα να ξεκινήσουν τη Συγχώνευση των δύο εταιριών με απορρόφηση της Εταιρείας από την Eurobank, σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του εταιρικού δικαίου, του ν.2515/1997 και του ν.2166/1993 όπως εφαρμόζονται και ισχύουν.

A. Βασικοί όροι της συγχώνευσης είναι:

Η προτεινόμενη σχέση ανταλλαγής είναι περίπου 15,8 νέες κοινές μετοχές της Eurobank για κάθε 1 κοινή μετοχή της Grivalia, ενώ οι μέτοχοι της Eurobank θα διατηρήσουν τον αριθμό των μετοχών που κατέχουν (η «Σχέση Ανταλλαγής»). Πριν από την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης, η Grivalia θα προβεί σε (i) διανομή (ποσό σε €) €40,5εκ. ([ποσό σε €] €0,42 ανά μετοχή Grivalia) μέσω μείωσης του μετοχικού της κεφαλαίου (η «Προ της Συναλλαγής Διανομή») και (ii) διανομή (ποσό σε €) €13,7εκ. στους υπαλλήλους της και τα μέλη του Δ.Σ., η οποία αντιπροσωπεύει καταβολές δεδουλευμένων πρόσθετων αμοιβών (bonus) και αμοιβές Δ.Σ. για το 2018 και προηγούμενα έτη, καθώς και μερική κατοχύρωση του μακροπρόθεσμου προγράμματος κινήτρων.

Η Συγχώνευση θα οδηγήσει σε pro forma μετοχική σύνθεση επί του διευρυμένου μετοχικού κεφαλαίου, αποτελούμενη κατά 59% περίπου από μετόχους της Eurobank και κατά 41% περίπου από μετόχους της Grivalia.

Η Σχέση Ανταλλαγής πλέον την Προ της Συναλλαγής Διανομή αντιπροσωπεύουν πριμοδότηση 9% υπέρ των μετόχων της Grivalia, με βάση τις τιμές κλεισίματος της Παρασκευής 23 Νοεμβρίου 2018.

Η Σχέση Ανταλλαγής τελεί υπό την αίρεση της λήψης από (α) τα Διοικητικά Συμβούλια των Eurobank και Grivalia και (β) το Ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας («ΤΧΣ») και από τα τρία μέρη, γνωμοδοτήσεων ως προς το δίκαιο και εύλογο αυτής (fairness opinion) από διεθνείς επενδυτικές τράπεζες.

Η ολοκλήρωση της Συγχώνευσης τελεί υπό την αίρεση (i) της μη πραγματοποίησης γεγονότων, στοιχείων, περιστατικών ή αλλαγών που έχουν (ή αναμένεται εύλογα να έχουν) σημαντική δυσμενή επίπτωση στις εργασίες, την οικονομική κατάσταση ή τις υποχρεώσεις είτε της Eurobank είτε της Grivalia (οι οποίες περιλαμβάνουν οποιεσδήποτε ενδεχόμενες σημαντικές δυσμενείς οικονομικές, νομικές ή διοικητικές συνέπειες) και (ii) της λήψης όλων των αναγκαίων εγκρίσεων από τις Γενικές Συνελεύσεις (ΓΣ) των δύο εταιριών, το ΤΧΣ και τις σχετικές ρυθμιστικές αρχές.

Η ημερομηνία του ισολογισμού μετασχηματισμού θα είναι η 31^η Δεκεμβρίου 2018.

Η Fairfax Financial Holdings Limited («FFH»), η οποία κατέχει σήμερα το 18,23% και το 51,43% του μετοχικού κεφαλαίου των Eurobank και Grivalia αντιστοίχως, θα καταστεί ο μεγαλύτερος μέτοχος της συγχωνευμένης εταιρείας με ποσοστό συμμετοχής 32,93% στο μετοχικό της κεφάλαιο.

Με την επιφύλαξη των σχετικών νομικών και κανονιστικών απαιτήσεων και των διαδικασιών εταιρικής διακυβέρνησης της Eurobank, με την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης, ο κ. Γεώργιος Χρυσικός, επί του παρόντος, μη εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ. της Eurobank, θα προταθεί για τη θέση του μη-εκτελεστικού αντιπροέδρου του Δ.Σ. της Eurobank και θα ενταχθεί στην Επιτροπή Στρατηγικού Σχεδιασμού. Ο κ. Νικόλαος Μπέρτσος, επί του παρόντος Πρόεδρος του Δ.Σ. της Grivalia, θα προταθεί για μη εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ. της Eurobank.

B. Κύρια σημεία της Συναλλαγής είναι:

- Με βάση τα ετησιοποιημένα αποτελέσματα εννεαμήνου της Eurobank και της Grivalia, ο Νέος Όμιλος μετά τη Συγχώνευση, θα έχει σε ενοποιημένη pro-forma βάση, (ποσό σε €) €1,9 δισ. λειτουργικά έσοδα ([ποσό σε €]) €0,52 ανά μετοχή) και (ποσό σε €) €1 δισ. προ προβλέψεων έσοδα ([ποσό σε €] €0,28 ανά μετοχή). Επιπλέον, θα έχει μια διαφοροποιημένη βάση εσόδων, δεδομένου ότι το 30% των λειτουργικών εσόδων του θα παράγεται από διεθνείς δραστηριότητες και δραστηριότητες στον τομέα των ακινήτων.
- Μετά την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης, ο Νέος Όμιλος θα έχει συνολικό δείκτη κεφαλαιακής επάρκειας 19,0%, τον υψηλότερο στην ελληνική αγορά, δείκτη κεφαλαίων κοινών μετοχών κατηγορίας I 16,6% (phased-in CET1)

και δείκτη CET1 με την πλήρη εφαρμογή του πλαισίου της Βασιλείας III 13,8% (pro-forma με βάση τα στοιχεία Σεπτεμβρίου 2018).

- Η ηγετική κεφαλαιακή θέση του Νέου Ομίλου θα επιτρέψει την επιτάχυνση του σχεδίου μείωσης των NPE (το «Σχέδιο Επιτάχυνσης») σε σύγκριση με το τρέχον τριετές σχέδιο μείωσης των NPE (2019-2021) το οποίο στοχεύει ο δείκτης NPE του Ομίλου να καταστεί 15% περίπου μέχρι το τέλος του 2021.
- Επιπλέον, ο Νέος Όμιλος θα είναι σε θέση:
 - α. να επικεντρωθεί στις κύριες δραστηριότητές του για τη χρηματοδότηση της οικονομικής ανάπτυξης στις χώρες όπου έχει στρατηγική παρουσία, αξιοποιώντας τις μελλοντικές προοπτικές πιστωτικής επέκτασης τόσο στην Ελλάδα όσο και στο εξωτερικό,
 - β. να διερευνήσει ευκαιρίες συγκέντρωσης στη Νοτιοανατολική Ευρώπη – η Eurobank έχει ήδη κάνει ένα σημαντικό βήμα προς αυτή την κατεύθυνση με την ανακοινωθείσα συμφωνία εξαγοράς της βουλγαρικής θυγατρικής της Τράπεζας Πειραιώς, η οποία θα καταστήσει την Eurobank Bulgaria την 3^η μεγαλύτερη τράπεζα της χώρας,
 - γ. να επιδείξει εξαιρετικές αποδόσεις στην εξειδικευμένη διαχείριση ακίνητης περιουσίας και να επιταχύνει την απελευθέρωση λανθάνουσας αξίας και
 - δ. να επιδιώξει επαύξηση της λειτουργικής αποδοτικότητας και να προχωρήσει στην περαιτέρω απλούστευση και ψηφιοποίηση των λειτουργιών της τράπεζας.

Η Συγχώνευση ακολουθούμενη από την εφαρμογή του Σχεδίου Επιτάχυνσης θα αποφέρει σημαντικά οφέλη για τον Όμιλο και τους μετόχους του:

- Στόχευση σε δείκτη NPE 15% περίπου μέχρι τα τέλη του 2019, ο οποίος ανοίγει το δρόμο για ένα μονοψήφιο δείκτη NPE μέχρι το τέλος της περιόδου σχεδιασμού (2021),
- Σημαντικός περιορισμός των κινδύνων ισολογισμού μετά την από-αναγνώριση ενός σημαντικού μέρους NPE σε βαθιά καθυστέρηση και καταγγελλμένων NPE, διατηρώντας εκείνα που έχουν καλύτερες πιθανότητες θεραπείας και ανάκτησης και
- Επίτευξη του στόχου για απόδοση των ιδίων κεφαλαίων (RoE) άνω του 10% έως το 2020, επί τη βάση ενός δείκτη CET1 με πλήρη εφαρμογή του πλαισίου της Βασιλείας III μεγαλύτερου από 12%.

Γ. Σχέδιο Επιτάχυνσης:

Ο Νέος Όμιλος θα προχωρήσει στην υλοποίηση εντός του 2019 των ήδη ανακοινωθέντων στόχων του τριετούς σχεδίου μείωσης των NPE. Περαιτέρω, ο Νέος Όμιλος θα ξεκινήσει την εφαρμογή του κατωτέρω σχεδίου:

- I. Τιτλοποίηση των NPE σε βαθιά καθυστέρηση, συνολικής λογιστικής αξίας (ποσό σε €) €7 δισ. περίπου («Τιτλοποιημένα NPE») σύμφωνα με το Ν. 3156/2003 μέσω της μεταφοράς τους σε ένα όχημα ειδικού σκοπού («SPV») και την έκδοση τίτλων κύριας οφειλής (senior notes), ενδιάμεσων τίτλων (mezzanine notes) και τίτλων μειωμένης εξασφάλισης (junior notes) οι οποίοι θα διακρατηθούν αρχικά από τον Νέο Όμιλο.
- II. Απόσχιση όλων των υπαρχόντων στοιχείων του ενεργητικού και του παθητικού του Νέου Ομίλου, περιλαμβανομένων των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων και εξαιρουμένων των μετοχών του SPV, των ενδιάμεσων τίτλων (mezzanine notes) και των τίτλων μειωμένης εξασφάλισης (junior notes), σε μια νέα τραπεζική θυγατρική («Νέα» Eurobank).
- III. Αποαναγνώριση των τιτλοποιημένων NPE μέσω της διανομής στους μετόχους ή τη διάθεση σε τρίτους επενδυτές ή οποιονδήποτε συνδυασμό αυτών, των ενδιάμεσων τίτλων και των τίτλων μειωμένης εξασφάλισης του SPV. Η δομή της συναλλαγής διασφαλίζει ότι οι μέτοχοι του Νέου Ομίλου δεν θα υποστούν απίσχναση της συμμετοχής τους (dilution), καθώς η εν λόγω συναλλαγή δεν προκαλεί μετατροπή των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων σε οριστική απαίτηση και αναλόγως της εναλλακτικής που θα επιλεγεί, θα καρπωθούν τα οφέλη ενδεχόμενης ανοδικής πορείας των τιτλοποιημένων NPE.

IV. Στο πλαίσιο αυτό, η «Νέα» Eurobank μπορεί επίσης να εξετάσει την είσοδο ενός στρατηγικού επενδυτή στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας Financial Planning Services S.A. («FPS»), που είναι αδειοδοτημένος διαχειριστής δανείων, 100% θυγατρική της «Νέας» Eurobank, ο οποίος μπορεί να αποκτήσει ένα σημαντικό μερίδιο. Το SPV θα συνάψει συμφωνία παροχής υπηρεσιών (SLA) με την FPS για την επαγγελματική διαχείριση των δανείων της και τη μεγιστοποίηση της αξίας για όλους τους κατόχους τίτλων. Επιπλέον, η «Νέα» Eurobank θα συνάψει άλλο ένα SLA με την FPS για την επαγγελματική διαχείριση των υπολοίπων NPE του ισολογισμού της.

Το Σχέδιο Επιτάχυνσης έχει παρουσιαστεί στον Ενιαίο Εποπτικό Μηχανισμό (SSM) και στην Τράπεζα της Ελλάδος (ΤτΕ) και υπόκειται σε έγκριση από τις Γενικές Συνελεύσεις των μετόχων και των αρμόδιων ρυθμιστικών αρχών. Εκτιμάται ότι οι βασικές εγκρίσεις μπορούν να ληφθούν έως τα μέσα του 2019 και το σχέδιο μπορεί να υλοποιηθεί μέχρι το τέλος του 2019.

Δ. Εταιρεία Διαχείρισης Ακινήτων:

Κατόπιν της ενοποίησης του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Grivalia και των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων, των επενδύσεων σε ακίνητα και των ανακτηθέντων ακινήτων («REOs») της Eurobank, ο Νέος Όμιλος θα έχει ένα χαρτοφυλάκιο ακινήτων αξίας περίπου (ποσό σε €) €2,2 δις., pro-forma στις 30 Σεπτεμβρίου 2018.

Ο Νέος Όμιλος θα συνάψει δεκαετή σύμβαση παροχής υπηρεσιών (SLA) για τη διαχείριση ολόκληρης της ακίνητης περιουσίας του με τη νέα εταιρεία («Grivalia Management Company») η οποία θα συσταθεί πριν από την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης από βασικά μέλη της διοικητικής ομάδας της Grivalia και θα απασχολήσει το προσωπικό της Grivalia. Ο κ. Χρυσικός θα είναι ο Εκτελεστικός Πρόεδρος και ένας από τους βασικούς ιδρυτικούς εταίρους της Grivalia Management Company με ποσοστό συμμετοχής 70%.

Το SLA θα προταθεί για έγκριση στις Γενικές Συνελεύσεις της Eurobank και της Grivalia, ως συναλλαγή συνδεδεμένων μερών, μαζί με τους όρους της Συγχώνευσης και θα τεθεί σε ισχύ με την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης.

Για τη διαχείριση της ακίνητης περιουσίας, οι αμοιβές της Grivalia Management Company θα κυμαίνονται στα επίπεδα της αγοράς επί τη βάση κριτηρίων κόστους και απόδοσης. Με βάση τα τρέχοντα ακίνητα του Νέου Ομίλου, το καθαρό πρόσθετο κόστος που αναμένεται να βαρύνει τον ενοποιημένο Νέο Όμιλο θα είναι περίπου (ποσό σε €) €3,5 εκ. (προ ΦΠΑ) ετησίως. Οι αμοιβές που θα καταβάλλει ο Νέος Όμιλος στην Grivalia Management Company θα υπόκεινται σε ένα ανώτατο όριο (ποσό σε €) €12 εκ. (προ ΦΠΑ) ετησίως.

Ε. Θέματα ΤΧΣ:

Τόσο πριν όσο και μετά τη Συγχώνευση και το Σχέδιο Επιτάχυνσης, τα δικαιώματα του ΤΧΣ, σύμφωνα με το νόμο 3864/2010, όπως ισχύει και με τη Σύμβαση Πλαισίου Συνεργασίας της Τράπεζας με το ΤΧΣ (RFA), καθώς επίσης και το δημόσιο συμφέρον θα προστατευθούν πλήρως σύμφωνα και προς τη σύμβαση απόσχισης. Περαιτέρω, πριν από τη Συγχώνευση, θα καταρτιστεί συμφωνία μεταξύ της Τράπεζας και του ΤΧΣ («Σύμβαση ΤΧΣ»), σύμφωνα με την οποία μετά την απόσχιση οι υποχρεώσεις της Τράπεζας έναντι του ΤΧΣ και τα δικαιώματα του ΤΧΣ κατά το νόμο 3864/2010 θα ισχύουν τόσο έναντι της Τράπεζας όσο και έναντι της Νέας Eurobank.

Τόσο η Συγχώνευση όσο και το Σχέδιο Επιτάχυνσης υπόκεινται σε εγκρίσεις Γενικών Συνελεύσεων της Τράπεζας, του SSM και των λοιπών σχετικών εποπτικών αρχών.

12. Την 17^η Δεκεμβρίου 2018, η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων αποφάσισε τα ακόλουθα:

- Τη μείωση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας κατά ποσό €10.346 μέσω της ακύρωσης 4.857.273 ιδίων μετοχών της Εταιρείας που αντιστοιχούν σε ποσοστό 4,80% περίπου του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας και τη σχετική τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού.
- Την περαιτέρω μείωση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας κατά ποσό €40.489 μέσω μείωσης της ονομαστικής αξίας εκάστης μετοχής κατά (ποσό σε €) €0,42 και επιστροφή του ποσού της μείωσης στους Μετόχους με μετρητά και τη σχετική τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού.
- Τη διανομή κερδών παρελθουσών χρήσεων και συγκεκριμένα κερδών εις νέον έως και τη χρήση 2016, σε μέλη του Δ.Σ. και στο προσωπικό της Εταιρείας συνολικού ύψους €13.736.

13. Την 19^η Δεκεμβρίου 2018, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση του 49% των μετοχών της ανώνυμης εταιρείας «Value Τουριστική Α.Ε.» έναντι τιμήματος €1.813. Η Value Τουριστική Α.Ε. έχει πλειοδοτήσει στη δημόσια διαδικασία εκποίησης του αυτοτελούς κτιρίου γραφείων, συνολικής επιφάνειας 14.427 τ.μ., στη συμβολή των οδών Ηλία Ηλιού και Μίνωος στο Νέο Κόσμο το οποίο ανήκε στην εταιρεία «Χ.Κ. ΤΕΓΟΠΟΥΛΟΣ Α.Ε.» μέχρι την πτώχευσή της. Το ακίνητο θα ανακαινιστεί και θα αναβαθμιστεί σε σύγχρονο επαγγελματικό ακίνητο.
14. Την 20^η Δεκεμβρίου 2018, η Εταιρεία προέβη στην πώληση οριζοντίων ιδιοκτησιών κυριότητας της που βρίσκονται εντός πολυώροφου κτιρίου στη συμβολή των οδών Λευκάδος 31 και Ευελπίδων 47^Α στην Αθήνα (Συγκρότημα Λουζιτάνια). Πιο συγκεκριμένα πρόκειται για τρεις οριζόντιες ιδιοκτησίες 3^{ου}, 4^{ου} και 5^{ου} ορόφου γραφειακών χώρων και μία οριζόντια ιδιοκτησία βοηθητικών χρήσεων. Η επιφάνεια του συνόλου των ως άνω οριζοντίων ιδιοκτησιών ανέρχεται σε 2.889,98 τ.μ. Το τίμημα για την πώληση του συνόλου των οριζοντίων ιδιοκτησιών ανήλθε σε €2.070.
15. Την 21^η Δεκεμβρίου 2018, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση του 49% των μετοχών της ανώνυμης εταιρείας με δ.τ. «Piraeus Port Plaza 3» (PPP3) έναντι τιμήματος €5.038. Η PPP3 έχει στην κατοχή της ένα μοναδικό ακίνητο στον Πειραιά το οποίο είναι το πρώην εργοστάσιο καπνοβιομηχανίας και καπναποθηκών της «Παπαστράτος». Το ακίνητο θα αναβαθμιστεί και θα μετατραπεί από πρώην βιομηχανικό χώρο σε συγκρότημα γραφείων, καταστημάτων και θέσεων στάθμευσης σύγχρονων προδιαγραφών σύμφωνα με τα διεθνή πρότυπα βιωσιμότητας συνολικής επιφάνειας 43.992 τ.μ. (συμπεριλαμβανομένων των υπογείων θέσεων στάθμευσης και βοηθητικών χώρων). Η Grivalia έχει προσυμφωνήσει να εξαγοράσει το υπόλοιπο 51% της PPP3 μετά το πέρας της μετασκευής του ακινήτου.

ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Πέρα των αναφερθέντων γεγονότων (σημείωση 11, 13 και 14) δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2018 γεγονότα, που να αφορούν τον Όμιλο ή την Εταιρεία, τα οποία να επηρεάζουν τις παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Το 2019 θα αποτελέσει μια χρονιά ορόσημο για την Εταιρεία. Η προτεινόμενη συγχώνευση με την Eurobank αποτελεί μια μοναδική ευκαιρία για την Εταιρεία και τους μετόχους της. Οι μέτοχοι της Εταιρείας θα αποκτήσουν σημαντική μετοχική θέση στον Νέο Όμιλο ο οποίος θα καταστεί ηγέτης στο ελληνικό τραπεζικό σύστημα βάσει κερδοφορίας, δεικτών κεφαλαιακής επάρκειας και ποιότητας χαρτοφυλακίου. Παράλληλα η συναλλαγή θα ενισχύσει την επιχειρηματική θέση της Εταιρείας προσδίδοντας άμεση πρόσβαση σε ένα διευρυμένο χαρτοφυλάκιο ακινήτων, αποφεύγοντας τις διαθρωτικές ανεπάρκειες που προέκυψαν από τις πρόσφατες αλλαγές στο φορολογικό καθεστώς των ΑΕΕΑΠ. Σε αυτό το πλαίσιο και σε συνδυασμό με τις θετικές προβλέψεις για την ελληνική οικονομία, οι προοπτικές ανάπτυξης που δημιουργούνται για τον Νέο Όμιλο είναι σημαντικές.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων

Οι μεταβολές στις αξίες των ακινήτων έχουν αντίκτυπο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και τον Ισολογισμό ανάλογα με την εμπορική τους αξία. Κατά τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2018, ο Όμιλος είχε κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, όπως αναλύθηκε στη σελίδα 6. Οι μεταβολές στις εμπορικές αξίες των ακινήτων έχουν σημαντικές επιπτώσεις στην κερδοφορία και τα στοιχεία του ενεργητικού του Ομίλου. Η Εταιρεία συνάπτει μακροχρόνιες μισθώσεις με ποιοτικούς μισθωτές.

Επισφάλειες από μισθωτές

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

Κίνδυνος Επιτοκίου

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

Χρηματοοικονομικός κίνδυνος

Ο Όμιλος εκτίθεται σε αρκετούς χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως ο κίνδυνος αγοράς (συναλλαγματικός κίνδυνος, κίνδυνος τιμών και κίνδυνος ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων), ο πιστωτικός κίνδυνος και ο κίνδυνος ρευστότητας. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα: «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». Οι λογιστικές αρχές σχετικά με τα παραπάνω χρηματοοικονομικά μέσα περιγράφονται στη σημείωση 2.

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

α) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο Όμιλος έχει διεθνή δραστηριότητα αλλά δεν είναι σημαντικά εκτεθειμένος σε κινδύνους από ξένο νόμισμα. Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει λόγω των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα, των αναγνωρισμένων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που δεν είναι στο λειτουργικό νόμισμα της κάθε εταιρείας του Ομίλου και από τις επενδύσεις του Ομίλου στις θυγατρικές εξωτερικού. Η έκθεση του Ομίλου σε συναλλαγματικό κίνδυνο κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2018 και 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 31^η Δεκεμβρίου 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 14). Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις με κυμαινόμενα επιτόκια εκθέτουν τον Όμιλο σε κίνδυνο ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων.

Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική του θέση, καθώς και τις ταμειακές του ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημιές ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων. Για τη μείωση της έκθεσης του Ομίλου σε διακυμάνσεις των επιτοκίων λόγω των μακροπρόθεσμων χρηματοδοτικών μισθώσεων, καθώς και των δανειακών του συμβάσεων, οι ημερομηνίες αναπροσαρμογής των επιτοκίων περιορίζονται βάσει σύμβασης στη μέγιστη περίοδο των έξι μηνών. Εάν το επιτόκιο αναφοράς μεταβληθεί κατά +/-1% η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν κατ' εκτίμηση +/- €1.622 (31.12.2017: +/- €844).

β) Πιστωτικός κίνδυνος

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

συστημικές τράπεζες και θυγατρικές συστημικών τραπεζών. Πιο συγκεκριμένα κατά την 31.12.2018 το 94% περίπου σε ελληνικές συστημικές τράπεζες και το υπολειπόμενο 6% περίπου σε χώρες της Νέας Ευρώπης.

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

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

Πληθωριστικός Κίνδυνος

Η έκθεση του Ομίλου σε πληθωριστικό κίνδυνο είναι ελαχιστοποιημένη, καθώς συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με τους περισσότερους μισθωτές διάρκειας 12 έως 20 ετών. Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων συνδέονται με τον ελληνικό Δ.Τ.Κ., καθώς και με τον εναρμονισμένο Δ.Τ.Κ. κατά περίπτωση και σε περίπτωση αποπληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση ως προς το έσοδο του Ομίλου και της Εταιρείας. Επιπλέον, τα περισσότερα μισθωτήρια συμβόλαια των εμπορικών χώρων / καταστημάτων εμπεριέχουν και όρους μισθώματος βάσει ποσοστού καθαρών πωλήσεων του ακινήτου. Τα μεταβλητά μισθώματα, κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2018 δεν είχαν επίδραση στα αποτελέσματα της Εταιρείας και του Ομίλου.

