



Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ

ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ  
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΓΙΑ ΤΟ ΤΡΙΜΗΝΟ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΜΑΡΤΙΟΥ 2018

<b>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΟΣ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ .....</b>	<b>3</b>
<b>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ.....</b>	<b>4</b>
<b>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ .....</b>	<b>5</b>
<b>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ .....</b>	<b>6</b>
<b>ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ .....</b>	<b>7</b>
<b>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ .....</b>	<b>8</b>
1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ .....	9
2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ .....	9
3. ΒΑΣΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ .....	9
4. ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ ΚΑΤΑ ΤΟΜΕΑ.....	12
5. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ .....	14
6. ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ.....	16
7. ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΕ ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΕΣ.....	16
8. ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ .....	17
9. ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ .....	17
10. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ .....	18
11. ΊΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ.....	19
12. ΔΑΝΕΙΑ, ΣΥΜΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΜΕΝΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ.....	21
13. ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ.....	22
14. ΦΟΡΟΙ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΟΙ ΜΕ ΑΚΙΝΗΤΑ .....	23
15. ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ.....	23
16. ΦΟΡΟΙ .....	23
17. ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ .....	24
18. ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ.....	24
19. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΝΕΛΕΓΚΤΕΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ ΧΡΗΣΕΙΣ .....	24
20. ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΕΣ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ.....	25
21. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ .....	25
22. ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΤΗΣ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑΣ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ .....	28

**Ενοποιημένος και Εταιρικός Ισολογισμός**

	Σημείωση	Ομίλος		Εταιρεία	
		31/03/2018	31/12/2017	31/03/2018	31/12/2017
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>					
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>					
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	959.663	954.393	810.265	804.995
Ενσώματα πάγια στοιχεία		7.300	7.345	3.337	3.359
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		342	343	3	3
Συμμετοχή σε θυγατρικές	6	-	-	94.434	94.434
Συμμετοχή σε κοινοπραξίες	7	40.448	40.980	32.173	32.173
Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση		99	99	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	8	5.341	5.740	15.008	15.367
		<b>1.013.193</b>	<b>1.008.900</b>	<b>955.220</b>	<b>950.331</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>					
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	9	10.841	7.261	10.144	6.606
Έντοκα Γραμμάτια Ελληνικού Δημοσίου		-	8.962	-	5.975
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	31.703	44.725	27.620	40.385
		<b>42.544</b>	<b>60.948</b>	<b>37.764</b>	<b>52.966</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>		<b>1.055.737</b>	<b>1.069.848</b>	<b>992.984</b>	<b>1.003.297</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>					
<b>Ίδια Κεφάλαια</b>					
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)	(25.964)	(25.964)	(25.964)
Αποθεματικό παροχών σε συμμετοχικούς τίτλους	11	2.495	4.860	2.495	4.860
Λοιπά αποθεματικά	11	12.168	12.267	11.754	11.812
Κέρδη εις νέον	11	104.948	130.123	66.286	88.053
<b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων</b>		<b>880.565</b>	<b>908.204</b>	<b>841.489</b>	<b>865.679</b>
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>					
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	12	145.778	130.111	125.033	109.076
Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις		5.101	4.829	5.021	4.752
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		181	209	181	209
		<b>151.060</b>	<b>135.149</b>	<b>130.235</b>	<b>114.037</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	13	8.877	12.826	7.966	11.799
Μερίσματα πληρωτέα		55	40	55	40
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		6.413	5.253	5.864	4.763
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	12	8.402	7.952	7.010	6.555
Βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις		365	424	365	424
		<b>24.112</b>	<b>26.495</b>	<b>21.260</b>	<b>23.581</b>
<b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>		<b>175.172</b>	<b>161.644</b>	<b>151.495</b>	<b>137.618</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ</b>		<b>1.055.737</b>	<b>1.069.848</b>	<b>992.984</b>	<b>1.003.297</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 9 έως 28 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων για την περίοδο που έληξε την 31<sup>η</sup> Μαρτίου 2018.

## Ενοποιημένη και Εταιρική Κατάσταση Αποτελεσμάτων

	Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
		31/03/2018	31/03/2017	31/03/2018	31/03/2017
<b>Κύκλος εργασιών</b>					
Έσοδα		17.614	16.030	14.782	13.144
		<b>17.614</b>	<b>16.030</b>	<b>14.782</b>	<b>13.144</b>
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5	123	1.015	123	1.015
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα		(626)	(402)	(600)	(368)
Φόροι σχετιζόμενοι με ακίνητα	14	(1.606)	(1.407)	(1.375)	(1.170)
Εταιρική Κοινωνική Ευθύνη		(50)	(50)	(50)	(50)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού- Δ.Σ.		(1.403)	(822)	(1.333)	(712)
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων		(51)	(30)	(27)	(24)
Λοιπά έσοδα	15	83	-	4.883	3.400
Λοιπά έξοδα		(496)	(397)	(452)	(789)
<b>Λειτουργικά κέρδη</b>		<b>13.588</b>	<b>13.937</b>	<b>15.951</b>	<b>14.446</b>
Χρηματοοικονομικά έσοδα		343	192	429	298
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(1.128)	(826)	(956)	(644)
Κέρδος/ (ζημιά) από απώλεια ελέγχου σε θυγατρική		-	253	-	(253)
Μερίδιο αποτελέσματος από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	7	(532)	(70)	-	-
<b>Κέρδη προ φόρων</b>		<b>12.271</b>	<b>13.486</b>	<b>15.424</b>	<b>13.847</b>
Φόροι	16	(2.004)	(1.775)	(1.750)	(1.526)
<b>Καθαρά κέρδη περιόδου</b>		<b>10.267</b>	<b>11.711</b>	<b>13.674</b>	<b>12.321</b>
<b>Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)</b>					
- Βασικά και Προσαρμοσμένα	18	0,11	0,12		

