



Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ

ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΓΙΑ ΤΟ ΤΡΙΜΗΝΟ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΜΑΡΤΙΟΥ 2017

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.....	10
5. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	11
6. ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ.....	14
7. ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΕΣ	14
8. ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	14
9. ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	15
10. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	15
11. ΊΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ.....	16
12. ΔΑΝΕΙΑ, ΣΥΜΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΜΕΝΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ.....	17
13. ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ.....	19
14. ΦΟΡΟΙ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΟΙ ΜΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	19
15. ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ	19
16. ΦΟΡΟΙ	19
17. ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	20
18. ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ.....	20
19. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	20
20. ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΕΣ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ.....	21
21. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	21
22. ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΤΗΣ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑΣ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	26

Ενοποιημένος και Εταιρικός Ισολογισμός

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία		
	31/03/2017	31/12/2016	31/03/2017	31/12/2016	
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	869.760	849.978	716.780	696.998
Ενσώματα πάγια στοιχεία		3.815	3.729	3.388	3.296
Αύλα περιουσιακά στοιχεία		345	347	4	5
Συμμετοχή σε θυγατρικές	6	-	-	94.374	96.374
Συμμετοχή σε συνδεδεμένες και κοινοπραξίες	7	33.466	3.232	32.047	2.250
Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση		252	252	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	8	3.526	3.455	10.922	10.873
		911.164	860.993	857.515	809.796
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	9	14.273	10.404	15.933	8.765
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	93.710	61.917	86.118	54.789
		107.983	72.321	102.051	63.554
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		1.019.147	933.314	959.566	873.350
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Ίδια Κεφάλαια					
Μετοχικό Κεφάλαιο	11	215.684	215.684	215.684	215.684
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	11	571.234	571.234	571.234	571.234
Ίδιες μετοχές	11	(25.964)	(25.957)	(25.964)	(25.957)
Αποθεματικό παροχών σε συμμετοχικούς τίτλους	11	4.038	3.682	4.038	3.682
Λοιπά αποθεματικά	11	12.761	12.596	11.817	11.830
Κέρδη εις νέον	11	79.433	85.886	48.114	54.281
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		857.186	863.125	824.923	830.754
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	12	117.990	43.460	95.915	21.095
Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις		3.314	3.279	3.314	3.279
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		196	223	196	223
		121.500	46.962	99.425	24.597
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	13	8.409	9.785	7.427	8.699
Μερίσματα πληρωτέα		18.528	40	18.528	40
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		4.789	4.486	4.224	4.045
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	12	8.592	8.783	4.896	5.082
Βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις		143	133	143	133
		40.461	23.227	35.218	17.999
Σύνολο Υποχρεώσεων		161.961	70.189	134.643	42.596
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		1.019.147	933.314	959.566	873.350

Οι σημειώσεις στις σελίδες 9 έως 26 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων για την περίοδο που έληξε την 31^η Μαρτίου 2017.

Ενοποιημένη και Εταιρική Κατάσταση Αποτελεσμάτων

	Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
		31/03/2017	31/03/2016	31/03/2017	31/03/2016
Κύκλος εργασιών					
Έσοδα		16.030	15.434	13.144	12.612
		16.030	15.434	13.144	12.612
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5	1.015	(577)	1.015	(577)
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα		(402)	(424)	(368)	(399)
Φόροι σχετιζόμενοι με ακίνητα	14	(1.407)	(1.137)	(1.170)	(882)
Εταιρική Κοινωνική Ευθύνη		(50)	(50)	(50)	(50)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού- Δ.Σ.		(822)	(927)	(712)	(917)
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων		(30)	(29)	(24)	(23)
Λοιπά έσοδα	15	-	5	3.400	5.097
Λοιπά έξοδα		(397)	(958)	(789)	(814)
Λειτουργικά κέρδη		13.937	11.337	14.446	14.047
Χρηματοοικονομικά έσοδα		192	58	298	169
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(826)	(406)	(644)	(186)
Κέρδος/ (ζημιά) από απώλεια ελέγχου σε θυγατρική	7	253	-	(253)	-
Μερίδιο αποτελέσματος από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης		(70)	-	-	-
Κέρδη προ φόρων		13.486	10.989	13.847	14.030
Φόροι	16	(1.775)	(418)	(1.526)	(234)
Καθαρά κέρδη περιόδου		11.711	10.570	12.321	13.796
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)					
- Βασικά και Προσαρμοσμένα	18	0,12	0,11		

Ενοποιημένη και Εταιρική Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2017	31/03/2016	31/03/2017	31/03/2016
Καθαρά κέρδη περιόδου	11.711	10.570	12.321	13.796
Λοιπά συνολικά εισοδήματα:				
Ποσά που ενδέχεται να αναταξινομηθούν μεταγενέστερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων				
Μεταφορά συναλλαγματικών διαφορών στα αποτελέσματα μετά από φόρους	(1)	(9)	-	-
Ποσά που δε θα αναταξινομηθούν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων				
Αναλογιστικές (ζημιές) υποχρέωσης αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία μετά από φόρους	(13)	-	(13)	-
Σύνολο λοιπών συνολικών (ζημιών) μετά φόρων	(14)	(9)	(13)	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	11.697	10.561	12.308	13.796
Τα συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου κατανέμονται σε:				
-Κατόχους μετοχών της μητρικής εταιρείας	11.697	10.561	12.308	13.796
-Δικαιώματα μειοψηφίας	-	-	-	-
Συνολικά έσοδα μετά από φόρους περιόδου	11.697	10.561	12.308	13.796