Κίνδυνος Εποπτικών Αρχών και Συμμόρφωσης

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 συμβουλευθούν 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 και οικονομική αστάθεια, καθώς και από 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 30 των Ετήσιων Ενοποιημένων και Εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2018.

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗ

i. Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης

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

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

Επιπλέον των πρακτικών που έχει υιοθετήσει κατ' εφαρμογή του νομοθετικού πλαισίου που την διέπει (ενδεικτικά ν. 2190/1920, ν. 3016/2002, ν. 3693/2008, ν. 4209/2013, ν. 4449/2017 κ.ο.κ.), η Εταιρεία εφαρμόζει και τις ακόλουθες πρακτικές χρηστής εταιρικής διακυβέρνησης:

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

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

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

Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου

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

Κώδικας Δεοντολογίας

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

Οργανωτική Δομή

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

Καθήκοντα και Αρμοδιότητες

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

Πληροφοριακά Συστήματα

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

Σχεδιασμός – Παρακολούθηση

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

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

Λογιστικό Πρόγραμμα

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

Πλαίσιο Εσωτερικού Ελέγχου

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

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

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

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

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

Διαχείριση κινδύνων

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

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

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

- Οι απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (θ) της παρ. 1 του άρθρου 10 της οδηγίας 2004/25/EK, εμπεριέχονται ήδη σε άλλο τμήμα της Έκθεσης Διαχείρισης που αναφέρεται στις πρόσθετες πληροφορίες του άρθρου 4 παρ 7 του ν.3556/2007.

iv. Πληροφοριακά στοιχεία για τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων

- **Βασικές εξουσίες**

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

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

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

- την ημερομηνία, την ώρα και τον τόπο σύγκλησης της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων,
- τους βασικούς κανόνες και τις πρακτικές συμμετοχής, συμπεριλαμβανομένου του δικαιώματος εισαγωγής θεμάτων στην ημερήσια διάταξη και υποβολής ερωτήσεων, καθώς και των προθεσμιών εντός των οποίων τα δικαιώματα αυτά μπορούν να ασκηθούν,
- τις διαδικασίες ψηφοφορίας, τους όρους αντιπροσώπευσης μέσω πληρεξουσίου και τα χρησιμοποιούμενα έντυπα για ψηφοφορία μέσω πληρεξουσίου,
- την προτεινόμενη ημερήσια διάταξη της συνέλευσης, συμπεριλαμβανομένων σχεδίων των αποφάσεων προς συζήτηση και ψήφιση, αλλά και τυχόν συνοδευτικών εγγράφων,
- τον προτεινόμενο κατάλογο υποψηφίων μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και τα βιογραφικά τους (εφόσον υπάρχει θέμα εκλογής μελών) και
- το συνολικό αριθμό των μετοχών και των δικαιωμάτων ψήφου κατά την ημερομηνία της σύγκλησης.

- i. Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, ο Διευθύνων Σύμβουλος και οι Πρόεδροι των επιτροπών του Διοικητικού Συμβουλίου παρίστανται στη Γενική Συνέλευση των Μετόχων, προκειμένου να παρέχουν πληροφόρηση και ενημέρωση επί των θεμάτων που τίθενται προς συζήτηση και επί των ερωτήσεων ή διευκρινίσεων που ζητούν οι Μέτοχοι. Επιπλέον, στη Γενική Συνέλευση των Μετόχων παρίσταται και ο Υπεύθυνος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας.
- ii. Κατά τις συνεδριάσεις της Γενικής Συνέλευσης, προεδρεύει προσωρινά ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου. Ένας ή δύο από τους παρόντες Μετόχους ή αντιπροσώπους Μετόχων που ορίζει ο Πρόεδρος εκτελούν χρέη προσωρινών γραμματέων.
- iii. Μετά την επικύρωση του πίνακα των Μετόχων που έχουν δικαίωμα ψήφου, η Γενική Συνέλευση εκλέγει αμέσως το οριστικό προεδρείο, το οποίο συγκροτείται από τον Πρόεδρο και έναν ή δύο γραμματείς που εκτελούν και χρέη ψηφολεκτών. Οι αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης λαμβάνονται σύμφωνα με τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας και τις προβλέψεις του καταστατικού της Εταιρείας.
- iv. Περίληψη των πρακτικών της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων καθίσταται διαθέσιμη στον ιστότοπο της Εταιρείας εντός δεκαπέντε (15) ημερών από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων, μεταφρασμένη στην αγγλική.
- v. Στη Γενική Συνέλευση δικαιούται να συμμετέχει και να ψηφίζει κάθε Μέτοχος που εμφανίζεται με την ιδιότητα αυτή στα αρχεία του φορέα στον οποίο τηρούνται οι κινητές αξίες της Εταιρείας. Η άσκηση των εν λόγω δικαιωμάτων δεν προϋποθέτει τη δέσμευση των Μετοχών του δικαιούχου ούτε την τήρηση άλλης ανάλογης διαδικασίας. Ο Μέτοχος μπορεί να διορίσει αντιπρόσωπο εφόσον το επιθυμεί. Κατά τα λοιπά η Εταιρεία συμμορφώνεται με τις διατάξεις του κ.ν. 2190/1920 (άρθρο 28°).

ν. Πληροφοριακά στοιχεία για το Διοικητικό Συμβούλιο και τις Επιτροπές του**α) Σύσταση & Τρόπος Λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου**

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

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

Νικόλαος Α. Μπέρτσος, Μη Εκτελεστικός Πρόεδρος

Wade Sebastian Burton, Μη Εκτελεστικός Αντιπρόεδρος

Γεώργιος Χρυσικός, Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος

Σταύρος Ιωάννου, Μη Εκτελεστικό Μέλος

Γεώργιος Μπερσής, Μη Εκτελεστικό Μέλος

Jamie Lowry, Μη Εκτελεστικό Μέλος

Τάκης Κανελλόπουλος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Γεώργιος Κατσιμπής, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Δημήτριος Παπαδόπουλος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Γεώργιος Παπάζογλου, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Ignace Charles Rotman, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

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

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

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

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

β) Σύσταση και Τρόπος Λειτουργίας Επιτροπών του Διοικητικού Συμβουλίου**Επιτροπή Ελέγχου**

- Η Επιτροπή Ελέγχου είναι επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου που παρακολουθεί και επισκοπεί τη διαδικασία οικονομικής πληροφόρησης και ενημέρωσης, τη συμμόρφωση της Εταιρείας και των θυγατρικών της με το νομικό και κανονιστικό πλαίσιο λειτουργίας, τη διαδικασία του συστήματος ελέγχου και της άσκησης της εποπτείας επί της ελεγκτικής λειτουργίας και υποβοηθά το Διοικητικό Συμβούλιο στην εκπλήρωση της εποπτικής του ευθύνης στους σχετικούς τομείς.
- Τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου ορίζονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας κατόπιν πρότασης του Διοικητικού Συμβουλίου μετά από πραγματοποίηση σχετικής αξιολόγησης λαμβάνοντας υπόψη την αντίστοιχη εισήγηση της Επιτροπής Αποδοχών – Ανάδειξης Υποψηφίων. Η Επιτροπή Ελέγχου αποτελείται από τουλάχιστον τρία (3) μέλη η πλειοψηφία των οποίων πρέπει να είναι ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη Διοικητικού Συμβουλίου, ενώ τα υπόλοιπα πρέπει να είναι μη εκτελεστικά μέλη Διοικητικού Συμβουλίου. Τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου πρέπει να διαθέτουν αποδεδειγμένα επαρκή γνώση στον τομέα στον οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία, ενώ τουλάχιστον ένα (1) εξ αυτών θα πρέπει να διαθέτει

αποδεδειγμένα επαρκή γνώση στη λογιστική και ελεγκτική. Ο Πρόεδρος της Επιτροπής πρέπει να είναι ανεξάρτητο μέλος Διοικητικού Συμβουλίου και ορίζεται από τα μέλη της.

- Η θητεία της Επιτροπής Ελέγχου ορίζεται στα τρία (3) χρόνια με δυνατότητα περαιτέρω ανανέωσης κατόπιν σχετικής πρότασης του Διοικητικού Συμβουλίου προς τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας.
- Η Επιτροπή Ελέγχου συνεδριάζει όσες φορές κρίνεται αναγκαίο, τουλάχιστον όμως τέσσερις (4) φορές το χρόνο μετά από πρόσκληση του Προέδρου και πάντα με παράσταση ή εκπροσώπηση του συνόλου των μελών της.
- Η Επιτροπή Ελέγχου αναφέρεται στο Διοικητικό Συμβούλιο σχετικά με τις δραστηριότητές της και τα αποτελέσματα αυτών τουλάχιστον μια (1) φορά το τρίμηνο. Η ενημέρωση αυτή επιτυγχάνεται μέσω των πρακτικών των συνεδριάσεων αυτής, γραπτών αναφορών ή μέσω της αυτοπρόσωπης παρουσίας του Προέδρου της Επιτροπής κατά την διάρκεια των συνεδριάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου. Ο Πρόεδρος παρίσταται αυτοπροσώπως κατά την Ετήσια Γενική Συνέλευση και υποχρεούται να ενημερώνει τους Μετόχους για τα πεπραγμένα της Επιτροπής εφόσον του ζητηθεί.

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

1) Γεώργιος Κατσιμπής, Πρόεδρος (ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.)

2) Σταύρος Ιωάννου, Μέλος (μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.)

3) Τάκης Κανελλόπουλος, Μέλος (ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.)

Επενδυτική Επιτροπή

- Η Επενδυτική Επιτροπή είναι αρμόδια για τη λήψη οποιασδήποτε απόφασης σχετίζεται με την υλοποίηση της επενδυτικής στρατηγικής της Εταιρείας, αλλά και με την πραγματοποίηση νέων επενδύσεων, ρευστοποίησης υπαρχουσών και άλλων σχετικών δραστηριοτήτων όπως, επί παραδείγματι, νέες μισθώσεις ή επαναδιαπραγμάτευση υφιστάμενων μισθώσεων.
- Η Επενδυτική Επιτροπή αποτελείται από πέντε (5) μέλη, που ορίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο, ένα (1) εκ των οποίων είναι υποχρεωτικά ο Διευθύνων Σύμβουλος της Εταιρείας, ο οποίος ενεργεί και ως Πρόεδρος αυτής και είναι το ιεραρχικά ανώτερο μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής.
- Η Επενδυτική Επιτροπή συνεδριάζει όποτε κρίνεται (από οποιοδήποτε από τα μέλη της) αναγκαίο ή σκοπίμο, μετά από πρόσκληση του Προέδρου της.

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

1) Γεώργιος Χρυσικός, Πρόεδρος (Διευθύνων Σύμβουλος)

2) Νικόλαος Α. Μπέρτσος, Μέλος

3) Δημήτριος Παπαδόπουλος, Μέλος

4) Γεώργιος Παπάζογλου, Μέλος

5) Wade Sebastian Burton, Μέλος

Επιτροπή Αποδοχών – Ανάδειξης Υποψηφίων

- Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας έχει εκχωρήσει στην Επιτροπή Αποδοχών – Ανάδειξης Υποψηφίων 1) την αρμοδιότητα εξέτασης καθορισμού της πολιτικής παροχών του προσωπικού της Εταιρείας και των θυγατρικών της και 2) της επάρκειας, αποτελεσματικότητας και αποδοτικότητας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και της εξεύρεσης και πρόσληψης των βασικών διευθυντικών στελεχών τόσο της Εταιρείας όσο και των θυγατρικών της. Ειδικότερα, η Επιτροπή Αποδοχών- Ανάδειξης Υποψηφίων:

- I. Εισηγείται στο Διοικητικό Συμβούλιο τις κάθε είδους παροχές που καταβάλλονται στα εκτελεστικά, διευθυντικά και ανώτερα διοικητικά στελέχη και παράλληλα ρυθμίζει θέματα που αφορούν τη γενικότερη πολιτική αμοιβών της Εταιρείας και των θυγατρικών της.
- II. Εξετάζει την επάρκεια και αποτελεσματικότητα τόσο του Διοικητικού Συμβουλίου ως σώματος όσο και των μελών του ατομικά, εισηγείται την επανεκλογή ή μη των υφισταμένων

μελών κατά τη λήξη της θητείας τους και εξευρίσκει και προτείνει νέους υποψήφιους για την πλήρωση κενών θέσεων.

- Η Επιτροπή αποτελείται από τρία (3) έως τέσσερα (4) μη εκτελεστικά μέλη. Η Επιτροπή συγκαλείται με πρόσκληση του Προέδρου και συνεδριάζει όσες φορές κρίνεται αναγκαίο, τουλάχιστον μια (1) φορά το χρόνο.

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

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

Επιτροπή Βιώσιμης Ανάπτυξης

- Η Επιτροπή Βιώσιμης Ανάπτυξης είναι μια Επιτροπή που στελεχώνεται τόσο από προσωπικό της Εταιρείας όσο και από μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και υπάρχει για να επιβλέπει εξ ονόματος του Διοικητικού Συμβουλίου, στρατηγικές, πολιτικές και διαδικασίες, σχεδιασμένες να διαχειρίζονται περιβαλλοντικούς, ανθρώπινους, πολιτικούς και κοινωνικούς κινδύνους και να επιτυγχάνουν συμμόρφωση με τους κανονισμούς και τις οδηγίες για την αειφόρο ανάπτυξη.
- Η Επιτροπή διορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο και αποτελείται από τουλάχιστον δύο μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, ένα εκ των οποίων ο Διευθύνων Σύμβουλος της Εταιρείας και τουλάχιστον ένα μη εκτελεστικό μέλος που αναλαμβάνει το ρόλο του Προέδρου, τον Γενικό Διευθυντή Εργασιών, τον Εμπορικό Διευθυντή και τον Διευθυντή Ανθρώπινου Δυναμικού.
- Η Επιτροπή Βιώσιμης Ανάπτυξης συνεδριάζει όποτε κρίνεται (από οποιοδήποτε από τα μέλη της) αναγκαίο ή σκόπιμο, μετά από πρόσκληση του Προέδρου της.

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

- 1) Γεώργιος Χρυσικός, Διευθύνων Σύμβουλος (Μέλος του Δ.Σ.)
- 2) Ναταλία Στράφτη, Γενικός Διευθυντής Εργασιών
- 3) Αικατερίνη Καλφμανώλη, Διευθυντής
- 4) Ανδρέας Παρμαζής, Διευθυντής

vi. Περιβαλλοντικά Ζητήματα

α) Τρέχουσες και Εν Δυνάμει Επιπτώσεις

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

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

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

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

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

β) Διοικητική Προσέγγιση

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Η Εταιρεία ενημερώνει όλους τους μισθωτές και παρέχει οδηγίες βασιζόμενων σε βέλτιστες πρακτικές στα παρακάτω πεδία:

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

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

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

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

γ) Πράσινες Πιστοποιήσεις

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

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

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

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

Κατά τα τελευταία τέσσερα (4) χρόνια η Εταιρεία έχει πιστοποιήσει συνολικά 16 ακίνητα, επιφανείας 244.950τ.μ.. Στο διάστημα μεταξύ 31/12/2017 – 31/12/2018 σημειώθηκε αύξηση σε πιστοποιημένη επιφάνεια κατά 62,6%, ενώ υπάρχουν σε εξέλιξη προς πιστοποίηση επιπλέον 69.897τ.μ.

vii. Εργασιακά ζητήματα

α) Ίσες Ευκαιρίες

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

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

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

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

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

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

β) Ανθρώπινα Δικαιώματα και Ελευθερία του Συνεταιρίζεσθαι

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

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

γ) Ανθρώπινοι Πόροι

(i) Υγεία και Ασφάλεια

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

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

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

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

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

(ii) Κατάρτιση και Εκπαίδευση

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

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

Η Εταιρεία αποβλέπει στην εξασφάλιση ότι:

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

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

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

(iii) Προαγωγές

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

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

Το Σύστημα περιλαμβάνει τα εξής τέσσερα στάδια:

- Διαμόρφωση στόχων
- Καθοδήγηση και υποστήριξη
- Αξιολόγηση
- Αναγνώριση της επίδοσης

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

viii. Μη Χρηματοοικονομικοί Δείκτες Επιδόσεων

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

Κατά τα τελευταία δύο χρόνια η Εταιρεία συνέταξε έκθεση βιωσιμότητας την οποία και δημοσίευσε στην επίσημη ιστοσελίδα της παρουσιάζοντας τους κατωτέρω Περιβαλλοντικούς Δείκτες σύμφωνα με τις Οδηγίες Συστάσεων Βέλτιστων Πρακτικών Αειφορίας της ERPA σχετικά με:

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

Το 2018 η Grivalia δημοσίευσε για πρώτη φορά Έκθεση Βιώσιμης Ανάπτυξης σύμφωνα με τα πρότυπα του GRI και της EPRA (σύμφωνα με τις Οδηγίες Βέλτιστων Πρακτικών Βιωσιμότητας της EPRA) και να παρουσίασε τους ως άνω περιβαλλοντικούς δείκτες καθώς και επιπλέον δείκτες Κοινωνικών και Ανθρώπινων Πόρων που αφορούσαν στο έτος 2017. Η εταιρεία παραμένοντας πιστή στην δέσμευση της απέναντι σε όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη θα προχωρήσει σε δημοσίευση της Έκθεσης Βιωσιμότητας και για το έτος 2018.

Σημειώνεται ότι οι περιβαλλοντικοί δείκτες βασίζονται σε δεδομένα καταναλώσεων που κατά κύριο λόγο συλλέγονται από την Εταιρεία μέσω λογαριασμών ΔΕΚΟ και οι οποίοι κατά την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας δεν είναι ακόμα διαθέσιμοι για το σύνολο του έτους 2018. Για το λόγο αυτό, στις τρέχουσες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις που δημοσιεύονται με ημερομηνία 08/02/2019 περιλαμβάνονται μόνο ορισμένοι από τους ως άνω δείκτες. Οι υπόλοιποι δείκτες θα είναι διαθέσιμοι μέχρι τις 30/6/2019 στην Έκθεση Βιώσιμης Ανάπτυξης 2018 και θα δημοσιευτούν επίσης στην επίσημη ιστοσελίδα της Εταιρείας.

Δείκτες υγείας και ασφάλειας εργαζομένων 2018

Η Εταιρεία πραγματοποιεί ελέγχους σχετικούς με την υγεία και την ασφάλεια των εργαζομένων τα τελευταία τέσσερα (4) χρόνια. Πιο συγκεκριμένα, το σύνολο των εργαζομένων έχει περάσει από εργονομικό έλεγχο ανά θέση εργασίας και ανά χώρο εργασίας.

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

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

Περιβαλλοντικοί δείκτες

Πιστοποιητικά (31/12/2018)

Χαρτοφυλάκιο	Ακίνητα [Σύνολο = 115]*	Επιφάνεια (m ²) [Σύνολο = 884.558]
LEED	7	73.665
BREEAM	9	171.285
Σύνολο Πιστοποιημένων	16	244.950

Τύπος Ακινήτου	LEED	BREEAM
Βιομηχανικά	-	-
Μικτή χρήση	2	2
Γραφεία	4	2
Εμπορικά	1	5
Ειδική χρήση	-	-

Επιφάνεια (m ²)	LEED	BREEAM
Βιομηχανικά	-	-
Μικτή χρήση	14.138	23.282
Γραφεία	56.862	56.484
Εμπορικά	2.665	91.519
Ειδική χρήση	-	-

*Δεν περιλαμβάνεται το οικόπεδο χωρίς κτίσμα

Δείκτες Κοινωνικών και Ανθρωπίνων Πόρων 2018

Σύνθεση οργάνων διακυβέρνησης και εργαζομένων [GRI 405-1]

Διοικητικό Συμβούλιο

31/12/2018									
	<30 ετών			30-50 ετών			>50 ετών		
	Άνδρες	Γυναίκες	Σύνολο	Άνδρες	Γυναίκες	Σύνολο	Άνδρες	Γυναίκες	Σύνολο
Άτομα (#)	-	-	-	5	-	5	6	-	6
Σύνολο ατόμων (#)	-	-	-	5	-	5	6	-	6
Ποσοστό ατόμων	-	-	-	100%	-	100%	100%	-	100%

Εργαζόμενοι

31/12/2018									
	<30 ετών			30-50 ετών			>50 ετών		
	Άνδρες	Γυναίκες	Σύνολο	Άνδρες	Γυναίκες	Σύνολο	Άνδρες	Γυναίκες	Σύνολο
Ανώτατα στελέχη	-	-	-	5	2	7	-	1	1
Σύνολο εργαζομένων	-	-	-	15	15	30	2	1	3
Ανώτατα Στελέχη (%)	-	-	-	33%	13%	23%	0%	100%	33%
Ανώτερα στελέχη #	-	-	-	2	4	6	2	-	2
Σύνολο εργαζομένων	-	-	-	15	15	30	2	1	3
Ανώτερα Στελέχη (%)	-	-	-	13%	27%	20%	100%	0%	67%
Υπόλοιπη ομάδα #	-	-	-	8	9	17	-	-	-
Σύνολο εργαζομένων	-	-	-	15	15	30	2	1	3
Υπόλοιπη ομάδα (%)	-	-	-	53%	60%	57%	0%	0%	0%

Νέες προσλήψεις και αποχωρήσεις εργαζομένων [GRI 401-1]

Αναλογία νέων προσλήψεων

	<30 ετών			30-50 ετών			>50 ετών		
	Άνδρες	Γυναίκες	Σύν.	Άνδρες	Γυναίκες	Σύν.	Άνδρες	Γυναίκες	Σύν.
Αριθμός νέων προσλήψεων	-	-	-	4	4	8	-	-	-
Σύνολο εργαζομένων 31/12	-	-	-	15	15	30	2	1	3
Αναλογία νέων προσλήψεων	-	-	-	26,7%	26,7%	26,7%	0,0%	0,0%	0,0%

Συνολική αναλογία νέων προσλήψεων

	Άνδρες	Γυναίκες	Σύνολο
Συνολικός αριθμός νέων	4	4	8
Σύνολο εργαζομένων τη 31/12	17	16	33
Συνολική αναλογία νέων προσλήψεων	23,5%	25,0%	24,2%

Αναλογία αποχωρήσεων

	<30 ετών			30-50 ετών			>50 ετών		
	Άνδρες	Γυναίκες	Σύν.	Άνδρες	Γυναίκες	Σύν.	Άνδρες	Γυναίκες	Σύν.
Αριθμός αποχωρήσεων	-	-	-	0	3	3	-	-	-
Σύνολο εργαζομένων 31/12	-	-	-	15	15	30	2	1	3
Αναλογία αποχωρήσεων	-	-	-	0,0%	20,0%	10,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Συνολική αναλογία αποχωρήσεων	Άνδρες	Γυναίκες	Σύνολο
Αριθμός αποχωρήσεων	-	3	3
Σύνολο εργαζομένων τη 31/12	17	16	33
Συνολική αναλογία αποχωρήσεων	0,0%	18,8%	9,1%

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

		31/12/2018		
		Άνδρες	Γυναίκες	Σύνολο
Ανώτατα στελέχη	Ώρες εκπαίδευσης εργαζομένων	190	87	277
	Αριθμός εργαζομένων	5	3	8
	Μέσος όρος χρόνου εκπαίδευσης σε ώρες	38	29,0	34,6
	Χρόνος εκπαίδευσης εργαζομένων σε ώρες	43	69	112
Ανώτερα στελέχη	Αριθμός εργαζομένων	4	4	8
	Μέσος όρος χρόνου εκπαίδευσης σε ώρες	10,8	10,2	14,0
	Χρόνος εκπαίδευσης εργαζομένων σε ώρες	80	88	168
Υπόλοιπη ομάδα	Αριθμός εργαζομένων	8	9	17
	Μέσος όρος χρόνου εκπαίδευσης σε ώρες	10,0	9,8	9,9
	Χρόνος εκπαίδευσης εργαζομένων σε ώρες	313	244	557
ΣΥΝΟΛΟ	Αριθμός εργαζομένων	17	16	33
	Μέσος όρος χρόνου εκπαίδευσης σε ώρες	18,4	15,3	16,9
	Χρόνος εκπαίδευσης εργαζομένων σε ώρες	313	244	557

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

1. Διάρθρωση Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας

Το Μετοχικό Κεφάλαιο κατά την 31.12.2018 της Εταιρείας ανερχόταν σε €215.684 διαιρούμενο σε 101.260.000 μετοχές, ονομαστικής αξίας (ποσό σε €) €2,13 η κάθε μία. Όλες οι μετοχές της Εταιρείας είναι κοινές, ονομαστικές, με δικαίωμα ψήφου, εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο Αθηνών και έχουν όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που καθορίζονται από το Νόμο.

