



Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ

ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΓΙΑ ΤΟ ΤΡΙΜΗΝΟ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΜΑΡΤΙΟΥ 2016

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΟΣ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ	3
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ.....	4
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	5
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	6
ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	7
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	8
1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ	9
2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ	9
3. ΒΑΣΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ	9
4. ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ ΚΑΤΑ ΤΟΜΕΑ.....	12
5. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	14
6. ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ.....	16
7. ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	16
8. ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	17
9. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	17
10. ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ	18
11. ΔΑΝΕΙΑ, ΣΥΜΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΜΕΝΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ.....	19
12. ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ.....	20
13. ΦΟΡΟΙ	21
14. ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ.....	21
15. ΚΕΡΔΗ/ (ΖΗΜΙΕΣ) ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	21
16. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	22
17. ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΕΣ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ.....	22
18. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	22
19. ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΤΗΣ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑΣ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	27

Ενοποιημένος και Εταιρικός Ισολογισμός

Σημείωση	Ομίλος		Εταιρεία		
	31/03/2016	31/12/2015	31/03/2016	31/12/2015	
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	836.498	825.598	684.247	673.347
Ενσώματα πάγια στοιχεία		3.023	2.959	2.574	2.506
Αύλα περιουσιακά στοιχεία		358	349	15	14
Συμμετοχή σε θυγατρικές	6	-	-	107.374	107.374
Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση		312	312	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	7	3.751	3.708	11.187	11.234
		843.942	832.926	805.397	794.475
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	8	10.336	6.780	14.140	5.863
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	69.557	111.755	48.569	92.020
		79.893	118.535	62.709	97.883
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		923.835	951.461	868.106	892.358
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Ίδια Κεφάλαια					
Μετοχικό Κεφάλαιο	10	215.684	215.684	215.684	215.684
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	10	571.234	571.234	571.234	571.234
Ίδιες μετοχές	10	(18.091)	(12.493)	(18.091)	(12.493)
Αποθεματικό παροχών σε συμμετοχικούς τίτλους	10	2.964	2.430	2.964	2.430
Λοιπά αποθεματικά	10	12.523	12.532	11.903	11.903
Κέρδη εις νέον	10	70.103	90.417	45.306	62.394
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		854.417	879.804	829.000	851.152
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	11	49.210	50.159	22.676	23.205
Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις		2.860	2.870	2.860	2.870
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		223	251	223	251
		52.293	53.280	25.759	26.326
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	12	6.318	7.437	5.628	6.706
Μερίσματα πληρωτέα		46	36	46	36
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		2.832	1.734	2.326	1.424
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	11	7.566	8.817	4.984	6.361
Βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις		363	353	363	353
		17.125	18.377	13.347	14.880
Σύνολο Υποχρεώσεων		69.418	71.657	39.106	41.206
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		923.835	951.461	868.106	892.358

Οι σημειώσεις στις σελίδες 9 έως 27 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων για την περίοδο που έληξε την 31^η Μαρτίου 2016.

Ενοποιημένη και Εταιρική Κατάσταση Αποτελεσμάτων

	Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
		31/03/2016	31/03/2015	31/03/2016	31/03/2015
Κύκλος εργασιών					
Έσοδα		15.434	13.911	12.612	11.101
		15.434	13.911	12.612	11.101
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5	(577)	270	(577)	270
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών		(7)	(7)	-	-
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα		(390)	(343)	(370)	(311)
Εταιρική Κοινωνική Ευθύνη		(50)	-	(50)	-
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού- Δ.Σ.		(927)	(1.236)	(917)	(1.220)
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων		(29)	(25)	(23)	(23)
Λοιπά έσοδα	13	8	10	5.097	10
Λοιπά έξοδα		(980)	(268)	(837)	(231)
Λειτουργικά κέρδη/ (ζημιές)		12.482	12.312	14.935	9.596
Χρηματοοικονομικά έσοδα		58	253	169	374
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(406)	(488)	(186)	(246)
Κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων		12.134	12.077	14.918	9.724
Φόροι	14	(1.564)	(1.477)	(1.122)	(1.038)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) περιόδου		10.570	10.600	13.796	8.686
Κέρδη/ (ζημιές) ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)					
- Βασικά και Προσαρμοσμένα	16	0,11	0,11		

Ενοποιημένη και Εταιρική Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2016	31/03/2015	31/03/2016	31/03/2015
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) περιόδου	10.570	10.600	13.796	8.686
Λοιπά συνολικά εισοδήματα:				
Ποσά που ενδέχεται να αναταξινομηθούν μεταγενέστερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων				
Μεταφορά συναλλαγματικών διαφορών στα αποτελέσματα μετά από φόρους	(9)	(37)	-	-
Σύνολο λοιπών συνολικών εσόδων/ (ζημιών) μετά φόρων	(9)	(37)	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	10.561	10.563	13.796	8.686
Τα συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου κατανέμονται σε:				
-Κατόχους μετοχών της μητρικής εταιρείας	10.561	10.563	13.796	8.686
-Δικαιώματα μειοψηφίας	-	-	-	-
Συνολικά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους περιόδου	10.561	10.563	13.796	8.686

Οι παρούσες Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο που έληξε την 31^η Μαρτίου 2016, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 11 Μαΐου 2016 και έχουν υπογραφεί εκ μέρους του από τους κάτωθι:

Νικόλαος Α. Μπέρτσος

Γεώργιος Χρυσικός

Παναγιώτης-Αριστείδης Βάρφης

Ευάγγελος Τέντης

Πρόεδρος Δ.Σ.

