



Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ

ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΓΙΑ ΤΟ ΕΝΝΕΑΜΗΝΟ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 30 ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ 2016

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΟΣ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ	3
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ	4
ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ	5
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	6
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	7
ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	8
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	9
1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ	10
2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ	10
3. ΒΑΣΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ	10
4. ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ ΚΑΤΑ ΤΟΜΕΑ	13
5. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	18
6. ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ	20
7. ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	20
8. ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	20
9. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	21
10. Ίδια Κεφάλαια	22
11. ΔΑΝΕΙΑ, ΣΥΜΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΜΕΝΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ	23
12. ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	24
13. ΦΟΡΟΙ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΟΙ ΜΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	25
14. ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ	25
15. ΦΟΡΟΙ	25
16. ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	26
17. ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	26
18. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	26
19. ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΕΣ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ	26
20. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	26
21. ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΤΗΣ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑΣ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	33

Ενοποιημένος και Εταιρικός Ισολογισμός

Σημείωση	Ομίλος		Εταιρεία		
	30/09/2016	31/12/2015	30/09/2016	31/12/2015	
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	827.140	825.598	675.157	673.347
Ενσώματα πάγια στοιχεία		3.492	2.959	3.053	2.506
Αύλα περιουσιακά στοιχεία		350	349	9	14
Συμμετοχή σε θυγατρικές	6	-	-	99.374	107.374
Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση		312	312	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	7	3.196	3.708	10.651	11.234
		834.490	832.926	788.244	794.475
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	8	13.693	6.780	12.311	5.863
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	82.880	111.755	75.170	92.020
		96.573	118.535	87.481	97.883
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		931.063	951.461	875.725	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	(22.572)	(12.493)	(22.572)	(12.493)
Αποθεματικό παροχών σε συμμετοχικούς τίτλους	10	3.417	2.430	3.417	2.430
Λοιπά αποθεματικά	10	12.603	12.532	11.830	11.903
Κέρδη εις νέον	10	78.497	90.417	53.891	62.394
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		858.863	879.804	833.484	851.152
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	11	47.232	50.159	21.623	23.205
Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις		2.915	2.870	2.915	2.870
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		223	251	223	251
		50.370	53.280	24.761	26.326
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	12	8.067	7.437	7.293	6.706
Μερίσματα πληρωτέα		40	36	40	36
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		6.484	1.734	5.737	1.424
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	11	7.011	8.817	4.182	6.361
Βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις		228	353	228	353
		21.830	18.377	17.480	14.880
Σύνολο Υποχρεώσεων		72.200	71.657	42.241	41.206
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		931.063	951.461	875.725	892.358

Οι σημειώσεις στις σελίδες 10 έως 33 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Συνοπτικών Ενδιάμεσων Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων για την περίοδο που έληξε την 30^η Σεπτεμβρίου 2016.

Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Σημείωση	Εννεάμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
	30/09/2016	30/09/2015	30/09/2016	30/09/2015
Κύκλος εργασιών				
Έσοδα	45.639	42.301	15.310	14.664
	45.639	42.301	15.310	14.664
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5	(11.676)	16.954	-
16.814				
Εξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών		(20)	(6)	(6)
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα		(1.308)	(1.059)	(508)
(510)				
Φόροι σχετιζόμενοι με ακίνητα	13	(4.138)	(3.187)	(988)
(1.091)				
Εταιρική Κοινωνική Ευθύνη		(120)	(15)	(73)
(15)				
Προβλέψεις έναντι επισφαλών απαιτήσεων	8	(1.500)	-	2.539
-				
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού- Δ.Σ.		(3.643)	(3.728)	(1.365)
(1.249)				
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων		(86)	(82)	(29)
(28)				
Λοιπά έσοδα		1.474	28	1.412
15				
Λοιπά έξοδα		(1.720)	(1.033)	(421)
(324)				
Λειτουργικά κέρδη	22.902	50.159	15.871	28.270
Χρηματοοικονομικά έσοδα		486	320	332
37				
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(1.150)	(1.376)	(366)
(439)				
Κέρδη προ φόρων	22.238	49.103	15.837	27.868
Φόροι	15	(3.191)	(1.193)	(1.831)
(445)				
Καθαρά κέρδη περιόδου	19.047	47.910	14.006	27.423
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)				
- Βασικά και Προσαρμοσμένα	17	0,16	0,48	

Εταιρική Κατάσταση Αποτελεσμάτων

	Σημείωση	Εννεάμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
		30/09/2016	30/09/2015	30/09/2016	30/09/2015
Κύκλος εργασιών					
Έσοδα		37.206	33.847	12.505	11.850
		37.206	33.847	12.505	11.850
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5	(11.408)	17.315	-	16.814
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα		(1.210)	(939)	(458)	(436)
Φόροι σχετιζόμενοι με ακίνητα	13	(3.396)	(2.413)	(770)	(803)
Εταιρική Κοινωνική Ευθύνη		(120)	(15)	(73)	(15)
Προβλέψεις έναντι επισφαλών απαιτήσεων	8	(1.050)	-	2.502	-
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού- Δ.Σ.		(3.333)	(3.692)	(1.215)	(1.238)
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων		(69)	(69)	(24)	(23)
Λοιπά έσοδα		9.404	28	1.410	15
Λοιπά έξοδα		(1.414)	(737)	(304)	(113)
Λειτουργικά κέρδη		24.610	43.325	13.573	26.051
Χρηματοοικονομικά έσοδα		830	632	447	134
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(524)	(665)	(167)	(207)
Κέρδη προ φόρων		24.916	43.292	13.853	25.978
Φόροι	15	(2.597)	(695)	(1.550)	(242)
Καθαρά κέρδη περιόδου		22.319	42.597	12.303	25.736

Ενοποιημένη και Εταιρική Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/09/2016	30/09/2015	30/09/2016	30/09/2015
Καθαρά κέρδη περιόδου	19.047	47.910	22.319	42.597
Λοιπά συνολικά εισοδήματα:				
Ποσά που ενδέχεται να αναταξινομηθούν μεταγενέστερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων				
Μεταφορά συναλλαγματικών διαφορών στα αποτελέσματα μετά από φόρους	(1)	(39)	-	-
Ποσά που δε θα αναταξινομηθούν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων				
Αναλογιστικές (ζημιές) υποχρέωσης αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία μετά από φόρους	(11)	-	(11)	-
Σύνολο λοιπών συνολικών (ζημιών) μετά φόρων	(12)	(39)	(11)	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	19.035	47.871	22.308	42.597
Τα συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου κατανέμονται σε:				
-Κατόχους μετοχών της μητρικής εταιρείας	19.035	47.871	22.308	42.597
-Δικαιώματα μειοψηφίας	-	-	-	-
Συνολικά έσοδα μετά από φόρους περιόδου	19.035	47.871	22.308	42.597