Σημειώνεται ότι η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε την 17.12.2018 τα ακόλουθα αναφορικά με το μετοχικό κεφάλαιο:

A) Τη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου κατά ποσό €10.346 μέσω της ακύρωσης 4.857.273 ιδίων μετοχών της Εταιρείας που αντιστοιχούν σε ποσοστό 4,80% περίπου του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας και τη σχετική τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού.

B) Την περαιτέρω μείωση του μετοχικού κεφαλαίου κατά ποσό €40.489 μέσω μείωσης της ονομαστικής αξίας εκάστης μετοχής κατά €0,42 και επιστροφή του ποσού της μείωσης στους μετόχους με μετρητά και τη σχετική τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού.

Μετά τις ανωτέρω μειώσεις, το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας θα ανέρχεται σε ποσό €164.849 διαιρούμενο σε 96.402.727 ονομαστικές μετοχές με ονομαστική αξία (ποσό σε €) €1,71 ανά μετοχή.

Η τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρείας κατά τα ανωτέρω, εγκρίθηκε διαδοχικά:

- με την υπ' αριθμό 306/10.01.2019 απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (Αριθμός πρωτοκόλλου 113/10.01.2019) την 10^η Ιανουαρίου 2019 και
- με την υπ' αριθμό 6339/18-01-2019 απόφαση του Υπουργείου Οικονομίας και Ανάπτυξης, με την οποία καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (ΓΕΜΗ) με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 1635191 την 18^η Ιανουαρίου 2019.

2. Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της Εταιρείας

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

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

Η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας με πρόσωπα άνω του 5% κατά την 31.12.2018 βάσει των ληφθεισών γνωστοποιήσεων τύπου TR1 στις οποίες έχουν προβεί υπόχρεα πρόσωπα, είναι η ακόλουθη:

•	Fairfax Financial Holdings Limited	51,43%
•	Pacific Investment Management Company LLC	5,00%
•	Julius Baer Group Ltd	5,00%

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

4. Κάτοχοι κάθε είδους μετοχών που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου

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

5. Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου

Δεν προβλέπονται στο καταστατικό της Εταιρείας περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου.

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

Δεν υφίστανται συμβάσεις μετόχων, συμβάσεις μεταβίβασης ή επαναγοράς μετοχών, συμβάσεις περιορισμού του δικαιώματος μεταβίβασης ή επιβάρυνσης μετοχών της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένων τυχόν συμβάσεων που αφορούν σε δικαιώματα ψήφου, δικαιώματα προτίμησης, δικαιώματα αγοράς ή πώλησης.

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

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

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

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι αρμόδιο να προβαίνει σε αγορά ιδίων μετοχών της Εταιρείας, στο πλαίσιο απόφασης της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της 21.3.2018 που αποφάσισε πρόγραμμα απόκτησης ιδίων μετοχών για χρονική διάρκεια δύο (2) ετών, σύμφωνα με το άρθρο 16 του κ.ν. 2190/1920, έως ποσοστού 10% επί του μετοχικού κεφαλαίου, ήτοι έως 6.079.511 επιπρόσθετες μετοχές δυνάμει της οποίας εξουσιοδοτήθηκε επίσης να ρυθμίσει κάθε επιμέρους θέμα για την εφαρμογή του προγράμματος αυτού. Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε την 17.12.2018 την ακύρωση όλων των ιδίων μετοχών της Εταιρείας (4.857.273) που αντιστοιχούν σε ποσοστό 4,80% περίπου του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας και τη σχετική τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού. Η απόφαση θα υλοποιηθεί μετά τη σχετική έγκριση των αρμόδιων εποπτικών φορέων, η οποία έγκριση εκκρεμούσε κατά την 31.12.2018.

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

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

Μαρούσι, 07 Φεβρουαρίου 2019

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.

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας “GRIVALIA PROPERTIES Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία”

Έκθεση ελέγχου επί των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας “GRIVALIA PROPERTIES Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία” (“ η Εταιρεία”), οι οποίες αποτελούνται από τον ενοποιημένο και εταιρικό ισολογισμό της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2018, τις ενοποιημένες και εταιρικές καταστάσεις αποτελεσμάτων και συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν και περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την ενοποιημένη και εταιρική χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2018, την ενοποιημένη και εταιρική χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ενοποιημένες και εταιρικές ταμειακές τους ροές, για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και συνάδουν με τις κανονιστικές απαιτήσεις του Κωδ. Ν. 2190/1920.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ), που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στο τμήμα της έκθεσής μας «Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων». Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Ανεξαρτησία του Ελεγκτή

Καθ’ όλη τη διάρκεια του διορισμού μας έχουμε παραμείνει ανεξάρτητοι από την Εταιρεία και τον Όμιλο, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ) που έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, καθώς και τις απαιτήσεις δεοντολογίας του Ν. 4449/2017 και του Κανονισμού ΕΕ 537/2014, που σχετίζονται με τον έλεγχο των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα. Έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με το Ν. 4449/2017, τον Κανονισμό ΕΕ 537/2014 και τις απαιτήσεις του Κώδικα ΣΔΠΔΕ.

Δηλώνουμε ότι οι μη ελεγκτικές μας υπηρεσίες προς την Εταιρεία και τις θυγατρικές της παρασχέθηκαν σύμφωνα με τους προαναφερόμενους όρους της ισχύουσας νομοθεσίας και ότι δεν έχουμε παράσχει μη ελεγκτικές υπηρεσίες οι οποίες απαγορεύονται από το άρθρο 5 παρ.(1) του Κανονισμού ΕΕ 537/2014.

Οι μη ελεγκτικές υπηρεσίες που έχουμε παράσχει στην Εταιρεία και στις θυγατρικές της, κατά τη διάρκεια της χρήσεως που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018 γνωστοποιούνται στη Σημείωση 22 των συνημμένων ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κύρια θέματα ελέγχου

Τα κύρια θέματα ελέγχου είναι εκείνα τα θέματα που, κατά την επαγγελματική μας κρίση, ήταν εξέχουσας σημασίας στον έλεγχό μας επί των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας χρήσεως. Τα θέματα αυτά αντιμετωπίστηκαν στο πλαίσιο του ελέγχου των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων ως σύνολο, για τη διαμόρφωση της γνώμης μας επί αυτών και δεν εκφέρουμε ξεχωριστή γνώμη για τα θέματα αυτά.

Κυριότερα Θέματα Ελέγχου	Οι διαδικασίες που ακολουθήσαμε για την αντιμετώπιση των κυριότερων θεμάτων ελέγχου
Επιμέτρηση εύλογης αξίας επενδυτικών ακινήτων (Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις) Τα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου περιλαμβάνουν κυρίως γραφεία και καταστήματα. Σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 40, ο Όμιλος αποτιμά τις επενδύσεις σε ακίνητα στην εύλογη αξία εφαρμόζοντας τη μέθοδο των προεξοφλημένων ταμειακών ροών σε συνδυασμό με τη συγκριτική μέθοδο. Αυτή η λογιστική πολιτική είναι συνεπής με τις ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις του προηγούμενου έτους και τη σχετική νομοθεσία που διέπει τις ΑΕΕΑΠ. Όπως αναφέρεται στη σημείωση 6 των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας και του Ομίλου ανέρχεται σε €839,1 εκ. και € 1.008,2 εκ. αντιστοίχως κατά την 31η Δεκεμβρίου 2018, αντιπροσωπεύοντας το 78% και 87% του συνόλου της αξίας του ενεργητικού της Εταιρείας και του Ομίλου αντιστοίχως, ενώ το κέρδος από την αναπροσαρμογή της αξίας αυτών στη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή ανέρχεται σε € 18,2 εκ. για την Εταιρεία και για τον Όμιλο. Η αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων απαιτεί υψηλό επίπεδο κρίσης από τη διοίκηση. Αυτό οφείλεται σε παράγοντες όπως η ιδιαίτερη φύση κάθε ακινήτου, η συγκεκριμένη τοποθεσία στην οποία βρίσκεται και οι προοπτικές σχετικά με τα μελλοντικά έσοδα από ενοίκια κάθε ακινήτου. Όπως προβλέπεται από την κείμενη νομοθεσία, η διοίκηση αναθέτει σε πιστοποιημένους εκτιμητές τη διενέργεια αποτίμησης του συνόλου των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου προκειμένου να υποστηριχθούν οι σχετικές εκτιμήσεις που αποτελούν βάση για τον προσδιορισμό της	Οι διαδικασίες ελέγχου μας σχετικά με τα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου για τη χρήση που έληξε κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018, περιλάμβαναν τα ακόλουθα: • Λάβαμε τις αποτιμήσεις που ετοιμάστηκαν από τους πιστοποιημένους εκτιμητές της διοίκησης με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2018 και επαληθεύσαμε την εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων στα λογιστικά βιβλία του Ομίλου. • Συγκρίναμε τις εύλογες αξίες κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018 με αυτές κατά την 31 Δεκεμβρίου 2017 προκειμένου να εκτιμήσουμε αν η μεταβολή τους ήταν σύμφωνη με τις τάσεις της αγοράς και ζητήσαμε από τη διοίκηση να δικαιολογήσει τις σημαντικές αποκλίσεις. • Αξιολογήσαμε και επιβεβαιώσαμε την ανεξαρτησία των πιστοποιημένων εκτιμητών της Εταιρείας, τις ικανότητες και την αντικειμενικότητά τους. • Έλεγξαμε, σε δειγματοληπτική βάση, την ακρίβεια και τη συνάφεια των δεδομένων που παρασχέθηκαν από τη διοίκηση προς τους πιστοποιημένους εκτιμητές και τα οποία χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2018. Τα δεδομένα αυτά αφορούσαν κυρίως πληροφόρηση σχετική με τις μισθώσεις των ακινήτων, όπως προέκυψαν από τις σχετικές συμβάσεις. • Συνεργαστήκαμε με ειδικούς εμπειρογνώμονες στην εκτίμηση ακινήτων, αξιολογώντας, σε δειγματοληπτική βάση, την καταλληλότητα των μεθοδολογιών που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των βασικών παραδοχών που υιοθετήθηκαν στις διενεργηθείσες αποτιμήσεις

εύλογης αξίας των ακινήτων αυτών. Οι πιστοποιημένοι εκτιμητές διενεργούν την αποτίμηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Αποτίμησης. Επιπλέον, οι πιστοποιημένοι εκτιμητές προέβησαν σε παραδοχές σχετικά με στοιχεία όπως το αγοραίο μίσθωμα και το προεξοφλητικό επιτόκιο βάσει των διαθέσιμων πληροφοριών αγοράς, προκειμένου να καταλήξουν σε κατάλληλες εκτιμήσεις. Επικεντρώσαμε την προσοχή μας στο θέμα αυτό λόγω του σχετικού μεγέθους των επενδύσεων σε ακίνητα στον ενοποιημένο και εταιρικό Ισολογισμό, τον εγγενώς υποκειμενικό χαρακτήρα των εκτιμήσεων των επενδύσεων σε ακίνητα λόγω της χρήσης υποθέσεων στη μεθοδολογία αποτίμησης και της ευαισθησίας των αποτιμήσεων σε βασικές παραδοχές που χρησιμοποιούνται, όπως τα μισθώματα που αφορούν στις λιγότερο ενεργές αγορές και τα προεξοφλητικά επιτόκια.	(όπως τα προεξοφλητικά επιτόκια και τα μισθώματα της αγοράς). Συγκρίναμε τα μισθώματα της αγοράς, τα προεξοφλητικά επιτόκια ανά περιοχή και τη χρήση του ακινήτου προσδιορίζοντας ένα εύλογο εύρος με βάση τα δεδομένα της αγοράς αναφορικά με τις παραπάνω βασικές παραδοχές. Στην περίπτωση που τα μισθώματα της αγοράς και τα προεξοφλητικά επιτόκια κυμάνθηκαν εκτός των καθορισμένων ορίων, ζητήσαμε από τη διοίκηση να αιτιολογήσει το εύλογο των παραδοχών που εφαρμόστηκαν στην αποτίμηση. Από τις ελεγκτικές μας διαδικασίες προέκυψε ότι οι διενεργηθείσες αποτιμήσεις βασίστηκαν σε εύλογες παραδοχές και σε κατάλληλα δεδομένα. Τα έσοδα από τη μίσθωση των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου υποστηρίζονται από τις υπάρχουσες συμβάσεις, ενώ τα προεξοφλητικά επιτόκια και τα μισθώματα της αγοράς ήταν σύμφωνα με τις προσδοκίες μας που διαμορφώθηκαν με βάση τις υπάρχουσες συνθήκες της αγοράς. Τέλος, διαπιστώσαμε ότι οι γνωστοποιήσεις που περιλαμβάνονται στη σημείωση 6 των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων ήταν κατάλληλες και σύμφωνες με τις απαιτήσεις του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 40.
Επιμέτρηση της αξίας των συμμετοχών της Εταιρείας σε θυγατρικές εταιρείες (Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις). Όπως αναφέρεται στη σημείωση 8 των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων, οι επενδύσεις της Εταιρείας σε θυγατρικές εταιρείες ανέρχονται σε €93,0εκ. στις 31 Δεκεμβρίου 2018. Η διοίκηση εκτιμά ετησίως την ανακτήσιμη αξία των επενδύσεων της Εταιρείας σε θυγατρικές εταιρείες και τη συγκρίνει με την αξία στην οποία περιλαμβάνονται στα λογιστικά βιβλία της Εταιρείας προκειμένου να αποφασίσει εάν απαιτείται σχηματισμός πρόβλεψης απομείωσης της αξίας αυτών. Η διοίκηση έχει καθορίσει ως ανακτήσιμη αξία της κάθε συμμετοχής της το υψηλότερο ποσό μεταξύ της εύλογης αξίας (μείον το κόστος πώλησης) και της αξίας χρήσης, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 36. Ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας της κάθε συμμετοχής εξαρτάται άμεσα από την εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων που διαθέτει η κάθε θυγατρική εταιρεία κατά την 31^η Δεκεμβρίου κάθε έτους, αφού αυτό είναι το σημαντικότερο κινδύλι στο ενεργητικό	Σχετικά με τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες, οι διαδικασίες μας περιλάμβαναν, σε συνεργασία με ειδικούς εμπειρογνώμονες στην εκτίμηση ακινήτων, όσα περιγράφονται στην παραπάνω ενότητα “Επιμέτρηση εύλογης αξίας επενδυτικών ακινήτων” προκειμένου να εκτιμήσουμε την αξία της συμμετοχής της Εταιρείας στα ίδια κεφάλαια της κάθε θυγατρικής εταιρείας, τα οποία ουσιαστικά διαμορφώνονται από τις μεταβολές της αξίας των επενδυτικών τους ακινήτων. Για όλες τις συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρείες όπου η εύλογη αξία ήταν μικρότερη από το κόστος στο οποίο αναγράφονταν στα λογιστικά βιβλία της Εταιρείας, εφαρμόσαμε ελεγκτικές διαδικασίες σχετικά με τον προσδιορισμό της αξίας χρήσης αυτών. Σε συνεργασία με ειδικούς εμπειρογνώμονες, αξιολογήσαμε την καταλληλότητα του μαθηματικού μοντέλου που χρησιμοποιήθηκε από τη διοίκηση για τη διαπίστωση του εύλογου των παραδοχών της. Για

της και οι περισσότερες από αυτές δεν διαθέτουν δάνεια στο παθητικό τους. Όσες από τις θυγατρικές εταιρείες διαθέτουν δάνεια, αυτά έχουν ληφθεί από χρηματοπιστωτικούς οργανισμούς σύμφωνα με τους όρους της αγοράς. Ο προσδιορισμός της αξίας χρήσης βασίζεται σε εκτιμήσεις και παραδοχές της διοίκησης σχετικά με παράγοντες όπως οι μελλοντικές ταμειακές ροές της κάθε εταιρείας, η μελλοντική της απόδοση, καθώς επίσης και τα προεξοφλητικά επιτόκια που χρησιμοποιούνται. Επιπλέον, αυτές οι εκτιμήσεις διαφοροποιούνται λόγω των διαφορετικών συνθηκών της αγοράς στις χώρες στις οποίες δραστηριοποιείται ο Όμιλος. Επικεντρώσαμε την προσοχή μας στο ζήτημα αυτό λόγω του σχετικού μεγέθους των επενδύσεων σε θυγατρικές στον εταιρικό Ισολογισμό, τον εγγενώς υποκειμενικό χαρακτήρα των εκτιμήσεων των επενδύσεων σε ακίνητα (όπως περιγράφεται στο πρώτο Κυριότερο Θέμα Ελέγχου) την προβολή των μελλοντικών ταμειακών ροών κάθε θυγατρικής με βάση τις αναμενόμενες μελλοντικές επιδόσεις και τα προεξοφλητικά επιτόκια που χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό του ανακτήσιμου ποσού των επενδύσεων αυτών.	το σκοπό αυτό προβήκαμε σε: • Συγκριτική αξιολόγηση των βασικών υποθέσεων που χρησιμοποιήθηκαν στα μοντέλα αποτίμησης της διοίκησης, με τις τάσεις της αγοράς και με αντίστοιχες παραδοχές που έγιναν κατά τα προηγούμενα έτη. • Έλεγχο της μαθηματικής ακρίβειας των μοντέλων ταμειακών ροών (συμπεριλαμβανομένου και δειγματοληπτικού ελέγχου αναφορικά με φόρμουλες που χρησιμοποιήθηκαν στην άσκηση) και συμφωνία των σχετικών δεδομένων με τα εγκεκριμένα επιχειρηματικά σχέδια, όπου αυτά υπήρχαν. • Αξιολόγηση του εύλογου ύψους των προεξοφλητικών επιτοκίων που εφαρμόστηκαν σε σύγκριση με αυτούς της τρέχουσας αγοράς. • Αξιολόγηση τυχόν υπολογισμών αναφορικά με την εφαρμογή χρηματορροών στο διηνεκές. • Αξιολόγηση των γενικότερων υπολογισμών και παραδοχών ότι συνάδουν με τις πρόνοιες του σχετικού Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 36. Τέλος, επαληθεύσαμε την καταλληλότητα των σχετικών γνωστοποιήσεων που περιλαμβάνονται στη σημείωση 8 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Με βάση τις διαδικασίες μας προέκυψε πως οι βασικές υποθέσεις της διοίκησης ήταν εντός εύλογου εύρους.
---	--

Άλλες Πληροφορίες

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι υπεύθυνα για τις Άλλες Πληροφορίες. Οι Άλλες Πληροφορίες, που περιέχονται στην προβλεπόμενη από το Ν. 3556/2007 Ετήσια Οικονομική Έκθεση, είναι οι Δηλώσεις των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών), τις οποίες λάβαμε πριν από την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης ελεγκτή.

Η γνώμη μας επί των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις Άλλες Πληροφορίες και, εκτός των όσων ρητά αναφέρουμε στο παρόν τμήμα της Έκθεσής μας δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου ή άλλης διασφάλισης επί αυτών.

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις Άλλες Πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό να εξετάσουμε εάν οι Άλλες Πληροφορίες είναι ουσιαδώς ασυνεπείς με τις ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις ή τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιαδώς εσφαλμένες.

Εξετάσαμε εάν η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνει τις γνωστοποιήσεις οι οποίες απαιτούνται από τον Κωδ. Ν. 2190/1920, και ότι έχει συνταχθεί η προβλεπόμενη από το άρθρο 43ββ του Κωδ.Ν. 2190/1920 Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης.

Με βάση τις εργασίες που εκτελέσαμε κατά τον έλεγχο μας, κατά τη γνώμη μας:

- Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσης που έληξε την 31/12/2018 αντιστοιχούν στις συνημμένες ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις,
- Η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 43α και 107Α του Κωδ. Ν. 2190/1920,
- Η Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που αναφέρονται στις περιπτώσεις γ' και δ' της παραγράφου 1 του άρθρου 43ββ του Κωδ. Ν. 2190/1920.

Επιπλέον με βάση τη γνώση και κατανόηση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία και τον Όμιλο “GRIVALIA PROPERTIES Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία” και το περιβάλλον τους, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και στις Άλλες Πληροφορίες τις οποίες λάβαμε πριν από την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης ελεγκτή. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση επί των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, τις απαιτήσεις του Κωδ. Ν. 2190/1920, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας και του Ομίλου να συνεχίσουν τις δραστηριότητες τους, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν το Διοικητικό Συμβούλιο είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία και τον Όμιλο ή να διακόψει τις δραστηριότητες τους ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσει σ' αυτές τις ενέργειες.

Οι υπεύθυνοι για τη διακυβέρνηση έχουν την ευθύνη εποπτείας της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς της Εταιρείας και του Ομίλου.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στο σύνολο τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα ΔΠΕ, που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύνανται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Ως καθήκον του ελέγχου, σύμφωνα με τα ΔΠΕ που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, ασκούμε επαγγελματική κρίση και διατηρούμε επαγγελματικό σκεπτικισμό καθ' όλη τη διάρκεια του ελέγχου. Επίσης:

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από

αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.

- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας και του Ομίλου.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας και του Ομίλου να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία και ο Όμιλος να παύσουν να λειτουργούν ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.
- Συγκεντρώνουμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση των οντοτήτων ή των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων εντός του Ομίλου για την έκφραση γνώμης επί των εταιρικών και των ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, την επίβλεψη και την εκτέλεση του ελέγχου της Εταιρείας και του Ομίλου. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, το σχεδιαζόμενο εύρος και το χρονοδιάγραμμα του ελέγχου, καθώς και σημαντικά ευρήματα του ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων όποιων σημαντικών ελλείψεων στις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου εντοπίζουμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.

Επιπλέον, δηλώνουμε προς τους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση ότι έχουμε συμμορφωθεί με τις σχετικές απαιτήσεις δεοντολογίας περί ανεξαρτησίας και γνωστοποιούμε προς αυτούς όλες τις σχέσεις και άλλα θέματα που μπορεί εύλογα να θεωρηθεί ότι επηρεάζουν την ανεξαρτησία μας και τα σχετικά μέτρα προστασίας, όπου συντρέχει περίπτωση.

Από τα θέματα που γνωστοποιήθηκαν στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, καθορίζουμε τα θέματα εκείνα που ήταν εξέχουσας σημασίας για τον έλεγχο των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας περιόδου και ως εκ τούτου αποτελούν τα κύρια θέματα ελέγχου. Περιγράφουμε τα θέματα αυτά στην έκθεση ελεγκτή.

Έκθεση επί άλλων νομικών και κανονιστικών απαιτήσεων

1. Συμπληρωματική Έκθεση προς την Επιτροπή Ελέγχου

Η γνώμη μας επί των συνημμένων ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι συνεπής με την προβλεπόμενη από το άρθρο 11 του Κανονισμού ΕΕ 537/2014 Συμπληρωματική Έκθεσή μας προς την Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας.

2. Διορισμός Ελεγκτή

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας με την από 29 Ιουνίου 1999 απόφαση της ετήσιας τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων. Ο διορισμός μας έχει αδιαλείπτως ανανεωθεί για μια συνολική περίοδο 20 ετών με βάση τις κατ' έτος λαμβανόμενες αποφάσεις της τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων.