## Ενοποιημένη και Εταιρική Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2018	31/03/2017	31/03/2018	31/03/2017
<b>Καθαρά κέρδη περιόδου</b>	<b>10.267</b>	<b>11.711</b>	<b>13.674</b>	<b>12.321</b>
<b>Λοιπά συνολικά εισοδήματα:</b>				
<b>Ποσά που ενδέχεται να αναταξινομηθούν μεταγενέστερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων</b>				
Μεταφορά συναλλαγματικών διαφορών στα αποτελέσματα μετά από φόρους	(14)	(1)	-	-
Μεταβολές στην εύλογη αξία των διαθεσίμων προς πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(86)	-	(58)	-
<b>Ποσά που δε θα αναταξινομηθούν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων</b>				
Αναλογιστικές (ζημιές) υποχρέωσης αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία μετά από φόρους	-	(13)	-	(13)
<b>Σύνολο λοιπών συνολικών (ζημιών) μετά φόρων</b>	<b>(100)</b>	<b>(14)</b>	<b>(58)</b>	<b>(13)</b>
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου</b>	<b>10.167</b>	<b>11.697</b>	<b>13.616</b>	<b>12.308</b>
<b>Τα συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου κατανέμονται σε:</b>				
-Κατόχους μετοχών της μητρικής εταιρείας	10.167	11.697	13.616	12.308
-Δικαιώματα μειοψηφίας	-	-	-	-
<b>Συνολικά έσοδα μετά από φόρους περιόδου</b>	<b>10.167</b>	<b>11.697</b>	<b>13.616</b>	<b>12.308</b>

## Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Ίδιες Μετοχές	Αποθεματικό παροχών σε συμμετοχικούς τίτλους	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέων	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
<b>Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2017</b>	<b>215.684</b>	<b>571.234</b>	<b>(25.957)</b>	<b>3.682</b>	<b>12.596</b>	<b>85.886</b>	<b>863.125</b>
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)
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(14)</b>	<b>11.711</b>	<b>11.697</b>
<b>Συναλλαγές με μετόχους:</b>							
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 εγκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	-	-	(18.488)	(18.488)
<b>Υπόλοιπο 31 Μαρτίου 2017</b>	<b>215.684</b>	<b>571.234</b>	<b>(25.964)</b>	<b>4.038</b>	<b>12.761</b>	<b>79.433</b>	<b>857.186</b>
<b>Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2018</b>	<b>215.684</b>	<b>571.234</b>	<b>(25.964)</b>	<b>4.860</b>	<b>12.267</b>	<b>130.123</b>	<b>908.204</b>
Καθαρά κέρδη περιόδου	-	-	-	-	-	10.267	10.267
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-	(13)	(1)	(14)
Αναλογιστικές (ζημιές) υποχρέωσης αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία μετά από φόρους	-	-	-	-	-	-	-
Μεταβολές στην εύλογη αξία των διαθεσίμων προς πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	-	-	-	-	(86)	-	(86)
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(99)</b>	<b>10.266</b>	<b>10.167</b>
<b>Συναλλαγές με μετόχους:</b>							
Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους	11	-	-	(2.365)	-	-	(2.365)
Μέρισμα χρήσης 2017 εγκριμένο από τους μετόχους	17	-	-	-	-	(35.441)	(35.441)
<b>Υπόλοιπο 31 Μαρτίου 2018</b>	<b>215.684</b>	<b>571.234</b>	<b>(25.964)</b>	<b>2.495</b>	<b>12.168</b>	<b>104.948</b>	<b>880.565</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 9 έως 28 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων για την περίοδο που έληξε την 31<sup>η</sup> Μαρτίου 2018.

## Εταιρική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Ίδιες Μετοχές	Αποθεματικό παροχών σε	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
				συμμετοχικούς τίτλους			
<b>Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2017</b>	<b>215.684</b>	<b>571.234</b>	<b>(25.957)</b>	<b>3.682</b>	<b>11.830</b>	<b>54.281</b>	<b>830.754</b>
Καθαρά κέρδη περιόδου	-	-	-	-	-	12.321	12.321
Αναλογιστικές (ζημιές) υποχρέωσης αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία μετά από φόρους	-	-	-	-	(13)	-	(13)
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(13)</b>	<b>12.321</b>	<b>12.308</b>
<b>Συναλλαγές με μετόχους:</b>							
Αγορά ιδίων μετοχών	-	-	(7)	-	-	-	(7)
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)
<b>Υπόλοιπο 31 Μαρτίου 2017</b>	<b>215.684</b>	<b>571.234</b>	<b>(25.964)</b>	<b>4.038</b>	<b>11.817</b>	<b>48.114</b>	<b>824.923</b>
<b>Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2018</b>	<b>215.684</b>	<b>571.234</b>	<b>(25.964)</b>	<b>4.860</b>	<b>11.812</b>	<b>88.053</b>	<b>865.679</b>
Καθαρά κέρδη περιόδου	-	-	-	-	-	13.674	13.674
Αναλογιστικές (ζημιές) υποχρέωσης αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία μετά από φόρους	-	-	-	-	-	-	-
Μεταβολές στην εύλογη αξία των διαθεσίμων προς πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	-	-	-	-	(58)	-	(58)
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(58)</b>	<b>13.674</b>	<b>13.616</b>
<b>Συναλλαγές με μετόχους:</b>							
Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους	11	-	-	(2.365)	-	-	(2.365)
Μέρισμα χρήσης 2017 εγκεκριμένο από τους μετόχους	17	-	-	-	-	(35.441)	(35.441)
<b>Υπόλοιπο 31 Μαρτίου 2018</b>	<b>215.684</b>	<b>571.234</b>	<b>(25.964)</b>	<b>2.495</b>	<b>11.754</b>	<b>66.286</b>	<b>841.489</b>