Οι παρούσες Συνοπτικές Ενδιάμεσες Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο που έληξε την 30^η Σεπτεμβρίου 2016, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο την 9^η Νοεμβρίου 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

Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Οικονομικών Υπηρεσιών

Υπεύθυνος Λογιστηρίου

Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Ίδιες Μετοχές	Αποθεματικό παροχών σε συμμετοχικούς τίτλους	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2015	215.684	571.234	(5.199)	865	12.641	58.822	854.047
Καθαρά κέρδη περιόδου	-	-	-	-	-	47.910	47.910
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-	(40)	1	(39)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	-	-	(40)	47.911	47.871
Συναλλαγές με μετόχους:							
Αγορά ιδίων μετοχών	-	-	(3.716)	-	-	-	(3.716)
Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους	-	-	-	1.225	-	-	1.225
Μέρισμα χρήσης 2014 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	-	-	(30.378)	(30.378)
Υπόλοιπο 30 Σεπτεμβρίου 2015	215.684	571.234	(8.915)	2.090	12.601	76.355	869.049
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2016	215.684	571.234	(12.493)	2.430	12.532	90.417	879.804
Καθαρά κέρδη περιόδου	-	-	-	-	-	19.047	19.047
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-	1	(2)	(1)
Αναλογιστικές (ζημιές) υποχρέωσης αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία μετά από φόρους	-	-	-	-	(73)	62	(11)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	-	-	(72)	19.107	19.035
Συναλλαγές με μετόχους:							
Αγορά ιδίων μετοχών	-	-	(10.079)	-	-	-	(10.079)
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού θυγατρικής εσωτερικού	-	-	-	-	143	(143)	-
Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους	-	-	-	987	-	-	987
Μέρισμα χρήσης 2015 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	-	-	(30.884)	(30.884)
Υπόλοιπο 30 Σεπτεμβρίου 2016	215.684	571.234	(22.572)	3.417	12.603	78.497	858.863

Οι σημειώσεις στις σελίδες 10 έως 33 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Συνοπτικών Ενδιάμεσων Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων για την περίοδο που έληξε την 30^η Σεπτεμβρίου 2016.

Εταιρική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Τίτλοι Μετοχές	Αποθεματικό	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
				παροχών σε συμμετοχικούς τίτλους			
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2015	215.684	571.234	(5.199)	865	11.903	38.888	833.375
Καθαρά κέρδη περιόδου	-	-	-	-	-	42.597	42.597
Λοιπά συνολικά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους	-	-	-	-	-	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	-	-	-	42.597	42.597
Συναλλαγές με μετόχους:							
Αγορά ιδίων μετοχών	-	-	(3.716)	-	-	-	(3.716)
Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους	-	-	-	1.225	-	-	1.225
Μέρισμα χρήσης 2014 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	-	-	(30.378)	(30.378)
Υπόλοιπο 30 Σεπτεμβρίου 2015	215.684	571.234	(8.915)	2.090	11.903	51.107	843.103
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2016	215.684	571.234	(12.493)	2.430	11.903	62.394	851.152
Καθαρά κέρδη περιόδου	-	-	-	-	-	22.319	22.319
Αναλογιστικές (ζημιές) υποχρέωσης αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία μετά από φόρους	-	-	-	-	(73)	62	(11)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	-	-	(73)	22.381	22.308
Συναλλαγές με μετόχους:							
Αγορά ιδίων μετοχών	-	-	(10.079)	-	-	-	(10.079)
Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους	-	-	-	987	-	-	987
Μέρισμα χρήσης 2015 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	-	-	(30.884)	(30.884)
Υπόλοιπο 30 Σεπτεμβρίου 2016	215.684	571.234	(22.572)	3.417	11.830	53.891	833.484

Οι σημειώσεις στις σελίδες 10 έως 33 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Συνοπτικών Ενδιάμεσων Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων για την περίοδο που έληξε την 30^η Σεπτεμβρίου 2016.

Ενοποιημένη και Εταιρική Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
		01/01 - 30/09/2016	01/01 - 30/09/2015	01/01 - 30/09/2016	01/01 - 30/09/2015
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες					
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) περιόδου		19.047	47.910	22.319	42.597
Λοιπά (κέρδη)/ ζημιές		(1.474)	(19)	(9.404)	(19)
Προβλέψεις		2.218	2.203	2.204	2.276
Χρηματοοικονομικά έσοδα		(486)	(320)	(830)	(632)
Χρηματοοικονομικά έξοδα		1.150	1.376	524	665
Φόρος	15	3.191	1.193	2.597	695
(Αύξηση)/ μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα		11.676	(16.954)	11.408	(17.315)
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων		86	82	69	69
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:					
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		(6.267)	598	(5.646)	602
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων		6.185	792	5.095	104
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		35.326	36.861	28.336	29.042
Καταβληθέντες τόκοι		(1.158)	(1.392)	(516)	(673)
Καταβληθείς φόρος		(3.416)	(1.997)	(2.150)	(991)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		30.752	33.472	25.670	27.378
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες					
Σύσταση θυγατρικής		-	-	-	(36.000)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής		-	-	-	(39.000)
Απόσβεση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής	6	-	-	8.000	-
Είσπραξη μερίσματος θυγατρικών	14	-	-	7.794	-
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα		(2.188)	(240)	(2.188)	(189)
Αγορές ακινήτων επένδυσης		(11.491)	(75.054)	(11.491)	(75.054)
Αγορές λοιπών παγίων		(729)	(96)	(719)	(64)
Τόκοι εισπραχθέντες		392	321	734	633
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(14.016)	(75.069)	2.130	(149.674)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες					
Αγορές ιδίων μετοχών		(10.013)	(3.716)	(10.013)	(3.716)
Αποπληρωμές δανείων		(1.657)	(1.608)	(695)	(645)
Αποπληρωμές χρηματοδοτικών μισθώσεων		(3.058)	(2.055)	(3.058)	(2.055)
Μερίσματα πληρωθέντα	16	(30.884)	(30.378)	(30.884)	(30.378)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(45.612)	(37.757)	(44.650)	(36.794)
Καθαρή αύξηση/ (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου					
		(28.876)	(79.354)	(16.850)	(159.090)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	9	111.755	185.448	92.020	173.701
Επίδραση διακόμησης συναλ/τικών ισοτιμιών στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		1	39	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	9	82.880	106.133	75.170	14.611

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες

Οι παρούσες Συνοπτικές Ενδιάμεσες 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 «Ομίλος») για την περίοδο που έληξε την 30^η Σεπτεμβρίου 2016.

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 του απασχολούμενου προσωπικού της Εταιρείας και του Ομίλου κατά την 30^η Σεπτεμβρίου 2016 ανέρχεται σε 28 και 31 αντίστοιχα (30.09.2015: 27 και 30).