Διευθύνων Σύμβουλος

Γενικός Διευθυντής

Υπεύθυνος Λογιστηρίου

Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Οικονομικών Υπηρεσιών

Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Ίδιες Μετοχές	Αποθεματικό παροχών σε συμμετοχικούς τίτλους	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέων	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2015	215.684	571.234	(5.199)	865	12.641	58.822	854.047
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) περιόδου	-	-	-	-	-	10.600	10.600
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-	(37)	-	(37)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	-	-	(37)	10.600	10.563
Συναλλαγές με μετόχους:							
Αγορά ιδίων μετοχών	-	-	(532)	-	-	-	(532)
Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους	-	-	-	544	-	-	544
Μέρισμα χρήσης 2014 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	-	-	(30.378)	(30.378)
Υπόλοιπο 31 Μαρτίου 2015	215.684	571.234	(5.731)	1.409	12.604	39.044	834.244
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2016	215.684	571.234	(12.493)	2.430	12.532	90.417	879.804
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) περιόδου	-	-	-	-	-	10.570	10.570
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-	(9)	-	(9)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	-	-	(9)	10.570	10.561
Συναλλαγές με μετόχους:							
Αγορά ιδίων μετοχών	10	-	(5.598)	-	-	-	(5.598)
Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους	10	-	-	534	-	-	534
Μέρισμα χρήσης 2015 εγκεκριμένο από τους μετόχους	15	-	-	-	-	(30.884)	(30.884)
Υπόλοιπο 31 Μαρτίου 2016	215.684	571.234	(18.091)	2.964	12.523	70.103	854.417

Οι σημειώσεις στις σελίδες 9 έως 27 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων για την περίοδο που έληξε την 31^η Μαρτίου 2016.

Εταιρική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Ίδιες Μετοχές	Αποθεματικό	Λοιπά	Κέρδη εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
				συμμετοχικών τίτλους			
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2015	215.684	571.234	(5.199)	865	11.903	38.888	833.375
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) περιόδου	-	-	-	-	-	8.686	8.686
Λοιπά συνολικά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους	-	-	-	-	-	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	-	-	-	8.686	8.686
Συναλλαγές με μετόχους:							
Αγορά ιδίων μετοχών	-	-	(532)	-	-	-	(532)
Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους	-	-	-	544	-	-	544
Μέρισμα χρήσης 2014 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	-	-	(30.378)	(30.378)
Υπόλοιπο 31 Μαρτίου 2015	215.684	571.234	(5.731)	1.409	11.903	17.196	811.695
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2016	215.684	571.234	(12.493)	2.430	11.903	62.394	851.152
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) περιόδου	-	-	-	-	-	13.796	13.796
Λοιπά συνολικά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους	-	-	-	-	-	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	-	-	-	13.796	13.796
Συναλλαγές με μετόχους:							
Αγορά ιδίων μετοχών	10	-	(5.598)	-	-	-	(5.598)
Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους	10	-	-	534	-	-	534
Μέρισμα χρήσης 2015 εγκεκριμένο από τους μετόχους	15	-	-	-	-	(30.884)	(30.884)
Υπόλοιπο 31 Μαρτίου 2016	215.684	571.234	(18.091)	2.964	11.903	45.306	829.000

Ενοποιημένη και Εταιρική Κατάσταση Ταμειακών Ροών

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
	01/01 - 31/03/2016	01/01 - 31/03/2015	01/01 - 31/03/2016	01/01 - 31/03/2015
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες				
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) περιόδου	10.570	10.600	13.796	8.686
Λοιπά (κέρδη)/ ζημιές	13 (8)	(4)	(5.097)	(4)
Προβλέψεις	724	854	759	943
Χρηματοοικονομικά έσοδα	(58)	(253)	(169)	(374)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	406	488	186	246
Φόρος	14 1.564	1.477	1.122	1.038
(Αύξηση)/ μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	577	(270)	577	(270)
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	29	25	23	23
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(694)	2.437	(224)	2.255
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων	(3.863)	(4.170)	(4.034)	(4.021)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	9.247	11.184	6.939	8.522
Καταβληθέντες τόκοι	(401)	(497)	(178)	(253)
Καταβληθείς φόρος	(1.065)	(1.002)	(507)	(534)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	7.781	9.685	6.254	7.735
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες				
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	(194)	-	(194)	-
Αγορές ακινήτων επένδυσης	(11.352)	(8.358)	(11.352)	(8.358)
Αγορές λοιπών παγίων	(95)	(26)	(95)	(17)
Τόκοι εισπραχθέντες	65	254	51	216
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(11.576)	(8.130)	(11.590)	(8.159)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Αγορές ιδίων μετοχών	(5.334)	(523)	(5.334)	(523)
Αποπληρωμές δανείων	(537)	(499)	(240)	(215)
Αποπληρωμές χρηματοδοτικών μισθώσεων	(1.657)	(681)	(1.657)	(681)
Μερίσματα πληρωθέντα	15 (30.884)	(30.378)	(30.884)	(30.378)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(38.412)	(32.081)	(38.115)	(31.797)
Καθαρή αύξηση/ (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου				
	(42.207)	(30.526)	(43.451)	(32.221)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	9 111.755	185.448	92.020	173.701
Επίδραση διακύμανσης συναλ/τικών ισοτιμιών στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9 9	37	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	9 69.557	154.959	48.569	141.480

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες

Οι παρούσες Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις περιλαμβάνουν τις Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας Grivalia Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (η «Εταιρεία») και τις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της (μαζί ο «Όμιλος») για την περίοδο που έληξε την 31^η Μαρτίου 2016.

Η Εταιρεία μετονομάστηκε σε Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ βάσει της υπ' αριθ. Κ2-4690/30.09.2014 απόφασης του Υφυπουργού Ανάπτυξης και Ανταγωνιστικότητας με την οποία εγκρίθηκε η τροποποίηση του άρθρου 1 του καταστατικού περί επωνυμίας, όπως αυτή αποφασίστηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της την 28^η Αυγούστου 2014.

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

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

Ο αριθμός απασχολούμενου προσωπικού της Εταιρείας και του Ομίλου την 31^η Μάρτιου 2016 ανέρχεται σε 28 και 31 αντίστοιχα (31.03.2015: 27 και 30 αντίστοιχα).

Οι παρούσες Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις (εφεξής οι «οικονομικές καταστάσεις») εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 11 Μαΐου 2016.