## Ενοποιημένη και Εταιρική Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
		01/01 - 31/03/2018	01/01 - 31/03/2017	01/01 - 31/03/2018	01/01 - 31/03/2017
<b>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>					
<b>Καθαρό κέρδος περιόδου</b>		<b>10.267</b>	<b>11.711</b>	<b>13.674</b>	<b>12.321</b>
Λοιπά (κέρδη)		(83)	-	(83)	-
Μερίσματα από θυγατρική		-	-	(4.800)	-
Μερίδιο αποτελέσματος από κοινοπραξίες		532	70	-	-
Κέρδος/ (ζημιά) από απώλεια ελέγχου σε θυγατρική		-	(253)	-	253
Προβλέψεις από παροχές σε συμμετοχικούς τίτλους		297	274	297	274
Λοιπές προβλέψεις		(17)	5	(17)	5
Χρηματοοικονομικά έσοδα		(343)	(192)	(429)	(298)
Χρηματοοικονομικά έξοδα		1.128	826	956	644
Φόρος	<b>16</b>	2.004	1.775	1.750	1.526
(Αύξηση)/ μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα		(123)	(1.015)	(123)	(1.015)
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων		51	30	27	24
<b>Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:</b>					
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		(2.704)	(4.370)	(2.954)	(6.397)
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων		(2.994)	1.064	(3.146)	325
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		8.015	9.925	5.152	7.662
Καταβληθέντες τόκοι		(1.907)	(1.421)	(1.729)	(1.233)
Καταβληθείς φόρος		(4.198)	(3.744)	(3.546)	(3.172)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>		<b>1.910</b>	<b>4.760</b>	<b>(123)</b>	<b>3.257</b>
<b>Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>					
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου κοινοπραξίας		-	(28.050)	-	(28.050)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα που εξαιρούνται λόγω απώλειας ελέγχου θυγατρικής		-	(643)	-	-
Είσπραξη μερίσματος θυγατρικής		-	-	4.800	-
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα		(343)	(563)	(308)	(563)
Αγορές ακινήτων επένδυσης		(5.351)	(18.729)	(5.351)	(18.729)
Αγορές λοιπών παγίων		(3)	(142)	(3)	(142)
Μεταβολή από Έντοκα γραμμάτια Ελληνικού Δημοσίου		8.875	-	5.917	-
Τόκοι εισπραχθέντες		407	231	496	340
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>		<b>3.585</b>	<b>(47.896)</b>	<b>5.551</b>	<b>(47.144)</b>
<b>Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>					
Αγορές ιδίων μετοχών		-	(7)	-	(7)
Αναληφθέντα δάνεια	<b>12</b>	18.000	75.750	18.000	75.750
Αποπληρωμές δανείων		(817)	(528)	(479)	(240)
Αποπληρωμές χρηματοδοτικών μισθώσεων		(288)	(287)	(288)	(287)
Μερίσματα πληρωθέντα		(35.426)	-	(35.426)	-
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>		<b>(18.531)</b>	<b>74.928</b>	<b>(18.193)</b>	<b>75.216</b>
<b>Καθαρή αύξηση/ (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου</b>					
		<b>(13.036)</b>	<b>31.792</b>	<b>(12.765)</b>	<b>31.329</b>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	<b>10</b>	44.725	61.917	40.385	54.789
Επίδραση διακόμησης συναλ/τικών ισοτιμιών στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		14	1	-	-
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου</b>	<b>10</b>	<b>31.703</b>	<b>93.710</b>	<b>27.620</b>	<b>86.118</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 9 έως 28 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων για την περίοδο που έληξε την 31<sup>η</sup> Μαρτίου 2018.



## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

### 1. Γενικές πληροφορίες

Οι παρούσες Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις περιλαμβάνουν τις Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας Grivalia Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (η «Εταιρεία») και τις Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της (μαζί ο «Όμιλος») για την περίοδο που έληξε την 31<sup>η</sup> Μαρτίου 2018 και είναι αναρτημένες στο διαδικτυακό τόπο της μητρικής Εταιρείας ([www.grivalia.com](http://www.grivalia.com)).

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

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

Ο αριθμός απασχολούμενου προσωπικού της Εταιρείας και του Ομίλου την 31<sup>η</sup> Μάρτιου 2018 ανέρχεται σε 28 και 31 αντίστοιχα (31.03.2017: 29 και 32 αντίστοιχα).

Οι παρούσες Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις (εφεξής οι «χρηματοοικονομικές καταστάσεις») εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 24 Μαΐου 2018.

### 2. Περιγραφή σημαντικών λογιστικών αρχών

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές 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<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017.

### 3. Βασικές Λογιστικές αρχές

Οι λογιστικές αρχές που έχουν υιοθετηθεί για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων για το τρίμηνο που έληξε την 31<sup>η</sup> Μαρτίου 2018 είναι συνεπείς με εκείνες που είχαν υιοθετηθεί και στην ετήσια οικονομική έκθεση για τη χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017.

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

**Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες:** Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1.1.2018 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση του Ομίλου σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

### Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

#### **ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» και μεταγενέστερες τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7**

Το ΔΠΧΑ 9 αντικαθιστά τις πρόνοιες του ΔΛΠ 39 που αφορούν στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και συμπεριλαμβάνει επίσης ένα μοντέλο αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών το οποίο αντικαθιστά το μοντέλο των πραγματοποιημένων πιστωτικών ζημιών που εφαρμοζόταν βάσει του ΔΛΠ 39. Επιπλέον, το ΔΠΧΑ 9 καθιερώνει μία προσέγγιση της λογιστικής αντιστάθμισης βασιζόμενη σε αρχές και αντιμετωπίζει ασυνέπειες και αδυναμίες στο προηγούμενο μοντέλο του ΔΛΠ 39. Λόγω της φύσης των χρηματοοικονομικών στοιχείων ο Όμιλος δεν έχει επίδραση από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9.