Αθήνα, 8 Φεβρουαρίου 2019

Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

ΠραϊσγουωτερχαουςΚούπερς

Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία

Λ. Κηφισίας 268, Χαλάνδρι

ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Κωνσταντίνος Μιχαλάτος

Α.Μ.ΣΟΕΛ 17701

**ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ

31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2018

Ενοποιημένος και Εταιρικός Ισολογισμός

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό				
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	1.008.225	954.393	839.088
Ενσώματα πάγια στοιχεία	7	7.898	7.345	3.941
Αύλα περιουσιακά στοιχεία		356	343	19
Συμμετοχή σε θυγατρικές	8	-	-	93.049
Συμμετοχή σε κοινοπραξίες	9	61.684	40.980	56.810
Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση		58	99	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	10	4.850	5.740	14.195
		1.083.071	1.008.900	1.007.102
Κυκλοφορούν ενεργητικό				
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	11	13.551	7.261	12.812
Έντοκα Γραμμάτια Ελληνικού Δημοσίου		-	8.962	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	12	64.003	44.725	55.838
		77.554	60.948	68.650
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		1.160.625	1.069.848	1.075.752
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Ίδια Κεφάλαια				
Μετοχικό Κεφάλαιο	13	215.684	215.684	215.684
Επιστροφή Μετοχικού Κεφαλαίου προς τους Μετόχους	13	(40.489)	-	(40.489)
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	13	571.234	571.234	571.234
Ίδιες μετοχές - ονομαστική αξία	13	(10.346)	(8.619)	(10.346)
Ίδιες μετοχές - υπέρ το άρτιο	13	(22.275)	(17.345)	(22.275)
Αποθεματικό παροχών σε συμμετοχικούς τίτλους	13	-	4.860	-
Λοιπά αποθεματικά	13	10.239	12.267	9.583
Κέρδη εις νέον	13	147.935	130.123	96.573
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		871.982	908.204	819.964
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	14	203.209	130.111	186.831
Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις		5.239	4.829	5.073
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		181	209	181
		208.629	135.149	192.085
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	15	7.998	12.826	6.943
Υποχρεώσεις προς τους Μετόχους	13	40.489	-	40.489
Μερίσματα πληρωτέα		46	40	46
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		7.953	5.253	7.373
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	14	23.033	7.952	8.463
Βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις		495	424	389
		80.014	26.495	63.703
Σύνολο Υποχρεώσεων		288.643	161.644	255.788
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		1.160.625	1.069.848	1.075.752

Οι σημειώσεις στις σελίδες 44 έως 99 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενοποιημένων και Εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2018.

Ενοποιημένη και Εταιρική Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία		
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	
Κύκλος εργασιών					
Έσοδα	16	72.425	64.985	60.389	53.541
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	6	114	-	114	-
		72.539	64.985	60.503	53.541
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία					
	6	18.168	18.855	18.223	18.919
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	17	(2.112)	(3.308)	(1.984)	(3.139)
Φόροι σχετιζόμενοι με ακίνητα	18	(6.693)	(5.773)	(5.678)	(4.797)
Εταιρική Κοινωνική Ευθύνη		(199)	(200)	(199)	(200)
Προβλέψεις έναντι επισφαλών απαιτήσεων	11	(6)	-	-	-
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού - Δ.Σ.	19	(13.782)	(7.387)	(13.757)	(7.096)
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων		(225)	(124)	(129)	(99)
Λοιπά έσοδα	20	390	134	6.782	6.101
Απομείωση συμμετοχών	21	-	-	(8.463)	-
Λοιπά έξοδα	22	(2.218)	(1.814)	(1.984)	(2.035)
Λειτουργικά κέρδη		65.862	65.368	53.314	61.195
Χρηματοοικονομικά έσοδα					
		849	993	1.327	1.431
Χρηματοοικονομικά έξοδα					
		(6.413)	(4.177)	(5.488)	(3.418)
Αρνητική υπεραξία από συμμετοχή σε κοινοπραξία	23	1.390	-	-	-
Κέρδος από αλλαγή στη μέθοδο ενοποίησης κοινοπραξίας		47	-	-	-
Αρνητική υπεραξία από εξαγορά θυγατρικής	24	1.162	-	-	-
Κέρδος/ (ζημιά) από απώλεια ελέγχου σε θυγατρική		-	253	-	(253)
Κέρδος από μεταβολή ποσοστού συμμετοχής σε κοινοπραξία		-	163	-	127
Μερίδιο αποτελέσματος από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	9	(3.134)	8.474	-	-
Κέρδη προ φόρων		59.763	71.074	49.153	59.082
Φόροι	25	(8.491)	(7.927)	(7.416)	(6.836)
Καθαρά κέρδη χρήσης		51.272	63.147	41.737	52.246
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)					
- Βασικά και Προσαρμοσμένα	26	0.53	0.65		

Ενοποιημένη και Εταιρική Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Καθαρά κέρδη χρήσης	51.272	63.147	41.737	52.246
Λοιπά συνολικά εισοδήματα:				
Ποσά που ενδέχεται να αναταξινομηθούν μεταγενέστερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων				
Μεταφορά συναλλαγματικών διαφορών στα αποτελέσματα μετά από φόρους	(14)	(88)	-	-
Μεταβολές στην εύλογη αξία των διαθεσίμων προς πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(86)	86	(58)	58
Μερίδιο λοιπών συνολικών εσόδων σε κοινοπραξίες που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	-	(687)	-	-
Ποσά που δε θα αναταξινομηθούν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων				
Αναλογιστικά κέρδη/ (ζημιές) υποχρέωσης αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία μετά από φόρους	53	(62)	53	(62)
Σύνολο λοιπών συνολικών (ζημιών) μετά φόρων	(47)	(751)	(5)	(4)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	51.225	62.396	41.732	52.242
Τα συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης κατανέμονται σε:				
-Κατόχους μετοχών της μητρικής εταιρείας	51.225	62.396	41.732	52.242
-Δικαιώματα μειοψηφίας	-	-	-	-
Συνολικά έσοδα μετά από φόρους χρήσης	51.225	62.396	41.732	52.242

Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Επιστροφή Μετοχικού Κεφαλαίου προς τους Μετόχους	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Ίδιες Μετοχές - ονομαστική αξία	Ίδιες Μετοχές - υπέρ το άρτιο	Αποθεματικό παροχών σε συμμετοχικούς τίτλους	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2017	215.684	-	571.234	(8.617)	(17.340)	3.682	12.596	85.886	863.125
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	-	-	-	-	-	63.147	63.147
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-	-	-	(85)	(3)	(88)
Μερίδιο λοιπών συνολικών εσόδων σε κοινοπραξίες που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	-	-	-	-	-	-	(687)	-	(687)
Αναλογιστικές (ζημιές) υποχρέωσης αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία μετά από φόρους	-	-	-	-	-	-	(76)	14	(62)
Μεταβολές στην εύλογη αξία των διαθεσίμων προς πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	-	-	-	-	-	-	86	-	86
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	-	-	-	(762)	63.158	62.396
Συναλλαγές με μετόχους:									
Αγορά ιδίων μετοχών	-	-	-	(2)	(5)	-	-	-	(7)
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού θυγατρικής εσωτερικού	-	-	-	-	-	-	433	(433)	-
Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους	-	-	-	-	-	1.178	-	-	1.178
Μέρισμα χρήσης 2016 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	-	-	-	-	(18.488)	(18.488)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	215.684	-	571.234	(8.619)	(17.345)	4.860	12.267	130.123	908.204
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2018	215.684	-	571.234	(8.619)	(17.345)	4.860	12.267	130.123	908.204
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	-	-	-	-	-	51.272	51.272
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-	-	-	(14)	-	(14)
Αναλογιστικό κέρδος υποχρέωσης αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία μετά από φόρους	-	-	-	-	-	-	53	-	53
Μεταβολές στην εύλογη αξία των διαθεσίμων προς πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	-	-	-	-	-	-	(86)	-	(86)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	-	-	-	(47)	51.272	51.225
Συναλλαγές με μετόχους:									
Αγορά ιδίων μετοχών	-	-	-	(1.727)	(4.930)	-	-	-	(6.657)
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού θυγατρικής εσωτερικού	-	-	-	-	-	-	243	(243)	-
Μεταφορά λοιπών αποθεματικών στα κέρδη εις νέον	-	-	-	-	-	-	(2.224)	2.224	-
Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους	-	-	-	-	-	(4.860)	-	-	(4.860)
Επιστροφή Μετοχικού Κεφαλαίου προς τους Μετόχους	-	(40.489)	-	-	-	-	-	-	(40.489)
Μέρισμα χρήσης 2017 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	-	-	-	-	(35.441)	(35.441)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	215.684	(40.489)	571.234	(10.346)	(22.275)	-	10.239	147.935	871.982

Οι σημειώσεις στις σελίδες 44 έως 99 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενοποιημένων και Εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2018.

Εταιρική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Επιστροφή Μετοχικού Κεφαλαίου προς τους Μετόχους	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Ίδιες Μετοχές - ονομαστική αξία	Ίδιες Μετοχές - υπέρ το άρτιο	Αποθεματικό παροχών σε συμμετοχικούς τίτλους	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2017	215.684	-	571.234	(8.617)	(17.340)	3.682	11.830	54.281	830.754
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	-	-	-	-	-	52.246	52.246
Αναλογιστικές (ζημιές) υποχρέωσης αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία μετά από φόρους	-	-	-	-	-	-	(76)	14	(62)
Μεταβολές στην εύλογη αξία των διαθεσίμων προς πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	-	-	-	-	-	-	58	-	58
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	-	-	-	(18)	52.260	52.242
Συναλλαγές με μετόχους:									
Αγορά ιδίων μετοχών	-	-	-	(2)	(5)	-	-	-	(7)
Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους	-	-	-	-	-	1.178	-	-	1.178
Μέρισμα χρήσης 2016 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	-	-	-	-	(18.488)	(18.488)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	215.684	-	571.234	(8.619)	(17.345)	4.860	11.812	88.053	865.679
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2018	215.684	-	571.234	(8.619)	(17.345)	4.860	11.812	88.053	865.679
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	-	-	-	-	-	41.737	41.737
Αναλογιστικό κέρδος υποχρέωσης αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία μετά από φόρους	-	-	-	-	-	-	53	-	53
Μεταβολές στην εύλογη αξία των διαθεσίμων προς πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	-	-	-	-	-	-	(58)	-	(58)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	-	-	-	(5)	41.737	41.732
Συναλλαγές με μετόχους:									
Αγορά ιδίων μετοχών	-	-	-	(1.727)	(4.930)	-	-	-	(6.657)
Μεταφορά λουτών αποθεματικών στα κέρδη εις νέον	-	-	-	-	-	-	(2.224)	2.224	-
Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους	-	-	-	-	-	(4.860)	-	-	(4.860)
Επιστροφή Μετοχικού Κεφαλαίου προς τους Μετόχους	-	(40.489)	-	-	-	-	-	-	(40.489)
Μέρισμα χρήσης 2017 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	-	-	-	-	(35.441)	(35.441)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	215.684	(40.489)	571.234	(10.346)	(22.275)	-	9.583	96.573	819.964

Οι σημειώσεις στις σελίδες 44 έως 99 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενοποιημένων και Εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2018.

Ενοποιημένη και Εταιρική Κατάσταση Ταμειακών Ροών

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
	01/01 - 31/12/2018	01/01 - 31/12/2017	01/01 - 31/12/2018	01/01 - 31/12/2017
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες				
Καθαρό κέρδος χρήσης	51.272	63.147	41.737	52.246
Λοιπά έσοδα	(266)	-	(256)	-
Κέρδη από πώληση επενδυτικού ακινήτου	6 (114)	-	(114)	-
Μερίσματα από θυγατρική	20 -	-	(6.402)	(6.022)
Αρνητική υπεραξία από εξαγορά θυγατρικής	24 (1.162)	-	-	-
Αρνητική υπεραξία από συμμετοχή σε κοινοπραξία	23 (1.390)	-	-	-
Μερίδιο αποτελέσματος από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης	9 3.134	(8.474)	-	-
Κέρδος από αλλαγή στη μέθοδο ενοποίησης κοινοπραξίας	(47)	-	-	-
Κέρδος/ (ζημιά) από απώλεια ελέγχου σε θυγατρική	-	(253)	-	253
Κέρδος από μεταβολή ποσοστού συμμετοχής σε κοινοπραξία	-	(163)	-	(127)
Προβλέψεις από απομειώσεις στοιχείων και από παροχές σε συμμετοχικούς τίτλους	891	1.096	9.354	1.096
Λοιπές προβλέψεις	(17)	-	(17)	-
Χρηματοοικονομικά έσοδα	(849)	(993)	(1.327)	(1.431)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	6.413	4.177	5.488	3.418
Φόρος	25 8.491	7.927	7.416	6.836
(Αύξηση)/ μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	6 (18.168)	(18.855)	(18.223)	(18.919)
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	225	124	129	99
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(1.273)	(3.854)	(1.413)	(3.377)
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων	(3.073)	10.403	(4.628)	9.369
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	44.068	54.282	31.744	43.441
Καταβληθέντες τόκοι	(5.831)	(4.456)	(4.952)	(3.697)
Καταβληθείς φόρος	(10.259)	(8.617)	(8.327)	(6.742)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	27.978	41.209	18.465	33.002
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες				
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής	8 -	-	(370)	(60)
Επένδυση σε θυγατρική	8 (3.873)	-	(3.873)	-
Επένδυση σε κοινοπραξία	9 (10.466)	(28.050)	(10.466)	(28.050)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου κοινοπραξίας	9 (16.971)	-	(16.971)	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα που εξαιρούνται λόγω απώλειας ελέγχου θυγατρικής	-	(643)	-	-
Είσπραξη μερίσματος θυγατρικής	-	-	6.372	5.972
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	(3.531)	(2.425)	(3.496)	(2.397)
Αγορές ακινήτων επένδυσης	(16.130)	(86.816)	(15.517)	(86.816)
Αγορές λοιπών παγίων	(145)	(250)	(145)	(250)
Δάνεια χορηγηθέντα σε θυγατρικές εξωτερικού	10 -	-	-	(2.500)
Δάνεια χορηγηθέντα σε κοινοπραξίες εσωτερικού	11 (2.900)	-	(2.900)	-
Μεταβολή από Έντοκα γραμμάτια Ελληνικού Δημοσίου	8.875	(4.902)	5.917	(3.434)
Τόκοι εισπραχθέντες	866	967	1.345	1.405
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(44.275)	(122.119)	(40.103)	(116.130)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Αγορές ιδίων μετοχών	13 (6.657)	(7)	(6.657)	(7)
Αναληφθέντα δάνεια	14 83.000	92.000	83.000	92.000
Αποπληρωμές δανείων	(4.195)	(4.764)	(2.665)	(1.160)
Αποπληρωμές χρηματοδοτικών μισθώσεων	(1.159)	(1.138)	(1.159)	(1.138)
Μερίσματα πληρωθέντα	(35.428)	(18.488)	(35.428)	(18.488)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	35.561	67.603	37.091	71.207
Καθαρή αύξηση/ (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης				
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	12 44.725	57.944	40.385	52.306
Επίδραση διακύμανσης συναλλαγματικών ισοτιμιών στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	14	88	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	12 64.003	44.725	55.838	40.385

Οι σημειώσεις στις σελίδες 44 έως 99 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενοποιημένων και Εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2018.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας Grivalia Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (η «Εταιρεία») και τις Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της (μαζί ο «Ομίλος») για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 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 Ανατολική Ευρώπη, καθώς και στην Κεντρική Αμερική. Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στη μίσθωση επενδυτικών ακινήτων μέσω λειτουργικών μισθώσεων και είναι χαρακτηρισμένη ως Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας του Ν. 2778/1999 από την 29^η Σεπτεμβρίου 2005. Επιπρόσθετα, το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς με την υπ' αριθμ. 7/708/17.03.2015 απόφαση του, χορήγησε στην Εταιρεία άδεια λειτουργίας ως Οργανισμού Εναλλακτικών Επενδύσεων με εσωτερική διαχείριση, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 και των παραγράφων 1 και 5 του άρθρου 53 του νόμου 4209/2013 όπως αυτός ισχύει.

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

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού της Εταιρείας και του Ομίλου κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2018 ανέρχεται σε 33 και 34 αντίστοιχα (31.12.2017: 28 και 31).

Οι παρούσες Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις (εφεξής οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις) εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο την 07^η Φεβρουαρίου 2019 και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

2. Περιγραφή σημαντικών λογιστικών αρχών

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

2.1 Βάση προετοιμασίας των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Δήλωση Συμμόρφωσης

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) που έχουν εγκριθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ), και ειδικότερα με τα πρότυπα και τις διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΕΔΔΠΧΑ) που είναι σε ισχύ ή έχουν εκδοθεί και εφαρμοστεί κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων, νωρίτερα από την ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής τους.

Προετοιμασία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Εκτιμήσεις για τη συνέχιση της δραστηριότητας της Εταιρείας και του Ομίλου

Την 26^η Νοεμβρίου 2018 τα Διοικητικά Συμβούλια της Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E. και της Εταιρείας ανακοίνωσαν ότι αποφάσισαν ομόφωνα να ξεκινήσουν τη Συγχώνευση των δύο εταιρειών με απορρόφηση της Εταιρείας από την Eurobank, σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του εταιρικού δικαίου, του ν.2515/1997 και του ν.2166/1993 όπως εφαρμόζονται και ισχύουν.

A. Βασικοί όροι της συγχώνευσης είναι:

Η προτεινόμενη σχέση ανταλλαγής είναι περίπου 15,8 νέες κοινές μετοχές της Eurobank για κάθε 1 κοινή μετοχή της Grivalia, ενώ οι μέτοχοι της Eurobank θα διατηρήσουν τον αριθμό των μετοχών που κατέχουν (η «Σχέση Ανταλλαγής»). Πριν από την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης, η Grivalia θα προβεί σε (i) διανομή (ποσό σε €) €40,5εκ. ([ποσό σε €] €0,42 ανά μετοχή Grivalia) μέσω μείωσης του μετοχικού της κεφαλαίου (η «Προ της Συναλλαγής Διανομή») και (ii) διανομή (ποσό σε €) €13,7εκ. στους υπαλλήλους της και τα μέλη του Δ.Σ., η οποία αντιπροσωπεύει καταβολές δεδουλευμένων πρόσθετων αμοιβών (bonus) και αμοιβές Δ.Σ. για το 2018 και προηγούμενα έτη, καθώς και μερική κατοχύρωση του μακροπρόθεσμου προγράμματος κινήτρων (σημείωση 19).

Η Συγχώνευση θα οδηγήσει σε pro forma μετοχική σύνθεση επί του διευρυμένου μετοχικού κεφαλαίου, αποτελούμενη κατά 59% περίπου από μετόχους της Eurobank και κατά 41% περίπου από μετόχους της Grivalia.

Η Σχέση Ανταλλαγής πλέον την Προ της Συναλλαγής Διανομή αντιπροσωπεύουν πριμοδότηση 9% υπέρ των μετόχων της Grivalia, με βάση τις τιμές κλεισίματος της Παρασκευής 23 Νοεμβρίου 2018.

Η Σχέση Ανταλλαγής τελεί υπό την αίρεση της λήψης από (α) τα Διοικητικά Συμβούλια των Eurobank και Grivalia και (β) το Ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας («ΤΧΣ») και από τα τρία μέρη, γνωμοδοτήσεων ως προς το δίκαιο και εύλογο αυτής (fairness opinion) από διεθνείς επενδυτικές τράπεζες.

Η ολοκλήρωση της Συγχώνευσης τελεί υπό την αίρεση (i) της μη πραγματοποίησης γεγονότων, στοιχείων, περιστατικών ή αλλαγών που έχουν (ή αναμένεται εύλογα να έχουν) σημαντική δυσμενή επίπτωση στις εργασίες, την οικονομική κατάσταση ή τις υποχρεώσεις είτε της Eurobank είτε της Grivalia (οι οποίες περιλαμβάνουν οποιεσδήποτε ενδεχόμενες σημαντικές δυσμενείς οικονομικές, νομικές ή διοικητικές συνέπειες) και (ii) της λήψης όλων των αναγκαίων εγκρίσεων από τις Γενικές Συνελεύσεις (ΓΣ) των δύο εταιρειών, το ΤΧΣ και τις σχετικές ρυθμιστικές αρχές.

Η ημερομηνία του ισολογισμού μετασχηματισμού θα είναι η 31^η Δεκεμβρίου 2018.

Η Fairfax Financial Holdings Limited («FFH»), η οποία κατέχει σήμερα το 18,23% και το 51,43% του μετοχικού κεφαλαίου των Eurobank και Grivalia αντιστοίχως, θα καταστεί ο μεγαλύτερος μέτοχος της συγχωνευμένης εταιρείας με ποσοστό συμμετοχής 32,93% στο μετοχικό της κεφάλαιο.

Με την επιφύλαξη των σχετικών νομικών και κανονιστικών απαιτήσεων και των διαδικασιών εταιρικής διακυβέρνησης της Eurobank, με την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης, ο κ. Γεώργιος Χρυσικός, επί του παρόντος, μη εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ. της Eurobank, θα προταθεί για τη θέση του μη-εκτελεστικού αντιπροέδρου του Δ.Σ. της Eurobank και θα ενταχθεί στην Επιτροπή Στρατηγικού Σχεδιασμού. Ο κ. Νικόλαος Μπέρτσος, επί του παρόντος Πρόεδρος του Δ.Σ. της Grivalia, θα προταθεί για μη εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ. της Eurobank.

B. Κύρια σημεία της Συναλλαγής είναι:

- Με βάση τα ετησιοποιημένα αποτελέσματα εννεαμήνου της Eurobank και της Grivalia, ο Νέος Όμιλος μετά τη Συγχώνευση, θα έχει σε ενοποιημένη pro-forma βάση, (ποσό σε €) €1,9 δισ. λειτουργικά έσοδα ([ποσό σε €]) €0,52 ανά μετοχή) και (ποσό σε €) €1 δισ. προ προβλέψεων έσοδα ([ποσό σε €] €0,28 ανά μετοχή). Επιπλέον, θα έχει μια διαφοροποιημένη βάση εσόδων, δεδομένου ότι το 30% των λειτουργικών εσόδων του θα παράγεται από διεθνείς δραστηριότητες και δραστηριότητες στον τομέα των ακινήτων.
- Μετά την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης, ο Νέος Όμιλος θα έχει συνολικό δείκτη κεφαλαιακής επάρκειας 19,0%, τον υψηλότερο στην ελληνική αγορά, δείκτη κεφαλαίων κοινών μετοχών κατηγορίας I

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

16,6% (phased-in CET1) και δείκτη CET1 με την πλήρη εφαρμογή του πλαισίου της Βασιλείας III 13,8% (pro-forma με βάση τα στοιχεία Σεπτεμβρίου 2018).

- Η ηγετική κεφαλαιακή θέση του Νέου Ομίλου θα επιτρέψει την επιτάχυνση του σχεδίου μείωσης των NPE (το «Σχέδιο Επιτάχυνσης») σε σύγκριση με το τρέχον τριετές σχέδιο μείωσης των NPE (2019-2021) το οποίο στοχεύει ο δείκτης NPE του Ομίλου να καταστεί 15% περίπου μέχρι το τέλος του 2021.

Γ. Σχέδιο Επιτάχυνσης:

Ο Νέος Όμιλος θα προχωρήσει στην υλοποίηση εντός του 2019 των ήδη ανακοινωθέντων στόχων του τριετούς σχεδίου μείωσης των NPE. Περαιτέρω, ο Νέος Όμιλος θα ξεκινήσει την εφαρμογή του κατωτέρω σχεδίου:

- I. Τιτλοποίηση των NPE σε βαθιά καθυστέρηση, συνολικής λογιστικής αξίας (ποσό σε €) €7 δισ. περίπου («Τιτλοποιημένα NPE») σύμφωνα με το Ν. 3156/2003 μέσω της μεταφοράς τους σε ένα όχημα ειδικού σκοπού («SPV») και την έκδοση τίτλων κύριας οφειλής (senior notes), ενδιάμεσων τίτλων (mezzanine notes) και τίτλων μειωμένης εξασφάλισης (junior notes) οι οποίοι θα διακρατηθούν αρχικά από τον Νέο Όμιλο.
- II. Απόσχιση όλων των υπαρχόντων στοιχείων του ενεργητικού και του παθητικού του Νέου Ομίλου, περιλαμβανομένων των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων και εξαιρουμένων των μετοχών του SPV, των ενδιάμεσων τίτλων (mezzanine notes) και των τίτλων μειωμένης εξασφάλισης (junior notes), σε μια νέα τραπεζική θυγατρική («Νέα» Eurobank).
- III. Αποαναγνώριση των τιτλοποιημένων NPE μέσω της διανομής στους μετόχους ή τη διάθεση σε τρίτους επενδυτές ή οποιονδήποτε συνδυασμό αυτών, των ενδιάμεσων τίτλων και των τίτλων μειωμένης εξασφάλισης του SPV. Η δομή της συναλλαγής διασφαλίζει ότι οι μέτοχοι του Νέου Ομίλου δεν θα υποστούν απίσχναση της συμμετοχής τους (dilution), καθώς η εν λόγω συναλλαγή δεν προκαλεί μετατροπή των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων σε οριστική απαίτηση και αναλόγως της εναλλακτικής που θα επιλεγεί, θα καρπωθούν τα οφέλη ενδεχόμενης ανοδικής πορείας των τιτλοποιημένων NPE.
- IV. Στο πλαίσιο αυτό, η «Νέα» Eurobank μπορεί επίσης να εξετάσει την είσοδο ενός στρατηγικού επενδυτή στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας Financial Planning Services Services S.A. («FPS»), που είναι αδειοδοτημένος διαχειριστής δανείων, 100% θυγατρική της «Νέας» Eurobank, ο οποίος μπορεί να αποκτήσει ένα σημαντικό μερίδιο. Το SPV θα συνάψει συμφωνία παροχής υπηρεσιών (SLA) με την FPS για την επαγγελματική διαχείριση των δανείων της και τη μεγιστοποίηση της αξίας για όλους τους κατόχους τίτλων. Επιπλέον, η «Νέα» Eurobank θα συνάψει άλλο ένα SLA με την FPS για την επαγγελματική διαχείριση των υπολοίπων NPE του ισολογισμού της.