2. Περιγραφή σημαντικών λογιστικών αρχών

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (Δ.Λ.Π.) 34, 'Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις' και πρέπει να εξετάζονται σε συνάρτηση με τη δημοσιευμένη ετήσια οικονομική έκθεση για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2015.

3. Βασικές Λογιστικές αρχές

Οι λογιστικές αρχές που έχουν υιοθετηθεί για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων για το τρίμηνο που έληξε την 31^η Μαρτίου 2016 είναι ίδιες με εκείνες που είχαν υιοθετηθεί και στην ετήσια οικονομική έκθεση για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2015.

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

Τροποποιήσεις σε πρότυπα και νέες διερμηνείες που υιοθετήθηκαν από τον Όμιλο

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

ΔΛΠ 1, Τροποποίηση - Γνωστοποιήσεις

Η τροποποίηση διευκρινίζει τις οδηγίες του ΔΛΠ 1 σχετικά με τις έννοιες της σημαντικότητας και της συγκέντρωσης, την παρουσίαση των μερικών αθροισμάτων, την δομή των οικονομικών καταστάσεων και τις γνωστοποιήσεις των λογιστικών πολιτικών.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

Αυτή η τροποποίηση διευκρινίζει ότι η χρήση μεθόδων βασισμένων στα έσοδα δεν είναι κατάλληλες για τον υπολογισμό των αποσβέσεων ενός περιουσιακού στοιχείου και επίσης διευκρινίζει πως τα έσοδα δεν θεωρούνται κατάλληλη βάση επιμέτρησης της ανάλωσης των οικονομικών οφελών που ενσωματώνονται σε ένα άυλο περιουσιακό στοιχείο.

ΔΛΠ 19, Τροποποίηση - Παροχές σε Εργαζομένους

Η τροποποίηση εφαρμόζεται σε εισφορές των εργαζομένων ή τρίτων μερών στα προγράμματα καθορισμένων παροχών και απλοποιεί την λογιστικοποίηση των εισφορών όταν είναι ανεξάρτητες του αριθμού των ετών που παρέχεται η εργασία, για παράδειγμα, εισφορές εργαζομένων που υπολογίζονται βάσει ενός σταθερού ποσοστού του μισθού. Η τροποποίηση επιτρέπει οι εισφορές αυτές να αφαιρούνται από το σχετικό έξοδο, στην χρήση που η σχετική υπηρεσία παρέχεται από τον εργαζόμενο, αντί της κατανομής τους στις περιόδους υπηρεσίας του υπαλλήλου.

ΔΛΠ 27, Τροποποίηση - Ατομικές οικονομικές καταστάσεις

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

ΔΠΧΑ 11, Τροποποίηση - Από κοινού Συμφωνίες

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

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2010-2012

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

-Ορισμός της προϋπόθεσης κατοχύρωσης στο ΔΠΧΑ 2 «Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών»

-Λογιστικός χειρισμός ενδεχόμενου τιμήματος σε μια συνένωση επιχειρήσεων στο ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων»

-Συνάθροιση των λειτουργικών τομέων και συμφωνία του συνόλου των στοιχείων ενεργητικού των τομέων προς αναφορά με τα στοιχεία ενεργητικού της οικονομικής οντότητας στο ΔΠΧΑ 8 «Λειτουργικοί τομείς»

-Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις και υποχρεώσεις στο ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση εύλογης αξίας»

-Μέθοδος αναπροσαρμογής – αναλογική αναδιατύπωση των συσσωρευμένων αποσβέσεων στο ΔΛΠ 16 «Ενσώματα πάγια»

-Βασικά διοικητικά στελέχη στο ΔΛΠ 24 «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών»

-Μέθοδος αναπροσαρμογής – αναλογική αναδιατύπωση των συσσωρευμένων αποσβέσεων στο ΔΛΠ 38 «Άυλα περιουσιακά στοιχεία»

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2012-2014

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

-Διευκρίνιση του ΔΠΧΑ 5 «Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση και διακοπείσες δραστηριότητες» όταν ένα περιουσιακό στοιχείο (ή ομάδα στοιχείων) αναταξινομείται από «διακρατούμενο προς πώληση» σε «διακρατούμενο προς διανομή», ή το αντίθετο, αυτό δεν αποτελεί αλλαγή στο σχέδιο για πώληση ή διανομή και δεν πρέπει να λογιστικοποιείται σαν αλλαγή.

-Προσθήκη στο ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις» προσθέτει συγκεκριμένες οδηγίες προκειμένου να βοηθήσει τη διοίκηση να προσδιορίσει εάν οι όροι μίας συμφωνίας για εξυπηρέτηση ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου το οποίο έχει μεταβιβαστεί συνιστούν συνεχιζόμενη ανάμιξη. Επιπλέον διευκρινίζει πως οι επιπρόσθετες γνωστοποιήσεις που απαιτούνται βάσει της τροποποίησης του ΔΠΧΑ 7 «Γνωστοποιήσεις – Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων» δεν απαιτούνται για όλες τις ενδιάμεσες περιόδους, εκτός εάν απαιτείται από το ΔΛΠ 34.

-Διευκρίνιση στο ΔΛΠ 19 «Παροχές σε εργαζομένους» όταν προσδιορίζεται το επιτόκιο προεξόφλησης για τις υποχρεώσεις παροχών προσωπικού μετά την έξοδο από την υπηρεσία, το σημαντικό είναι το νόμισμα στο οποίο παρουσιάζονται οι υποχρεώσεις και όχι η χώρα στην οποία αυτές προκύπτουν.

-Διευκρίνιση στο ΔΛΠ 34 «Ενδιάμεση χρηματοοικονομική αναφορά» διευκρινίζει την έννοια του «πληροφόρηση που γνωστοποιείται οπουδήποτε αλλού στην ενδιάμεση χρηματοοικονομική αναφορά» που αναφέρεται στο πρότυπο.

