

Στοιχεία και πληροφορίες χρήσης από 01 Ιανουαρίου 2013 έως 31 Δεκεμβρίου 2014
(δημοσιεύματα βάσει Κ.Ν. 2190/20, άρθρο 135, για επιχειρήσεις που συντάσσουν ετήσιες οικονομικές καταστάσεις, ενοποιημένες και μη, κατά τα Δ.Π.Χ.Π.)

Τα παρακάτω στοιχεία και πληροφορίες, που προκύπτουν από την Ετήσια Ενοποιημένη και Εταιρική Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2014, στοχεύουν σε μία γενική ενημέρωση για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Grivalia Properties AEEAF. Συνιστούμε επομένως στον αναγνώστη, πριν προβεί σε οποιαδήποτε είδους επενδυτική επιλογή ή άλλη συναλλαγή με την Εταιρεία, να ανατρέξει στη διεύθυνση διαδικτύου της Εταιρείας, όπου αναρτάται η Ετήσια Ενοποιημένη και Εταιρική Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2014.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

Αρμόδια Αρχή:
Διεύθυνση Έδρας Εταιρείας:
Κύρια Δραστηριότητα:
Αριθμός Άδειας Επιτροπής Κεφαλαγορίας:
Γ.Ε.ΜΗ.:

Υπουργείο Περιφέρειας Ανάπτυξης και Ανταγωνιστικότητας
Λεωφόρος Κηφισίας 117, Μαρούσι, Τ.Κ. 15124
Διαχείριση Χαρτοφυλακίου Ακίνητης Περιουσίας
11/352/21.9.2005
000239101000

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου:

Νικόλαος Α. Μπέρτσος
Πέτρος Κατσουλός
Wade Sebastian Burton
Γεώργιος Χρυσικός
Πλάτων Μονοκρούσιος
Γεώργιος Μπερατής
Γεώργιος Κατσιμπίρης
Γεώργιος Παπαδόπουλος
Ignace Charles Rotman
Τάκης Καναλλόπουλος
Δημήτριος Παπαδόπουλος

Πρόεδρος-Μη Εκτελεστικό Μέλος
Αντιπρόεδρος Α'-Μη Εκτελεστικό Μέλος
Αντιπρόεδρος Β'-Μη Εκτελεστικό Μέλος
Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος
Μη Εκτελεστικό Μέλος
Μη Εκτελεστικό Μέλος
Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων
(από τις οποίες αντλήθηκαν τα στοιχεία και πληροφορίες):
Ελεγκτική Εταιρεία:
Τύπος έκθεσης ελέγχου ελεγκτών:
Διεύθυνση διαδικτύου Εταιρείας:

28/12/2015
Δημήτριος Σούρμης
PricewaterhouseCoopers S.A.
Με σύμφωνη γνώμη
<http://www.grivalia.com>

Εταιρεία		Ομίλος	
31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ Ποσά σε χιλιάδες ευρώ			
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
577.707	413.739	729.301	564.194
2.357	1.596	2.415	1.600
-	-	-	-
100.742	105.092	-	-
37	55	372	390
-	-	348	391
15.660	15.281	3.380	2.959
696.503	535.763	735.816	569.534
3.037	554	3.098	857
4.317	3.359	6.538	4.268
173.701	178.945	185.448	190.695
181.055	180.858	194.084	195.820
877.558	716.621	929.900	765.354
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
215.684	129.930	215.684	129.930
571.234	466.749	571.234	466.749
(5.199)	(6.735)	(5.199)	(6.735)
865	-	865	-
11.903	10.021	12.641	10.779
38.888	21.453	58.822	28.924
833.375	621.418	854.047	629.647
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
27.840	31.451	56.644	62.104
2.796	2.962	2.796	2.962
290	319	290	319
30.926	34.732	59.730	65.385
5.701	2.567	6.349	4.394
-	50.000	-	-
13	7	13	7
479	364	479	364
1.731	2.342	2.004	2.425
5.333	5.191	7.278	63.132
13.257	60.471	16.123	70.322
44.183	95.203	75.853	135.707
877.558	716.621	929.900	765.354

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Εταιρεία		Ομίλος	
31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Καθαρή θέση έναρξης χρήσης			
621.418	631.748	629.647	626.974
37.533	(10.314)	49.976	2.689
193.248	-	193.248	-
(2.998)	-	(2.998)	-
1.841	-	1.841	-
(305)	(16)	(305)	(16)
-	-	-	-
865	-	865	-
(18.227)	-	(18.227)	-
833.375	621.418	854.047	629.647

Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες (ποσά σε χιλιάδες ευρώ):

1. Η Εταιρεία δεν έχει πληγεί φορολογικά για τις χρήσεις που έληξαν την 31^η Δεκεμβρίου 2008, 2009 και 2010. Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί από νόμιμο ελεγκτή σύμφωνα με το αρ. 82 παρ. 5 Ν. 2238/1994 και έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό για τις χρήσεις 2011, 2012 και 2013. Για λεπτομερή αναφορά, βλέπετε στη σημείωση 26 επί των Ετήσιων Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2014.