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

### **ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες»**

Το ΔΠΧΑ 15 εκδόθηκε τον Μάιο του 2014. Σκοπός του προτύπου είναι να παρέχει ένα ενιαίο, κατανοητό μοντέλο αναγνώρισης των εσόδων από όλα τα συμβόλαια με πελάτες ώστε να βελτιώσει τη συγκρισιμότητα μεταξύ εταιρειών του ίδιου κλάδου, διαφορετικών κλάδων και διαφορετικών κεφαλαιαγορών. Περιλαμβάνει τις αρχές που πρέπει να εφαρμόσει μία οικονομική οντότητα για να προσδιορίσει την επιμέτρηση των εσόδων και τη χρονική στιγμή της αναγνώρισής τους. Η βασική αρχή είναι ότι μία οικονομική οντότητα αναγνωρίζει τα έσοδα με τρόπο που να απεικονίζει τη μεταβίβαση των αγαθών ή υπηρεσιών στους πελάτες στο ποσό το οποίο αναμένει να δικαιούται σε αντάλλαγμα για αυτά τα αγαθά ή τις υπηρεσίες. Η εφαρμογή του ανωτέρω προτύπου δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

### **ΔΛΠ 40 (Τροποποιήσεις) “Μεταφορές επενδυτικών ακινήτων”**

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι προκειμένου να μπορεί να πραγματοποιηθεί μεταφορά προς ή από τα επενδυτικά ακίνητα θα πρέπει να έχει πραγματοποιηθεί αλλαγή στη χρήση. Προκειμένου να θεωρηθεί ότι έχει επέλθει αλλαγή στη χρήση ενός ακινήτου, θα πρέπει να αξιολογηθεί κατά πόσο το ακίνητο πληροί τον ορισμό και η αλλαγή στη χρήση να μπορεί να τεκμηριωθεί. Δεν πραγματοποιήθηκαν μεταφορές επενδυτικών ακινήτων στον Όμιλο εντός της κλειόμενης περιόδου.

### **Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α 22 “Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και προκαταβολές”**

Η Διερμηνεία παρέχει καθοδήγηση σχετικά με πώς προσδιορίζεται η ημερομηνία της συναλλαγής όταν εφαρμόζεται το πρότυπο που αφορά τις συναλλαγές σε ξένο νόμισμα, ΔΛΠ 21. Η Διερμηνεία έχει εφαρμογή όταν μία οντότητα είτε καταβάλει, είτε εισπράττει προκαταβολικά τίμημα για συμβάσεις που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα. Η εφαρμογή της ανωτέρω διερμηνείας δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

### **Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους**

#### **ΔΠΧΑ 9 (Τροποποιήσεις) “Δικαιώματα πρόωρης αποπληρωμής με καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης” (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019)**

Οι τροποποιήσεις παρέχουν στις εταιρείες την δυνατότητα, εφόσον πληρούν μία συγκεκριμένη συνθήκη, να επιμετρούν χρηματοοικονομικά στοιχεία με δικαίωμα πρόωρης αποπληρωμής και καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης (negative compensation) στο αναπόσβεστο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων αντί στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Ο Όμιλος επί του παρόντος εξετάζει την επίπτωση των εν λόγω τροποποιήσεων.

#### **ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019)**

Το ΔΠΧΑ 16 εκδόθηκε τον Ιανουάριο του 2016 και αντικαθιστά το ΔΛΠ 17. Σκοπός του προτύπου είναι να εξασφαλίσει ότι οι μισθωτές και οι εκμισθωτές παρέχουν χρήσιμη πληροφόρηση που παρουσιάζει εύλογα την ουσία των συναλλαγών που αφορούν μισθώσεις. Το ΔΠΧΑ 16 εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο για το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του μισθωτή, το οποίο απαιτεί ο μισθωτής να αναγνωρίζει περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις για όλες τις συμβάσεις μισθώσεων με διάρκεια άνω των 12 μηνών, εκτός εάν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι μη σημαντικής αξίας. Σχετικά με το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του εκμισθωτή, το ΔΠΧΑ 16 ενσωματώνει ουσιαστικά τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 17. Επομένως, ο εκμισθωτής συνεχίζει να κατηγοριοποιεί τις συμβάσεις μισθώσεων σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές μισθώσεις, και να ακολουθεί διαφορετικό λογιστικό χειρισμό για κάθε τύπο σύμβασης. Ο Όμιλος επί του παρόντος εξετάζει την επίπτωση του ΔΠΧΑ 16.