Το Σχέδιο Επιτάχυνσης έχει παρουσιαστεί στον Ενιαίο Εποπτικό Μηχανισμό (SSM) και στην Τράπεζα της Ελλάδος (ΤτΕ) και υπόκειται σε έγκριση από τις Γενικές Συνελεύσεις των μετόχων και των αρμόδιων ρυθμιστικών αρχών. Εκτιμάται ότι οι βασικές εγκρίσεις μπορούν να ληφθούν έως τα μέσα του 2019 και το σχέδιο μπορεί να υλοποιηθεί μέχρι το τέλος του 2019.

Δ. Εταιρεία Διαχείρισης Ακινήτων:

Κατόπιν της ενοποίησης του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Grivalia και των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων, των επενδύσεων σε ακίνητα και των ανακτηθέντων ακινήτων («REOs») της Eurobank, ο Νέος Όμιλος θα έχει ένα χαρτοφυλάκιο ακινήτων αξίας περίπου (ποσό σε €) €2,2 δισ., pro-forma στις 30 Σεπτεμβρίου 2018.

Ο Νέος Όμιλος θα συνάψει δεκαετή σύμβαση παροχής υπηρεσιών (SLA) για τη διαχείριση ολόκληρης της ακίνητης περιουσίας του με τη νέα εταιρεία («Grivalia Management Company») η οποία θα συσταθεί πριν από την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης από βασικά μέλη της διοικητικής ομάδας της Grivalia και θα απασχολήσει το προσωπικό της Grivalia. Ο κ. Χρυσικός θα είναι ο Εκτελεστικός Πρόεδρος και ένας από τους βασικούς ιδρυτικούς εταίρους της Grivalia Management Company με ποσοστό συμμετοχής 70%.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Το SLA θα προταθεί για έγκριση στις Γενικές Συνελεύσεις της Eurobank και της Grivalia, ως συναλλαγή συνδεδεμένων μερών, μαζί με τους όρους της Συγχώνευσης και θα τεθεί σε ισχύ με την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης.

Ε. Θέματα ΤΧΣ:

Τόσο πριν όσο και μετά τη Συγχώνευση και το Σχέδιο Επιτάχυνσης, τα δικαιώματα του ΤΧΣ, σύμφωνα με το νόμο 3864/2010, όπως ισχύει και με τη Σύμβαση Πλαισίου Συνεργασίας της Τράπεζας με το ΤΧΣ (RFA), καθώς επίσης και το δημόσιο συμφέρον θα προστατευθούν πλήρως σύμφωνα και προς τη σύμβαση απόσχισης. Περαιτέρω, πριν από τη Συγχώνευση, θα καταρτιστεί συμφωνία μεταξύ της Τράπεζας και του ΤΧΣ («Σύμβαση ΤΧΣ»), σύμφωνα με την οποία μετά την απόσχιση οι υποχρεώσεις της Τράπεζας έναντι του ΤΧΣ και τα δικαιώματα του ΤΧΣ κατά το νόμο 3864/2010 θα ισχύουν τόσο έναντι της Τράπεζας όσο και έναντι της Νέας Eurobank.

Τόσο η Συγχώνευση όσο και το Σχέδιο Επιτάχυνσης υπόκεινται σε εγκρίσεις Γενικών Συνελεύσεων της Τράπεζας, του SSM και των λοιπών σχετικών εποπτικών αρχών.

Οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου, έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern).

2.2 Νέα λογιστικά πρότυπα και ερμηνείες

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 01^η Ιανουαρίου 2018 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση του Ομίλου σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την κλειόμενη οικονομική χρήση

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

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 εφαρμόζονταν 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^η 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 χρήσης.

Η εφαρμογή του ανωτέρω προτύπου δεν είχε σημαντική επίπτωση στις 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.

ΔΠΧΑ 15 «Εσοδα 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

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου, καθώς τα έσοδα από μισθώματα αποτελούν βασική πηγή εσόδου για τον Όμιλο τα οποία δεν επηρεάζονται από την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 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.

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.

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.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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.

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.

ΔΠΧΑ 3 (Τροποποιήσεις) “Ορισμός συνένωσης επιχειρήσεων” (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020)

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

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

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

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.

2.3 Ενοποίηση

α) Θυγατρικές

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

Οι συνενώσεις επιχειρήσεων λογιστικοποιούνται από τον Όμιλο βάσει της μεθόδου εξαγοράς. Το τίμημα της εξαγοράς υπολογίζεται ως η εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων που μεταβιβάζονται, των υποχρεώσεων που αναλαμβάνονται προς τους πρώην μετόχους και των μετοχών που εκδίδονται από τον Όμιλο. Το τίμημα της εξαγοράς περιλαμβάνει και την εύλογη αξία οποιουδήποτε περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης που προκύπτει από τυχόν συμφωνία ενδεχόμενου τιμήματος. Τα περιουσιακά στοιχεία που αποκτώνται και οι υποχρεώσεις, καθώς και οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις που αναλαμβάνονται σε μία επιχειρηματική συνένωση επιμετρώνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, κατά την ημερομηνία της εξαγοράς. Ανά περίπτωση εξαγοράς, ο Όμιλος αναγνωρίζει τυχόν μη ελέγχουσα συμμετοχή στη θυγατρική είτε στην εύλογη αξία, είτε στην αξία του μεριδίου της μη ελέγχουσας συμμετοχής στην καθαρή θέση της θυγατρικής.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Τα έξοδα που σχετίζονται με την εξαγορά καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

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

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

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

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

β) Πώληση θυγατρικής

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

γ) Από κοινού συμφωνίες

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

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

Μη πραγματοποιηθέντα κέρδη από συναλλαγές μεταξύ του Ομίλου και των κοινοπραξιών απαλείφονται κατά το ποσοστό συμμετοχής του Ομίλου στις κοινοπραξίες. Οι μη πραγματοποιηθείσες ζημιές επίσης απαλείφονται, εκτός εάν η συναλλαγή παρέχει ενδείξεις απομείωσης του μεταβιβασθέντος περιουσιακού στοιχείου. Οι λογιστικές αρχές των κοινοπραξιών έχουν τροποποιηθεί όπου ήταν απαραίτητο ώστε να είναι ομοιόμορφες με αυτές που έχουν υιοθετηθεί από τον Όμιλο.

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

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

2.4 Λειτουργικοί Τομείς

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

2.5 Μετατροπή ξένου νομίσματος

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

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

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

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

(γ) Εταιρείες Ομίλου

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

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

Η υπεραξία και οι αναπροσαρμογές σε εύλογη αξία που προκύπτουν κατά την απόκτηση μίας θυγατρικής εξωτερικού εμφανίζονται ως στοιχεία ενεργητικού και παθητικού της θυγατρικής εξωτερικού και μετατρέπονται με βάση την τιμή συναλλάγματος που ισχύει κατά την ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων. Όλες οι συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν, καταχωρούνται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα.

2.6 Επενδύσεις σε ακίνητα

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

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν κυρίως γραφεία και καταστήματα σε ιδιότητα οικοπέδα, ιδιότητα κτίρια και κτίρια από χρηματοδοτικές μισθώσεις, καθώς και ακίνητα υπό κατασκευή τα οποία αναπτύσσονται για μελλοντική χρήση ως επενδυτικά ακίνητα.

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

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται σε «εύλογη αξία». Η «εύλογη αξία» βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης, όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις επανεξετάζονται κατά την 30^η Ιουνίου και 31^η Δεκεμβρίου κάθε χρήσης από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.7 Κόστη δανεισμού

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

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

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Όλα τα υπόλοιπα κόστη δανεισμού καταχωρούνται στα αποτελέσματα με την πραγματοποίησή τους. Ο Όμιλος δεν κεφαλαιοποίησε κόστη δανεισμού κατά την κλειόμενη χρήση.

2.8 Ενσώματα πάγια στοιχεία

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

Οι μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν είναι πιθανό ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη θα εισρεύσουν στον Όμιλο, καθώς και ότι το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Η λογιστική αξία του μέρους του παγίου που αντικαθίσταται παύει να αναγνωρίζεται. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσης που πραγματοποιούνται.

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

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

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

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

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

2.9 Μισθώσεις

α) Περιπτώσεις στις οποίες ο Όμιλος είναι μισθωτής:

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

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

β) Περιπτώσεις στις οποίες ο Όμιλος είναι εκμισθωτής

Λειτουργική μίσθωση - ακίνητα εκμισθωμένα με λειτουργική μίσθωση παρουσιάζονται στον Ισολογισμό ως επενδύσεις σε ακίνητα (σημείωση 6). Βλέπε σημείωση 2.23 για την αναγνώριση των εσόδων από μισθώματα.

Ο Όμιλος προς το παρόν δε διενεργεί χρηματοδοτικές μισθώσεις ακινήτων.

2.10 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

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

(α) Υπεραξία

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

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

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

(β) Λογισμικά προγράμματα

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

2.11 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

2.12 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

2.12.1 Ταξινόμηση

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

α) Δάνεια και απαιτήσεις

Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με πάγιες ή προσδιορισμένες πληρωμές, τα οποία δε διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές. Τα δάνεια και οι απαιτήσεις περιλαμβάνονται στο κυκλοφορούν ενεργητικό, εκτός από εκείνα με λήξεις μεγαλύτερες των 12 μηνών από την ημερομηνία Ισολογισμού. Τα τελευταία συμπεριλαμβάνονται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία. Τα δάνεια και απαιτήσεις του Ομίλου περιλαμβάνουν τα κονδύλια «Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις», «Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις» και «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» που παρουσιάζονται στον Ισολογισμό (σημειώσεις 2.13 και 2.14).

β) Διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία είτε προσδιορίζονται σε αυτήν την κατηγορία, είτε δε μπορούν να ενταχθούν σε κάποια άλλη κατηγορία. Περιλαμβάνονται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία, εφόσον δεν λήγουν ή η Διοίκηση δεν έχει την πρόθεση να τα ρευστοποιήσει μέσα σε 12 μήνες από την ημερομηνία Ισολογισμού. Διαφορετικά περιλαμβάνονται στο κυκλοφορούν ενεργητικό.

2.12.2 Αναγνώριση και επιμέτρηση

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

2.12.3 Απομείωση αξίας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

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

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

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

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

2.13 Εμπορικές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο 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.

2.14 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

2.15 Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικό υπέρ το άρτιο

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

2.16 Ίδιες Μετοχές

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

2.17 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

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

2.18 Εγγυήσεις

Η Εταιρεία λαμβάνει προκαταβολές από τους μισθωτές ως εγγύηση στα πλαίσια των λειτουργικών μισθώσεων. Οι συγκεκριμένες εγγυήσεις αποτελούν χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις με βάση το ΔΛΠ 39 και αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Μεταγενέστερα επιμετρούνται στο αναπόσβεστο κόστος βάση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Οι εγγυήσεις καταχωρούνται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν ο Όμιλος έχει το δικαίωμα να αναβάλει την τακτοποίηση της υποχρέωσης για 12 μήνες μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού, οπότε καταχωρούνται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

2.19 Τραπεζικά δάνεια

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

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

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

2.20 Τρέχουσα και Αναβαλλόμενη φορολογία

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

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

Οι θυγατρικές εξωτερικού της Εταιρείας φορολογούνται στο εισόδημά τους, βάσει φορολογικού συντελεστή 15% στη Σερβία, 16% στη Ρουμανία και 12,5% στην Κύπρο.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

Αναβαλλόμενος φόρος ορίζεται ο φόρος ο οποίος αναμένεται να είναι πληρωτέος ή ανακτήσιμος για προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού σε επίπεδο οικονομικών καταστάσεων και των αντίστοιχων φορολογικών βάσεων που έχουν χρησιμοποιηθεί στον υπολογισμό του φορολογητέου κέρδους ή ζημίας και λογίζεται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο υπολογισμού με βάση τον Ισολογισμό. Ωστόσο, τα παραπάνω στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων δεν αναγνωρίζονται σε περίπτωση που η προσωρινή διαφορά προκύπτει από την αρχική αναγνώριση λοιπών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού σε περίπτωση που κατά τη συναλλαγή δεν επηρεάζεται το φορολογητέο ή το λογιστικό κέρδος/ζημία. Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος καθορίζεται χρησιμοποιώντας φορολογικούς συντελεστές (και νόμους) που είχαν τεθεί σε ισχύ ή είχαν ουσιαστικά τεθεί σε ισχύ μέχρι την ημερομηνία του Ισολογισμού και αναμένεται να είναι σε ισχύ τη χρήση που οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις θα καταστούν απαιτητές και οι υποχρεώσεις πληρωτέες.

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

Από τις 29 Σεπτεμβρίου 2005, ημερομηνία έγκρισης λειτουργίας της Εταιρείας ως Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (βάσει του ελληνικού Ν. 2778/1999), η φορολογική βάση της Εταιρείας άλλαξε με αποτέλεσμα η φορολογική υποχρέωση να υπολογίζεται βάσει του ενεργητικού της Εταιρείας και όχι βάσει των κερδών της (σημείωση 25). Ως αποτέλεσμα του φορολογικού καθεστώτος της Εταιρείας, δεν προκύπτουν πλέον προσωρινές διαφορές.

2.21 Παροχές στο προσωπικό

α) Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία

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

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

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

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

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

Το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται άμεσα στα αποτελέσματα.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

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

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

β) Προγράμματα διανομής κερδών και πρόσθετων παροχών

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

2.22 Πρόβλεψεις

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

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

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

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

2.23 Αναγνώριση εσόδων

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

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

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

2.24 Έσοδα από τόκους

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

2.25 Κέρδη ανά Μετοχή

Τα βασικά κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη που αποδίδονται στους μετόχους της μητρικής με το μέσο σταθμικό αριθμό μετοχών. Τα απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας το

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

καθαρό κέρδος που αποδίδεται στους μετόχους της μητρικής με το μέσο σταθμικό αριθμό των μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια του έτους, προσαρμοσμένο με την επίδραση των δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών.

2.26 Παροχές σε Συμμετοχικούς Τίτλους

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

2.27 Διανομή μερισμάτων

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

2.28 Έξοδα από Τόκους

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

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

2.29 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων

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

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

3. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου

3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Ο Όμιλος εκτίθεται σε αρκετούς χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως ο κίνδυνος αγοράς (συναλλαγματικός κίνδυνος, κίνδυνος τιμών και κίνδυνος ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων), ο πιστωτικός κίνδυνος και ο κίνδυνος ρευστότητας. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα χρηματοοικονομικά μέσα τα οποία περιλαμβάνονται στα κονδύλια «Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις», «Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις», «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα», «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις», «Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις», «Βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις», «Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις» και «Δάνεια συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων». Οι λογιστικές αρχές σχετικά με τα παραπάνω χρηματοοικονομικά μέσα περιγράφονται στη σημείωση 2.

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

α) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο Όμιλος έχει διεθνή δραστηριότητα αλλά δεν είναι σημαντικά εκτεθειμένος σε κινδύνους από ξένο νόμισμα. Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει λόγω των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα, των αναγνωρισμένων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που δεν είναι στο λειτουργικό νόμισμα της κάθε εταιρείας του Ομίλου και από τις επενδύσεις του Ομίλου στις θυγατρικές εξωτερικού. Η έκθεση του Ομίλου σε συναλλαγματικό κίνδυνο κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2018 και 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 δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους. Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή τιμών σε μη χρηματοοικονομικά μέσα όπως την αξία των ακινήτων και των μισθωμάτων. Για τη μείωση του κινδύνου τιμών, ο Όμιλος συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με τους περισσότερους μισθωτές διάρκειας 12 έως 20 ετών. Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον ελληνικό Δ.Τ.Κ., καθώς και με τον εναρμονισμένο Δ.Τ.Κ. κατά περίπτωση και σε περίπτωση αποπληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση ως προς το έσοδο του Ομίλου και της Εταιρείας. Επιπλέον, τα περισσότερα μισθωτήρια συμβόλαια των εμπορικών χώρων / καταστημάτων εμπεριέχουν και όρους μισθώματος βάσει ποσοστού καθαρών πωλήσεων του ακινήτου. Τα μεταβλητά μισθώματα, κατά την 31^η Δεκεμβρίου 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 14). 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 +/- €1.622 (31.12.2017: +/- €844).

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο Όμιλος έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις καταθέσεις όψεως και προθεσμίας και τις εμπορικές απαιτήσεις που προκύπτουν από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Ωστόσο, δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές, αφού έχουν αναπτυχθεί διαδικασίες, έτσι ώστε να διασφαλίζεται ότι οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα και ότι οι ταμειακές συναλλαγές περιορίζονται μόνο σε πιστωτικά ιδρύματα. Ο Όμιλος λαμβάνει εγγυήσεις για συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης. Εάν για τους πελάτες υπάρχει πιστοληπτική αξιολόγηση, τότε χρησιμοποιείται η εν λόγω αξιολόγηση. Αν δεν υπάρχει πιστοληπτική αξιολόγηση, τότε πραγματοποιείται έλεγχος της πιστοληπτικής ικανότητας του πελάτη, λαμβάνοντας υπόψη την οικονομική του κατάσταση, την προηγούμενη εμπειρία καθώς και άλλους παράγοντες. Να σημειωθεί ότι ο Όμιλος τοποθετεί τα χρηματικά του διαθέσιμα σε συστημικές τράπεζες και θυγατρικές συστημικών τραπεζών. Πιο συγκεκριμένα κατά την 31.12.2018 το 94% περίπου των διαθεσίμων του Ομίλου βρίσκεται σε ελληνικές συστημικές τράπεζες και το υπολειπόμενο 6% περίπου σε χώρες της Νέας Ευρώπης.

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

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

Η ρευστότητα του Ομίλου παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Παρακάτω παρουσιάζεται η ανάλυση με τις λήξεις των χρηματοοικονομικών στοιχείων και υποχρεώσεων (οι πίνακες περιλαμβάνουν μη προεξοφλημένες ροές για τόκους και κεφάλαιο):

Για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2018:

Όμιλος

	Μέχρι 1 έτος	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία				
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	-	2.025	1.843	982
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	13.551	-	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	64.003	-	-	-
	77.554	2.025	1.843	982
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις				
Δάνεια συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	28.464	61.244	141.293	17.608
Εγγυήσεις	495	127	1.616	3.496
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (συμπεριλαμβανομένων μερισμάτων)	4.491	-	-	-
	33.450	61.371	142.909	21.104

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Εταιρεία

	Μέχρι 1 έτος	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία				
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	-	1.466	1.267	11.462
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	12.812	-	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	55.838	-	-	-
	68.650	1.466	1.267	11.462
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις				
Δάνεια συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	12.975	60.277	131.832	9.521
Εγγυήσεις	389	127	1.459	3.487
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (συμπεριλαμβανομένων μερισμάτων)	3.436	-	-	-
	16.800	60.404	133.291	13.008

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

Όμιλος

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

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Εταιρεία

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

3.2 Προσδιορισμός των εύλογων αξιών

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

Επίπεδο 1: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με βάση τις δημοσιευμένες τιμές αγοράς που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς για όμοια περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις.

Επίπεδο 2: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται είτε άμεσα είτε έμμεσα σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς.

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

Κατά την 31^η Δεκεμβρίου 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 κλειόμενης χρήσεως δεν υπήρξαν μεταφορές μεταξύ των Επιπέδων 1 και 2, ούτε μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3 για τη μέτρηση της εύλογης αξίας.

3.3 Διαχείριση κεφαλαίου

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

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

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

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

Παρακάτω παρουσιάζονται οι δείκτες μόχλευσης (total debt ratio) κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2018 και 31^η Δεκεμβρίου 2017:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Δάνεια συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	226.242	138.063	195.294	115.631
Σύνολο Στοιχείων Ενεργητικού	1.160.625	1.069.848	1.075.752	1.003.297
Δείκτης Μόχλευσης	19%	13%	18%	12%

4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

α) Εκτίμηση της «εύλογης αξίας» των επενδύσεων σε ακίνητα

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

Επίπεδο 1: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με βάση τις δημοσιευμένες τιμές αγοράς που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς για όμοια περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις.

Επίπεδο 2: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται είτε άμεσα είτε έμμεσα σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς.

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

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

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

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

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

(iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και τη χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

Οι κυριότεροι παράμετροι που επηρεάζουν την αποτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων του Ομίλου είναι αυτές που σχετίζονται με τα προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια στην αγορά, καθώς και τα κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια.

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

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

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

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

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

5. Πληροφόρηση κατά τομέα

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

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

Η Διοίκηση αξιολογεί την επίδοση των τομέων δραστηριότητας βασιζόμενη στα λειτουργικά κέρδη συμπεριλαμβανομένου και των χρηματοοικονομικών εξόδων και πριν από την Εταιρική Κοινωνική Ευθύνη, τις αμοιβές και έξοδα προσωπικού- Δ.Σ., τις αποσβέσεις παγίων στοιχείων και τα λοιπά έσοδα και έξοδα. Παρακάτω παρατίθεται συμφωνία μεταξύ των λειτουργικών κερδών των τομέων δραστηριότητας που αξιολογούνται από τη Διοίκηση και των καθαρών κερδών του Ομίλου, όπως εμφανίζονται στην Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων την 31.12.2018 και 31.12.2017.

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

Α) Λειτουργικοί τομείς Ομίλου

Για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2018:

	Βιομηχανικά Γραφεία	Κτίρια / Καταστήματα	Εμπορικοί Χώροι Χρήση	Μικτή Χρήση	Ειδική Χρήση	Σύνολο
ΠΩΛΗΣΕΙΣ						
Έσοδα ενοικίων	24.896	4.163	24.061	14.535	4.824	72.479
(Έξοδα) κοινοχρήστων	(46)	-	-	(8)	-	(54)
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	114	-	-	-	-	114
Σύνολο	24.964	4.163	24.061	14.527	4.824	72.539
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ						
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	2.001	781	7.541	6.765	1.080	18.168
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(715)	(137)	(620)	(482)	(158)	(2.112)
Φόροι σχετιζόμενοι με ακίνητα	(2.228)	(392)	(2.266)	(1.353)	(454)	(6.693)
Προβλέψεις έναντι επισφαλών απαιτήσεων	(6)	-	-	-	-	(6)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(6.364)	(31)	(2)	(16)	-	(6.413)
Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	17.652	4.384	28.714	19.441	5.292	75.483
Συμφωνία καθαρών κερδών χρήσης:						
Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα						75.483
Χρηματοοικονομικά έσοδα						849
Λοιπά έξοδα						(16.424)
Λοιπά έσοδα						390
Αρνητική υπεραξία από συμμετοχή σε κοινοπραξία						1.390
Κέρδος από αλλαγή στη μέθοδο ενοποίησης κοινοπραξίας						47
Αρνητική υπεραξία από εξαγορά θυγατρικής						1.162
Μερίδιο αποτελέσματος από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης						(3.134)
Φόροι						(8.491)
Καθαρά κέρδη χρήσης						51.272

Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων ανά τομέα:

	Βιομηχανικά Γραφεία	Εμπορικοί Χώροι Κτίρια / Καταστήματα	Μικτή Χρήση	Ειδική Χρήση	Σύνολο	
Αγορά ακινήτων επένδυσης	-	-	-	15.383	-	15.383
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	1.430	204	221	1.166	529	3.550
Σύνολο	1.430	204	221	16.549	529	18.933

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

	Βιομηχανικά Γραφεία	Εμπορικοί Χώροι Κτίρια / Καταστήματα	Μικτή Χρήση	Ειδική Χρήση	Σύνολο	
ΠΩΛΗΣΕΙΣ						
Έσοδα ενοικίων	23.939	4.175	20.744	11.416	4.762	65.036
(Έξοδα) κοινοχρήστων	(46)	-	-	(5)	-	(51)
Σύνολο	23.893	4.175	20.744	11.411	4.762	64.985

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ

Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	987	84	11.611	5.260	913	18.855
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(1.216)	(245)	(910)	(658)	(279)	(3.308)
Φόροι σχετιζόμενοι με ακίνητα	(2.093)	(374)	(1.869)	(1.010)	(427)	(5.773)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(4.040)	(65)	(2)	(70)	-	(4.177)
Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	17.531	3.575	29.574	14.933	4.969	70.582

Συμφωνία καθαρών κερδών χρήσης:

Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	70.582
Χρηματοοικονομικά έσοδα	993
Λοιπά έξοδα	(9.525)
Λοιπά έσοδα	134
Κέρδος από απώλεια ελέγχου σε θυγατρική	253
Κέρδος από μεταβολή ποσοστού συμμετοχής σε κοινοπραξία	163
Μερίδιο αποτελέσματος από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης	8.474
Φόροι	(7.927)
Καθαρά κέρδη χρήσης	63.147

Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων ανά τομέα:

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

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Β) Γεωγραφικοί τομείς

Για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2018:

	Σύνολο εσόδων	Μη κυκλοφορούν ενεργητικό
Ελλάδα	66.893	993.066
Ρουμανία	4.889	70.946
Σερβία	757	14.151
	72.539	1.078.163

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

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

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

Τα έσοδα από μισθώσεις τα οποία υπερβαίνουν το 10% των συνολικών εσόδων του Ομίλου της χρήσης 2018, προέρχονται από το χαρτοφυλάκιο του ΤΑΙΠΕΔ (20%), τον Όμιλο Eurobank Ergasias (19%) και την Praktiker (14%).