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 2016	215.684	571.234	(12.493)	2.430	12.532	90.417	879.804
Καθαρά κέρδη περιόδου	-	-	-	-	-	10.570	10.570
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-	(9)	-	(9)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	-	-	(9)	10.570	10.561
Συναλλαγές με μετόχους:							
Αγορά ιδίων μετοχών	-	-	(5.598)	-	-	-	(5.598)
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	215.684	571.234	(18.091)	2.964	12.523	70.103	854.417
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2017	215.684	571.234	(25.957)	3.682	12.596	85.886	863.125
Καθαρά κέρδη περιόδου	-	-	-	-	-	11.711	11.711
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-	(1)	-	(1)
Αναλογιστικές (ζημιές) υποχρέωσης αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία μετά από φόρους	-	-	-	-	(13)	-	(13)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	-	-	(14)	11.711	11.697
Συναλλαγές με μετόχους:							
Αγορά ιδίων μετοχών	-	-	(7)	-	-	-	(7)
Μεταβολή του ποσοστού συμμετοχής σε θυγατρική εταιρεία	-	-	-	-	-	503	503
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού θυγατρικής εσωτερικού	-	-	-	-	179	(179)	-
Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους	-	-	-	356	-	-	356
Μέρισμα χρήσης 2016 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	-	-	(18.488)	(18.488)
Υπόλοιπο 31 Μαρτίου 2017	215.684	571.234	(25.964)	4.038	12.761	79.433	857.186

Οι σημειώσεις στις σελίδες 9 έως 26 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων για την περίοδο που έληξε την 31^η Μαρτίου 2017.

Εταιρική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Ίδιες Μετοχές	Αποθεματικό	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
				παροχών σε συμμετοχικούς τίτλους			
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2016	215.684	571.234	(12.493)	2.430	11.903	62.394	851.152
Καθαρά κέρδη 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	-	-	(5.598)	-	-	-	(5.598)
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	215.684	571.234	(18.091)	2.964	11.903	45.306	829.000
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2017	215.684	571.234	(25.957)	3.682	11.830	54.281	830.754
Καθαρά κέρδη περιόδου	-	-	-	-	-	12.321	12.321
Αναλογιστικές (ζημιές) υποχρέωσης αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία μετά από φόρους	-	-	-	-	(13)	-	(13)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	-	-	(13)	12.321	12.308
Συναλλαγές με μετόχους:							
Αγορά ιδίων μετοχών	11	-	-	(7)	-	-	(7)
Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους	11	-	-	-	356	-	356
Μέρισμα χρήσης 2016 εγκεκριμένο από τους μετόχους	17	-	-	-	-	(18.488)	(18.488)
Υπόλοιπο 31 Μαρτίου 2017	215.684	571.234	(25.964)	4.038	11.817	48.114	824.923

Ενοποιημένη και Εταιρική Κατάσταση Ταμειακών Ροών

Σημείωση	Ομίλος		Εταιρεία	
	01/01 - 31/03/2017	01/01 - 31/03/2016	01/01 - 31/03/2017	01/01 - 31/03/2016
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες				
Καθαρό κέρδος περιόδου	11.711	10.570	12.321	13.796
Λοιπά (κέρδη)	-	(8)	-	(5.097)
Προβλέψεις	26	724	533	759
Χρηματοοικονομικά έσοδα	(192)	(58)	(298)	(169)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	826	406	644	186
Φόρος	1.775	418	1.526	234
(Αύξηση)/ μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	(1.015)	577	(1.015)	577
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	30	29	24	23
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(4.300)	(694)	(6.398)	(224)
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων	1.064	(2.717)	325	(3.146)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	9.925	9.247	7.662	6.939
Καταβληθέντες τόκοι	(1.421)	(401)	(1.233)	(178)
Καταβληθείς φόρος	(3.744)	(1.065)	(3.172)	(507)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	4.760	7.781	3.257	6.254
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες				
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου κοινοπραξίας	(28.050)	-	(28.050)	-
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	(563)	(194)	(563)	(194)
Αγορές ακινήτων επένδυσης	(18.729)	(11.352)	(18.729)	(11.352)
Αγορές λοιπών παγίων	(142)	(95)	(142)	(95)
Τόκοι εισπραχθέντες	231	65	340	51
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(47.253)	(11.576)	(47.144)	(11.590)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Αγορές ιδίων μετοχών	(7)	(5.334)	(7)	(5.334)
Αναληφθέντα δάνεια	75.750	-	75.750	-
Αποπληρωμές δανείων	(528)	(537)	(240)	(240)
Αποπληρωμές χρηματοδοτικών μισθώσεων	(287)	(1.657)	(287)	(1.657)
Μερίσματα πληρωθέντα	-	(30.884)	-	(30.884)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	74.928	(38.412)	75.216	(38.115)
Καθαρή αύξηση/ (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου				
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	32.435	(42.207)	31.329	(43.451)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	61.917	111.755	54.789	92.020
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα που εξαφανίζονται λόγω απώλειας ελέγχου θυγατρικής	(643)	-	-	-
Επίδραση διακόμησης συναλ/τικών ισοτιμιών στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1	9	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	93.710	69.557	86.118	48.569

Οι σημειώσεις στις σελίδες 9 έως 26 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων για την περίοδο που έληξε την 31^η Μαρτίου 2017.