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

**Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π 23 “Αβεβαιότητα σχετικά με τον χειρισμό θεμάτων φορολογίας εισοδήματος”** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019)

Η Διερμηνεία παρέχει επεξηγήσεις ως προς την αναγνώριση και επιμέτρηση του τρέχοντος και αναβαλλόμενου φόρου εισοδήματος όταν υπάρχει αβεβαιότητα σχετικά με τη φορολογική αντιμετώπιση κάποιων στοιχείων. Το Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π 23 έχει εφαρμογή σε όλες τις πτυχές της λογιστικοποίησης του φόρου εισοδήματος όταν υπάρχει τέτοια αβεβαιότητα, συμπεριλαμβανομένου του φορολογητέου κέρδους/ζημιάς, της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τα φορολογικά κέρδη και φορολογικές ζημιές και τους φορολογικούς συντελεστές. Η Διερμηνεία δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

**ΔΔΠ 19 (Τροποποιήσεις) “Τροποποίηση προγράμματος, περικοπή ή διακανονισμός”** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019)

Οι τροποποιήσεις καθορίζουν τον τρόπο με τον οποίο οι οντότητες πρέπει να προσδιορίζουν τα συνταξιοδοτικά έξοδα όταν λαμβάνουν χώρα αλλαγές σε συνταξιοδοτικά προγράμματα καθορισμένων παροχών. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

**Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ (Κύκλος 2015 – 2017)** (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019)

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιλαμβάνουν αλλαγές σε τέσσερα ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

### ΔΠΧΑ 3 “Συνενώσεις επιχειρήσεων”

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πώς μία οντότητα επαναμετρά το ποσοστό που κατείχε προηγουμένως σε μία από κοινού ελεγχόμενη δραστηριότητα όταν αποκτά τον έλεγχο της επιχείρησης αυτής.

### ΔΠΧΑ 11 “Από κοινού συμφωνίες”

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πώς μία οντότητα δεν επαναμετρά το ποσοστό που κατείχε προηγουμένως σε μία από κοινού ελεγχόμενη δραστηριότητα όταν αποκτά από κοινού έλεγχο στην επιχείρηση αυτή.

### ΔΔΠ 12 “Φόροι εισοδήματος”

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πώς μία οντότητα λογιστικοποιεί όλες τις επιπτώσεις στο φόρο εισοδήματος από πληρωμές μερισμάτων με τον ίδιο τρόπο.

### IAS 23 “Κόστος δανεισμού”

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πώς μία οντότητα χειρίζεται ως μέρος του γενικού δανεισμού οποιοδήποτε δάνειο αναλήφθηκε ειδικά για την ανάπτυξη ενός περιουσιακού στοιχείου όταν το στοιχείο αυτό είναι έτοιμο για τη χρήση την οποία προορίζεται ή την πώλησή του.

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

### 4. Πληροφόρηση κατά τομέα

#### A) Λειτουργικοί τομείς Ομίλου

Για την περίοδο που έληξε την 31<sup>η</sup> Μαρτίου 2018:

	Βιομηχανικά Γραφεία	Κτίρια	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Μικτή Χρήση	Ειδική Χρήση	Σύνολο
<b>ΠΩΛΗΣΕΙΣ</b>						
Έσοδα ενουκίων (Έξοδα) κοινοχρήστων	6.046 (15)	1.195 -	5.972 -	3.355 (1)	1.062 -	17.630 (16)
<b>Σύνολο</b>	<b>6.031</b>	<b>1.195</b>	<b>5.972</b>	<b>3.354</b>	<b>1.062</b>	<b>17.614</b>
<b>ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ</b>						
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-	-	-	123	-	123
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(213)	(49)	(186)	(135)	(43)	(626)
Φόροι σχετιζόμενοι με ακίνητα	(534)	(111)	(553)	(309)	(99)	(1.606)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.108)	(15)	(1)	(4)	-	(1.128)
<b>Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα</b>	<b>4.176</b>	<b>1.020</b>	<b>5.232</b>	<b>3.029</b>	<b>920</b>	<b>14.377</b>
<b>Συμφωνία καθαρών κερδών περιόδου:</b>						
Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα						14.377
Χρηματοοικονομικά έσοδα						343
Λοιπά έξοδα						(2.000)
Λοιπά έσοδα						83
Μερίδιο αποτελέσματος από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης						(532)
Φόροι						(2.004)
<b>Καθαρά κέρδη περιόδου</b>						<b>10.267</b>

Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων ανά τομέα κατά την 31<sup>η</sup> Μαρτίου 2018:

	Βιομηχανικά Γραφεία	Κτίρια	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Μικτή Χρήση	Ειδική Χρήση	Σύνολο
Αγορά ακινήτων επένδυσης	-	-	-	5.147	-	5.147
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	-	-	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.147</b>	<b>-</b>	<b>5.147</b>

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Για την περίοδο που έληξε την 31<sup>η</sup> Μαρτίου 2017:

	Γραφεία	Βιομηχανικά Κτίρια	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Μικτή Χρήση	Ειδική Χρήση	Σύνολο
<b>ΠΩΛΗΣΕΙΣ</b>						
Έσοδα ενοικίων	5.863	1.182	5.177	2.757	1.075	16.054
(Εξοδα) κοινογήσεων	(23)	-	-	(1)	-	(24)
<b>Σύνολο</b>	<b>5.840</b>	<b>1.182</b>	<b>5.177</b>	<b>2.756</b>	<b>1.075</b>	<b>16.030</b>
<b>ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ</b>						
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-	-	807	208	-	1.015
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)
<b>Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα</b>	<b>4.393</b>	<b>1.025</b>	<b>5.422</b>	<b>2.621</b>	<b>949</b>	<b>14.410</b>
<b>Συμφωνία καθαρών κερδών περιόδου:</b>						
Κέρδη σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα						14.410
Χρηματοοικονομικά έσοδα						192
Λοιπά έξοδα						(1.299)
Κέρδος από απώλεια ελέγχου σε θυγατρική						253
Μερίδιο αποτελέσματος από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης						(70)
Φόροι						(1.775)
<b>Καθαρά κέρδη περιόδου</b>						<b>11.711</b>

Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων ανά τομέα κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017:

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

Β) Γεωγραφικοί τομείς Ομίλου

Για την περίοδο που έληξε την 31<sup>η</sup> Μαρτίου 2018:

	Σύνολο εσόδων	Μη κυκλοφορούν ενεργητικό
Ελλάδα	16.236	921.112
Ρουμανία	1.197	72.759
Σερβία	181	13.882
	<b>17.614</b>	<b>1.007.753</b>