2. Οι οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνονται στις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις της Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E. (με έδρα στην Ελλάδα), που συμμετείχε άμεσα και έμμεσα στο κεφάλαιο της Εταιρείας με ποσοστό 20,48%. Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας ενοματώθηκαν σε αυτές της Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E. με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

3. Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της 8^{ης} Νοεμβρίου 2013, αποφάσισε την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου με καταβολή μετρητών και με δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων, με την έκδοση 40.260.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας (ποσό σε €) €2,13 και τιμή διάθεσης (ποσό σε €) €4,80 εκάστης.
Η εν λόγω αύξηση αρχόμνη κατά την 14^η Ιανουαρίου 2014 ολοκληρώθηκε την 31^η Ιανουαρίου 2014 με απόλυτη επιτυχία, με το ποσοστό κάλυψής αυτής να ανέρχεται σε 100%. Συνεπώς, το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά €85.754 με την έκδοση 40.260.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών και προέκυψε συνολικό υπέρ το άρτιο αξία ποσό €107.494. Τα έξοδα αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου ανήλθαν σε ποσό €3.009. (σημείωση 14).

4. Την 6^η Μαρτίου 2014, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση ακινήτου με αποθηκευτική χρήση στη βιομηχανική περιοχή του Ασπρωργίου. Το καταβληθέν τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε στο ποσό των €5.880 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού €124). Σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που διενήργησαν ανεξάρτητοι εκτιμητές, κατά την ημερομηνία απόκτησης, η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου ανερχόταν σε ποσό €7.770. Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε κατά ποσό €6.983 από τα εναπομείναντα αδιάθετα κεφάλαια της Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας του 2007 και κατά ποσό €21 από την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε το 2014.

Εν συνεχεία, την 20^η Μαρτίου 2014, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση ακινήτου με αποθηκευτική χρήση στη βιομηχανική περιοχή του Ασπρωργίου. Το καταβληθέν τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε στο ποσό των €8.320 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού €160). Σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που διενήργησαν ανεξάρτητοι εκτιμητές, κατά την ημερομηνία απόκτησης, η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου ανερχόταν σε ποσό €10.770. Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε κατά ποσό €8.462 από τα εναπομείναντα αδιάθετα κεφάλαια της Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας του 2007 και κατά ποσό €18 από την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε το 2014.

Τέλος, την 12^η Μαΐου 2014, η Εταιρεία απέκτησε χαρτοφυλάκιο 14 ακινήτων από το Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου με ταυτόχρονη εκμίσθωσή τους στο Ελληνικό Δημόσιο για 20 έτη, με την υπογραφή σχετικών συμβολαίων πώλησης και μίσθωσης. Το καταβληθέν τίμημα για την απόκτηση του χαρτοφυλακίου ανήλθε στο ποσό των €145.810 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού €412). Η συνολική δομημένη επιφάνεια των ακινήτων ανέρχεται σε 187.268 τ.μ. Τα κυριότερα ακίνητα του χαρτοφυλακίου στεγάζουν το Υπουργείο Παιδείας και Θρησκευμάτων, το Υπουργείο Υγείας, το Υπουργείο Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων και τη Γενική Αστυνομική Διεύθυνση Αττικής. Η εν λόγω συναλλαγή συμβάλλει στην περαιτέρω διασπορά του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας. Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε κατά ποσό €58.670 από τα εναπομείναντα αδιάθετα κεφάλαια της Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας του 2007 και κατά ποσό €87.552 από την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε το 2014. Σημειώνεται ότι την 6^η Δεκεμβρίου 2013, η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή των βασικών όρων σύμβασης δανείου με την HSBC Bank plc Λονδίνου, πένταριος δράκμας συνολικού ποσού €60.000 με σκοπό τη μελλοντική χρηματοδότηση αυτής (σημείωση 7).