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 2017.

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 2017 ανέρχεται σε 29 και 32 αντίστοιχα (31.03.2016: 28 και 31 αντίστοιχα).

Οι παρούσες Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις (εφεξής οι «οικονομικές καταστάσεις») εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 22 Μαΐου 2017.

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 2016.

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 2017 είναι ίδιες με εκείνες που είχαν υιοθετηθεί και στην ετήσια οικονομική έκθεση για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2016.

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

Τροποποιήσεις σε πρότυπα και νέες διερμηνείες που υιοθετήθηκαν από τον Όμιλο

Δεν υπάρχουν τροποποιήσεις σε υπάρχοντα πρότυπα και νέες διερμηνείες, όπως εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) και έχουν εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ) που να έχουν εφαρμογή από τον Όμιλο από την 1^η Ιανουαρίου 2017.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

4. Πληροφόρηση κατά τομέα

A) Λειτουργικοί τομείς Ομίλου

Για την περίοδο που έληξε την 31^η Μαρτίου 2017:

	Βιομηχανικά Γραφεία	Εμπορικοί Χώροι Κτίρια / Καταστήματα	Μικτή Χρήση	Ειδική Χρήση	Σύνολο	
ΠΩΛΗΣΕΙΣ						
Έσοδα ενουκίων (Εξοδα) κοινοχρήστων	5.863 (23)	1.182	5.177	2.757 (1)	1.075 (24)	16.054 (24)
Σύνολο	5.840	1.182	5.177	2.756	1.075	16.030

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ

Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-	-	807	208	-	1.015
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(148)	(33)	(109)	(82)	(30)	(402)
Φόροι σχετιζόμενοι με ακίνητα	(511)	(105)	(452)	(243)	(96)	(1.407)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(788)	(19)	(1)	(18)	-	(826)
Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	4.393	1.025	5.422	2.621	949	14.410

Συμφωνία καθαρών κερδών περιόδου:

Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα						14.410
Χρηματοοικονομικά έσοδα						192
Λοιπά έξοδα						(1.369)
Κέρδος από απώλεια ελέγχου σε θυγατρική						253
Φόροι						1.775
Καθαρά κέρδη περιόδου						11.711

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

	Βιομηχανικά Γραφεία	Εμπορικοί Χώροι Κτίρια / Καταστήματα	Μικτή Χρήση	Ειδική Χρήση	Σύνολο	
ΠΩΛΗΣΕΙΣ						
Έσοδα ενουκίων (Εξοδα) κοινοχρήστων	5.788 (15)	1.123	4.882	2.477 (1)	1.180 (1)	15.450 (16)
Σύνολο	5.773	1.123	4.882	2.476	1.180	15.434

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ

Καθαρή (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-	-	-	(577)	-	(577)
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(161)	(36)	(111)	(79)	(37)	(424)
Φόροι σχετιζόμενοι με ακίνητα	(413)	(79)	(387)	(186)	(72)	(1.137)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(379)	(7)	-	(20)	-	(406)
Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	4.820	1.001	4.384	1.614	1.071	12.890

Συμφωνία καθαρών κερδών περιόδου:

Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα						12.890
Χρηματοοικονομικά έσοδα						58
Λοιπά έξοδα						(1.965)
Λοιπά έσοδα						5
Φόροι						(418)
Καθαρά κέρδη περιόδου						10.570

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Β) Γεωγραφικοί τομείς Ομίλου

Για την περίοδο που έληξε την 31^η Μαρτίου 2017:

	Σύνολο εσόδων	Μη κυκλοφορούν ενεργητικό
Ελλάδα	14.622	821.608
Ρουμανία	1.220	75.543
Σερβία	188	13.761
	16.030	910.912

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

5. Επενδύσεις σε ακίνητα

	Όμιλος	
	31/03/2017	31/12/2016
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	849.978	825.598
Προσθήκες:		
Αγορές ακινήτων επένδυσης	18.767	32.850
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	-	5.123
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	1.015	(13.593)
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	869.760	849.978
	Εταιρεία	
	31/03/2017	31/12/2016
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	696.998	673.347
Προσθήκες:		
Αγορές ακινήτων επένδυσης	18.767	32.850
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	-	5.123
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	1.015	(14.322)
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	716.780	696.998

Την 10^η Φεβρουαρίου 2017 η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση δύο ακινήτων, ενός επί της Λεωφ. Συγγρού 340, στην Καλλιθέα Αττικής, και ενός επί της Λεωφ. Κηφισίας 49, στο Μαρούσι Αττικής. Συγκεκριμένα, η εταιρεία απέκτησε:

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

- το 50% εξ αδιαιρέτου του κτιρίου επί της Λεωφ. Συγγρού 340. Πρόκειται για σύγχρονο πολυώροφο κτίριο εξαιρετικής προβολής, με χρήση γραφείων και καταστήματος. Το κτίριο, συνολικής επιφάνειας περίπου 31.100 τμ, αποτελείται από 13.950 τμ χώρων με χρήση γραφείων και καταστήματος και 17.150 τμ χώρων που αντιστοιχούν σε 400 θέσεις στάθμευσης σε 4 υπόγεια επίπεδα καθώς και λοιπούς βοηθητικούς και κοινόχρηστους χώρους. Το ακίνητο είναι εν μέρει μισθωμένο σε γνωστή πολυεθνική αλυσίδα και λειτουργεί ως κατάστημα ηλεκτρικού και ηλεκτρονικού εξοπλισμού.
- τμήμα του κτιρίου επί της Λεωφ. Κηφισίας 49 και Ζηρίδη. Αναλυτικότερα, πρόκειται για οριζόντιες ιδιοκτησίες-καταστήματα ισογείου συνολικής επιφάνειας 1.116 τμ, με υπόγειους χώρους 1.300 τμ κύριας και βοηθητικής χρήσης καθώς και 503 θέσεις στάθμευσης που καταλαμβάνουν 5.734 τμ, πλέον κοινόχρηστων χώρων, σε δύο υπόγεια επίπεδα. Το ακίνητο είναι εν μέρει μισθωμένο σε γνωστή πολυεθνική αλυσίδα και λειτουργεί ως κατάστημα ηλεκτρικού και ηλεκτρονικού εξοπλισμού.

Το καταβληθέν τίμημα για την απόκτηση των ακινήτων ανήλθε σε €18.479 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού €288).

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	31.03.2017	31.12.2016
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	262.886	52.487	241.570	157.339	47.403	10.950	63.668	12.512	1.163	849.978	825.598
Προσθήκες:											
-Αγορές ακινήτων επένδυσης			5.379	13.388						18.767	32.850
-Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα										-	5.123
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία			807	208						1.015	(13.593)
Εύλογη αξία λήξης	262.886	52.487	247.756	170.935	47.403	10.950	63.668	12.512	1.163	869.760	849.978

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	262.886	80% μεθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος ή μέθοδος εισοδήματος	1.870	9,25% -13,27%
Ελλάδα	Βιομηχανικά Κτίρια	52.487	80% μεθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος ή συγκριτική μέθοδος	379	10,75% -11,5%
Ελλάδα	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	247.756	80% μεθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	1.780	9% -11%
Ελλάδα	Μικτή Χρήση	170.935	80% μεθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	1.158	9% -10,2%
Ελλάδα	Ειδική χρήση	47.403	80% μεθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% μέθοδος εισοδήματος	405	12,10% - 12,87%
Ρουμανία	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	10.950	80% μεθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	72	10%
Ρουμανία	Γραφεία	63.668	80% μεθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	412	10%-10,7%
Σερβία	Μικτή Χρήση	12.512	80% μεθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	95	10,7%
Σερβία	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	1.163	80% μεθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	8	11,2%
	Σύνολο	869.760			

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 31.03.2017 ανέρχεται σε €15.325 (31.12.2016: €15.325).

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 12.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

6. Συμμετοχή σε θυγατρικές

	Έδρα	Ποσοστό συμμετοχής	31/03/2017		31/12/2016		Φορολογικά ανέλεγκτες
							χρήσεις
Reco Real Property A.D.	Σερβία	100%	17.240	17.240			2011-2016
Eliade Tower S.A.	Ρουμανία	99,99%	9.037	9.037			2011-2016
Retail Development S.A.	Ρουμανία	99,99%	4.561	4.561			2011-2016
Seferco Development S.A.	Ρουμανία	99,99%	21.486	21.486			2011-2016
Cloud Ελλάς Κτηματική Α.Ε.	Ελλάδα	100%	42.000	42.000			2010, 2016
Grivalia Hospitality S.A.	Λουξεμβούργο	100%	-	2.000			2015-2016
Grivalia New Europe S.A.	Λουξεμβούργο	100%	50	50			2015-2016
			94.374	96.374			

7. Συμμετοχή σε συνδεδεμένες και κοινοπραξίες

Την 17^η Φεβρουαρίου 2017 κατόπιν σχετικής συμφωνίας μεταξύ της Εταιρείας, μοναδικού μετόχου, και της Eurolife Ανώνυμη Εταιρεία Ασφαλίσεων Ζωής, έγινε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου στη Grivalia Hospitality κατά €58.000, εκ των οποίων τα €28.000 καλύφθηκαν από την Εταιρεία και τα €30.000 από την Eurolife.

Συνεπεία της ανωτέρω αύξησης, το μετοχικό κεφάλαιο της Grivalia Hospitality ανήλθε σε €60.000 ισομερώς καταβλημένο από τους δύο μετόχους. Παράλληλα κατά την ίδια ως άνω ημερομηνία, υπογράφηκε και σχετική συμφωνία μεταξύ των δύο μετόχων η οποία προβλέπει τη λήψη όλων των σημαντικών αποφάσεων με ομοφωνία. Αποτέλεσμα των παραπάνω ήταν η απώλεια του έλεγχου της θυγατρικής. Η Εταιρεία πλέον κατέχει το 50% της Grivalia Hospitality S.A. ενοποιώντας αυτήν μέσω της μεθόδου της καθαρής θέσης ούσα κοινοπραξία.

Από την απώλεια έλεγχου της θυγατρικής προέκυψε ζημία €253 για την Εταιρεία, ενώ σε επίπεδο Ομίλου προέκυψε κέρδος €253.

8. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Στο κονδύλι “Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις” της Εταιρείας κατά την 31^η Μάρτιου 2017, περιλαμβάνεται δάνειο μετόχων ποσού €8.070 πληρωτέο από τη θυγατρική εξωτερικού Retail Development S.A. (31.12.2016: €8.070). Επιπροσθέτως, στο εν λόγω κονδύλι περιλαμβάνεται η δεδουλευμένη απαίτηση ενοικίων ποσού €2.732 (31.12.2016: €2.803). Το ενδοομιλικό δάνειο είναι έντοκο και οι τόκοι αναγνωρίζονται στα χρηματοοικονομικά έσοδα.

Στο κονδύλι “Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις” του Ομίλου κατά την 31^η Μαρτίου 2017, περιλαμβάνεται η δεδουλευμένη απαίτηση ενοικίων ποσού €3.406 (31.12.2016: €3.455).

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

9. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2017	31/12/2016	31/03/2017	31/12/2016
Εμπορικές απαιτήσεις	11.432	7.189	10.386	6.808
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	21	313	226	3.579
Λοιπές απαιτήσεις	2.528	2.989	1.968	1.742
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	14.273	10.404	15.933	8.765

Οι εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας και του Ομίλου κατά την 31^η Μαρτίου 2017 αυξήθηκαν κυρίως λόγω της καθυστέρησης καταβολής μέρους των ενοικίων από το Ελληνικό Δημόσιο.

Οι εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου την 31^η Μαρτίου 2017 περιλαμβάνουν προβλέψεις επισφαλών πελατών ποσού €2.129 (31.12.2016: €3.146), εκ των οποίων ποσό €1.017 αντιλογίστηκε εντός της κλειόμενης περιόδου και αφορά απαιτήσεις από τις εταιρείες Μαρινόπουλος Α.Ε. Γενικού Εμπορίου και Αφού Μαρινόπουλοι Συμμετοχών και Διοίκηση Επιχειρήσεων για τη λειτουργική μίσθωση τεσσάρων εμπορικών ακινήτων.

Οι λοιπές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας κατά την 31^η Μαρτίου 2017 αφορούν κυρίως επιταγές εισπρακτέες.

Η ενηλικίωση των εμπορικών απαιτήσεων αναλύεται ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2017	31/12/2016	31/03/2017	31/12/2016
Εμπορικές απαιτήσεις				
Εισπρακτέες εντός πιστωτικής περιόδου	4.479	3.515	4.211	3.317
Εισπρακτέες μετά τη λήξη της πιστωτικής περιόδου μη απομειωμένες:				
- μεταξύ 4 και 6 μηνών	6.954	3.674	6.174	3.491
- πάνω από 6 μήνες	-	-	-	-
Επισφαλείς απαιτήσεις	2.129	3.146	1.662	2.228
Μείον: Πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις μετά τη λήξη της πιστωτικής περιόδου	(2.129)	(3.146)	(1.662)	(2.228)
	11.432	7.189	10.386	6.808

10. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2017	31/12/2016	31/03/2017	31/12/2016
Ταμείο	2.926	994	1.275	482
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	90.784	60.923	84.843	54.307
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	93.710	61.917	86.118	54.789

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

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

11. 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 2016	99.095	215.684	571.234	(12.493)	2.430	12.532	90.417	879.804
Αγορά ιδίων μετοχών	(773)	-	-	(5.598)	-	-	-	(5.598)
Καθαρά κέρδη 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
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2017	97.214	215.684	571.234	(25.957)	3.682	12.596	85.886	863.125
Αγορά ιδίων μετοχών	(1)	-	-	(7)	-	-	-	(7)
Καθαρά κέρδη περιόδου	-	-	-	-	-	-	11.711	11.711
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-	-	(1)	-	(1)
Μεταβολή του ποσοστού συμμετοχής σε θυγατρική εταιρεία	-	-	-	-	-	-	503	503
Αναλογιστικές (ζημιές) υποχρέωσης αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία μετά από φόρους	-	-	-	-	-	(13)	-	(13)
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού θυγατρικής εσωτερικού	-	-	-	-	-	179	(179)	-
Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους	-	-	-	-	356	-	-	356
Μέρισμα χρήσης 2016 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	-	-	-	(18.488)	(18.488)
Υπόλοιπο 31 Μαρτίου 2017	97.213	215.684	571.234	(25.964)	4.038	12.761	79.433	857.186

Ο συνολικός αριθμός εγκεκριμένων κοινών μετοχών κατά την 31^η Μάρτιου 2017 είναι 101.260.000 (31^η Δεκεμβρίου 2016 – 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 31.03.2017 είναι η ακόλουθη:

- Fairfax Financial Holdings Limited 41,50%
- Eurobank Ergasias A.E. 20,00%
- Wellington Management Company LLP 11,16%
- Brandes Investment Partners 5,00%

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 (για τη Eurobank Ergasias A.E. έχει ληφθεί υπόψη και η από 04.08.2016 ανακοίνωση της).

Η Εταιρεία εντός της κλειόμενης περιόδου προέβη σε αγορά 948 ιδίων μετοχών συνολικού κόστους €7 με μέση τιμή κτήσης (ποσό σε €) €7,61 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.