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Για την περίοδο που έληξε την 31<sup>η</sup> Μαρτίου 2017:

	Σύνολο εσόδων	Μη κυκλοφορούν ενεργητικό
Ελλάδα	14.622	818.756
Ρουμανία	1.220	74.955
Σερβία	188	13.675
	<b>16.030</b>	<b>907.386</b>

### 5. Επενδύσεις σε ακίνητα

	Όμιλος	
	31/03/2018	31/12/2017
<b>Υπόλοιπο έναρξης περιόδου</b>	<b>954.393</b>	<b>849.978</b>
Προσθήκες:		
Αγορές ακινήτων επένδυσης	5.147	86.852
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	-	2.283
Μεταφορά σε ενσώματα πάγια - ιδιοχρησιμοποιούμενο	-	(3.575)
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	123	18.855
<b>Υπόλοιπο λήξης περιόδου</b>	<b>959.663</b>	<b>954.393</b>
	Εταιρεία	
	31/03/2018	31/12/2017
<b>Υπόλοιπο έναρξης περιόδου</b>	<b>804.995</b>	<b>696.998</b>
Προσθήκες:		
Αγορές ακινήτων επένδυσης	5.147	86.852
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	-	2.226
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	123	18.919
<b>Υπόλοιπο λήξης περιόδου</b>	<b>810.265</b>	<b>804.995</b>

Την 19<sup>η</sup> Μαρτίου 2018 η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση, μέσω πλειοδοτικού διαγωνισμού, ακινήτου επί της Γρηγορίου Λαμπράκη 5 στη Γλυφάδα. Συγκεκριμένα, πρόκειται για αυτοτελές εμπορικό ακίνητο σε κεντρική τοποθεσία της Γλυφάδας. Το ακίνητο έχει συνολική επιφάνεια περίπου 4.000 τ.μ., εκ των οποίων τα 1.570 τ.μ. έχουν χρήση γραφείων και καταστήματος σε ισόγειο και τρία ακόμη επίπεδα στην ανωδομή και τα υπόλοιπα 2.430 τ.μ. αντιστοιχούν σε θέσεις στάθμευσης και αποθηκευτικούς χώρους σε 3 υπόγεια επίπεδα. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε €5.080 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ποσού €67).

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

Χώρα	Ελλάδα	Ελλάδα	Ελλάδα	Ελλάδα	Ελλάδα	Ρουμανία	Ρουμανία	Σερβία	Σερβία	31.03.2018	31.12.2017
Χρήση	Γραφεία	Βιομηχανικά Κτίρια	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Μικτή Χρήση	Ειδική Χρήση	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Γραφεία	Μικτή Χρήση	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Σύνολο	Σύνολο
Κατηγοριοποίηση εύλογης αξίας	3	3	3	3	3	3	3	3	3		
Εύλογη αξία έναρξης 01 Ιανουαρίου	265.251	52.631	302.100	203.220	48.461	9.381	59.467	12.814	1.068	954.393	849.978
Προσθήκες:											
-Αγορά ακινήτων επένδυσης	-	-	-	5.147	-	-	-	-	-	5.147	86.852
-Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.283
- Μεταφορά σε ενσώματα πάγια - ιδιοχησιμοποιούμενο	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.575)
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-	-	-	123	-	-	-	-	-	123	18.855
Εύλογη αξία λήξης 31 Μαρτίου	265.251	52.631	302.100	208.490	48.461	9.381	59.467	12.814	1.068	959.663	954.393

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	265.251	80% μεθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος ή μέθοδος εισοδήματος	1.876	9,25% -13,27%
Ελλάδα	Βιομηχανικά Κτίρια	52.631	80% μεθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	377	10% -10,75%
Ελλάδα	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	302.100	80% μεθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	2.242	8,25% -10,75%
Ελλάδα	Μικτή Χρήση	208.490	80% μεθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	1.260	8,75% -10,5%
Ελλάδα	Ειδική χρήση	48.461	80% μεθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% μέθοδος εισοδήματος	403	11,85% - 12,87%
Ρουμανία	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	9.381	80% μεθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	70	11%
Ρουμανία	Γραφεία	59.467	80% μεθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	399	10,7%
Σερβία	Μικτή Χρήση	12.814	80% μεθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	101	10,7%
Σερβία	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	1.068	80% μεθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	7	11,2%
	<b>Σύνολο</b>	<b>959.663</b>			

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

Η αξία αποτίμησης των ακινήτων που έχουν αποκτηθεί με χρηματοδοτική μίσθωση κατά την 31.03.2018 ανέρχεται σε €14.728 (31.12.2017: €14.728).

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Α.Π., οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές, εκθέσεις των οποίων συντάσσονται υποχρεωτικά δύο φορές ανά έτος, για την 30<sup>η</sup> Ιουνίου και 31<sup>η</sup> 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.