5. Δεν υπάρχουν άλλα εμπράγματα βάρη επί των παγίων στοιχείων του Ομίλου πλην αυτών που αναφέρονται ακολούθως. Έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ποσού €4.660 υπέρ της Eurobank A.D. Beograd επί ακινήτου της θυγατρικής εταιρείας Reco Real Property A.D. που βρίσκεται στο Βελιγράδι της Σερβίας οδός Terazije 7-9. Έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ποσού €22.000 υπέρ της Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E. επί ακινήτου της θυγατρικής εταιρείας Sefeco Development S.A. που βρίσκεται στο Βουκουρέστι της Ρουμανίας, Λεωφόρος Dimitrie Pompei 6A. Έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ποσού €12.000 υπέρ της Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E. επί ακινήτου της θυγατρικής εταιρείας Elad Tower S.A. που βρίσκεται στο Βουκουρέστι της Ρουμανίας, Λεωφόρος Micoea Elade 18. Τέλος, έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ποσού €29.900 υπέρ της Τράπεζας Alpha Bank επί των ακινήτων της μητρικής Εταιρείας που βρίσκεται στον Ταύρο, 25ης Μαρτίου & Θεσσαλονίκης και στην Αθήνα, Σταδίου 49. (σημείωση 15).

6. Κατά τη διάρκεια του Νοεμβρίου 2005, οι φορολογικές αρχές κατέληξαν ότι η Εταιρεία θα επιβαρυνθεί με επιπλέον φόρο εισοδήματος και πρόστιμο συνολικού ποσού €1.191, σε σχέση με έλεγχο που διενεργήθηκε αναφορικά με τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις έως και την 31^η Δεκεμβρίου 2004. Η Διοίκηση της Εταιρείας, στραγγίζοντας την γνώμη των νομικών της συμβούλων, εκτιμά ότι υπάρχει σοβαρή βάση αμφισβήτησης και έχει προβεί ένδικα σε διεκδίκηση ακύρωσης του επιπλέον φόρου εισοδήματος και προστίμων μέχρι και ποσού €1.191. Η εκδίκαση της υπόθεσης έγινε την 1^η Απριλίου 2014 και εκκρεμεί η έκδοση της απόφασης. Η Διοίκηση εκτιμά ότι δεν απαιτείται ο σχηματισμός προβλέψεων για τα παραπάνω ποσά, καθώς δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις. (σημείωση 26).

7. Ο αριθμός απασχολούμενου προσωπικού της Εταιρείας και του Ομίλου την 31^η Δεκεμβρίου 2014 ανέρχεται σε 26 και 29 αντίστοιχα (31.12.2013: 17 και 20 αντίστοιχα).

8. Κατά τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2014, ο Ομίλος έχει διενεργήσει ουσιαστική πρόβλεψη για: α) επίδικες ή υπό διαπίστωση διαφορές που ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της Εταιρείας και του Ομίλου ποσού €0, β) ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις ποσού €0 και γ) λοιπές προβλέψεις ποσού €2.136.

9. Οι συναλλαγές του Ομίλου με συνδεδεμένα μέρη έχουν ως εξής: α) Έσοδα €22.569, β) Έξοδα €1.577, γ) Απαιτήσεις €147.353, δ) Υποχρεώσεις €44.828. Οι συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη έχουν ως εξής: α) Έσοδα €18.998, β) Έξοδα €372, γ) Απαιτήσεις €150.939, δ) Υποχρεώσεις €14.037. Οι συναλλαγές και οι αμοιβές του Ομίλου και της Εταιρείας με τα διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης έχουν ως εξής: α) Συναλλαγές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών Διοίκησης €2.010, β) Απαιτήσεις από διευθυντικά στελέχη €297 και γ) Υποχρεώσεις προς διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης €0.

10. Οι λοιπές συνολικές ζημιές μετά από φόρους ποσού €19 αφορούν συναλλαγματικές διαφορές.

11. Στις 31 Δεκεμβρίου 2014 η Εταιρεία κατείχε 1.190.986 ίδιες μετοχές συνολικού κόστους €7.040 με μέση τιμή κτήσης (ποσό σε €) €5,91 ανά μετοχή (σημείωση 14).

Μαρούσι, 28 Ιανουαρίου 2015

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών Υπηρεσιών

Ο Υπεύθυνος Λογιστηρίου

Νικόλαος Α. Μπέρτσος
Α.Δ.Τ. ΑΗ 023829Γεώργιος Χρυσικός
Α.Δ.Τ. Ν 161578Παναγιώτης - Αρτιστέιδης Βάρφης
Α.Δ.Τ. Ξ 163166Ευάγγελος Τέντης
ΑΡ. ΑΔ. Α' ΤΑΞΗΣ 064953