Στις 31^η Μαρτίου 2017 η Εταιρεία κατείχε 4.046.489 ίδιες μετοχές συνολικού κόστους €27.806 με μέση τιμή κτήσης (ποσό σε €) €6,87 ανά μετοχή. Στις 31 Μαρτίου 2016, η Εταιρεία κατείχε 2.937.367 ίδιες μετοχές συνολικού κόστους €19.932 με μέση τιμή κτήσης (ποσό σε €) €6,79 ανά μετοχή.

Αποθεματικό παροχών σε συμμετοχικούς τίτλους

Το αποθεματικό παροχών σε συμμετοχικούς τίτλους περιλαμβάνει ποσό €4.038 σχετιζόμενο με συναλλαγές παροχών στο προσωπικό που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους. Ποσό €274 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 €192 το οποίο αφορά πρόσθετες αμοιβές του ανώτατου προσωπικού της Εταιρείας για τη χρήση 2016, 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 Χρηματιστήριο Αθηνών και συγκεκριμένα της εταιρείας Immobiliare Rio Nuovo S.p.A που πραγματοποιήθηκαν στη χρήση 2002.

12. 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	
	31/03/2017	31/12/2016	31/03/2017	31/12/2016
Μακροπρόθεσμα				
Τραπεζικά δάνεια	114.932	40.120	92.857	17.755
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικών μισθώσεων	3.058	3.340	3.058	3.340
Μακροπρόθεσμα δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	117.990	43.460	95.915	21.095
Βραχυπρόθεσμα				
Τραπεζικά δάνεια	7.454	7.640	3.758	3.939
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικής μίσθωσης	1.138	1.143	1.138	1.143
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	8.592	8.783	4.896	5.082
Σύνολο δανείων, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	126.582	52.243	100.811	26.177

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

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2017	31/12/2016	31/03/2017	31/12/2016
Έως 1 έτος	8.592	8.783	4.896	5.082
Από 1 έως 5 έτη	92.115	43.460	70.040	21.095
Πάνω από 5 έτη	25.875	-	25.875	-
	126.582	52.243	100.811	26.177

Κατά την 09^η Μάρτιου 2017 εκταμιεύτηκε ποσό €32.000 από το δάνειο που χορηγήθηκε από το International Finance Corporation.

Την 14^η Μαρτίου 2017 η Εταιρεία προέβει στην έκδοση δύο κοινών, εμπράγματος εξασφαλισμένων ομολογιακών δανείων ποσού €50.000 και €10.000 ευρώ αντιστοίχως. Και τα δύο δάνεια καλύφθηκαν εξ' ολοκλήρου από την τράπεζα Eurobank Ergasias (κατά ποσοστό 90%) και από την τράπεζα Eurobank Private Bank Luxembourg (κατά ποσοστό 10%). Την 15^η Μαρτίου 2017 εκταμιεύτηκαν ποσό €33.750 καθώς και ποσό €10.000 αντίστοιχα από τα δυο ανωτέρω ομολογιακά δάνεια.

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 Pompeiu 6A.

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

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

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

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

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

Τέλος, έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ποσού €12.000 υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. επί ακινήτου της κατά 50% κοινής εταιρείας (Joint Venture) Piraeus Port Plaza 1 Α.Ε. το οποίο βρίσκεται στον Πειραιά, στο Ο.Τ. 128 που περιλαμβάνεται από τις οδούς Γραβιάς, Μαυρομιχάλη, Δραγατσανίου και Βλαχάκου.

13. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2017	31/12/2016	31/03/2017	31/12/2016
Προμηθευτές	1.405	1.645	1.209	1.164
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	6.793	7.888	6.025	7.283
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	21	252	193	252
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	8.409	9.785	7.427	8.699

14. Φόροι σχετιζόμενοι με ακίνητα

Οι “Φόροι σχετιζόμενοι με ακίνητα” της Εταιρείας και του Ομίλου, κατά την 31^η Μαρτίου 2017, ανέρχονται σε ποσό €1.170 και €1.406 αντίστοιχα (31.03.2016: €882 και €1.137 αντίστοιχα). Στο κονδύλι περιλαμβάνεται κυρίως έξοδο από την επιβολή του ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝΦΙΑ), ο οποίος για την Εταιρεία και τον Όμιλο, για την περίοδο που έληξε την 31^η Μαρτίου 2017 ανέρχεται σε ποσό €1.126 και €1.254 αντίστοιχα (31.03.2016: €829 και €964). Η αύξηση του ΕΝΦΙΑ οφείλεται κυρίως στην αλλαγή του φορολογικού νόμου κατά τον οποίο αυξήθηκε ο συμπληρωματικός φόρος του ΕΝΦΙΑ, καθώς και στις πραγματοποιηθείσες επενδύσεις της χρήσης 2016.

Σημειώνεται ότι κατά την προηγούμενη περίοδο το κονδύλι των φόρων σχετιζόμενων με ακίνητα συμπεριλαμβανόταν στο κονδύλι φόροι (σημείωση 16), το οποίο αναταξινομήθηκε για να είναι άμεσα συγκρίσιμο με την κλειόμενη περίοδο.

15. Λοιπά έσοδα

Κατά την 31^η Μαρτίου 2017 στο κονδύλι “Λοιπά έσοδα” της Εταιρείας περιλαμβάνεται μέρισμα εισπρακτέο από τη θυγατρική Cloud Hellas Κτηματική Α.Ε. συνολικού ποσού €3.400.