### 6. Συμμετοχή σε θυγατρικές

	Έδρα	Ποσοστό συμμετοχής	31/03/2018	31/12/2017
Reco Real Property A.D.	Σερβία	100%	17.240	17.240
Eliade Tower S.A.	Ρουμανία	99,99%	9.037	9.037
Retail Development S.A.	Ρουμανία	99,99%	4.561	4.561
Seferco Development S.A.	Ρουμανία	99,99%	21.486	21.486
Cloud Ελλάς Κτηματική Α.Ε.	Ελλάδα	100%	42.000	42.000
Grivalia New Europe S.A.	Λουξεμβούργο	100%	110	110
			<b>94.434</b>	<b>94.434</b>

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

### 7. Συμμετοχή σε κοινοπραξίες

Την 13<sup>η</sup> Μαρτίου 2018, η Εταιρεία ανακοίνωσε την ολοκλήρωση της εξαγοράς του 80% της εταιρείας Ναυσικά Α.Ε. που πραγματοποίησε η εταιρεία Grivalia Hospitality S.A., σε εκτέλεση του από 20.02.2017 σχετικού προσυμφώνου και της από 31.07.2017 τροποποίησης του. Η εταιρεία Ναυσικά Α.Ε. έχει τη μακροχρόνια μίσθωση του ακινήτου των Αστεριών της Γλυφάδας, ιδιοκτησίας της ΕΤΑΔ, μέχρι την 31.12.2081. Στο ακίνητο κατά το παρελθόν λειτουργούσε το φημισμένο ξενοδοχείο «Αστέρια», το οποίο προβλέπεται να ανακατασκευαστεί πλήρως σε υπερπολυτελές αστικό θέρετρο υπό τη διαχείριση επιφανούς διεθνούς ξενοδοχειακής αλυσίδας. Εμπορικές δραστηριότητες και υπηρεσίες εστίασης θα εξακολουθήσουν να παρέχονται στο εν λόγω ακίνητο.

Κατά την 31<sup>η</sup> Μαρτίου 2018 σε επίπεδο Ομίλου προέκυψε ζημιά από το αποτέλεσμα των συμμετοχών που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης συνολικού ποσού €532 ως ακολούθως:

- Ζημιά ποσού €68 από την κοινοπραξία Piraeus Port Plaza 1
- Ζημιά ποσού €464 από την κοινοπραξία Grivalia Hospitality S.A.



## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Κατά την 31<sup>η</sup> Μαρτίου 2018 σε επίπεδο Εταιρείας και Ομίλου η συμμετοχή στην Piraeus Port Plaza 1 (50%) ανέρχεται σε ποσό €2.300 και €5.314 αντίστοιχα, ενώ η συμμετοχή στη Grivalia Hospitality S.A. (25%) ανέρχεται σε ποσό €29.873 και €35.134 αντίστοιχα.

Την 08<sup>η</sup> Μαΐου 2018, η Εταιρεία ανακοίνωσε ότι η Grivalia Hospitality S.A. εξαγόρασε μέσω μίας κατά 100% θυγατρικής της εταιρείας, τις μετοχές της εταιρείας ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΠΑΛΑΤΙ Α.Ε., η οποία κατέχει το 100% του ακινήτου στο οποίο έχει ανεγερθεί η ξενοδοχειακή μονάδα «Meli Palace». Το πολυτελές ξενοδοχειακό συγκρότημα, το οποίο βρίσκεται σε προνομακή παραθαλάσσια τοποθεσία στα Μάλια Κρήτης, έχει 158 δωμάτια σε οικόπεδο 104 περίπου στρεμμάτων και είναι εκμισθωμένο σε επιφανή ξενοδοχειακό λειτουργό.

### 8. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Στο κονδύλι “Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις” της Εταιρείας κατά την 31<sup>η</sup> Μαρτίου 2018, περιλαμβάνεται δάνειο μετόχων ποσού €8.070 πληρωτέο από τη θυγατρική εξωτερικού Retail Development S.A. (31.12.2017: €8.070), καθώς και δάνειο μετόχων ποσού €2.500 πληρωτέο από τη θυγατρική Reco Real Property A.D. (31.12.2017: €2.500). Τα ενδοομιλικά δάνεια είναι έντοκα και οι τόκοι αναγνωρίζονται στα χρηματοοικονομικά έσοδα. Επιπροσθέτως, στο εν λόγω κονδύλι περιλαμβάνεται η δεδουλευμένη απαίτηση ενοικίων ποσού €2.862 (31.12.2017: €2.857). Τέλος, περιλαμβάνεται ποσό €1.576 (31.12.2017: €1.940) το οποίο αφορά τη μακροπρόθεσμη απαίτηση που ανέλαβε η εταιρεία «Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτης Ανώνυμη Εμπορική Εταιρεία».

Στο κονδύλι “Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις” του Ομίλου κατά την 31<sup>η</sup> Μαρτίου 2018, περιλαμβάνεται η δεδουλευμένη απαίτηση ενοικίων ποσού €3.448 (31.12.2017: €3.410), καθώς και η μακροπρόθεσμη απαίτηση ποσού €1.893 (31.12.2017: €2.330) που ανέλαβε η εταιρεία «Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτης Ανώνυμη Εμπορική Εταιρεία».

### 9. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2018	31/12/2017	31/03/2018	31/12/2017
Εμπορικές απαιτήσεις	7.523	5.188	7.047	4.505
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	21	15	135	165
Λοιπές απαιτήσεις	3.303	2.006	2.962	1.936
<b>Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις</b>	<b>10.841</b>	<b>7.261</b>	<b>10.144</b>	<b>6.606</b>

Οι εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας και του Ομίλου κατά την 31<sup>η</sup> Μαρτίου 2018 αυξήθηκαν κυρίως λόγω της καθυστέρησης καταβολής μέρους των ενοικίων από το Ελληνικό Δημόσιο.

Οι εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας και του Ομίλου την 31<sup>η</sup> Μαρτίου 2018 περιλαμβάνουν προβλέψεις επισφαλών πελατών ποσού €1.662 και €2.129 αντίστοιχα (31.12.2017: €1.662 και €2.129 αντίστοιχα).