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

6. Επενδύσεις σε ακίνητα

	Όμιλος	
	31/12/2018	31/12/2017
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	954.393	849.978
Προσθήκες:		
Αγορές ακινήτων επένδυσης	15.383	86.852
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	3.550	2.283
Απόκτηση ακινήτου μέσω εξαγοράς κοινοπραξίας	19.315	-
Πωλήσεις	(1.956)	-
Μεταφορά σε ενσώματα πάγια - ιδιοχρησιμοποιούμενο	(628)	(3.575)
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	18.168	18.855
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	1.008.225	954.393

	Εταιρεία	
	31/12/2018	31/12/2017
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	804.995	696.998
Προσθήκες:		
Αγορές ακινήτων επένδυσης	15.383	86.852
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	3.007	2.226
Πωλήσεις	(1.956)	-
Μεταφορά σε ενσώματα πάγια - ιδιοχρησιμοποιούμενο	(564)	-
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	18.223	18.919
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	839.088	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 ανώδομή 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 πολώροφου κτιρίου στη συμβολή των οδών Ομήρου 2 και Σταδίου στο κέντρο της Αθήνας. Συγκεκριμένα, πρόκειται για κτίριο εξαιρετικής προβολής με ανεμπόδιση 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 €234).

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), εξαγοράζοντας το 100% των μετοχών της κυπριακής εταιρείας Staynia Holdings Ltd (σημείωση 8). Η Εταιρεία ελέγχει πλέον το 100% της PPP1, καθώς ήδη τον Οκτώβριο του 2016 είχε αποκτήσει άμεσα το 50% των μετοχών αυτής. Συνέπεια του ανωτέρω ήταν η ενσωμάτωση του ακινήτου της PPP1 στο κονδύλι “Επενδύσεις σε ακίνητα” του Ομίλου ύψους €19.315, σύμφωνα με την εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου κατά την 24^η Ιουλίου 2018.

Την 20^η Δεκεμβρίου 2018, η Εταιρεία προέβη στην πώληση οριζοντίων ιδιοκτησιών κυριότητας της που βρίσκονται εντός πολώροφου κτιρίου στη συμβολή των οδών Λευκάδος 31 και Ευελπίδων 47^Α στην Αθήνα (Συγκρότημα Λουζιτάνια). Πιο συγκεκριμένα πρόκειται για τρεις οριζόντιες ιδιοκτησίες 3^{ου}, 4^{ου} και 5^{ου} ορόφου γραφειακών χώρων και μία οριζόντια ιδιοκτησία βοηθητικών χρήσεων. Η επιφάνεια του συνόλου των ως άνω οριζοντίων ιδιοκτησιών ανέρχεται σε 2.889,98 τ.μ. Το τίμημα για την πώληση του συνόλου των οριζοντίων ιδιοκτησιών ανήλθε σε €2.070 ποσό το οποίο είναι εισπρακτέο κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2018. Η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου κατά την 30^η

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Ιουνίου 2018 ήταν €1.956. Από την εν λόγω πώληση η Εταιρεία πραγματοποίησε κέρδος ύψους €114, το οποίο αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα της κλειόμενης χρήσης.

Για τον Όμιλο και την Εταιρεία εντός της κλειόμενης χρήσης διενεργήθηκε μεταφορά επενδύσεων σε ακίνητα που απεικονίζονται στην εύλογη αξία, σε ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα συνολικού ποσού €628 και €564 αντίστοιχα. Οι εν λόγω μεταφορές αφορούν τους χώρους στάθμευσης των ακινήτων που βρίσκονται στη Λ. Κηφισίας 117 και Αγίου Κωνσταντίνου 50, καθώς και μέρος του ακινήτου που βρίσκεται στη Λ. Κηφισίας 117 το οποίο μισθώθηκε από άλλη εταιρεία του Ομίλου.

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	2018	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	-	-	-	15.383	-	-	-	-	-	15.383	86.852
-Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	1.368	204	221	1.166	529	-	62	-	-	3.550	2.283
-Απόκτηση ακινήτου μέσω εξαγοράς κοινοπραξίας	19.315	-	-	-	-	-	-	-	-	19.315	-
-Πωλήσεις	(1.956)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.956)	-
- Μεταφορά σε ενσώματα πάγια - ιδιοχρησιμοποιούμενο	-	-	-	(628)	-	-	-	-	-	(628)	(3.575)
-Καθαρό κέρδος/(ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	4.663	781	6.658	6.520	1.080	859	(2.662)	245	24	18.168	18.855
Εύλογη αξία λήξης 31 Δεκεμβρίου	288.641	53.616	308.979	225.661	50.070	10.240	56.867	13.059	1.092	1.008.225	954.393

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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	288.641	80% μεθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος ή μέθοδος εισοδήματος	1.955	9% -13%
Ελλάδα	Βιομηχανικά Κτίρια	53.616	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	308.979	80% μεθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	2.169	8% -10,75%
Ελλάδα	Μικτή Χρήση	225.661	80% μεθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	1.412	8,75% -10,75%
Ελλάδα	Ειδική χρήση	50.070	80% μεθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% μέθοδος εισοδήματος	410	11,75% - 12,75%
Ρουμανία	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	10.240	80% μεθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	70	9,90%
Ρουμανία	Γραφεία	56.867	80% μεθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	357	9,40% -9,90%
Σερβία	Μικτή Χρήση	13.059	80% μεθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	101	10,50%
Σερβία	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	1.092	80% μεθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	7	10,75%
	Σύνολο	1.008.225			

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

Εάν κατά την 31^η Δεκεμβρίου 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 €23.578 χαμηλότερη ή €24.779 υψηλότερη.

Η αξία αποτίμησης των ακινήτων που έχουν αποκτηθεί με χρηματοδοτική μίσθωση κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2018 ανέρχεται σε €15.363 (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

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

μέθοδο προεξοφλημένων ταμειακών ροών. Σημειώνεται ότι στα ακίνητα με μισθωτή το δημόσιο και μόνο σε αυτά έχει χρησιμοποιηθεί η μέθοδος εισοδήματος αντί της συγκριτικής μεθόδου.

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

7. Ενσώματα πάγια στοιχεία

Όμιλος

	Οικόπεδα και κτίρια	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Αξία κτήσεως:			
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2017	3.880	666	4.545
Μεταφορά σε ενσώματα πάγια - ιδιοχρησιμοποιούμενο	3.575	-	3.575
Προσθήκες	125	26	151
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	7.580	692	8.271
Σωρευμένες αποσβέσεις:			
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2017	327	490	817
Αποσβέσεις χρήσης	89	21	110
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	416	511	927
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2017	7.164	181	7.345
Αξία κτήσεως:			
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2018	7.580	692	8.272
Μεταφορά σε ενσώματα πάγια - ιδιοχρησιμοποιούμενο	628	-	628
Προσθήκες	9	140	149
Πωλήσεις	-	(26)	(26)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	8.217	806	9.023
Σωρευμένες αποσβέσεις:			
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2018	416	511	927
Αποσβέσεις χρήσης	171	47	218
Πωλήσεις	-	(20)	(20)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	587	538	1.125
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2018	7.630	268	7.898

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Εταιρεία

	Οικόπεδα και κτίρια	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Αξία κτήσεως:			
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2017	3.441	631	4.072
Προσθήκες	125	25	150
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	3.566	656	4.222
Σωρευμένες αποσβέσεις:			
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2017	296	479	776
Αποσβέσεις χρήσης	72	15	87
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	368	494	863
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2017	3.198	161	3.359
Αξία κτήσεως:			
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2018	3.566	656	4.222
Μεταφορά σε ενσώματα πάγια - ιδιοχρησιμοποιούμενο	564	-	564
Προσθήκες	9	139	148
Πωλήσεις	-	(26)	(26)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	4.139	769	4.908
Σωρευμένες αποσβέσεις:			
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2018	368	494	863
Αποσβέσεις χρήσης	83	41	124
Πωλήσεις	-	(20)	(20)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	451	515	967
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2018	3.688	254	3.941

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

8. Συμμετοχή σε θυγατρικές

	Έδρα	Ποσοστό συμμετοχής	31/12/2018	31/12/2017
Reco Real Property A.D.	Σερβία	100%	12.240	17.240
Eliade Tower S.A.	Ρουμανία	99,99%	6.574	9.037
Retail Development S.A.	Ρουμανία	99,99%	3.561	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%	310	110
Piraeus Port Plaza 1	Ελλάδα	51,96%	2.970	-
Staynia Holdings Ltd	Κύπρος	100%	3.908	-
			93.049	94.434

Την 24^η Ιουλίου 2018, η Εταιρεία εξαγόρασε το 100% των μετοχών της κυπριακής εταιρείας Staynia Holdings Ltd έναντι τιμήματος €3.873, η οποία κατείχε άμεσα το 50% των μετοχών της ανώνυμης εταιρείας «Piraeus Port Plaza 1» (PPP1).

Αποτέλεσμα της ανωτέρω εξαγοράς, ήταν η μετατροπή της PPP1 από κοινοπραξία σε θυγατρική αρχικού ποσού συμμετοχής €2.800, καθώς πλέον η Εταιρεία ελέγχει το 100% της PPP1 (51,96% άμεσα και 48,04% έμμεσα μέσω της Staynia Holdings Ltd).

Την 05^η Νοεμβρίου 2018 εγκρίθηκε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου στη Staynia Holdings Ltd ύψους €35.

Την 09^η Νοεμβρίου 2018 εγκρίθηκε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου στη PPP1 ύψους €170 με καταβολή μετρητών.

Την 20^η Δεκεμβρίου 2018 εγκρίθηκε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου στη Grivalia New Europe S.A. ύψους €200 με καταβολή μετρητών.

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

9. Συμμετοχή σε κοινοπραξίες

Την 12^η Μαρτίου 2018, η τουριστική πλατφόρμα της Εταιρείας με την επωνυμία Grivalia Hospitality S.A. ολοκλήρωσε την εξαγορά του 80% της εταιρείας Ναυσικά Α.Ε., 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 τουριστική πλατφόρμα της Εταιρείας με την επωνυμία Grivalia Hospitality S.A. εξαγόρασε την ξενοδοχειακή μονάδα Meli Palace στην Κρήτη. Πιο συγκεκριμένα, η Grivalia Hospitality S.A. 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..

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Την 15^η Ιουνίου 2018, βάσει της Έκτακτης Αυτόκλητης Καθολικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της εταιρείας με δ.τ. «Piraeus Port Plaza 1» (PPP1), 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. Την 24^η Ιουλίου 2018, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την έμμεση απόκτηση του 50% των μετοχών της PPP1, εξαγοράζοντας το 100% των μετοχών της κυπριακής εταιρείας Staynia Holdings Ltd (σημείωση 8).

Την 25^η Ιουλίου 2018, η Εταιρεία ολοκλήρωσε τη νέα αύξηση μετοχικού κεφαλαίου στην τουριστική της πλατφόρμα Grivalia Hospitality S.A., 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 καταβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Grivalia Hospitality ανέρχεται πλέον σε €180.000 και θα χρησιμοποιηθεί για την απρόσκοπτη εκτέλεση του επενδυτικού σχεδίου της εταιρείας.

Την 01^η Αυγούστου 2018, η τουριστική πλατφόρμα της Εταιρείας με την επωνυμία Grivalia Hospitality S.A. σε συνεργασία με την Dolphin Capital Partners («Dolphin») προχώρησαν σε συμφωνία εξαγοράς του 100% του Amanzoe από την εισηγμένη στο χρηματιστήριο του Λονδίνου Dolphin Capital Investors («DCI»), κατά ποσοστό 85% η Grivalia Hospitality S.A. και κατά 15% η Dolphin με τους ίδιους όρους. Το καθαρό τίμημα που καταβλήθηκε στην DCI από τους αγοραστές κατά την αναλογία τους ανήλθε στα (ποσό σε €) €5,8 εκ. και επιπροσθέτως οι αγοραστές ανέλαβαν όλες τις υφιστάμενες δανειακές υποχρεώσεις του Amanzoe οι οποίες ανέρχονται σε (ποσό σε €) €76,5 εκ.. Βάσει σχετικής συμφωνίας των μερών, η Dolphin συνεχίζει την επιτυχημένη διαχείριση του Amanzoe δίνοντας έμφαση στην ανάπτυξη και πώληση νέων βιλών, καθώς και στην εισαγωγή νέων concept τα οποία θα δημιουργήσουν τις κατάλληλες προϋποθέσεις για την επέκταση της ωφέλιμης περιόδου λειτουργίας του. Το Amanzoe, αποτελεί την πρώτη σύνθετη ανάπτυξη ξενοδοχειακού συγκροτήματος και πολυτελών επαύλεων που σχεδίασε και υλοποίησε ο όμιλος Dolphin Capital στο Πόρτο Χέλι. Το Amanzoe ήδη από την έναρξη της λειτουργίας του το 2012, αναγνωρίστηκε διεθνώς ως κορυφαίος τουριστικός προορισμός και σήμερα θεωρείται το πιο πολυτελές θέρετρο της Ευρώπης. Το Amanzoe εκτείνεται σε έκταση περίπου 1.000.000 τ.μ. και περιλαμβάνει υλοποιημένη και σχεδιαζόμενη συνολική δόμηση περίπου 69.000 τ.μ..

Την 17^η Σεπτεμβρίου 2018, η Εταιρεία απέκτησε το 49% των μετοχών της ανώνυμης εταιρείας με δ.τ. «Piraeus Port Plaza 2» (PPP2) έναντι τιμήματος €3.615. Η PPP2 έχει στην κατοχή της ένα μοναδικό ακίνητο στον Πειραιά το οποίο αποτελεί τμήμα πρώην εγκαταστάσεων της «Παπαστράτος» και είναι όμορο του προσφάτως αποπερατωμένου κτιρίου ιδιοκτησίας της PPP1, εταιρεία την οποία η Grivalia ελέγχει ήδη κατά 100%. Το ακίνητο θα αναβαθμιστεί και θα μετατραπεί από πρώην βιομηχανικό χώρο σε συγκρότημα γραφείων σύγχρονων προδιαγραφών, σύμφωνα με τα διεθνή πρότυπα βιωσιμότητας συνολικής επιφάνειας 26.755 τ.μ. (συμπεριλαμβανομένων των υπογείων θέσεων στάθμευσης και βοηθητικών χώρων). Το ακίνητο θα εκμισθωθεί σε πολυεθνική εταιρεία παροχής υπηρεσιών βάσει σχετικού προσυμφώνου που έχει ήδη υπογραφεί. Η Grivalia έχει προσυμφωνήσει να εξαγοράσει το υπόλοιπο 51% της PPP2 μετά το πέρας της μετασκευής του ακινήτου και με την παράδοσή του προς χρήση από το μισθωτή.

Την 23^η Οκτωβρίου 2018, βάσει της συνεδρίασης του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας PPP2 λήφθηκε η απόφαση για αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου έως €3.000 με καταβολή μετρητών από τους υφιστάμενους μετόχους. Η Εταιρεία κατέβαλε μετρητά €613 την 28^η Σεπτεμβρίου 2018 και €858 την 29^η Οκτωβρίου 2018 έναντι αύξησης μετοχικού κεφαλαίου που αντιστοιχούν στο ποσοστό συμμετοχής της. Η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου εγκρίθηκε από την Έκτακτη Αυτόκλητη Καθολική Γενική Συνέλευση της PPP2 την 28^η Δεκεμβρίου 2018.

Την 29^η Οκτωβρίου 2018, η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή προσυμφώνου για την απόκτηση μετοχών της εταιρείας με την επωνυμία Value Τουριστική Α.Ε.. Σημειώνεται πως η Value Τουριστική Α.Ε. πλειοδότησε στη δημόσια διαδικασία εκποίησης του αυτοτελούς κτιρίου γραφείων, συνολικής επιφάνειας 14.427 τ.μ., στη συμβολή των οδών Ηλία Ηλιού και Μίνωος στο Νέο Κόσμο το οποίο ανήκε στην εταιρεία Χ.Κ. ΤΕΓΟΠΟΥΛΟΣ Α.Ε. μέχρι την πτώχευσή της. Το τίμημα που προσφέρθηκε ανήλθε σε (ποσό σε €) €10,89 εκ.. Η υπογραφή του σχετικού συμβολαίου μεταβίβασης του ακινήτου θα λάβει χώρα κατόπιν ολοκλήρωσης των διαδικαστικών ενεργειών που προβλέπονται από το νόμο. Την 19^η Δεκεμβρίου 2018, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση του 49% των μετοχών της Value Τουριστική Α.Ε. έναντι τιμήματος €1.813, αποτελώντας κοινοπραξία με σκοπό την ανακαίνιση του υφιστάμενου κτιρίου και την αναβάθμιση του σε σύγχρονο επαγγελματικό ακίνητο.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Την 21^η Δεκεμβρίου 2018, η Εταιρεία απέκτησε το 49% των μετοχών της ανώνυμης εταιρείας με δ.τ. «Piraeus Port Plaza 3» (PPP3) έναντι τιμήματος €5.038. Η PPP3 έχει στην κατοχή της ένα μοναδικό ακίνητο στον Πειραιά το οποίο είναι το πρώην εργοστάσιο καπνοβιομηχανίας και καπναποθηκών της «Παπαστράτος» και είναι όμορο του κτιρίου ιδιοκτησίας της PPP1 και του ακινήτου ιδιοκτησίας της PPP2, εταιρειών στις οποίες η Grivalia συμμετέχει ήδη μετοχικά κατά 100% και 49% αντίστοιχα. Η επένδυση περιλαμβάνει τη συμμετοχή της Grivalia σε κοινοπραξία με σκοπό την ανακατασκευή των υφιστάμενων εγκαταστάσεων. Το ακίνητο θα αναβαθμιστεί και θα μετατραπεί από πρώην βιομηχανικό χώρο σε συγκρότημα γραφείων, καταστημάτων και θέσεων στάθμευσης σύγχρονων προδιαγραφών σύμφωνα με τα διεθνή πρότυπα βιωσιμότητας συνολικής επιφάνειας 43.992 τ.μ. (συμπεριλαμβανομένων των υπογείων θέσεων στάθμευσης και βοηθητικών χώρων). Η Grivalia έχει προσυμφωνήσει να εξαγοράσει το υπόλοιπο 51% της PPP3 μετά το πέρας της μετασκευής του ακινήτου.

Κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2018 σε επίπεδο Ομίλου προέκυψε ζημιά από το αποτέλεσμα των συμμετοχών που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης συνολικού ποσού €3.134 ως ακολούθως:

- Ζημιά ποσού €893 από την κοινοπραξία PPP1 για την περίοδο από 01.01.2018 έως 24.07.2018, ημερομηνία μετατροπής της PPP1 από κοινοπραξία σε θυγατρική
- Ζημιά ποσού €1.744 από την κοινοπραξία Grivalia Hospitality S.A.
- Ζημιά ποσού €448 από την κοινοπραξία PPP2
- Ζημιά ποσού €46 από την κοινοπραξία PPP3
- Ζημιά ποσού €3 από την κοινοπραξία Value Τουριστική Α.Ε.

Κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2018 σε επίπεδο Εταιρείας και Ομίλου η συμμετοχή στη Grivalia Hospitality S.A. (25%) ανέρχεται σε ποσό €44.873 και €48.853 αντίστοιχα, η συμμετοχή στη PPP2 (49%) ανέρχεται σε ποσό €5.085 και €5.664 αντίστοιχα, η συμμετοχή στη PPP3 (49%) ανέρχεται σε ποσό €5.038 και €5.356 αντίστοιχα και η συμμετοχή στη Value Τουριστική Α.Ε. (49%) ανέρχεται σε ποσό €1.814 και €1.811 αντίστοιχα.

10. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Στο κονδύλι “Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις” της Εταιρείας κατά την 31^η Δεκεμβρίου 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 €3.140 (31.12.2017: €2.857). Τέλος, περιλαμβάνεται ποσό €485 (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 31^η Δεκεμβρίου 2018, περιλαμβάνεται η δεδουλευμένη απαίτηση ενοικίων ποσού €4.268 (31.12.2017: €3.410), καθώς και η μακροπρόθεσμη απαίτηση ποσού €582 (31.12.2017: €2.330) που ανέλαβε η εταιρεία «Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτης Ανώνυμη Εμπορική Εταιρεία».

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

11. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Εμπορικές απαιτήσεις	6.500	5.188	5.959	4.505
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	30	3.190	67	3.066
Λοιπές απαιτήσεις	3.861	2.006	3.787	1.936
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	13.551	7.261	12.812	6.606

Οι εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας και του Ομίλου κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2018 αυξήθηκαν κυρίως λόγω της καθυστέρησης καταβολής μέρους των ενοικίων από το Ελληνικό Δημόσιο.

Οι εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας την 31^η Δεκεμβρίου 2018 περιλαμβάνουν προβλέψεις επισφαλών πελατών ποσού €1.662 (31.12.2017: €1.662).

Οι εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου την 31^η Δεκεμβρίου 2018 περιλαμβάνουν προβλέψεις επισφαλών πελατών ποσού €2.135 (31.12.2017: €2.129). Εντός της κλειόμενης χρήσης σχηματίστηκε ποσό €6 το οποίο αφορά απαιτήσεις από μισθώματα της θυγατρικής εταιρείας Eliade Tower S.A..

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

Η ενηλικίωση των εμπορικών απαιτήσεων αναλύεται ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Εμπορικές απαιτήσεις				
Εισπρακτέες εντός πιστωτικής περιόδου	4.848	5.134	4.307	4.451
Εισπρακτέες μετά τη λήξη της πιστωτικής περιόδου μη απομειωμένες:				
- μεταξύ 4 και 6 μηνών	1.652	54	1.652	54
- πάνω από 6 μήνες	-	-	-	-
Επισφαλείς απαιτήσεις	2.135	2.129	1.662	1.662
Μείον: Πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις μετά τη λήξη της πιστωτικής περιόδου	(2.135)	(2.129)	(1.662)	(1.662)
	6.500	5.188	5.959	4.505

Στις απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη του Ομίλου και της Εταιρείας κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2018, περιλαμβάνονται βραχυπρόθεσμα δάνεια μετόχων συνολικού ποσού €2.900 πληρωτέα από την κοινοπραξία PPP2. Τα εν λόγω δάνεια είναι έντοκα και οι τόκοι αναγνωρίζονται στα χρηματοοικονομικά έσοδα. Την 31^η Ιανουαρίου 2019, τα εν λόγω δάνεια μετόχων εξοφλήθηκαν ολοσχερώς από την PPP2.

Τέλος, στις λοιπές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται το τίμημα από την πώληση του συνόλου των οριζοντίων ιδιοκτησιών ποσού €2.070, ποσό το οποίο είναι εισπρακτέο κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2018 (σημείωση 6).