Οι παρούσες Συνοπτικές Ενδιάμεσες Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις (εφεξής οι «οικονομικές καταστάσεις») εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο την 9^η Νοεμβρίου 2016.

2. Περιγραφή σημαντικών λογιστικών αρχών

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

Συγκριτικά στοιχεία

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

3. Βασικές Λογιστικές αρχές

Οι λογιστικές αρχές που έχουν υιοθετηθεί για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων για το εννεάμηνο που έληξε την 30^η Σεπτεμβρίου 2016 είναι συνεπείς με εκείνες που είχαν υιοθετηθεί και στις Ετήσιες Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2015, εξαιρουμένων εκείνων που παρατίθενται ως ακολούθως.

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

Τροποποιήσεις σε πρότυπα που υιοθετήθηκαν από τον Όμιλο

Οι ακόλουθες τροποποιήσεις σε πρότυπα, όπως εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) 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 ομαδοποίησης, την παρουσίαση των μερικών αθροισμάτων, τη δομή των οικονομικών καταστάσεων και τις γνωστοποιήσεις των λογιστικών αρχών.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι η χρήση μεθόδων βασισμένων στα έσοδα δεν είναι κατάλληλη για τον υπολογισμό της απόσβεσης ενός περιουσιακού στοιχείου και επίσης διευκρινίζουν πως τα έσοδα δεν θεωρούνται γενικότερα κατάλληλη βάση επιμέτρησης για την ανάλωση των οικονομικών οφελών που ενσωματώνονται σε ένα άυλο περιουσιακό στοιχείο.

ΔΛΠ 19, Τροποποίηση - Προγράμματα Καθορισμένων Παροχών: Εισφορές Εργαζομένων

Η τροποποίηση διευκρινίζει τη λογιστική αντιμετώπιση για προγράμματα συνταξιοδότησης, σύμφωνα με τα οποία οι εργαζόμενοι ή τρίτοι απαιτείται να προβαίνουν σε εισφορές που είναι ανεξάρτητες από τον αριθμό των ετών που παρέχεται η εργασία, για παράδειγμα, εισφορές εργαζομένων που υπολογίζονται βάσει ενός σταθερού ποσοστού επί του μισθού τους. Η τροποποίηση επιτρέπει, οι εισφορές αυτές να αφαιρούνται από το κόστος υπηρεσίας, στη χρήση που η σχετική υπηρεσία παρέχεται από τον εργαζόμενο, αντί της κατανομής τους στα έτη υπηρεσίας του.

ΔΛΠ 27, Τροποποίηση - Μέθοδος της καθαρής θέσης στις 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 επιχειρήσεις στις ατομικές τους οικονομικές καταστάσεις, και επίσης αποσαφηνίζει τον ορισμό των ατομικών οικονομικών καταστάσεων. Συγκεκριμένα, οι 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 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 τη μέθοδο της εξαγοράς όταν αποκτά συμμετοχή σε μία από κοινού δραστηριότητα η οποία αποτελεί μία 'επιχείρηση'.

ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 12 και ΔΛΠ 28, Τροποποιήσεις - Εταιρείες επενδύσεων: Εφαρμογή της απαλλαγής από την υποχρέωση ενοποίησης

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν την εφαρμογή της απαλλαγής των εταιρειών επενδύσεων και των θυγατρικών τους από την υποχρέωση ενοποίησης.

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 αναμόρφωση των συσσωρευμένων αποσβέσεων στο ΔΛΠ 16 «Ενσώματα πάγια»
- Βασικά μέλη της Διοίκησης στο ΔΛΠ 24 «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών» και
- Μέθοδος αναπροσαρμογής – αναλογική αναμόρφωση 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» πως 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 ως αλλαγή.

-Προσθήκη στο ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις» συγκεκριμένων οδηγιών προκειμένου να βοηθήσει τη διοίκηση να προσδιορίσει εάν οι όροι μίας συμφωνίας για την εξυπηρέτηση ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου το οποίο έχει μεταβιβαστεί συνιστούν συνεχιζόμενη ανάμειξη. 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» ότι 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» της έννοιας «πληροφόρηση που γνωστοποιείται οπουδήποτε αλλού στην ενδιάμεση χρηματοοικονομική αναφορά» που αναφέρεται στο πρότυπο.

Η υιοθέτηση των ανωτέρω τροποποιήσεων προτύπων δεν είχε επίπτωση στην Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση του Ομίλου.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

4. Πληροφόρηση κατά τομέα

Α) Λειτουργικοί τομείς Ομίλου

Για την περίοδο που έληξε την 30^η Σεπτεμβρίου 2016:

	Βιομηχανικά Γραφεία	Εμπορικοί Χώροι Κτίρια / Καταστήματα	Μικτή Χρήση	Ειδική Χρήση	Σύνολο
ΠΩΛΗΣΕΙΣ					
Έσοδα ενοικίων	17.346	3.543	14.577	2.869	45.679
(Έξοδα) κοινοχρήστων	(37)	-	-	-	(40)
Σύνολο	17.309	3.543	14.577	2.869	45.639

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ

Καθαρή (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(3.428)	(1.803)	(1.815)	(3.528)	(1.102)	(11.676)
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(488)	(115)	(392)	(220)	(93)	(1.308)
Φόροι σχετιζόμενοι με ακίνητα	(1.571)	(324)	(1.322)	(659)	(262)	(4.138)
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	(9)	-	(5)	(6)	-	(20)
Προβλέψεις έναντι επισφαλών απαιτήσεων	(198)	(852)	(450)	-	-	(1.500)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.070)	(19)	(1)	(59)	(1)	(1.150)
Κέρδη/ (ζημιές) σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	10.545	430	10.592	2.869	1.411	25.847

Συμφωνία καθαρών κερδών περιόδου:

Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	25.847
Χρηματοοικονομικά έσοδα	486
Λοιπά έξοδα	(5.569)
Λοιπά έσοδα	1.474
Φόροι	(3.191)
Καθαρά κέρδη περιόδου	19.047

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Για την περίοδο που έληξε την 30^η Σεπτεμβρίου 2015:

	Γραφεία	Βιομηχανικά Κτίρια	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Μικτή Χρήση	Ειδική Χρήση	Σύνολο
ΠΩΛΗΣΕΙΣ						
Έσοδα ενοικίων	17.368	3.043	10.806	7.590	3.540	42.347
(Έξοδα) κοινοχρήστων	(40)	-	-	(6)	-	(46)
Σύνολο	17.328	3.043	10.806	7.584	3.540	42.301
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ						
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	586	(662)	17.973	(1.231)	288	16.954
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(449)	(85)	(217)	(210)	(98)	(1.059)
Φόροι σχετιζόμενοι με ακίνητα	(1.289)	(217)	(892)	(537)	(252)	(3.187)
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	(9)	-	(5)	(6)	-	(20)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.286)	(22)	(1)	(67)	-	(1.376)
Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	14.882	2.057	27.664	5.533	3.478	53.613
Συμφωνία καθαρών κερδών περιόδου:						
Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα						53.613
Χρηματοοικονομικά έσοδα						320
Λοιπά έξοδα						(4.858)
Λοιπά έσοδα						28
Φόροι						(1.193)
Καθαρά κέρδη περιόδου						47.910