Η υιοθέτηση των ανωτέρω τροποποιήσεων προτύπων και νέων διερμηνειών δεν είχε επίπτωση στις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

4. Πληροφόρηση κατά τομέα

A) Λειτουργικοί τομείς Ομίλου

Για την περίοδο που έληξε την 31^η Μαρτίου 2016:

	Βιομηχανικά Γραφεία	Εμπορικοί Χώροι Κτίρια / Καταστήματα	Μικτή Χρήση	Ειδική Χρήση	Σύνολο	
ΠΩΛΗΣΕΙΣ						
Έσοδα ενοικίων	5.788	1.123	4.882	2.477	1.180	15.450
Έσοδα/ (έξοδα) κοινογρήστων	(15)	-	-	(1)	-	(16)
Σύνολο	5.773	1.123	4.882	2.476	1.180	15.434
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ						
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-	-	-	(577)	-	(577)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(148)	(33)	(102)	(72)	(35)	(390)
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	(3)	-	(2)	(2)	-	(7)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(379)	(7)	-	(20)	-	(406)
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	5.243	1.083	4.778	1.805	1.145	14.054
Συμφωνία καθαρών κερδών/ (ζημιών) περιόδου:						
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα						14.054
Χρηματοοικονομικά έσοδα						58
Λοιπά έξοδα						(1.986)
Λοιπά έσοδα						8
Φόροι						(1.564)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) περιόδου						10.570

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Για την περίοδο που έληξε την 31^η Μαρτίου 2015:

	Γραφεία	Βιομηχανικά Κτίρια	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Μικτή Χρήση	Ειδική Χρήση	Σύνολο
ΠΩΛΗΣΕΙΣ						
Έσοδα ενοικίων	5.786	1.049	3.193	2.719	1.180	13.927
Έσοδα/ (έξοδα) κοινοχρήστων	(13)	-	5	(8)	-	(16)
Σύνολο	5.773	1.049	3.198	2.711	1.180	13.911

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ

Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-	-	270	-	-	270
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(149)	(29)	(56)	(76)	(33)	(343)
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	(3)	-	(2)	(2)	-	(7)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(457)	(8)	-	(23)	-	(488)
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	5.164	1.012	3.410	2.610	1.147	13.343

Συμφωνία καθαρών κερδών/ (ζημιών) περιόδου:

Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	13.343
Χρηματοοικονομικά έσοδα	253
Λοιπά έξοδα	(1.529)
Λοιπά έσοδα	10
Φόροι	(1.477)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) περιόδου	10.600

Β) Γεωγραφικοί τομείς Ομίλου

Για την περίοδο που έληξε την 31^η Μαρτίου 2016:

	Σύνολο εσόδων	Μη κυκλοφορούν ενεργητικό
Ελλάδα	13.999	754.342
Ρουμανία	1.223	75.565
Σερβία	212	13.723
	15.434	843.630

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Για την περίοδο που έληξε την 31^η Μαρτίου 2015:

	Σύνολο εσόδων	Μη κυκλοφορούν ενεργητικό
Ελλάδα	12.489	656.577
Ρουμανία	1.218	74.443
Σερβία	204	13.585
	13.911	744.605

5. Επενδύσεις σε ακίνητα

	Ομίλος	
	31/03/2016	31/12/2015
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	825.598	729.301
Προσθήκες:		
Αγορές ακινήτων επένδυσης	11.477	75.377
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	-	1.486
Μεταφορά σε ενσώματα πάγια - ιδιοχρησιμοποιούμενο	-	(318)
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(577)	19.752
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	836.498	825.598
	Εταιρεία	
	31/03/2016	31/12/2015
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	673.347	577.707
Προσθήκες:		
Αγορές ακινήτων επένδυσης	11.477	75.377
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	-	1.060
Μεταφορά σε ενσώματα πάγια - ιδιοχρησιμοποιούμενο	-	-
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(577)	19.203
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	684.247	673.347

Την 16^η Μαρτίου 2016 η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση ενός ακινήτου επί της Λεωφόρου Βασιλίσσης Σοφίας 68 στην Αθήνα. Το καταβληθέν τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε €11.250 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού €227). Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε από την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε το 2014.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

Χώρα	Ελλάδα	Ελλάδα	Ελλάδα	Ελλάδα	Ελλάδα	Ρουμανία	Ρουμανία	Σερβία	Σερβία	31.03.2016	31.12.2015
Χρήση	Γραφεία	Βιομηχανικά Κτίρια	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Μικτή Χρήση	Ειδική Χρήση	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Μικτή Χρήση	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Σύνολο	Σύνολο
Κατηγοριοποίηση εύλογης αξίας	3	3	3	3	3	3	3	3	3		
Εύλογη αξία έναρξης	250.973	55.064	236.326	146.794	48.125	11.093	63.620	12.418	1.185	825.598	729.301
Προσθήκες:											
-Αγορά ακινήτων επένδυσης				11.477						11.477	75.377
-Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα										-	1.486
- Μεταφορά σε ενσώματα πάγια - ιδιογρησιμοποιούμενο										-	(318)
Καθαρό κέρδος(ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία				(577)						(577)	19.752
Εύλογη αξία λήξης	250.973	55.064	236.326	157.694	48.125	11.093	63.620	12.418	1.185	836.498	825.598

Πληροφορίες αναφορικά με τις μεθόδους αποτίμησης των επενδυτικών ακινήτων ανά κατηγορία λειτουργικού τομέα και γεωγραφικής ζώνης:

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)
Ελλάδα	Γραφεία	250.973	80% μεθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος ή μέθοδος εισοδήματος	1.757	9% -13,27%
Ελλάδα	Βιομηχανικά Κτίρια	55.064	80% μεθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος ή συγκριτική μέθοδος	347	11% -12%
Ελλάδα	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	236.326	80% μεθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	1.655	9,75% -11,25%
Ελλάδα	Μικτή Χρήση	157.694	80% μεθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	977	7,5% -10,2%
Ελλάδα	Ειδική χρήση	48.125	80% μεθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% μέθοδος εισοδήματος	405	12,10% - 12,87%
Ρουμανία	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	11.093	80% μεθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	72	10,75%
Ρουμανία	Γραφεία	63.620	80% μεθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	395	10%
Σερβία	Μικτή Χρήση	12.418	80% μεθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	96	10,70%
Σερβία	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	1.185	80% μεθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	9	11,20%
	Σύνολο	836.498			

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

Η αξία αποτίμησης των ακινήτων που έχουν αποκτηθεί με χρηματοδοτική μίσθωση κατά την 31.03.2016 ανέρχεται σε €18.077 (31.12.2015: €18.077).