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

12. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Ταμείο	2	2	-	-
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	64.001	44.723	55.838	40.385
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	64.003	44.725	55.838	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 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

13. Ίδια Κεφάλαια

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

	Αριθμός μετοχών (γύ.)	Μετοχικό Κεφάλαιο	Επιστροφή Μετοχικού Κεφαλαίου προς τους Μετόχους	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Ίδιες Μετοχές - ονομαστική αξία	Ίδιες Μετοχές - υπέρ το άρτιο	Αποθεματικό παροχών σε συμμετοχικούς τίτλους	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2017	97.214	215.684	-	571.234	(8.617)	(17.340)	3.682	12.596	85.886	863.125
Αγορά ιδίων μετοχών	(1)	-	-	-	(2)	(5)	-	-	-	(7)
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	-	-	-	-	-	-	63.147	63.147
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-	-	-	-	(85)	(3)	(88)
Μερίδιο λοιπών συνολικών εσόδων σε κοινοπραξίες που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	-	-	-	-	-	-	-	(687)	-	(687)
Αναλογιστικές (ζημιές) υποχρέωσης αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία μετά από θόδους	-	-	-	-	-	-	-	(76)	14	(62)
Μεταβολές στην εύλογη αξία των διαθεσίμων προς πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	-	-	-	-	-	-	-	86	-	86
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού θνηγατρικής εσωτερικού	-	-	-	-	-	-	-	433	(433)	-
Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους	-	-	-	-	-	-	1.178	-	-	1.178
Μέρισμα χρήσης 2016 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	-	-	-	-	-	(18.488)	(18.488)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	97.213	215.684	-	571.234	(8.619)	(17.345)	4.860	12.267	130.123	908.204
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2018	97.213	215.684	-	571.234	(8.619)	(17.345)	4.860	12.267	130.123	908.204
Αγορά ιδίων μετοχών	(811)	-	-	-	(1.727)	(4.930)	-	-	-	(6.657)
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	-	-	-	-	-	-	51.272	51.272
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-	-	-	-	(14)	-	(14)
Αναλογιστικό κέρδος υποχρέωσης αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία μετά από θόδους	-	-	-	-	-	-	-	53	-	53
Μεταβολές στην εύλογη αξία των διαθεσίμων προς πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	-	-	-	-	-	-	-	(86)	-	(86)
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού θνηγατρικής εσωτερικού	-	-	-	-	-	-	-	243	(243)	-
Μεταφορά λοιπών αποθεματικών στα κέρδη εις νέον	-	-	-	-	-	-	-	(2.224)	2.224	-
Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους	-	-	-	-	-	-	(4.860)	-	-	(4.860)
Επιστροφή Μετοχικού Κεφαλαίου προς τους Μετόχους	-	-	(40.489)	-	-	-	-	-	-	(40.489)
Μέρισμα χρήσης 2017 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	-	-	-	-	-	(35.441)	(35.441)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	96.402	215.684	(40.489)	571.234	(10.346)	(22.275)	-	10.239	147.935	871.982
Επιστροφή Μετοχικού Κεφαλαίου προς τους Μετόχους	-	(40.489)	40.489	-	-	-	-	-	-	-
Ακύρωση ιδίων μετοχών	-	(10.346)	-	(22.275)	10.346	22.275	-	-	-	-
Υπόλοιπο μετά την Επιστροφή Κεφαλαίου και την ακύρωση Ιδίων Μετοχών	96.402	164.849	-	548.959	-	-	-	10.239	147.935	871.982

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Ο συνολικός αριθμός εγκεκριμένων κοινών μετοχών κατά την 31^η Δεκεμβρίου 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 Εταιρεία εντός της κλειόμενης χρήσης προέβη σε αγορά 810.784 ιδίων μετοχών συνολικού κόστους €6.657 με μέση τιμή κτήσης (ποσό σε €) €8,21 ανά μετοχή σύμφωνα και με την απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της 21^{ης} 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 31^η Δεκεμβρίου 2018 η Εταιρεία κατείχε 4.857.273 ίδιες μετοχές συνολικού κόστους €34.462, εξαιρουμένης της πώλησης δικαιωμάτων ιδίων μετοχών ποσού €1.841, με μέση τιμή κτήσης (ποσό σε €) €7,09 ανά μετοχή. Την 31^η Δεκεμβρίου 2017 η Εταιρεία κατείχε 4.046.489 ίδιες μετοχές συνολικού κόστους €27.805, εξαιρουμένης της πώλησης δικαιωμάτων ιδίων μετοχών ποσού €1.841, με μέση τιμή κτήσης (ποσό σε €) €6,87 ανά μετοχή.

Κατά την 31.12.2018 η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας με πρόσωπα άνω του 5% είναι η ακόλουθη:

• Fairfax Financial Holdings Limited	51,43%
• Pacific Investment Management Company LLC	5,00%
• Julius Baer Group Ltd	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.

Την 20^η Δεκεμβρίου 2018, με βάση σχετική ενημέρωση που έλαβε η Εταιρεία από την Pacific Investment Management Company LLC, η εταιρεία Lilium S.a r.l. η οποία κατείχε ποσοστό μικρότερο του 5% επί του Μετοχικού Κεφαλαίου και δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας, μεταβίβασε όλες τις μετοχές της Εταιρείας που κατείχε στην εταιρεία με την επωνυμία LVS III LP. Σημειώνεται ότι η Pacific Investment Management Company LLC διαχειρίζεται και τις δύο ανωτέρω εταιρείες, συνεπώς δεν έχει υπάρξει μεταβολή επί των συνολικών μετοχών και δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας που διαχειρίζεται η Pacific Investment Management Company LLC το οποίο συνολικά ανέρχεται σε 5,00%.

Την 11^η Ιανουαρίου 2019, με βάση σχετική ενημέρωση που έλαβε η Εταιρεία από την Julius Baer Group Ltd, η εταιρεία Julius Baer Group Ltd στις 13 Δεκεμβρίου 2018 κατείχε έμμεσα μέσω των διαχειριζόμενων εταιρειών Kairos International SICAV και Kairos Pegasus SA ποσοστό 5,00% επί του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας, ήτοι 5.065.503 μετοχές και δικαιώματα ψήφου. Επιπροσθέτως, σύμφωνα με την προαναφερθείσα ενημέρωση, η Kairos Partners SGR SpA, θυγατρική και ελεγχόμενη εταιρεία της Julius Baer Group Ltd στις 08 Ιανουαρίου 2019, κατείχε έμμεσα, μέσω της διαχειριζόμενης εταιρείας Kairos International SICAV, ποσοστό 5,07% επί του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, ήτοι 5.136.171 μετοχές και δικαιώματα ψήφου. Συνεπεία των προαναφερθέντων, η Julius Baer Group Ltd στις 08 Ιανουαρίου 2019 κατείχε έμμεσα μέσω διαχειριζόμενων εταιρειών από τη Julius Baer Group Ltd ή από θυγατρικές της ποσοστό 7,12% 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 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Την 17^η Δεκεμβρίου 2018, η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων αποφάσισε τα ακόλουθα:

- Τη μείωση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας κατά ποσό €10.346 μέσω της ακύρωσης 4.857.273 ιδίων μετοχών της Εταιρείας που αντιστοιχούν σε ποσοστό 4,80% περίπου του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας και τη σχετική τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού.
- Την περαιτέρω μείωση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας κατά ποσό €40.489 μέσω μείωσης της ονομαστικής αξίας εκάστης μετοχής κατά (ποσό σε €) €0,42 και επιστροφή του ποσού της μείωσης στους Μετόχους με μετρητά και τη σχετική τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού.

Μετά τις ανωτέρω μειώσεις, το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας θα ανέρχεται σε ποσό €164.849 διαιρούμενο σε 96.402.727 ονομαστικές μετοχές με ονομαστική αξία (ποσό σε €) €1,71 ανά μετοχή.

Η τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρείας κατά τα ανωτέρω, εγκρίθηκε διαδοχικά:

- με την υπ' αριθμό 306/10.01.2019 απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (Αριθμός πρωτοκόλλου 113/10.01.2019) την 10^η Ιανουαρίου 2019 και
- με την υπ' αριθμό 6339/18-01-2019 απόφαση του Υπουργείου Οικονομίας και Ανάπτυξης, με την οποία καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (ΓΕΜΗ) με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 1635191 την 18^η Ιανουαρίου 2019.

Την 24^η Ιανουαρίου 2019, ενημερώθηκε το Χρηματιστήριο Αθηνών για τη διαγραφή των ιδίων μετοχών της Εταιρείας, καθώς και τη μείωση της ονομαστικής αξίας των μετοχών της Εταιρείας από (ποσό σε €) €2,13 ανά μετοχή σε (ποσό σε €) €1,71 ανά μετοχή και την επιστροφή κεφαλαίου με καταβολή μετρητών στους Μετόχους (ποσό σε €) €0,42 ανά μετοχή.

Την 29^η Ιανουαρίου 2019 οι ίδιες μετοχές της Εταιρείας (4.857.273 μετοχές) ακυρώθηκαν και διαγράφηκαν.

Από την 30^η Ιανουαρίου 2019 οι λοιπές μετοχές της Εταιρείας (96.402.727 μετοχές) είναι διαπραγματεύσιμες στο ΧΑ με τη νέα ονομαστική αξία (ποσό σε €) €1,71 ανά μετοχή.

Ως ημερομηνία έναρξης καταβολής της επιστροφής κεφαλαίου ορίστηκε η 05^η Φεβρουαρίου 2019.

Αποθεματικό παροχών σε συμμετοχικούς τίτλους

Το αποθεματικό παροχών σε συμμετοχικούς τίτλους περιλαμβάνει συναλλαγές παροχών στο προσωπικό που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους. 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.

Ποσό €891 επιβάρυνε τα αποτελέσματα της κλειόμενης χρήσης στο κονδύλι “Αμοιβές και έξοδα προσωπικού-Δ.Σ.” με αντίστοιχη πίστωση του αποθεματικού.

Με βάση την απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της 21^{ης} Μαρτίου 2018, το εν λόγω αποθεματικό απομειώθηκε κατά ποσό €2.796 το οποίο καταβλήθηκε μετά την ωρίμανση μέρους των εν λόγω δικαιωμάτων. Τέλος, με βάση την απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της 17^{ης} Δεκεμβρίου 2018 απομειώθηκε περαιτέρω το εν λόγω αποθεματικό κατά ποσό €2.365 μέσω καταβολής μετρητών.

Επιπροσθέτως, στο εν λόγω αποθεματικό, περιλαμβάνονται οι πρόσθετες αμοιβές του ανώτατου προσωπικού της Εταιρείας των οποίων η καταβολή αναβάλλεται για 3 χρόνια, σύμφωνα με το Ν.4209/2013 άρθρο 13.

Εντός της κλειόμενης χρήσης περιλήφθηκε ποσό €339 το οποίο αφορά πρόσθετες αμοιβές του ανώτατου προσωπικού της Εταιρείας για τη χρήση 2017 και του οποίου η καταβολή αναβλήθηκε για 3 χρόνια.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Με βάση την απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της 21^{ης} Μαρτίου 2018, καταβλήθηκε ποσό €187 το οποίο είχε αναβληθεί για 3 χρόνια και επήλθε η ωρίμανση αυτού και αντιλογίστηκε ποσό €18 το οποίο δεν καταβλήθηκε. Με βάση την απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της 17^{ης} Δεκεμβρίου 2018 καταβλήθηκε ποσό €724 μέσω μετρητών.

Λοιπά αποθεματικά

Τα λοιπά αποθεματικά περιλαμβάνουν κυρίως το τακτικό αποθεματικό.

14. Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Μακροπρόθεσμα				
Τραπεζικά δάνεια	202.205	127.925	185.827	106.890
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικών μισθώσεων	1.004	2.186	1.004	2.186
Μακροπρόθεσμα δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	203.209	130.111	186.831	109.076
Βραχυπρόθεσμα				
Τραπεζικά δάνεια	21.850	6.793	7.280	5.396
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικής μίσθωσης	1.183	1.159	1.183	1.159
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	23.033	7.952	8.463	6.555
Σύνολο δανείων, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	226.242	138.063	195.294	115.631

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, την 21^η Νοεμβρίου 2018 εκταμιεύτηκε ποσό €25.000 και την 10^η Δεκεμβρίου 2018 εκταμιεύτηκε ποσό €15.000 από το προαναφερθέν ομολογιακό δάνειο.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Έως 1 έτος	23.033	7.952	8.463	6.555
Από 1 έως 5 έτη	186.659	117.061	178.081	96.026
Πάνω από 5 έτη	16.550	13.050	8.750	13.050
	226.242	138.063	195.294	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.

Τα σταθμισμένα επιτόκια που καταβλήθηκαν έχουν ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Τραπεζικά δάνεια	3,26%	3,19%	3,23%	3,30%
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικών μισθώσεων	2,07%	1,98%	2,07%	1,98%

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

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

Ελάχιστα μισθώματα χρηματοδοτικών μισθώσεων:

	Όμιλος και Εταιρεία	
	31/12/2018	31/12/2017
Έως 1 έτος	1.215	1.215
Από 1 έως 5 έτη	1.013	2.228
Πάνω από 5 έτη	-	-
	2.228	3.443
Μελλοντικές χρηματοοικονομικές επιβαρύνσεις	(41)	(98)
Παρούσα αξία υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	2.187	3.345

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Παρούσα αξία ελάχιστων μισθωμάτων χρηματοδοτικών μισθώσεων:

	Όμιλος και Εταιρεία	
	31/12/2018	31/12/2017
Έως 1 έτος	1.183	1.159
Από 1 έως 5 έτη	1.004	2.186
Πάνω από 5 έτη	-	-
Παρούσα αξία υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	2.187	3.345

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

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 6^A.

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

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

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

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

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

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).

Έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ποσού €12.000 υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. επί του ακινήτου της θυγατρικής εταιρείας με τον διακριτικό τίτλο Piraeus Port Plaza 1 που βρίσκεται στον Πειραιά, στο υπ'αρ.128 οικοδομικό τετράγωνο το οποίο περικλείεται από τις οδούς Γραβιάς, Μαυρομιχάλη, Δραγατσανίου και Βλαχάκου.

Έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ποσού €15.916 υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. επί του ακινήτου της μητρικής Εταιρείας, ήτοι της υπό στοιχεία Κτίριο Δ' οριζόντιας ιδιοκτησίας που βρίσκεται στη Νέα Ιωνία, επί της διασταυρώσεως των οδών Φιλικής Εταιρείας και Σινιόσογλου.

Έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ποσού €9.084 υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. επί του ακινήτου της μητρικής Εταιρείας που βρίσκεται στην Παλλήνη, επί της Λεωφόρου Ανθούσας αρ. 10.

Μεταγενέστερα της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2018, έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ποσού € 19.050 υπέρ της Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E. επί του ακινήτου της μητρικής Εταιρείας, ήτοι οικοπέδου μετά του επ' αυτού κτίσματος που βρίσκεται στη Μεταμόρφωση και το οποίο καταλαμβάνει ολόκληρο το με αριθμό 365 Οικοδομικό Τετράγωνο, το οποίο περικλείεται από τις οδούς Τατοΐου επί της οποίας φέρει τον αριθμό 8, Μπάρκουλη, Νιόβης και Καραϊσκάκη.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Η μεταβολή στις υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες έχει ως εξής:

Όμιλος

	Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	Μερίσματα πληρωτέα	Σύνολο
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες την 1.1.2018	138.063	40	138.103
Ταμειακές ροές	77.646	(35.428)	42.218
Προσθήκες	-	35.441	35.441
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	10.533	(7)	10.526
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες την 31.12.2018	226.242	46	226.288

Εταιρεία

	Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	Μερίσματα πληρωτέα	Σύνολο
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες την 1.1.2018	115.631	40	115.671
Ταμειακές ροές	79.176	(35.428)	43.748
Προσθήκες	-	35.441	35.441
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	487	(7)	480
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες την 31.12.2018	195.294	46	195.339

15. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Προμηθευτές	2.146	1.659	1.959	1.496
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	30	35	54	62
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	5.817	11.089	4.930	10.241
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	7.998	12.826	6.943	11.799

Οι “Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα” της Εταιρείας και του Ομίλου, κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2018, περιλαμβάνουν ποσό €3.553 (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 13 ακινήτων στο Ελληνικό Δημόσιο.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

16. Έσοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Έσοδα ενοικίων από επενδύσεις σε ακίνητα	72.479	65.036	60.389	53.541
(Εξοδα) κοινοχρήστων	(54)	(51)	-	-
Έσοδα	72.425	64.985	60.389	53.541

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

Τα μεταβλητά μισθώματα, κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2018 και 31^η Δεκεμβρίου 2017 δεν είχαν επίδραση στα αποτελέσματα της Εταιρείας και του Ομίλου.

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

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Έως 1 έτος	63.973	62.511	51.463	51.716
Από 1 έως 5 έτη	206.780	202.833	169.833	167.687
Πάνω από 5 έτη	258.118	298.067	246.907	283.437
	528.871	563.411	468.203	502.840

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Έως 1 έτος	1.224	1.212	1.224	1.212
Από 1 έως 5 έτη	4.895	4.833	4.895	4.833
Πάνω από 5 έτη	9.995	11.076	9.995	11.076
	16.114	17.121	16.114	17.121

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

17. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Έξοδα εκτιμήσεων	170	154	157	140
Έξοδα δικηγόρων και λοιπών επαγγελματιών	128	43	103	33
Χαρτόσημο και λοιποί παρακρατηθέντες φόροι	32	32	31	31
Έξοδα ασφαλίσεων	455	473	403	421
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	486	878	481	857
Κοινόχρηστες δαπάνες	504	451	498	449
Λοιπά έξοδα	337	1.277	311	1.208
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	2.112	3.308	1.984	3.139

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Μισθωμένα ακίνητα	1.991	3.126	1.863	2.957
Μη μισθωμένα ακίνητα	121	182	121	182
	2.112	3.308	1.984	3.139

18. Φόροι σχετιζόμενοι με ακίνητα

Οι “Φόροι σχετιζόμενοι με ακίνητα” της Εταιρείας και του Ομίλου, κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2018, ανέρχονται σε ποσό €5.678 και €6.693 αντίστοιχα (31.12.2017: €4.797 και €5.773 αντίστοιχα). Στο κονδύλι περιλαμβάνεται κυρίως έξοδο από την επιβολή του ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων, ο οποίος για την Εταιρεία και τον Όμιλο, για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2018 ανέρχεται σε ποσό €5.357 και €5.995 αντίστοιχα (31.12.2017: €4.480 και €5.029).

19. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού- Δ.Σ.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Μισθοί, αποδοχές και επιδόματα προσωπικού	1.683	1.520	1.646	1.480
Εισφορές κοινωνικής ασφάλισης	650	457	649	450
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους	1.249	1.377	1.249	1.374
Διανεμόμενα κέρδη στο προσωπικό- Δ.Σ.	10.200	4.033	10.213	3.792
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού- Δ.Σ.	13.782	7.387	13.757	7.096

Σύμφωνα με την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της 17.12.2018, αποφασίστηκε η διανομή κερδών παρελθουσών χρήσεων σε μέλη του Δ.Σ. και στο προσωπικό της Εταιρείας συνολικού ύψους €10.531 το οποίο επιβάρυνε τα αποτελέσματα της Εταιρείας στην κλειόμενη χρήση. Την 31^η Δεκεμβρίου 2018 στο εν λόγω κονδύλι

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

της Εταιρείας περιλαμβάνεται αντιλογισμός της σχηματισθείσας πρόβλεψης για πρόσθετες αμοιβές της χρήσης 2017 οι οποίες δεν καταβλήθηκαν το 2018 συνολικού ποσού €318.

Επιπρόσθετα στο κονδύλι του Ομίλου, εκτός του προαναφερθέντος αντιλογισμού της Εταιρείας, περιλαμβάνεται αντιλογισμός της σχηματισθείσας πρόβλεψης για πρόσθετες αμοιβές της χρήσης 2017 οι οποίες δεν καταβλήθηκαν το 2018 συνολικού ποσού €13.

20. Λοιπά έσοδα

Κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2018 στο κονδύλι “Λοιπά έσοδα” της Εταιρείας περιλαμβάνονται μερίσματα εισπραχθέντα συνολικού ποσού €6.402 από τις θυγατρικές της και συγκεκριμένα:

- Ποσό €4.800 από τη θυγατρική Cloud Ελλάς Κτηματική Α.Ε. που έχει έδρα στην Ελλάδα
- Ποσό €600 από τη θυγατρική Reco Real Property A.D. που έχει έδρα στη Σερβία
- Ποσό €1.002 από τη θυγατρική Seferco Development S.A. που έχει έδρα στη Ρουμανία

21. Απομείωση συμμετοχών

Κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2018, η Εταιρεία διενήργησε έλεγχο απομείωσης της αξίας των συμμετοχών της σε θυγατρικές εταιρείες, βάσει του στρατηγικού πλάνου του Ομίλου και εκτιμήσεων της Διοίκησης. Από τον εν λόγω έλεγχο προέκυψε ζημιά απομείωσης συνολικού ποσού €8.463 η οποία επιβάρυνε την Κατάσταση Αποτελεσμάτων. Συγκεκριμένα:

- Ποσό €1.000 ζημιά απομείωσης της αξίας της θυγατρικής εταιρείας Retail Development S.A. που έχει έδρα στη Ρουμανία.
- Ποσό €5.000 ζημιά απομείωσης της αξίας της θυγατρικής εταιρείας Reco Real Property A.D. που έχει έδρα στη Σερβία.
- Ποσό €2.463 ζημιά απομείωσης της αξίας της θυγατρικής εταιρείας Eliade Tower S.A. που έχει έδρα στη Ρουμανία.

22. Λοιπά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Αμοιβές τρίτων	591	474	394	296
Έξοδα προβολής, διαφήμισης και δημοσιεύσεων	122	175	122	175
Λοιπά	1.505	1.165	1.468	1.564
Λοιπά έξοδα	2.218	1.814	1.984	2.035

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι αμοιβές της εταιρείας ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ με έδρα την Ελλάδα για τις υπηρεσίες που παρείχε στην Εταιρεία και τις θυγατρικές αυτής Cloud Ελλάς Κτηματική Α.Ε. και Piraeus Port Plaza 1 για τις χρήσεις 2018 και 2017 είναι οι ακόλουθες:

	31/12/2018	31/12/2017
Αμοιβές Τακτικού Ελέγχου των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας	107	97
<i>Αμοιβές ελεγκτών για υπηρεσίες που παρασχέθηκαν στην Εταιρεία και τις θυγατρικές της:</i>		
Αμοιβές Τακτικού Ελέγχου των εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων της θυγατρικής Cloud Ελλάς Κτηματική Α.Ε.	16	14
Αμοιβές Τακτικού Ελέγχου των εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων της θυγατρικής Piraeus Port Plaza 1	5	-
Έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης (αναμένεται να εκδοθεί) σύμφωνα με το άρθρο 65Α Ν. 4174/2013 και την υπ. αριθ. ΠΟΛ 1124/18.6.2015 απόφαση της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπ. Οικονομικών για την Εταιρεία	10	10
Έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης (αναμένεται να εκδοθεί) σύμφωνα με το άρθρο 65Α Ν. 4174/2013 και την υπ. αριθ. ΠΟΛ 1124/18.6.2015 απόφαση της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπ. Οικονομικών για τη θυγατρική Cloud Ελλάς Κτηματική Α.Ε.	6	6
Έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης (αναμένεται να εκδοθεί) σύμφωνα με το άρθρο 65Α Ν. 4174/2013 και την υπ. αριθ. ΠΟΛ 1124/18.6.2015 απόφαση της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπ. Οικονομικών για τη θυγατρική Piraeus Port Plaza 1	4	-
Διενέργεια Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της «Κατάστασης Επενδύσεων» της Εταιρείας	Η αμοιβή περιλαμβάνεται σε αυτή του τακτικού ελέγχου των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.	
Λοιπές φορολογικές υπηρεσίες	10	-
Ελεγκτικές αμοιβές	158	126

23. Αρνητική υπεραξία από συμμετοχή σε κοινοπραξία

Η αρνητική υπεραξία που προέκυψε κατά την απόκτηση του 49% των μετοχών της ανώνυμης εταιρείας με δ.τ. «Piraeus Port Plaza 2» έναντι τιμήματος €3.615 ανήλθε σε ποσό €1.027.