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Για την τρίμηνη περίοδο που έληξε την 30^η Σεπτεμβρίου 2016:

	Γραφεία	Βιομηχανικά Κτίρια	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Μικτή Χρήση	Ειδική Χρήση	Σύνολο
ΠΩΛΗΣΕΙΣ						
Έσοδα ενοικίων	5.794	1.750	4.848	2.423	508	15.323
(Έξοδα) κοινοχρήστων	(12)	-	-	(1)	-	(13)
Σύνολο	5.782	1.750	4.848	2.422	508	15.310
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ						
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-	-	-	-	-	-
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(183)	(60)	(175)	(69)	(21)	(508)
Φόροι σχετιζόμενοι με ακίνητα	(385)	(73)	(317)	(153)	(59)	(988)
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	(2)	-	(2)	(2)	-	(6)
Προβλέψεις έναντι επισφαλών απαιτήσεων	461	2.041	37	-	-	2.539
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(340)	(7)	-	(19)	-	(366)
Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	5.333	3.650	4.391	2.179	428	15.981
Συμφωνία καθαρών κερδών περιόδου:						
Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα						15.981
Χρηματοοικονομικά έσοδα						332
Λοιπά έξοδα						(1.888)
Λοιπά έσοδα						1.412
Φόροι						(1.831)
Καθαρά κέρδη περιόδου						14.006

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Για την τρίμηνη περίοδο που έληξε την 30^η Σεπτεμβρίου 2015:

	Βιομηχανικά Γραφεία	Εμπορικοί Χώροι Κτίρια / Καταστήματα	Μικτή Χρήση	Ειδική Χρήση	Σύνολο	
ΠΩΛΗΣΕΙΣ						
Εσοδα ενοικίων	5.784	997	4.239	2.490	1.180	14.690
Εσοδα/ (έξοδα) κοινοχρήστων	(18)	-	(11)	3	-	(26)
Σύνολο	5.766	997	4.228	2.493	1.180	14.664
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ						
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-	-	16.814	-	-	16.814
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(208)	(40)	(120)	(96)	(47)	(510)
Φόροι σχετιζόμενοι με ακίνητα	(430)	(72)	(326)	(179)	(84)	(1.091)
Εξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	(2)	-	(2)	(2)	-	(6)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(409)	(8)	-	(22)	-	(439)
Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	4.717	877	20.594	2.194	1.049	29.432
Συμφωνία καθαρών κερδών περιόδου:						
Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα						29.432
Χρηματοοικονομικά έσοδα						37
Λοιπά έξοδα						(1.616)
Λοιπά έσοδα						15
Φόροι						(445)
Καθαρά κέρδη περιόδου						27.423

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

B) Γεωγραφικοί τομείς Ομίλου

Για την περίοδο που έληξε την 30^η Σεπτεμβρίου 2016:

	Σύνολο εσόδων	Μη κυκλοφορούν ενεργητικό
Ελλάδα	41.367	745.270
Ρουμανία	3.682	75.115
Σερβία	590	13.793
	45.639	834.178

Για την περίοδο που έληξε την 30^η Σεπτεμβρίου 2015:

	Σύνολο εσόδων	Μη κυκλοφορούν ενεργητικό
Ελλάδα	38.008	740.544
Ρουμανία	3.663	74.350
Σερβία	630	13.724
	42.301	828.618

Για την τρίμηνη περίοδο που έληξε:

	30/09/2016	30/09/2015
	Σύνολο εσόδων	Σύνολο εσόδων
Ελλάδα	13.892	13.236
Ρουμανία	1.230	1.213
Σερβία	188	215
	15.310	14.664

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

5. Επενδύσεις σε ακίνητα

	Όμιλος	
	30/09/2016	31/12/2015
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	825.598	729.301
Προσθήκες:		
Αγορές ακινήτων επένδυσης	11.599	75.377
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	1.619	1.486
Μεταφορά σε ενσώματα πάγια - ιδιοχρησιμοποιούμενο	-	(318)
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(11.676)	19.752
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	827.140	825.598
	Εταιρεία	
	30/09/2016	31/12/2015
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	673.347	577.707
Προσθήκες:		
Αγορές ακινήτων επένδυσης	11.599	75.377
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	1.619	1.060
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(11.408)	19.203
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	675.157	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 €349). Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε από την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε το 2014.

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

Χώρα	Ελλάδα		Ελλάδα	Ελλάδα	Ελλάδα	Ελλάδα	Ρουμανία	Ρουμανία	Σερβία	Σερβία	30.09.2016	31.12.2015
	Γραφεία	Βιομηχανικά Κτίρια	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Μικτή Χρήση	Ειδική Χρήση	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Μικτή Χρήση	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα			
Χρήση											Σύνολο	Σύνολο
Κατηγοριοποίηση εύλογης αξίας	3	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	-	-	-	11.599	-	-	-	-	-	-	11.599	75.377
-Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	55	18	106	1.440	-	-	-	-	-	-	1.619	1.486
- Μεταφορά σε ενσώματα πάγια - ιδιοχρησιμοποιούμενο	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(318)
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(3.104)	(1.803)	(1.647)	(3.660)	(1.102)	(157)	(325)	133	(11)		(11.676)	19.752
Εύλογη αξία λήξης	247.924	53.279	234.785	156.173	47.023	10.936	63.295	12.551	1.174		827.140	825.598

Σημειώσεις επί των Οικονομικών 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	247.924	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος ή μέθοδος εισοδήματος	1.841	7,5% -13,27%
Ελλάδα	Βιομηχανικά Κτίρια	53.279	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος ή 100% συγκριτική μέθοδος (η οποία χρησιμοποιείται μόνο για την αποτίμηση του οικοπέδου)	347	11,75% -12%
Ελλάδα	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	234.785	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	1.652	9% -11,25%
Ελλάδα	Μικτή Χρήση	156.173	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	918	9% -10,7%
Ελλάδα	Ειδική χρήση	47.023	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% μέθοδος εισοδήματος	405	12,10% - 12,87%
Ρουμανία	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	10.936	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	72	10,75%
Ρουμανία	Γραφεία	63.295	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	395	10%-10,75%
Σερβία	Μικτή Χρήση	12.551	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	95	10,70%
Σερβία	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	1.174	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	8	11,20%
	Σύνολο	827.140			
		827.140			

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.

Η αξία αποτίμησης των ακινήτων που έχουν αποκτηθεί με χρηματοδοτική μίσθωση κατά την 30^η Σεπτεμβρίου 2016 ανέρχεται σε €15.576 (31.12.2015: €18.077). Σημειώνεται ότι εντός της κλειόμενης περιόδου αποπληρώθηκε χρηματοδοτική μίσθωση όπως αναφέρεται στη σημείωση 11.