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

Οι υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις και οι δανειακές υποχρεώσεις οι οποίες είναι εξασφαλισμένες με επενδύσεις σε ακίνητα αναφέρονται στη σημείωση 11.

6. Συμμετοχή σε θυγατρικές

	Έδρα	Ποσοστό συμμετοχής	31/03/2016	31/12/2015	Φορολογικά ανέλεγκτες χρήσεις
Reco Real Property A.D.	Σερβία	100%	17.240	17.240	2010-2015
Eliade Tower S.A.	Ρουμανία	99,99%	12.037	12.037	2011-2015
Retail Development S.A.	Ρουμανία	99,99%	4.561	4.561	2011-2015
Seferco Development S.A.	Ρουμανία	99,99%	21.486	21.486	2011-2015
Cloud Ελλάς Κτηματική Α.Ε.	Ελλάδα	100%	50.000	50.000	2010, 2015
Grivalia Hospitality S.A.	Λουξεμβούργο	100%	2.000	2.000	2015
Grivalia New Europe S.A.	Λουξεμβούργο	100%	50	50	2015
			107.374	107.374	

Σημειώνεται ότι, βάσει της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της 11^{ης} Απριλίου 2016 της θυγατρικής εταιρείας Cloud Ελλάς Κτηματική Α.Ε. μειώθηκε το μετοχικό κεφάλαιο αυτής κατά ποσό €8.000 με ισόποση καταβολή μετρητών στην Εταιρεία, με συνέπεια της μείωση της αξίας της συμμετοχής της Εταιρείας στην εν λόγω θυγατρική.

7. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Στο κονδύλι “Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις” της Εταιρείας κατά την 31^η Μαρτίου 2016, περιλαμβάνεται δάνειο μετόχων ποσού €8.070 πληρωτέο από τη θυγατρική εξωτερικού Retail Development S.A. (31.12.2015: €8.070). Επιπροσθέτως, στο εν λόγω κονδύλι περιλαμβάνεται η δεδουλευμένη απαίτηση ενοικίων ποσού €3.117 (31.12.2015: €3.164).

Στο κονδύλι “Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις” του Ομίλου κατά την 31^η Μαρτίου 2016, περιλαμβάνεται η δεδουλευμένη απαίτηση ενοικίων ποσού €3.751 (31.12.2015: €3.708).

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

8. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2016	31/12/2015	31/03/2016	31/12/2015
Εμπορικές απαιτήσεις	7.093	3.667	6.723	3.444
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	19	213	5.352	173
Λοιπές απαιτήσεις	3.030	2.885	2.065	2.246
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	10.336	6.780	14.140	5.863

Οι εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας και του Ομίλου κατά την 31^η Μαρτίου 2016 αυξήθηκαν κυρίως λόγω της καθυστέρησης καταβολής μέρους των ενοικίων από το Ελληνικό Δημόσιο.

Οι εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας την 31^η Μαρτίου 2016 περιλαμβάνουν προβλέψεις επισφαλών πελατών ποσού €1.612, που σχηματίστηκαν σε προηγούμενες περιόδους (31.12.2015: €1.612).

Οι εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου την 31^η Μαρτίου 2016 περιλαμβάνουν προβλέψεις επισφαλών πελατών ποσού €2.080 που σχηματίστηκαν σε προηγούμενες περιόδους (31.12.2015: €2.080).

Η ενηλικίωση των εμπορικών απαιτήσεων αναλύεται ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2016	31/12/2015	31/03/2016	31/12/2015
Εμπορικές απαιτήσεις				
Εισπρακτέες εντός πιστωτικής περιόδου	5.551	3.648	5.376	3.424
Εισπρακτέες μετά τη λήξη της πιστωτικής περιόδου μη απομειωμένες:				
- μεταξύ 4 και 6 μηνών	1.542	20	1.347	20
- πάνω από 6 μήνες	-	-	-	-
Επισφαλείς απαιτήσεις	2.080	2.080	1.612	1.612
Μείον: Πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις μετά τη λήξη της πιστωτικής περιόδου	(2.080)	(2.080)	(1.612)	(1.612)
	7.093	3.667	6.723	3.444

9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2016	31/12/2015	31/03/2016	31/12/2015
Ταμείο	3.241	2.501	-	236
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	66.316	109.254	48.569	91.784
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	69.557	111.755	48.569	92.020

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

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

10. Ίδια Κεφάλαια

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

	Αριθμός μετοχών (χιλ.)	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Ίδιες μετοχές	Αποθεματικό παροχών σε συμμετοχικούς τίτλους	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2015	100.069	215.684	571.234	(5.199)	865	12.641	58.822	854.047
Αγορά ιδίων μετοχών	(70)	-	-	(532)	-	-	-	(532)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) περιόδου	-	-	-	-	-	-	10.600	10.600
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-	-	(37)	-	(37)
Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους	-	-	-	-	544	-	-	544
Μέρισμα χρήσης 2014 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	-	-	-	(30.378)	(30.378)
Υπόλοιπο 31 Μαρτίου 2015	99.999	215.684	571.234	(5.731)	1.409	12.604	39.044	834.244
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2016	99.095	215.684	571.234	(12.493)	2.430	12.532	90.417	879.804
Αγορά ιδίων μετοχών	(73)	-	-	(5.598)	-	-	-	(5.598)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) περιόδου	-	-	-	-	-	-	10.570	10.570
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-	-	(9)	-	(9)
Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους	-	-	-	-	534	-	-	534
Μέρισμα χρήσης 2015 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	-	-	-	(30.884)	(30.884)
Υπόλοιπο 31 Μαρτίου 2016	98.322	215.684	571.234	(18.091)	2.964	12.523	70.103	854.417