16. Φόροι

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2017	31/03/2016	31/03/2017	31/03/2016
Τρέχων φόρος	1.776	421	1.526	234
Αναβαλλόμενος φόρος	(1)	(3)	-	-
Φόροι	1.775	418	1.526	234

Σύμφωνα με το άρθρο 31 του Ν. 2778/1999, οι εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία υποχρεούνται σε καταβολή φόρου ο συντελεστής του οποίου ορίζεται σε δέκα τοις εκατό (10%) επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξανόμενου κατά μία (1) ποσοστιαία μονάδα και υπολογίζεται επί του μέσου όρου των επενδύσεών τους, πλέον των διαθέσιμων, σε τρέχουσες

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τον ανωτέρω πληρωτέο φόρο. Η Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα αξιολογεί τη θέση της σε θέματα που σχετίζονται με τις φορολογικές αρχές και λογίζει προβλέψεις όπου είναι αναγκαίο για τα ποσά που αναμένονται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

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

Στο κονδύλι των φόρων, για την Εταιρεία και τον Όμιλο, για την περίοδο που έληξε την 31^η Μαρτίου 2017 περιλαμβάνεται πρόβλεψη για το φόρο ενεργητικού (τρέχων φόρος) ποσού €1.526 και €1.652 αντίστοιχα (31.03.2016: €234 και €253). 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 2017 ο εν λόγω φόρος ανέρχεται σε συνολικό ποσό €118 (31.03.2016: €148), ενώ για τη θυγατρική στη Σερβία δεν προέκυψε σημαντικός φόρος.

Σημειώνεται ότι κατά την προηγούμενη περίοδο το κονδύλι των φόρων συμπεριελάμβανε και τους φόρους σχετιζόμενους με ακίνητα, οι οποίοι αναταξινομήθηκαν για να είναι άμεσα συγκρίσιμοι με την κλειόμενη περίοδο (σημείωση 14).

17. Μερίσματα ανά μετοχή

Την 22^η Μαρτίου 2017, η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη διανομή μερίσματος συνολικού ποσού €18.488 από τα κέρδη της χρήσης 2016 ([ποσό σε €] €0,182 ανά μετοχή).

Αφετηρία καταβολής του μερίσματος ορίστηκε η 03^η Απριλίου 2017 μέσω της πληρώτριας Τράπεζας Eurobank Ergasias Α.Ε..

18. 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 κατά την 31.03.2017 ανέρχονται σε €0,12 (31.03.2016: €0,11).

19. 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 31η Δεκεμβρίου 2004. Η Διοίκηση της Εταιρείας, στηριζόμενη στη γνώμη των νομικών της συμβούλων προέβη ένδικο σε διεκδίκηση ακύρωσης του επιπλέον φόρου εισοδήματος και

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

προστίμων μέχρι και ποσού €1.191. Η εκδίκαση της υπόθεσης έγινε την 1η Απριλίου 2014 και εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 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 8η Μαρτίου 2016. Εν συνεχεία, κατά της Εταιρείας και αναφορικά με την υπ' αρ. 4324/2015 απόφαση του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών ασκήθηκε ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας η από 12.5.2016 αναίρεση του Ελληνικού Δημοσίου (φακ. Αναίρεσης 994/2016) με την οποία το Ελληνικό Δημόσιο αιτείται την ακύρωση της ως άνω αποφάσεως του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών και την απόρριψη της ένδικης με αρ. κατάθεσης 170/30.11.2015 προσφυγής της Εταιρείας. Σε κάθε περίπτωση, η Διοίκηση εκτιμά ότι δεν απαιτείται ο σχηματισμός πρόβλεψης για το παραπάνω ποσό, καθώς δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις.

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, ενώ αναμένει το φορολογικό πιστοποιητικό για τη χρήση 2016. Η Διοίκηση δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις.

20. Κεφαλαιουχικές Δεσμεύσεις

Κατά την 31^η Μαρτίου 2017 για τον Όμιλο, υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων ποσού €2.496.

21. 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%.

Κατά τη διάρκεια του πρώτου εξαμήνου 2016, ο Όμιλος Eurobank Ergasias A.E. απέκτησε ποσοστό συμμετοχής 0,45% στην Εταιρεία, μέσω των εταιρειών Eurolife ERB A.E.A.Z. και Eurolife ERB A.E.Γ.A. Τον Αύγουστο 2016, το συνολικό ποσοστό συμμετοχής του Ομίλου Eurobank Ergasias A.E. στην Εταιρεία μειώθηκε από 20,93% σε 20,00%, λόγω της πώλησης των ασφαλιστικών δραστηριοτήτων.

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 ουσιαστική 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%.

Παρά την προαναφερθείσα σημαντική μείωση του ποσοστού συμμετοχής του, το ΤΧΣ θεωρείται ότι συνεχίζει να ασκεί ουσιαστική επιρροή στην Τράπεζα. Πιο συγκεκριμένα, 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.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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		Εταιρεία	
	31/03/2017	31/03/2016	31/03/2017	31/03/2016
Έσοδα				
Θυγατρική (Cloud Ελλάς Κτηματική Α.Ε.)	-	-	7	7
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	3.033	2.893	3.033	2.893
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	4.136	4.043	1.747	1.746
	7.169	6.936	4.787	4.646

Τα έσοδα του Ομίλου από μισθώσεις με την Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E. ανέρχονται σε 19% για την περίοδο που έληξε την 31^η Μαρτίου 2017 (31.03.2016: 19%).