Οι εύλογες αξίες των απαιτήσεων και υποχρεώσεων της που αποκτήθηκαν έχουν ως εξής:

Επενδύσεις σε ακίνητα	10.212
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	1
Χρεώστες διάφοροι	463
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	48
Μεταβατικοί Λογαριασμοί Ενεργητικού	55
Σύνολο απαιτήσεων	10.779
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.305
Σύνολο υποχρεώσεων	1.305
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία που αποκτήθηκαν (49%)	4.642
Τμήμα συναλλαγής	3.615
Αρνητική υπεραξία	1.027

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Η αρνητική υπεραξία που προέκυψε κατά την απόκτηση του 49% των μετοχών της ανώνυμης εταιρείας με δ.τ. «Piraeus Port Plaza 3» έναντι τιμήματος €5.038 ανήλθε σε ποσό €363.

Οι εύλογες αξίες των απαιτήσεων και υποχρεώσεων της που αποκτήθηκαν έχουν ως εξής:

Επενδύσεις σε ακίνητα	14.575
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	1
Χρεώστες διάφοροι	585
Προκαταβολές προμηθευτών	970
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	65
Μεταβατικοί Λογαριασμοί Ενεργητικού	14
Σύνολο απαιτήσεων	16.212
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	5.189
Σύνολο υποχρεώσεων	5.189
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία που αποκτήθηκαν (49%)	5.401
Τίμημα συναλλαγής	5.038
Αρνητική υπεραξία	363

24. Αρνητική υπεραξία από εξαγορά θυγατρικής

Η αρνητική υπεραξία που προέκυψε κατά την απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας Staynia Holdings Ltd έναντι τιμήματος €3.873 ανήλθε σε ποσό €1.162.

Οι εύλογες αξίες των απαιτήσεων και υποχρεώσεων της που αποκτήθηκαν έχουν ως εξής:

Επένδυση σε Κοινοπραξία	5.036
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1
Σύνολο	5.037
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	2
Σύνολο υποχρεώσεων	2
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία που αποκτήθηκαν	5.035
Τίμημα συναλλαγής	3.873
Αρνητική υπεραξία	1.162

25. Φόροι

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Τρέχων φόρος	8.448	7.834	7.416	6.836
Αναβαλλόμενος φόρος	42	92	-	-
Λοιποί φόροι-τέλη	1	1	-	-
Φόροι	8.491	7.927	7.416	6.836

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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) προσαυξανόμενου κατά μία (1) ποσοστιαία μονάδα και υπολογίζεται επί του μέσου όρου των επενδύσεών τους, πλέον των διαθεσίμων, σε τρέχουσες τιμές, όπως απεικονίζονται στους εξαμηνιαίους πίνακες επενδύσεων που προβλέπονται από την παράγραφο 1 του άρθρου 25 του Ν. 2778/1999. Σε περίπτωση μεταβολής του Επιτοκίου Αναφοράς, η προκύπτουσα νέα βάση υπολογισμού του φόρου ισχύει από την πρώτη ημέρα του επόμενου μήνα της μεταβολής. Ο οφειλόμενος φόρος κάθε εξαμήνου δε μπορεί να είναι μικρότερος του 0,375% του μέσου όρου των επενδύσεών τους, πλέον των διαθεσίμων, σε τρέχουσες τιμές, όπως απεικονίζονται στους ανωτέρω εξαμηνιαίους πίνακες επενδύσεων. Σε περίπτωση παρακράτησης φόρου επί κτηθέντων μερισμάτων, ο φόρος αυτός συμψηφίζεται με το φόρο που προκύπτει από τη δήλωση που υποβάλλεται από την Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία εντός του μηνός εξόφλησης της υποβληθείσας δήλωσης. Τυχόν πιστωτικό υπόλοιπο μεταφέρεται για συμψηφισμό με επόμενες δηλώσεις. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρείας και των Μετόχων της. Κατά τον υπολογισμό του παραπάνω φόρου δε λαμβάνονται υπόψη τα ακίνητα που κατέχουν άμεσα ή έμμεσα θυγατρικές των ΑΕΕΑΠ, εφόσον αυτά αναγράφονται διακεκριμένα στις καταστάσεις επενδύσεών τους.

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

Στο κονδύλι των φόρων, για την Εταιρεία και τον Όμιλο, για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2018 περιλαμβάνεται φόρος ενεργητικού (τρέχων φόρος) ποσό €7.416 και ποσό €8.015 αντίστοιχα (31.12.2017: €6.836 και €7.370). Ο φόρος ενεργητικού του Ομίλου αφορά την Εταιρεία και τις θυγατρικές εσωτερικού Cloud Ελλάς Κτηματική Α.Ε. και Piraeus Port Plaza 1 οι οποίες έχουν έδρα στην Ελλάδα και αντιμετωπίζονται φορολογικά ως Α.Ε.Ε.Α.Π..

Οι θυγατρικές εξωτερικού της Εταιρείας φορολογούνται στο εισόδημά τους, βάσει φορολογικού συντελεστή 16% στη Ρουμανία, 15% στη Σερβία και 12,5% στην Κύπρο. Για τις θυγατρικές στη Ρουμανία για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2018 ο εν λόγω φόρος ανέρχεται σε συνολικό ποσό €415 (31.12.2017: €432), ενώ για τη θυγατρική στη Σερβία, στην Κύπρο και αυτή στο Λουξεμβούργο δεν προέκυψε σημαντικός φόρος.

Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τους ανωτέρω πληρωτέους φόρους (φόρο ενεργητικού για την Εταιρεία και τις θυγατρικές 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.

26. 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..

27. Κέρδη ανά μετοχή

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

Τα βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή κατά την 31.12.2018 ανέρχονται σε (ποσό σε €) €0,53 (31.12.2017: €0,65).

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

28. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις

Κατά τη διάρκεια του Νοεμβρίου 2005, οι φορολογικές αρχές κατέληξαν ότι η Εταιρεία θα επιβαρυνθεί με επιπλέον φόρο εισοδήματος και πρόστιμα συνολικού ποσού €1.191, σε σχέση με έλεγχο που διενεργήθηκε αναφορικά με τις ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις έως και την 31^η Δεκεμβρίου 2004. Η Διοίκηση της Εταιρείας, στηριζόμενη στη γνώμη των νομικών της συμβούλων προέβη ένδικο 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 Μαυρουδής 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, δε δηλώθηκε έγκαιρα η αλλαγή του ιδιοκτήτη στο Δήμο Αθηναίων και Αμαρουσίου, ήτοι εντός της νόμιμης δέσμνης 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 ευθύς 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) 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 (το οποίο ήδη βεβαιώθηκε και πληρώθηκε από την Εταιρεία) και ακολούθως στην κλήση της Εταιρείας για εξωδικαστική επίλυση της διαφοράς.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζονται οι ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις της μητρικής εταιρείας, των θυγατρικών του Ομίλου, καθώς και των κοινοπραξιών κατά την 31.12.2018:

	Έδρα	Ποσοστό συμμετοχής	Είδος συμμετοχής	Φορολογικά ανέλεγκτες χρήσεις
Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ	Ελλάδα	-	Μητρική	2012-2018
Reco Real Property A.D.	Σερβία	100%	Θυγατρική	2013-2018
Eliade Tower S.A.	Ρουμανία	99,99%	Θυγατρική	2011-2018
Retail Development S.A.	Ρουμανία	99,99%	Θυγατρική	2011-2018
Seferco Development S.A.	Ρουμανία	99,99%	Θυγατρική	2011-2018
Cloud Ελλάς Κτηματική Α.Ε.	Ελλάδα	100%	Θυγατρική	2012-2018
Piraeus Port Plaza 1	Ελλάδα	51,96%	Θυγατρική	2016-2018
Staynia Holdings Ltd	Κύπρος	100%	Θυγατρική	2016-2018
Grivalia New Europe S.A.	Λουξεμβούργο	100%	Θυγατρική	2015-2018
Grivalia Hospitality S.A.	Λουξεμβούργο	25%	Κοινοπραξία	2015-2018
Piraeus Port Plaza 2	Ελλάδα	49%	Κοινοπραξία	2016-2018
Piraeus Port Plaza 3	Ελλάδα	49%	Κοινοπραξία	2015-2018
Value Τουριστική Α.Ε.	Ελλάδα	49%	Κοινοπραξία	2014-2018

Μέχρι την 31^η Δεκεμβρίου 2018 δεν έχει κοινοποιηθεί από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οποιαδήποτε εντολή ελέγχου για την Εταιρεία για τη χρήση του 2011 και για τη θυγατρική της εταιρεία Cloud Ελλάς Κτηματική Α.Ε. για τις χρήσεις 2010 και 2011. Ως εκ τούτου το δικαίωμα του Δημοσίου να κοινοποιεί φύλλα ελέγχου και πράξεις προσδιορισμού φόρου, τελών, εισφορών και προστίμων με σκοπό την επιβολή φόρου, έχει παραγραφεί για τις ως άνω, ανά εταιρεία, αναφερόμενες χρήσεις κατ' εφαρμογή των διατάξεων: α) της παρ. 1 του άρθρου 84 του ν. 2238/1994 (ανέλεγκτες υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), β) της παρ. 1 του άρθρου 57 του ν. 2859/2000 (ανέλεγκτες υποθέσεις Φ.Π.Α. και γ) της παρ. 5 του άρθρου 9 του ν. 2523/1997 (επιβολή προστίμων για υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος). Η Διοίκηση θεωρεί ότι δε συντρέχουν οι περιοριστικά αναφερόμενες στους ανωτέρω νόμους περιστάσεις οι οποίες θα μπορούσαν να παρατείνουν την πενταετή παραγραφή σε δεκαετή.

Επιπροσθέτως, σημειώνεται ότι η Εταιρεία και η θυγατρική της εταιρεία Cloud Ελλάς Κτηματική Α.Ε. έχουν ελεγχθεί από νόμιμο ελεγκτή σύμφωνα με το άρθρο 65^Α Ν. 4174/2013 και την υπ' αριθμ. ΠΟΛ 1124/18.6.2015 απόφαση της Γενικής Γραμματέως Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών και έχουν λάβει φορολογικό πιστοποιητικό για τις χρήσεις 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 και 2017. Επίσης η θυγατρική της εταιρεία Piraeus Port Plaza 1 έχει ελεγχθεί από νόμιμο ελεγκτή σύμφωνα με το άρθρο 65^Α Ν. 4174/2013 και την υπ' αριθμ. ΠΟΛ 1124/18.6.2015 απόφαση της Γενικής Γραμματέως Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών και έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό για τις χρήσεις 2016 και 2017 (έτος ίδρυσης 2016). Η Εταιρεία και οι προαναφερθείσες θυγατρικές, αναμένουν την έκδοση του φορολογικού πιστοποιητικού για τη χρήση 2018. 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.

29. Κεφαλαιουχικές Δεσμεύσεις

Κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2018 για τον Όμιλο, υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων ποσού €1.821.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

30. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Όλες οι συναλλαγές από και προς τα συνδεδεμένα μέρη γίνονται με τους συνήθεις όρους 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 31.12.2018 (μετά την 04/07/2017). Μέχρι την ως άνω ημερομηνία η Εταιρεία συνδεόταν με την εταιρεία Eurolife μέσω του Ομίλου Eurobank και έκτοτε συνδέεται μέσω της Fairfax.

Οι παρακάτω συναλλαγές πραγματοποιήθηκαν με συνδεδεμένα μέρη:

α) Έσοδα από μισθώματα και παροχή υπηρεσιών

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Έσοδα				
Θυγατρική (Cloud Ελλάς Κτηματωτή Α.Ε.)	-	-	27	27
Eurobank Ergasias A.E.	-	6.110	-	6.110
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	10.196	13.284	4.772	5.804
	10.196	19.394	4.799	11.941

Στα λοιπά συνδεδεμένα μέρη κατά την 31.12.2018 περιλαμβάνονται και έσοδα από μισθώματα από την Praktiker Hellas ποσού €10.094.

β) Έξοδα που αφορούν παροχή υπηρεσιών

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών				
Θυγατρική της Eurobank Ergasias A.E. (Eurobank Property Services S.A. [Romania])	-	10	-	-
Θυγατρική της Eurobank Ergasias A.E. (ERB Property Services d.o.o. Beograd)	-	4	-	-
	-	14	-	-

γ) Έξοδα ασφάλισης επενδυτικών ακινήτων

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Έξοδα ασφαλίστρων				
Θυγατρική της μητρικής (Eurolife ERB A.E.Γ.Α.)	423	422	381	380
Θυγατρική της μητρικής (Eurolife ERB Asigurari Generale S.A.)	26	26	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	(53)	(53)	(29)	(28)
	396	395	352	352

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

δ) Έξοδα ασφάλισης προσωπικού

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους				
Θυγατρική της μητρικής (Eurolife ERB A.E.A.Z.)	137	123	137	123
	137	123	137	123

ε) Λοιπά έσοδα από μερίσματα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Θυγατρική (Cloud Ελλάς Κτηματική Α.Ε.)	-	-	4.800	3.400
Θυγατρική (Reco Real Property A.D.)	-	-	600	1.000
Θυγατρική (Seferco Development S.A.)	-	-	1.002	1.622
	-	-	6.402	6.022

στ) Χρηματοοικονομικά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Τραπεζικά δάνεια				
Eurobank Ergasias A.E.	-	931	-	808
Θυγατρική της Eurobank Ergasias A.E. (Eurobank Private Bank Luxembourg S.A.)	-	261	-	44
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	-	40
	-	1.269	-	892

ζ) Έσοδα από τόκους ταμειακών διαθεσίμων & ισοδύναμων

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Θυγατρική (Retail Development S.A.)	-	-	491	492
Θυγατρική (Reco Real Property A.D.)	-	-	96	5
Eurobank Ergasias A.E.	-	31	-	22
Θυγατρική της Eurobank Ergasias A.E. (Eurobank A.D. Beograd)	-	1	-	-
	-	32	587	519

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	27	28	12	12
	27	28	12	12

θ) Αμοιβές και παροχές Διοίκησης

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Αμοιβές και παροχές Διοίκησης	20.204	1.838	20.014	1.648
Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους	1.188	1.096	1.188	1.096
	21.392	2.934	21.202	2.744

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, καθώς και από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων την 17^η Δεκεμβρίου 2018.

ι) Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	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	287	337	287	337
	287	337	10.857	10.907
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη				
Θυγατρική (Retail Development S.A.)	-	-	124	124
Θυγατρική (Reco Real Property A.D.)	-	-	5	5
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	3.190	67	2.937	36
	3.190	67	3.066	165
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη				
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	35	78	54	62
	35	78	54	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.

κ) Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

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

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων**31. Μεταγενέστερα γεγονότα της ημερομηνίας του Ισολογισμού**

Πέρα των ήδη προαναφερθέντων γεγονότων (σημειώσεις 11, 13 και 14) δεν υπάρχουν μεταγενέστερα της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2018 γεγονότα, που να αφορούν τον Όμιλο ή την Εταιρεία, τα οποία να επηρεάζουν τις παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Οι παρούσες Ετήσιες Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2018, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 07 Φεβρουαρίου 2019 και έχουν υπογραφεί εκ μέρους του από τους κάτωθι:

Νικόλαος Α. Μπέρτσος

Γεώργιος Χρυσικός

Παναγιώτης Αριστείδης

Ευάγγελος Τέντης

Βάρφης

Πρόεδρος Δ.Σ.

Διευθύνων Σύμβουλος

Γενικός Διευθυντής

Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Οικονομικών Υπηρεσιών

Υπεύθυνος Λογιστηρίου

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Κατηγορία	Τίτλος	Ημερομηνία Δημοσίευσης
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Μεταβολής σε δικαιώματα ψήφου (N.3556/2007) 02.01.2018	02/01/2018
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Απόκτηση οριζόντιων ιδιοκτησιών σε ακίνητο στο Μαρούσι 02.01.2018	02/01/2018
Οικονομικό Ημερολόγιο	Οικονομικό ημερολόγιο χρήσης 2018 17.01.2018	17/01/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Μεταβολής σε δικαιώματα ψήφου (N.3556/2007) 26.01.2018	26/01/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Απόκτηση μετοχών GRIVALIA από την Εταιρεία EuroLife ERB Life Insurance S.A 30.01.2018	30/01/2018
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Καθαρά κέρδη €63,1εκ. για τη χρήση 2017 παρουσίασε η Grivalia Properties 31.01.2018	31/01/2018
Οικονομικά Αποτελέσματα	Κατάσταση Επενδύσεων 31.12.2017	31/01/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Μεταβολής σε δικαιώματα ψήφου 08.02.2018	08/02/2018
Οικονομικά Αποτελέσματα	Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε 31.12.2017	22/02/2018
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	Εντοπο 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	Επιτυχής πλειοδοσία για απόκτηση ακινήτου επί της οδού Γρηγορίου Λαμπράκη 5 στη Γλυφάδα 08.03.2018	08/03/2018
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Εξαγορά του 80% της εταιρείας Ναυσικά Α.Ε., μισθώτριας των Αστεριών Γλυφάδας, από την Grivalia Hospitality 13.03.2018	13/03/2018
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
Ενημερωτικά Δελτία	Ετήσιο Δελτίο Χρήσης 2017 21.03.2018	27/03/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας N.3556/2007, 27.03.2018	27/03/2018
Παρουσιάσεις	Παρουσίαση της Εταιρείας στην Τακτική Γενική Συνέλευση την 21.03.2018	27/03/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας N.3556/2007, 13.04.2018	13/04/2018
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Εξαγορά της ξενοδοχειακής μονάδας «Meli Palace» στην Κρήτη 08.05.2018	08/05/2018
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Καθαρά κέρδη €10,3εκ. για το πρώτο τρίμηνο 2018 παρουσίασε η Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ 25.05.2018	25/05/2018
Οικονομικά Αποτελέσματα	Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες & Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις 31.03.2018	25/05/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας N.3556/2007, 04.06.2018	04/06/2018
Παρουσιάσεις	Παρουσίαση της Εταιρείας στο Road Show στη Νέα Υόρκη 06.2018	25/06/2018
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Απόκτηση αυτοτελούς πολυώροφου κτιρίου στο κέντρο της Αθήνας 26.06.2018	26/06/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 29.06.2018	02/07/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 06.07.2018	09/07/2018
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Νέος εσωτερικός ελεγκτής 09.07.2018	09/07/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 10.07.2018	11/07/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 11.07.2018	12/07/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 12.07.2018	13/07/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 13.07.2018	16/07/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 20.07.2018	23/07/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 23.07.2018	24/07/2018
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Απόκτηση του υπολοίπου 50% των μετοχών της Piraeus Port Plaza 1 24.07.2018	24/07/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 24.07.2018	25/07/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 25.07.2018	26/07/2018
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Νέα επιτυχής αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ύψους €60 εκατομμυρίων για τη Grivalia Hospitality 26.07.2018	26/07/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 26.07.2018	27/07/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 27.07.2018	30/07/2018
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Καθαρά κέρδη €29,7εκ. για το πρώτο εξάμηνο του 2018 παρουσίασε η Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ 31.07.2018	31/07/2018
Οικονομικά Αποτελέσματα	Εξαμηνιαία Οικονομική Έκθεση για την περίοδο που έληξε 30.06.2018	31/07/2018
Οικονομικά Αποτελέσματα	Κατάσταση Επενδύσεων 30.06.2018	31/07/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 31.07.2018	01/08/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 01.08.2018	02/08/2018
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Οι Grivalia Hospitality και Dolphin Capital Partners αποκτούν το 100% του Amanzoe 02.08.2018	02/08/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας N.3556/2007, 03.08.2018	03/08/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 02.08.2018	03/08/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 03.08.2018	06/08/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 06.08.2018	07/08/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 09.08.2018	10/08/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 10.08.2018	13/08/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 13.08.2018	14/08/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 14.08.2018	16/08/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 16.08.2018	17/08/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 17.08.2018	20/08/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 21.08.2018	22/08/2018

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Κατηγορία	Τίτλος	Ημερομηνία Δημοσίευσης
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 22.08.2018	23/08/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007, 24.08.2018	24/08/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 23.08.2018	24/08/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 27.08.2018	28/08/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 28.08.2018	29/08/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 29.08.2018	30/08/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 30.08.2018	31/08/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 31.08.2018	03/09/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 03.09.2018	04/09/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 04.09.2018	05/09/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 05.09.2018	06/09/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 06.09.2018	07/09/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 07.09.2018	10/09/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 10.09.2018	11/09/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007, 12.09.2018	12/09/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 11.09.2018	12/09/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 12.09.2018	13/09/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 13.09.2018	14/09/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 14.09.2018	17/09/2018
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Απόκτηση του 49% των μετοχών της Piraeus Port Plaza 2 17.09.2018	17/09/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 17.09.2018	18/09/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 18.09.2018	19/09/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 19.09.2018	20/09/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 20.09.2018	21/09/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 21.09.2018	24/09/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 24.09.2018	25/09/2018
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Πιστωτική γραμμή ποσού έως €75 εκ. 25.09.2018	25/09/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 25.09.2018	26/09/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 26.09.2018	27/09/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 27.09.2018	28/09/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 28.09.2018	01/10/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 01.10.2018	02/10/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 02.10.2018	03/10/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 03.10.2018	04/10/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007, 05.10.2018	05/10/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 04.10.2018	05/10/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 05.10.2018	08/10/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 08.10.2018	09/10/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007, 10.10.2018	10/10/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 09.10.2018	10/10/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 10.10.2018	11/10/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 11.10.2018	12/10/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 12.10.2018	15/10/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 15.10.2018	16/10/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 16.10.2018	17/10/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 19.10.2018	22/10/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 23.10.2018	24/10/2018
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Υπογραφή προσυμφώνου για την απόκτηση μετοχών εταιρείας 29.10.2018	29/10/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Αγοράς Ιδίων Μετοχών 29.10.2018	30/10/2018
Παρουσιάσεις	Παρουσίαση της Εταιρείας στο Road Show στο Λονδίνο 09.2018	08/11/2018
Οικονομικό Ημερολόγιο	Μεταβολή Οικονομικού Ημερολογίου- Ημερομηνία Δημοσίευσης Αποτελεσμάτων Εννεαμήνου 2018 15.11.2018	15/11/2018
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Ανακοίνωση Σχεδίου Τροποποίησης του Καταστατικού 26.11.2018	26/11/2018
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Σχέδιο τροποποιημένου Καταστατικού της Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ 26.11.2018	26/11/2018
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Ψηφοδέλτιο της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων στις 17.12.2018_26.11.2018	26/11/2018
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Εντυπο διορισμού αντιπροσώπου στην Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων στις 17.12.2018_26.11.2018	26/11/2018
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Πρόσκληση Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων στις 17.12.2018_26.11.2018	26/11/2018
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Η Eurobank και η Grivalia Ενώνουν Δυνάμεις και Ανακοινώνουν τη Συγχώνευσή τους 26.11.2018	26/11/2018
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Καθαρά κέρδη €41,2εκ. για το εννεάμηνο του 2018 παρουσίασε η Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ 26.11.2018	26/11/2018
Οικονομικά Αποτελέσματα	Ενδιάμεση Συνοπτική Ενοποιημένη και Εταιρική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση για την περίοδο που έληξε 30.09.2018	26/11/2018
Παρουσιάσεις	Merger of Grivalia into Eurobank to create undisputed Leader in Banking and Real Estate Market in Greece 26.11.2018	26/11/2018
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Πληροφοριακό υλικό της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων στις 17.12.2018_26.11.2018	27/11/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007, 30.11.2018	30/11/2018
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Απάντηση σε αίτημα παροχής πληροφοριών σχετικά με την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων στις 17.12.2018	14/12/2018
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Αίτημα παροχής πληροφοριών σχετικά με την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων στις 17.12.2018	14/12/2018
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Ανακοίνωση Αποφάσεων Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων 17.12.2018	17/12/2018
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Πώληση οριζοντίων ιδιοκτησιών εντός πολυώροφου κτιρίου στην Αθήνα 20.12.2018	20/12/2018
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Απόκτηση του 49% των μετοχών της εταιρείας με το δ.τ. «VALUE TOURISTIKH A.E.» 20.12.2018	20/12/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Γνωστοποίηση Μεταβολής σε δικάσιμα ψήφου 21.12.2018	21/12/2018
Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών	Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν.3556/2007, 21.12.2018	21/12/2018
Δελτία Τύπου και Λοιπές Ανακοινώσεις	Απόκτηση του 49% των μετοχών της εταιρείας με το δ.τ. «PPP3» 24.12.2018	24/12/2018