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

Η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας με πρόσωπα άνω του 5% κατά την 31.03.2016 είναι η ακόλουθη:

• Fairfax Financial Holdings Limited	41,50%
• Eurobank Ergasias A.E.	20,48%
• Wellington Management Company LLP	11,16%
• Fidelity Management & Research LLC	5,84%

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

Σημειώνεται ότι τα ανωτέρω ποσοστά προκύπτουν σύμφωνα με τις ληφθείσες γνωστοποιήσεις τύπου TR1 στις οποίες έχουν προβεί τα ανωτέρω πρόσωπα.

Η Εταιρεία εντός της κλειόμενης περιόδου προέβη σε αγορά 772.583 ιδίων μετοχών συνολικού κόστους €5.598 με μέση τιμή κτήσης (ποσό σε €) €7,25 ανά μετοχή, σύμφωνα και με την απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της 30^{ης} Ιουλίου 2015, η οποία παρείχε εκ νέου άδεια δυο ετών για την αγορά ιδίων μετοχών μέγιστου αριθμού έως 10% του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας, ήτοι το ανώτατο επιτρεπόμενο εκ του νόμου ποσοστό επί του καταβλημένου Μετοχικού Κεφαλαίου με ανώτατη τιμή αγοράς (ποσό σε €) €10 ανά μετοχή και κατώτατη τιμή (ποσό σε €) €0,25 ανά μετοχή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 16 του Κ.Ν. 2190/1920 όπως αυτός ισχύει σήμερα.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Στις 31^η Μαρτίου 2016 η Εταιρεία κατείχε 2.937.367 ίδιες μετοχές συνολικού κόστους €19.932 με μέση τιμή κτήσης (ποσό σε €) €6,79 ανά μετοχή. Στις 31 Μαρτίου 2015, η Εταιρεία κατείχε 1.261.478 ίδιες μετοχές συνολικού κόστους €7.572 με μέση τιμή κτήσης (ποσό σε €) €6 ανά μετοχή.

Αποθεματικό παροχών σε συμμετοχικούς τίτλους

Το αποθεματικό παροχών σε συμμετοχικούς τίτλους περιλαμβάνει ποσό €2.964 σχετιζόμενο με συναλλαγές παροχών στο προσωπικό που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους. Ποσό €340 επιβάρυνε τα αποτελέσματα της κλειόμενης περιόδου στο κονδύλι “Αμοιβές και έξοδα προσωπικού-Δ.Σ.”. Το κόστος αυτών των παροχών προσδιορίζεται με βάση την εύλογη αξία των σχετικών δικαιωμάτων κατά την ημερομηνία που αυτά χορηγούνται και αναγνωρίζεται ως δαπάνη κατά τη διάρκεια των ετών από την ημερομηνία χορήγησης μέχρι την ημερομηνία ωρίμανσης των σχετικών δικαιωμάτων με ταυτόχρονη αύξηση των ιδίων κεφαλαίων.

Επιπροσθέτως, στο εν λόγω αποθεματικό έχει περιληφθεί ποσό €204 το οποίο αφορά πρόσθετες αμοιβές του ανώτατου προσωπικού της Εταιρείας για τη χρήση 2014, του οποίου η καταβολή αναβλήθηκε για 3 χρόνια, καθώς και ποσό €194 το οποίο αφορά πρόσθετες αμοιβές του ανώτατου προσωπικού της Εταιρείας για τη χρήση 2015 και του οποίου η καταβολή έχει αντιστοίχως αναβληθεί για 3 χρόνια.

Λοιπά αποθεματικά

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

11. 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	
	31/03/2016	31/12/2015	31/03/2016	31/12/2015
Μακροπρόθεσμα				
Τραπεζικά δάνεια	45.009	45.669	18.475	18.715
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικών μισθώσεων	4.201	4.490	4.201	4.490
Μακροπρόθεσμα δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	49.210	50.159	22.676	23.205
Βραχυπρόθεσμα				
Τραπεζικά δάνεια	5.225	5.098	2.643	2.642
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικής μίσθωσης	2.341	3.719	2.341	3.719
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	7.566	8.817	4.984	6.361
Σύνολο δανείων, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	56.776	58.976	27.660	29.566

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2016	31/12/2015	31/03/2016	31/12/2015
Έως 1 έτος	7.566	8.817	4.984	6.361
Από 1 έως 5 έτη	35.010	35.644	8.476	8.690
Πάνω από 5 έτη	14.200	14.515	14.200	14.515
	56.776	58.976	27.660	29.566

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

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).

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

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

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

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

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

12. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2016	31/12/2015	31/03/2016	31/12/2015
Προμηθευτές	529	892	307	613
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	5.250	6.260	4.782	5.808
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	19	539	539	285
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	6.318	7.437	5.628	6.706

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

13. Λοιπά έσοδα

Κατά την 31^η Μαρτίου 2016 το κονδύλι «λοιπά έσοδα» της Εταιρείας περιλαμβάνει κυρίως μερίσματα εισπρακτέα συνολικού ποσού €5.094, από τα οποία ποσό €2.463 προέρχεται από τη θυγατρική Seferco Development S.A. και ποσό €2.631 από τη θυγατρική Reco Real Property A.D.. Τα εν λόγω μερίσματα εισπράχθηκαν την 12^η Απριλίου 2016. Σημειώνεται ότι, βάσει της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της 11^{ης} Απριλίου 2016 της θυγατρικής εταιρείας Cloud Ελλάς Κτηματική Α.Ε. η Εταιρεία εισέπραξε την 12^η Απριλίου 2016 μέρισμα ποσού €2.700.