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

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

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

6. Συμμετοχή σε θυγατρικές

	Έδρα	Ποσοστό συμμετοχής	30/09/2016		31/12/2015		Φορολογικά ανέλεγκτες χρήσεις
Reco Real Property A.D.	Σερβία	100%	17.240	17.240	17.240	17.240	2010-2015
Eliade Tower S.A.	Ρουμανία	99,99%	12.037	12.037	12.037	12.037	2011-2015
Retail Development S.A.	Ρουμανία	99,99%	4.561	4.561	4.561	4.561	2011-2015
Seferco Development S.A.	Ρουμανία	99,99%	21.486	21.486	21.486	21.486	2011-2015
Cloud Ελλάς Κτηματωσή Α.Ε.	Ελλάδα	100%	42.000	50.000	42.000	50.000	2010
Grivalia Hospitality S.A.	Λουξεμβούργο	100%	2.000	2.000	2.000	2.000	2015
Grivalia New Europe S.A.	Λουξεμβούργο	100%	50	50	50	50	2015
			99.374	107.374	99.374	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 τη μείωση της αξίας της συμμετοχής της Εταιρείας στην εν λόγω θυγατρική.

Επιπροσθέτως, την 14^η Οκτωβρίου 2016 η Εταιρεία προέβη στην απόκτηση του 50% των μετοχών της ανώνυμης εταιρείας με το διακριτικό τίτλο «PIRAEUS PORT PLAZA 1 Α.Ε.» έναντι τιμήματος που ανήλθε σε €1.625. Η εν λόγω εταιρεία έχει στην κατοχή της ακίνητο το οποίο βρίσκεται στον Πειραιά και θα ανακατασκευαστεί και θα παραδοθεί προς χρήση στα μέσα του 2017. Μετά το πέρας της ανακατασκευής του, η Εταιρεία έχει προσυμφωνήσει να εξαγοράσει το υπόλοιπο 50% της PIRAEUS PORT PLAZA 1 Α.Ε..

7. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Στο κονδύλι “Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις” της Εταιρείας κατά την 30^η Σεπτεμβρίου 2016, περιλαμβάνεται δάνειο μετόχων ποσού €8.070 πληρωτέο από τη θυγατρική εξωτερικού Retail Development S.A. (31.12.2015: €8.070). Το ενδοομιλικό δάνειο είναι έντοκο και οι τόκοι αναγνωρίζονται στα χρηματοοικονομικά έσοδα. Επιπροσθέτως, στο εν λόγω κονδύλι περιλαμβάνεται η δεδουλευμένη απαίτηση ενοικίων ποσού €2.581 (31.12.2015: €3.164).

Στο κονδύλι “Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις” του Ομίλου κατά την 30^η Σεπτεμβρίου 2016, περιλαμβάνεται η δεδουλευμένη απαίτηση ενοικίων ποσού €3.196 (31.12.2015: €3.708).

8. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/09/2016	31/12/2015	30/09/2016	31/12/2015
Εμπορικές απαιτήσεις	10.766	5.747	9.632	5.056
Πρόβλεψη για επισφαλείς εμπορικές απαιτήσεις	(3.146)	(2.080)	(2.228)	(1.612)
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	20	341	228	161
Λοιπές απαιτήσεις	6.166	2.885	5.180	2.246
Πρόβλεψη για επισφαλείς λοιπές απαιτήσεις	(434)	-	(434)	-
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	13.693	6.780	12.311	5.863

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Οι εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας την 30^η Σεπτεμβρίου 2016 περιλαμβάνουν προβλέψεις επισφαλών εμπορικών απαιτήσεων ποσού €2.228 (31.12.2015: €1.612), εκ των οποίων ποσό €616 σχηματίστηκε εντός της κλειόμενης περιόδου και αφορά απαιτήσεις από τις εταιρείες Μαρινόπουλος Α.Ε. Γενικού Εμπορίου και Αφοί Μαρινόπουλοι Συμμετοχών και Διοίκηση Επιχειρήσεων για τη λειτουργική μίσθωση τριών εμπορικών ακινήτων.

Οι εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου την 30^η Σεπτεμβρίου 2016 περιλαμβάνουν προβλέψεις επισφαλών εμπορικών απαιτήσεων ποσού €3.146 (31.12.2015: €2.080), εκ των οποίων ποσό €1.066 σχηματίστηκε εντός της κλειόμενης περιόδου και αφορά απαιτήσεις από τις εταιρείες Μαρινόπουλος Α.Ε. Γενικού Εμπορίου και Αφοί Μαρινόπουλοι Συμμετοχών και Διοίκηση Επιχειρήσεων για τη λειτουργική μίσθωση τεσσάρων εμπορικών ακινήτων.

Η ενηλικίωση των εμπορικών απαιτήσεων αναλύεται ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/09/2016	31/12/2015	30/09/2016	31/12/2015
Εμπορικές απαιτήσεις				
Εισπρακτέες εντός πιστωτικής περιόδου	4.778	3.648	4.600	3.424
Εισπρακτέες μετά τη λήξη της πιστωτικής περιόδου μη απομειωμένες:				
- μεταξύ 4 και 6 μηνών	2.841	20	2.805	20
- πάνω από 6 μήνες	-	-	-	-
Επισφαλείς απαιτήσεις	3.146	2.080	2.228	1.612
Μείον: Πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις μετά τη λήξη της πιστωτικής περιόδου	(3.146)	(2.080)	(2.228)	(1.612)
	7.620	3.667	7.404	3.444

Επιπλέον, στις λοιπές απαιτήσεις της Εταιρείας και του Ομίλου περιλαμβάνεται πρόβλεψη λοιπών επισφαλών απαιτήσεων ποσού €434 που σχηματίστηκε εντός της περιόδου και σχετίζεται με διαμαρτυρημένες επιταγές εισπρακτέες της εταιρείας Μαρινόπουλος Α.Ε. Γενικού Εμπορίου.