β) Έξοδα που αφορούν παροχή υπηρεσιών

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2017	31/03/2016	31/03/2017	31/03/2016
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών				
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Property Services S.A.[Romania])	5	5	-	-
Θυγατρική της μητρικής (ERB Property Services d.o.o. Beograd)	3	2	-	-
	8	7	-	-

γ) Έξοδα ασφάλισης επενδυτικών ακινήτων

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2017	31/03/2016	31/03/2017	31/03/2016
Έξοδα ασφαλιστών				
Θυγατρική της μητρικής (Eurolife ERB A.E.Γ.Α.)	105	99	95	89
Θυγατρική της μητρικής (Eurolife ERB Asigurari Generale S.A.)	7	7	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	(13)	(13)	(7)	(6)
	99	93	88	83

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

δ) Έξοδα ασφάλισης προσωπικού

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2017	31/03/2016	31/03/2017	31/03/2016
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους				
Θυγατρική της μητρικής (Eurolife ERB A.E.A.Z.)	58	57	58	57
	58	57	58	57

ε) Λοιπά έσοδα από μερίσματα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2017	31/03/2016	31/03/2017	31/03/2016
Θυγατρική (Cloud Ελλάς Κτηματική Α.Ε.)	-	-	3.400	-
Θυγατρική (Reco Real Property A.D.)	-	-	-	2.631
Θυγατρική (Seferco Development S.A.)	-	-	-	2.463
	-	-	3.400	5.094

στ) Χρηματοοικονομικά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2017	31/03/2016	31/03/2017	31/03/2016
Τραπεζικά δάνεια				
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	418	76	356	8
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Private Bank Luxembourg S.A.)	108	132	7	1
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank A.D. Beograd)	6	7	-	-
Θυγατρική της μητρικής (SC Bancpost S.A.)	1	1	-	-
Θυγατρική της μητρικής (New Europe Funding B.V.)	11	13	-	-
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικών μισθώσεων				
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	19	32	19	32
	563	261	382	41

ζ) Έσοδα από τόκους ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2017	31/03/2016	31/03/2017	31/03/2016
Θυγατρική (Retail Development S.A)	-	-	121	122
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	19	47	16	47
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank A.D. Beograd)	-	4	-	-
Θυγατρική της μητρικής (SC Bancpost S.A.)	-	1	-	-
	19	52	137	169

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2017	31/03/2016	31/03/2017	31/03/2016
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	7	7	3	3
	7	7	3	3

θ) Αμοιβές και παροχές Διοίκησης

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2017	31/03/2016	31/03/2017	31/03/2016
Αμοιβές και παροχές Διοίκησης	1.009	993	1.009	993
Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους	274	264	274	264
	1.283	1.257	1.283	1.257

Κατά την 31^η Μαρτίου 2017, το υπόλοιπο των εντόκων δανείων που έχει χορηγηθεί σε Διευθυντικά Στελέχη ανέρχεται σε ποσό €174.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

ι) Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2017	31/12/2016	31/03/2017	31/12/2016
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις				
Θυγατρική (Retail Development S.A.)	-	-	8.070	8.070
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	1.466	1.356	1.466	1.356
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	476	491	435	450
	1.942	1.847	9.971	9.876
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη				
Θυγατρική (Cloud Ελλάς Κτηματική Α.Ε.)	-	-	3.400	-
Θυγατρική (Retail Development S.A.)	-	-	121	124
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	1	1	1	1
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	312	225	57	90
	313	226	3.579	215
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη				
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	59	37	59	37
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	152	215	134	215
	211	252	193	252
Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις				
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	1.853	1.852	1.853	1.852
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	335	334	335	334
	2.188	2.186	2.188	2.186
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	196	223	196	223
	196	223	196	223
Βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις				
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	18	18	18	18
	18	18	18	18
Μακροπρόθεσμα δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων				
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	39.015	-	39.015	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Private Bank Luxembourg S.A.)	26.239	22.194	4.335	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	3.058	3.340	3.058	3.340
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank A.D. Beograd)	100	100	-	-
Θυγατρική της μητρικής (New Europe Funding B.V.)	70	70	-	-
	68.482	25.704	46.408	3.340
Βραχυπρόθεσμα δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων				
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	2.147	1.738	2.147	1.738
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Private Bank Luxembourg S.A.)	1.271	1.228	48	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	1.138	1.143	1.138	1.143
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank A.D. Beograd)	102	102	-	-
Θυγατρική της μητρικής (New Europe Funding B.V.)	2.370	2.370	-	-
	7.028	6.581	3.333	2.881
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα				
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.)	22.191	4.357	19.688	3.225
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Private Bank Luxembourg S.A.)	20.207	1.622	19.770	432
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank A.D. Beograd)	909	814	-	-
Θυγατρική της μητρικής (SC Bancpost S.A.)	410	655	1	-
	43.717	7.448	39.459	3.657

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.

22. Μεταγενέστερα γεγονότα της ημερομηνίας του Ισολογισμού

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα της 31^{ης} Μαρτίου 2017 γεγονότα, που να αφορούν τον Όμιλο ή την Εταιρεία, για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Οι παρούσες Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο που έληξε την 31^η Μαρτίου 2017, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 22 Μαΐου 2017 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