14. Φόροι

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2016	31/03/2015	31/03/2016	31/03/2015
Τρέχων φόρος	422	439	234	239
Λοιτοί φόροι-τέλη σχετιζόμενα με ακίνητα	1.142	1.038	888	799
Φόροι	1.564	1.477	1.122	1.038

Ως Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία, η Εταιρεία απαλλάσσεται από φόρο εισοδήματος και ο φόρος καθορίζεται 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) προσαναυγόμενου κατά μία (1) ποσοστιαία μονάδα (ο τύπος της φορολόγησης είναι ως εξής: 10% * (Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ + 1%)). Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας και των μετόχων της. Οι φόροι της κλειόμενης περιόδου για τον Όμιλο και την Εταιρεία ανέρχονται σε €1.564 και €1.122 αντίστοιχα.

Στο κονδύλι των φόρων, για την Εταιρεία και τον Όμιλο, για την περίοδο που έληξε την 31^η Μαρτίου 2016 περιλαμβάνεται πρόβλεψη για το φόρο ενεργητικού (τρέχων φόρος) ποσού €234 και €253 αντίστοιχα (31.03.2015: €239 και €258). Ο φόρος ενεργητικού του Ομίλου αφορά την Εταιρεία και της θυγατρικής Cloud Ελλάς Κτηματική Α.Ε. η οποία έχει έδρα στην Ελλάδα και αντιμετωπίζεται φορολογικά ως Α.Ε.Ε.Α.Π..

Οι θυγατρικές εξωτερικού της Εταιρείας φορολογούνται στο εισόδημά τους, βάσει φορολογικού συντελεστή 16% στη Ρουμανία και 10% στη Σερβία. Για τις θυγατρικές στη Ρουμανία για την περίοδο που έληξε την 31^η Μαρτίου 2016 ο εν λόγω φόρος ανέρχεται σε συνολικό ποσό €148 (31.03.2015: 167), ενώ για τη θυγατρική στη Σερβία δεν προέκυψε σημαντικός φόρος.

Το κονδύλι λοιποί φόροι – τέλη σχετιζόμενα με ακίνητα αφορά κυρίως πρόβλεψη για τον ενιαίο φόρο ιδιοκτησίας ακινήτων, ο οποίος για την Εταιρεία και τον Όμιλο, για την περίοδο που έληξε την 31^η Μαρτίου 2016 ανέρχεται σε ποσό €816 και €951 αντίστοιχα (31.03.2015: €792 και €917).

15. Μερίσματα ανά Μετοχή

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

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

16. Κέρδη/ (ζημιές) ανά μετοχή

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

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Τα βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη/ (ζημιές) ανά μετοχή κατά την 31.03.2016 ανέρχονται σε €0,11 (31.03.2015: €0,11).

17. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τις χρήσεις που έληξαν την 31^η Δεκεμβρίου 2008, 2009 και 2010. Η Διοίκηση δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις για τις ανέλεγκτες χρήσεις. Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί από νόμιμο ελεγκτή σύμφωνα με το άρθρο 65^Α Ν. 4174/2013 και την υπ' αριθμ. ΠΟΛ 1124/18.6.2015 απόφαση της Γενικής Γραμματέως Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών, και έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό για τις χρήσεις 2011, 2012, 2013 και 2014 ενώ αναμένει το φορολογικό πιστοποιητικό για τη χρήση 2015. Η Διοίκηση δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις.

Σημειώνεται ότι βάσει εντολής ελέγχου της 22.12.2015 του Υπουργείου Οικονομικών, διενεργείται έλεγχος για τις ανέλεγκτες χρήσεις 2008, 2009 και 2010 ο οποίος αναμένεται να ολοκληρωθεί έως 30.06.2016.

Κατά τη διάρκεια του Νοεμβρίου 2005, οι φορολογικές αρχές κατέληξαν ότι η Εταιρεία θα επιβαρυνθεί με επιπλέον φόρο εισοδήματος και πρόστιμα συνολικού ποσού €1.191, σε σχέση με έλεγχο που διενεργήθηκε αναφορικά με τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις έως και την 31^η Δεκεμβρίου 2004. Η Διοίκηση της Εταιρείας, στηριζόμενη στη γνώμη των νομικών της συμβούλων, εκτιμά ότι υπάρχει σοβαρή βάση αμφισβήτησης και έχει προβεί ένδικο 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 εκδόθηκε η υπ' αριθ. 4324/2015 απόφαση του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών, η οποία ακύρωσε τον επιπλέον φόρο εισοδήματος και τα πρόστιμα έως του προαναφερόμενου ποσού και η οποία επιδόθηκε στην Εταιρεία την 8^η Μαρτίου 2016. Αναμένεται η τυχόν άσκηση ανάιρεσης από το Ελληνικό Δημόσιο. Σε κάθε περίπτωση, η Διοίκηση εκτιμά ότι δεν απαιτείται ο σχηματισμός πρόβλεψης για το παραπάνω ποσό, καθώς δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις.

18. Κεφαλαιουχικές Δεσμεύσεις

Κατά την 31^η Μαρτίου 2016 για τον Όμιλο, υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων ποσού €4.500.

19. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

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

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

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

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

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

Οι παρακάτω συναλλαγές πραγματοποιήθηκαν με συνδεδεμένα μέρη:

α) Έσοδα από μισθώματα και παροχή υπηρεσιών

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2016	31/03/2015	31/03/2016	31/03/2015
Έσοδα				
Θυγατρική (Cloud Ελλάς Κτηματική Α.Ε.)	-	-	7	7
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias Α.Ε.)	2.893	2.850	2.893	2.850
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	4.043	3.787	1.746	1.509
	6.936	6.637	4.646	4.366

Τα έσοδα του Ομίλου από μισθώσεις με την Τράπεζα Eurobank Ergasias Α.Ε. ανέρχονται σε 19% για την περίοδο που έληξε την 31^η Μαρτίου 2016 (31.03.2015: 20%).