9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/09/2016	31/12/2015	30/09/2016	31/12/2015
Ταμείο	2	2.501	-	236
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	82.878	109.254	75.170	91.784
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	82.880	111.755	75.170	92.020

Η Εταιρεία μπορεί να χρησιμοποιήσει τα διαθέσιμά της ελεύθερα τηρώντας τα όσα ορίζονται στο Καταστατικό της και τους περιορισμούς του 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	(510)	-	-	(3.716)	-	-	-	(3.716)
Καθαρά κέρδη περιόδου	-	-	-	-	-	-	47.910	47.910
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-	-	(40)	1	(39)
Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους	-	-	-	-	1.225	-	-	1.225
Μέρισμα χρήσης 2014 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	-	-	-	(30.378)	(30.378)
Υπόλοιπο 30 Σεπτεμβρίου 2015	99.559	215.684	571.234	(8.915)	2.090	12.601	76.355	869.049
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2016	99.095	215.684	571.234	(12.493)	2.430	12.532	90.417	879.804
Αγορά ιδίων μετοχών	(1.392)	-	-	(10.079)	-	-	-	(10.079)
Καθαρά κέρδη περιόδου	-	-	-	-	-	-	19.047	19.047
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-	-	1	(2)	(1)
Αναλογιστικές (ζημιές) υποχρέωσης αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία μετά από φόρους	-	-	-	-	-	(73)	62	(11)
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού θυγατρικής εσωτερικού	-	-	-	-	-	143	(143)	-
Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους	-	-	-	-	987	-	-	987
Μέρισμα χρήσης 2015 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	-	-	-	(30.884)	(30.884)
Υπόλοιπο 30 Σεπτεμβρίου 2016	97.703	215.684	571.234	(22.572)	3.417	12.603	78.497	858.863

Ο συνολικός αριθμός εγκεκριμένων κοινών μετοχών κατά την 30^η Σεπτεμβρίου 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 30.09.2016 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	5,13%

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 1.392.312 ιδίων μετοχών συνολικού κόστους €10.079 με μέση τιμή κτήσης (ποσό σε €) €7,24 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

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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.

Την 30^η Σεπτεμβρίου 2016 η Εταιρεία κατείχε 3.557.096 ίδιες μετοχές συνολικού κόστους €24.413, με μέση τιμή κτήσης (ποσό σε €) €6,86 ανά μετοχή, εξαιρουμένης της πώλησης δικαιωμάτων ιδίων μετοχών ύψους €1.841. Την 30^η Σεπτεμβρίου 2015, η Εταιρεία κατείχε 1.700.863 ίδιες μετοχές συνολικού κόστους €10.756, με μέση τιμή κτήσης (ποσό σε €) €6,32 ανά μετοχή, εξαιρουμένης της πώλησης δικαιωμάτων ιδίων μετοχών ύψους €1.841.

Αποθεματικό παροχών σε συμμετοχικούς τίτλους

Το αποθεματικό παροχών σε συμμετοχικούς τίτλους περιλαμβάνει ποσό €3.417 σχετιζόμενο με συναλλαγές παροχών στο προσωπικό που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους. Ποσό €793 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 €194 το οποίο αφορά πρόσθετες αμοιβές του ανώτατου προσωπικού της Εταιρείας για τη χρήση 2015, του οποίου η καταβολή αναβλήθηκε 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 Χ.Α. 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	
	30/09/2016	31/12/2015	30/09/2016	31/12/2015
Μακροπρόθεσμα				
Τραπεζικά δάνεια	43.604	45.669	17.995	18.715
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικών μισθώσεων	3.628	4.490	3.628	4.490
Μακροπρόθεσμα δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	47.232	50.159	21.623	23.205
Βραχυπρόθεσμα				
Τραπεζικά δάνεια	5.497	5.098	2.668	2.642
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικών μισθώσεων	1.514	3.719	1.514	3.719
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	7.011	8.817	4.182	6.361
Σύνολο δανείων, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	54.243	58.976	25.805	29.566

Την 17^η Φεβρουαρίου 2016 η Εταιρεία προέβη στην αποπληρωμή υπολειμματικής αξίας ποσού €968 στην HELLAS CAPITAL LEASING A.E. για την απόκτηση της κυριότητας του 20% εξ' αδιαίρετου επί 86 οριζόντιων ιδιοκτησιών, οι οποίες βρίσκονται στο κτίριο γραφείων Kronos Business Center στο Μαρούσι. Οι ανωτέρω οριζόντιες ιδιοκτησίες είχαν

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

μισθωθεί χρηματοδοτικά στην Εταιρεία και μεταβιβάστηκαν σε αυτή λόγω λήξης της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Επιπλέον, την 12^η Ιουλίου 2016 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση της κυριότητας του 20% εξ' αδιαίρετου επί μίας ακόμα οριζόντιας ιδιοκτησίας, η οποία βρίσκεται στο προαναφερόμενο κτίριο γραφείων. Η υπολειμματική αξία που καταβλήθηκε κατά την ημέρα υπογραφής του συμβολαίου μεταβίβασης ανήλθε σε ποσό €85.

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/09/2016	31/12/2015	30/09/2016	31/12/2015
Έως 1 έτος	7.011	8.817	4.182	6.361
Από 1 έως 5 έτη	33.662	35.644	8.053	8.690
Πάνω από 5 έτη	13.570	14.515	13.570	14.515
	54.243	58.976	25.805	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 δανειά του, αφού όλα τα δάνεια είναι στο νόμισμα παρουσίας (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 Sefenco Development S.A. που βρίσκεται στο Βουκουρέστι της Ρουμανίας, Λεωφόρος Dimitrie Pompeiu 6A.

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

Τέλος, έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ποσού €29.900 υπέρ της Τράπεζας Alpha Bank επί των ακινήτων της μητρικής Εταιρείας που βρίσκονται στον Ταύρο, 25ης 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	
	30/09/2016	31/12/2015	30/09/2016	31/12/2015
Προμηθευτές	1.057	892	900	613
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	20	410	410	285
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	6.600	6.260	5.983	5.808
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	8.067	7.437	7.293	6.706

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Οι “Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα” της Εταιρείας και του Ομίλου, κατά την 30^η Σεπτεμβρίου 2016, περιλαμβάνουν ποσό €3.521 (31.12.2015: €3.514) το οποίο αφορά λογιστικοποίηση του μη δεδουλευμένου εσόδου του επόμενου τριμήνου, όπως προκύπτει από τη σύμβαση που υπογράφηκε με το Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου για την εκμίσθωση των 14 ακινήτων στο Ελληνικό Δημόσιο.

13. Φόροι σχετιζόμενοι με ακίνητα

Οι “Φόροι σχετιζόμενοι με ακίνητα” της Εταιρείας και του Ομίλου, κατά την 30^η Σεπτεμβρίου 2016, ανέρχονται σε ποσό €3.396 και €4.138 αντίστοιχα (30.09.2015: €2.413 και €3.187 αντίστοιχα). Στο κονδύλι περιλαμβάνεται κυρίως έξοδο από την επιβολή του ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων, ο οποίος για την Εταιρεία και τον Όμιλο, για την περίοδο που έληξε την 30^η Σεπτεμβρίου 2016 ανέρχεται σε ποσό €3.210 και €3.595 αντίστοιχα (30.09.2015: €2.334 και €2.751). Η αύξηση του ΕΝΦΙΑ οφείλεται κυρίως στις πραγματοποιηθείσες επενδύσεις της χρήσης 2015, καθώς και στην αλλαγή του φορολογικού νόμου κατά τον οποίο αυξήθηκε ο συμπληρωματικός φόρος του ΕΝΦΙΑ.

14. Λοιπά έσοδα

Την 12^η Απριλίου 2016, η Εταιρεία εισέπραξε μέρισμα συνολικού ποσού €7.794 από τις θυγατρικές της και συγκεκριμένα:

- Ποσό €2.700 από τη θυγατρική Cloud Ελλάς Κτηματική Α.Ε. που έχει έδρα στην Ελλάδα
- Ποσό €2.631 από τη θυγατρική Reco Real Property A.D. που έχει έδρα στη Σερβία (μη συμπεριλαμβανομένου παρακρατηθέντος φόρου μερισμάτων ποσού €139)
- Ποσό €2.463 από τη θυγατρική Seferco Development S.A. που έχει έδρα στη Ρουμανία

Βάσει της από 02.11.2016 απόφασης της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της θυγατρικής της Εταιρείας Seferco Development S.A., αποφασίστηκε η διανομή μερίσματος από τα κέρδη της χρήσης 2015 συνολικού ποσού €1.649.

15. Φόροι

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) προσαυξανόμενου κατά μία (1) ποσοστιαία μονάδα (ο τύπος της φορολόγησης είναι ως εξής: $10\% * (\text{Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ} + 1\%)$). Βάσει του νέου φορολογικού νόμου ο οφειλόμενος φόρος δε μπορεί να είναι μικρότερος του 0,75% (ετησίως) των επενδύσεών της. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας και των μετόχων της.

Στο κονδύλι των φόρων, για την Εταιρεία και τον Όμιλο, για την περίοδο που έληξε την 30^η Σεπτεμβρίου 2016 περιλαμβάνεται για το φόρο ενεργητικού (τρέχων φόρος) ποσό €2.408 και ποσό €2.612 αντίστοιχα (30.09.2015: €695 και €750). Ο φόρος ενεργητικού του Ομίλου αφορά την Εταιρεία και τη θυγατρική Cloud Ελλάς Κτηματική Α.Ε. η οποία έχει έδρα στην Ελλάδα και αντιμετωπίζεται φορολογικά ως Α.Ε.Ε.Α.Π..

Οι θυγατρικές εξωτερικού της Εταιρείας φορολογούνται στο εισόδημά τους, βάσει φορολογικού συντελεστή 16% στη Ρουμανία και 15% στη Σερβία. Για τις θυγατρικές στη Ρουμανία για την περίοδο που έληξε την 30^η Σεπτεμβρίου 2016 ο εν λόγω φόρος ανέρχεται σε συνολικό ποσό €397 (30.09.2015: €391), ενώ για τη θυγατρική στη Σερβία δεν προέκυψε σημαντικός φόρος.

Όσον αφορά τις θυγατρικές στο Λουξεμβούργου δεν προέκυψε σημαντικός φόρος.

Επιπλέον, στο κονδύλι των φόρων για την Εταιρεία και τον Όμιλο περιλαμβάνεται ποσό €189 που σχετίζεται με διαφορές φορολογικού ελέγχου για τις ανέλεγκτες χρήσεις της Εταιρείας 2008 έως 2010.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

16. 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 A.E..

17. Κέρδη ανά μετοχή

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

Τα βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή για την περίοδο που έληξε κατά την 30.09.2016 ανέρχονται σε €0,16 (30.09.2015: €0,48).

18. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

Κατά τη διάρκεια του Νοεμβρίου 2005, οι φορολογικές αρχές κατέληξαν ότι η Εταιρεία θα επιβαρυνθεί με επιπλέον φόρο εισοδήματος και πρόστιμα συνολικού ποσού €1.191, σε σχέση με έλεγχο που διενεργήθηκε αναφορικά με τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις έως και την 31^η Δεκεμβρίου 2004. Η Διοίκηση της Εταιρείας, στηριζόμενη στη γνώμη των νομικών της συμβούλων, 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 αναίρεσης 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.

Βάσει εντολής ελέγχου της 22^{ης} Δεκεμβρίου 2015 του Υπουργείου Οικονομικών, διενεργήθηκε έλεγχος για τις ανέλεγκτες χρήσεις 2008, 2009 και 2010 ο οποίος ολοκληρώθηκε με την επίδοση του οριστικού φύλλου ελέγχου στην Εταιρεία στις 25.05.2016. Οι φορολογικές αρχές με τον εν λόγω έλεγχο, κατέληξαν ότι η Εταιρεία θα επιβαρυνθεί με ποσό €361. Το Ελληνικό Δημόσιο εισέπραξε όλο το καταλογισθέν ποσό μέσω μερικού συμψηφισμού οφειλών του από μισθώσεις προς την Εταιρεία. Η Εταιρεία στις 10 Ιουνίου 2016 με τη σειρά της υπέβαλλε ενδικοφανή προσφυγή στη φορολογική διοίκηση διεκδικώντας τη μερική ακύρωση του φύλλου ελέγχου για ποσό €172 και την επιστροφή του ποσού αυτού ως αχρεωστήτως καταβληθέντος, πλέον τόκων υπερημερίας από της κοινοποίησής της ενδικοφανούς προσφυγής.

Τέλος, η Εταιρεία έχει ελεγχθεί από νόμιμο ελεγκτή σύμφωνα με το άρθρο 65Α 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, 2014 και 2015.

19. Κεφαλαιουχικές Δεσμεύσεις

Κατά την 30^η Σεπτεμβρίου 2016 για τον Όμιλο, υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων ποσού €2.325.

20. 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%.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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%.

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^η Δεκεμβρίου 2015 η Τράπεζα υπέγραψε μια νέα σύμβαση πλαισίου συνεργασίας με το ΤΧΣ, η οποία αντικατέστησε την προηγούμενη σύμβαση που είχε υπογραφεί την 26^η 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 Hellas A.E. 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

	Εννιάμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
	30/09/2016	30/09/2015	30/09/2016	30/09/2015
Έσοδα				
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	8.679	8.633	2.893	2.929
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	12.131	11.693	4.044	3.945
	20.810	20.326	6.937	6.874

Τα έσοδα του Ομίλου από μισθώσεις με την Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E. ανέρχονται σε 19% για την περίοδο που έληξε την 30^η Σεπτεμβρίου 2016 (30.09.2015: 20%).