β) Έξοδα που αφορούν παροχή υπηρεσιών

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2016	31/03/2015	31/03/2016	31/03/2015
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών				
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Property Services S.A.[Romania])	5	5	-	-
Θυγατρική της μητρικής (ERB Property Services d.o.o. Beograd)	2	2	-	-
	7	7	-	-

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

γ) Έξοδα ασφάλισης επενδυτικών ακινήτων

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2016	31/03/2015	31/03/2016	31/03/2015
Έξοδα ασφαλιστών				
Θυγατρική της μητρικής (Eurolife ERB A.E.Γ.Α.)	99	105	83	93
Θυγατρική της μητρικής (Eurolife ERB Asigurari Generale S.A.)	7	7	-	-
	106	112	83	93

δ) Έξοδα ασφάλισης προσωπικού

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2016	31/03/2015	31/03/2016	31/03/2015
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους				
Θυγατρική της μητρικής (Eurolife ERB A.E.A.Z.)	57	54	57	54
	57	54	57	54

ε) Λοιπά έσοδα από μερίσματα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2016	31/03/2015	31/03/2016	31/03/2015
Θυγατρική (Reco Real Property A.D.)	-	-	2.631	-
Θυγατρική (Seferco Development S.A.)	-	-	2.463	-
	-	-	5.094	-

στ) Χρηματοοικονομικά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2016	31/03/2015	31/03/2016	31/03/2015
Τραπεζικά δάνεια				
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	76	102	8	31
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Private Bank Luxembourg S.A.)	132	149	1	1
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank A.D. Beograd)	7	8	-	-
Θυγατρική της μητρικής (SC Bancpost S.A.)	1	1	-	-
Θυγατρική της μητρικής (New Europe Funding B.V.)	13	15	-	-
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικών μισθώσεων				
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	32	48	32	48
	261	323	41	80

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

ζ) Έσοδα από τόκους ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2016	31/03/2015	31/03/2016	31/03/2015
Θυγατρική (Eliade Tower S.A.)	-	-	-	38
Θυγατρική (Retail Development S.A)	-	-	122	121
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	47	16	47	4
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Private Bank Luxembourg S.A.)	-	201	-	201
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank A.D. Beograd)	4	9	-	-
Θυγατρική της μητρικής (SC Bancpost S.A.)	1	1	-	-
	52	227	169	364

η) Αμοιβές και παροχές Διοίκησης – Όμιλος και Εταιρεία

	31/03/2016	31/03/2015
Αμοιβές και παροχές Διοίκησης	993	931
Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους	264	340
	1.257	1.271

Κατά την 31^η Μαρτίου 2016, το υπόλοιπο των εντόκων δανείων που έχει χορηγηθεί σε Διευθυντικά Στελέχη ανέρχεται σε ποσό €245.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

θ) Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	Ομίλος		Εταιρεία	
	31/03/2016	31/12/2015	31/03/2016	31/12/2015
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις				
Θυγατρική (Retail Development S.A.)	-	-	8.070	8.070
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	1.167	1.197	1.167	1.197
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	112	115	70	72
	1.279	1.312	9.307	9.339
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη				
Θυγατρική (Retail Development S.A.)	-	-	246	124
Θυγατρική (Reco Real Property A.D.)	-	-	2.631	-
Θυγατρική (Seferco Development S.A.)	-	-	2.463	-
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	(13)	(10)	(13)	(10)
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	226	238	25	59
	213	228	5.352	173
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη				
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	38	39	38	39
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	501	246	501	246
	539	285	539	285
Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις				
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	1.750	1.750	1.750	1.750
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	334	334	334	334
	2.084	2.084	2.084	2.084
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	28	39	28	39
	28	39	28	39
Βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις				
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	18	18	18	18
	18	18	18	18
Μακροπρόθεσμα δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων				
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Private Bank Luxembourg S.A.)	23.894	24.314	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	4.201	4.490	4.201	4.490
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank A.D. Beograd)	200	200	-	-
Θυγατρική της μητρικής (New Europe Funding B.V.)	2.440	2.440	-	-
	30.735	31.444	4.201	4.490
Βραχυπρόθεσμα δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων				
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	1.707	1.714	1.707	1.714
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Private Bank Luxembourg S.A.)	2.410	2.283	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	2.256	2.623	2.256	2.623
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank A.D. Beograd)	103	103	-	-
Θυγατρική της μητρικής (New Europe Funding B.V.)	70	70	-	-
	6.546	6.793	3.963	4.337
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα				
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	3.173	42.318	1.775	40.891
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Private Bank Luxembourg S.A.)	49.359	51.118	41.502	43.138
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank A.D. Beograd)	3.264	3.161	-	-
Θυγατρική της μητρικής (SC Bancpost S.A.)	2.173	1.980	-	-
	57.969	98.577	43.277	84.029

Σημειώνεται ότι οι λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις του Ομίλου αφορούν απαιτήσεις που προκύπτουν από την αναγνώριση, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, των διαφόρων κινήτρων που παρέχονται στους μισθωτές. Επιπρόσθετα, στο εν λόγω κονδύλι της Εταιρείας περιλαμβάνεται και δάνειο που έχει χορηγηθεί στη θυγατρική Retail Development

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

S.A.. Οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις με συνδεδεμένα μέρη για την Εταιρεία συμπεριλαμβάνουν κυρίως μερίσματα εισπρακτέα από τις θυγατρικές Seferco Development S.A. και Reco Real Property A.D..

ι) Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

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

20. Μεταγενέστερα γεγονότα της ημερομηνίας του Ισολογισμού

Πέραν των ήδη προαναφερθέντων γεγονότων (σημείωση 6 και σημείωση 13), δεν υπάρχουν μεταγενέστερα της 31^{ης} Μαρτίου 2016 γεγονότα, που να αφορούν τον Όμιλο ή την Εταιρεία, για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.