Εταιρεία

	Εννιάμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
	30/09/2016	30/09/2015	30/09/2016	30/09/2015
Έσοδα				
Θυγατρική (Cloud Ελλάς Κτηματική A.E.)	20	20	7	7
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	8.679	8.633	2.893	2.929
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	5.239	4.826	1.747	1.649
	13.938	13.479	4.647	4.585

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

β) Έξοδα που αφορούν παροχή υπηρεσιών - Όμιλος

	Εννεάμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
	30/09/2016	30/09/2015	30/09/2016	30/09/2015
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών				
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Property Services S.A.[Romania])	14	14	4	4
Θυγατρική της μητρικής (ERB Property Services d.o.o. Beograd)	6	6	2	2
	20	20	6	6

γ) Έξοδα ασφάλισης επενδυτικών ακινήτων

Όμιλος

	Εννεάμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
	30/09/2016	30/09/2015	30/09/2016	30/09/2015
Έξοδα ασφαλιστρών				
Συνδεδεμένη της μητρικής (Eurolife ERB A.E.Γ.Α.)	304	317	107	106
Συνδεδεμένη της μητρικής (Eurolife ERB Asigurari Generale S.A.)	21	22	7	8
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	(31)	(40)	(6)	(14)
	294	299	108	100

Εταιρεία

	Εννεάμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
	30/09/2016	30/09/2015	30/09/2016	30/09/2015
Έξοδα ασφαλιστρών				
Συνδεδεμένη της μητρικής (Eurolife ERB A.E.Γ.Α.)	274	281	97	94
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	(12)	(19)	-	(6)
	262	262	97	88

δ) Έξοδα ασφάλισης προσωπικού- Όμιλος και Εταιρεία

	Εννεάμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
	30/09/2016	30/09/2015	30/09/2016	30/09/2015
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους				
Συνδεδεμένη της μητρικής (Eurolife ERB A.E.A.Z.)	185	175	59	61
	185	175	59	61

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

ε) Λοιπά έσοδα από μερίσματα - Εταιρεία

	Εννεάμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
	30/09/2016	30/09/2015	30/09/2016	30/09/2015
Θυγατρική (Cloud Ελλάς Κτηματική Α.Ε.)	2.700	-	-	-
Θυγατρική (Reco Real Property A.D.)	2.770	-	-	-
Θυγατρική (Seferco Development S.A.)	2.463	-	-	-
	7.933	-	-	-

στ) Χρηματοοικονομικά έξοδα

Όμιλος

	Εννεάμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
	30/09/2016	30/09/2015	30/09/2016	30/09/2015
Τραπεζικά δάνεια				
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	221	256	72	77
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Private Bank Luxembourg S.A.)	370	425	120	141
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank A.D. Beograd)	21	24	7	8
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Cyprus Ltd)	1	-	1	-
Θυγατρική της μητρικής (SC Bancpost S.A.)	2	2	-	1
Θυγατρική της μητρικής (New Europe Funding B.V.)	38	43	12	14
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικών μισθώσεων				
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	82	132	23	39
	735	882	235	280

Εταιρεία

	Εννεάμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
	30/09/2016	30/09/2015	30/09/2016	30/09/2015
Τραπεζικά δάνεια				
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	23	46	7	8
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Private Bank Luxembourg S.A.)	1	2	-	1
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Cyprus Ltd)	1	-	1	-
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικών μισθώσεων				
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	82	132	23	39
	107	180	31	48

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

ζ) Έσοδα από τόκους ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων

Όμιλος

	Εννεάμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
	30/09/2016	30/09/2015	30/09/2016	30/09/2015
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	60	36	9	9
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Private Bank Luxembourg S.A.)	26	201	7	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank A.D. Beograd)	4	26	-	8
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Cyprus Ltd)	52	-	52	-
Θυγατρική της μητρικής (SC Bancpost S.A.)	1	6	-	3
	143	269	68	20

Εταιρεία

	Εννεάμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
	30/09/2016	30/09/2015	30/09/2016	30/09/2015
Θυγατρική (Eliade Tower S.A.)	-	38	-	-
Θυγατρική (Retail Development S.A.)	369	367	124	124
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	57	24	7	9
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Private Bank Luxembourg S.A.)	23	201	5	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Cyprus Ltd)	52	-	52	-
	501	630	188	133

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

Όμιλος

	Εννεάμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
	30/09/2016	30/09/2015	30/09/2016	30/09/2015
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	21	18	6	6
	21	18	6	6

Εταιρεία

	Εννεάμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
	30/09/2016	30/09/2015	30/09/2016	30/09/2015
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	9	5	3	1
	9	5	3	1

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

θ) Αμοιβές και παροχές Διοίκησης

Όμιλος

	Εννεάμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
	30/09/2016	30/09/2015	30/09/2016	30/09/2015
Αμοιβές και παροχές Διοίκησης	1.561	1.372	229	225
Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους	793	1.020	264	340
	2.354	2.392	493	565

Εταιρεία

	Εννεάμηνο που έληξε		Τρίμηνο που έληξε	
	30/09/2016	30/09/2015	30/09/2016	30/09/2015
Αμοιβές και παροχές Διοίκησης	1.427	1.372	230	225
Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους	793	1.020	264	340
	2.220	2.392	494	565

Κατά την 30^η Σεπτεμβρίου 2016, το υπόλοιπο των εντόκων δανείων που έχουν χορηγηθεί σε Διευθυντικά Στελέχη ανέρχεται σε ποσό €196.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

ι) Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/09/2016	31/12/2015	30/09/2016	31/12/2015
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις				
Θυγατρική (Retail Development S.A.)	-	-	8.070	8.070
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	1.108	1.197	1.108	1.197
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	506	115	465	72
	1.614	1.312	9.643	9.339
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη				
Θυγατρική (Retail Development S.A.)	-	-	124	124
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	9	(10)	9	(10)
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	332	238	28	59
	341	228	161	173
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη				
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	66	39	66	39
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	344	246	344	246
	410	285	410	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.)	223	251	223	251
	223	251	223	251
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.)	23.054	24.314	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	3.628	4.490	3.628	4.490
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank A.D. Beograd)	150	200	-	-
Θυγατρική της μητρικής (New Europe Funding B.V.)	2.405	2.440	-	-
	29.237	31.444	3.628	4.490
Βραχυπρόθεσμα δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων				
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	1.706	1.714	1.706	1.714
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Private Bank Luxembourg S.A.)	2.657	2.283	-	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	1.514	2.623	1.514	2.623
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank A.D. Beograd)	102	103	-	-
Θυγατρική της μητρικής (New Europe Funding B.V.)	70	70	-	-
	6.049	6.793	3.220	4.337
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα				
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	23.830	42.318	21.691	40.891
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Private Bank Luxembourg S.A.)	1.809	51.118	37	43.138
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank A.D. Beograd)	682	3.161	-	-
Θυγατρική της μητρικής (SC Bancpost S.A.)	695	1.980	-	-
	27.016	98.577	21.728	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.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

κ) Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

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

21. Μεταγενέστερα γεγονότα της ημερομηνίας του Ισολογισμού

Πέραν των ήδη προαναφερθέντων γεγονότων (σημειώσεις 6 και 14), δεν υπάρχουν μεταγενέστερα της 30^{ης} Σεπτεμβρίου 2016 γεγονότα, που να αφορούν τον Όμιλο ή την Εταιρεία, για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.