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

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Η ενηλικίωση των εμπορικών απαιτήσεων αναλύεται ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2018	31/12/2017	31/03/2018	31/12/2017
<b>Εμπορικές απαιτήσεις</b>				
Εισπρακτέες εντός πιστωτικής περιόδου	5.472	5.134	4.995	4.451
Εισπρακτέες μετά τη λήξη της πιστωτικής περιόδου μη απομειωμένες:				
- μεταξύ 4 και 6 μηνών	2.051	54	2.051	54
- πάνω από 6 μήνες	-	-	-	-
Επισφαλείς απαιτήσεις	2.129	2.129	1.662	1.662
Μείον: Πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις μετά τη λήξη της πιστωτικής περιόδου	(2.129)	(2.129)	(1.662)	(1.662)
	<b>7.523</b>	<b>5.188</b>	<b>7.047</b>	<b>4.505</b>

### 10. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2018	31/12/2017	31/03/2018	31/12/2017
Ταμείο	2	2	-	-
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	31.701	44.723	27.620	40.385
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b>	<b>31.703</b>	<b>44.725</b>	<b>27.620</b>	<b>40.385</b>

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
<b>Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2017</b>	<b>97.214</b>	<b>215.684</b>	<b>571.234</b>	<b>(25.957)</b>	<b>3.682</b>	<b>12.596</b>	<b>85.886</b>	<b>863.125</b>
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)
Σηματοπισμός 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)
<b>Υπόλοιπο 31 Μαρτίου 2017</b>	<b>97.213</b>	<b>215.684</b>	<b>571.234</b>	<b>(25.964)</b>	<b>4.038</b>	<b>12.761</b>	<b>79.433</b>	<b>857.186</b>
<b>Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2018</b>	<b>97.213</b>	<b>215.684</b>	<b>571.234</b>	<b>(25.964)</b>	<b>4.860</b>	<b>12.267</b>	<b>130.123</b>	<b>908.204</b>
Αγορά ιδίων μετοχών	-	-	-	-	-	-	-	-
Καθαρά κέρδη περιόδου	-	-	-	-	-	-	10.267	10.267
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-	-	(13)	(1)	(14)
Αναλογιστικές (ζημιές) υποχρέωσης αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία μετά από φόρους	-	-	-	-	-	-	-	-
Μεταβολές στην εύλογη αξία των διαθέσιμων προς πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	-	-	-	-	-	(86)	-	(86)
Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους	-	-	-	-	(2.365)	-	-	(2.365)
Μέρισμα χρήσης 2017 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	-	-	-	(35.441)	(35.441)
<b>Υπόλοιπο 31 Μαρτίου 2018</b>	<b>97.213</b>	<b>215.684</b>	<b>571.234</b>	<b>(25.964)</b>	<b>2.495</b>	<b>12.168</b>	<b>104.948</b>	<b>880.565</b>

Ο συνολικός αριθμός εγκεκριμένων κοινών μετοχών κατά την 31<sup>η</sup> Μάρτιου 2018 είναι 101.260.000 (31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017 – 101.260.000) με ονομαστική αξία (ποσό σε €) €2,13 ανά μετοχή. Το Μετοχικό Κεφάλαιο είναι ολοσχερώς καταβλημένο και ανέρχεται σε ποσό €215.684. Όλες οι μετοχές είναι εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στην κύρια αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Οι μετοχές της Εταιρείας είναι κοινές ονομαστικές με δικαίωμα ψήφου.

Η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας με πρόσωπα άνω του 5% κατά την 31.03.2018 είναι η ακόλουθη:

- Fairfax Financial Holdings Limited 51,43%
- Pacific Investment Management Company LLC 5,00%

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Στο ανωτέρω ποσοστό της Fairfax Financial Holdings Limited περιλαμβάνεται η Odyssey Reinsurance Company (θυγατρική της Fairfax) η οποία κατέχει πλέον άμεσα 9.459.872 κοινές ονομαστικές μετοχές που αντιστοιχούν σε ποσοστό 9,34% επί του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας. Επίσης περιλαμβάνεται η Clearwater Select Insurance Company (θυγατρική της Fairfax) η οποία κατέχει πλέον άμεσα 5.558.612 κοινές ονομαστικές μετοχές που αντιστοιχούν σε ποσοστό 5,49% επί του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας.

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

Σύμφωνα με την απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της 21<sup>ης</sup> Μαρτίου 2018, παρασχέθηκε στην Εταιρεία εκ νέου άδεια δυο ετών για την αγορά ιδίων μετοχών μέγιστου αριθμού έως 10% του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας, ήτοι το ανώτατο επιτρεπόμενο εκ του νόμου ποσοστό επί του καταβλημένου Μετοχικού Κεφαλαίου με ανώτατη τιμή αγοράς (ποσό σε €) €14 ανά μετοχή και κατώτατη τιμή (ποσό σε €) €2,13 ανά μετοχή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 16 του Κ.Ν. 2190/1920, όπως αυτός ισχύει σήμερα.

Την 31<sup>η</sup> Μαρτίου 2018 και 31<sup>η</sup> Μαρτίου 2017 η Εταιρεία κατείχε 4.046.489 ίδιες μετοχές συνολικού κόστους €27.805 με μέση τιμή κτήσης (ποσό σε €) €6,87 ανά μετοχή, εξαιρουμένης της πώλησης δικαιωμάτων ιδίων μετοχών ποσού €1.841.

### Αποθεματικό παροχών σε συμμετοχικούς τίτλους

Το αποθεματικό παροχών σε συμμετοχικούς τίτλους περιλαμβάνει ποσό €2.495 σχετιζόμενο με συναλλαγές παροχών στο προσωπικό που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους. Ποσό €297 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. Εντός της περιόδου το αποθεματικό απομειώθηκε κατά ποσό €2.796, ποσό το οποίο καταβλήθηκε μετά την ωρίμανση μέρους των εν λόγω δικαιωμάτων.

Επιπροσθέτως, στο εν λόγω αποθεματικό έχει περιληφθεί ποσό €339 το οποίο αφορά πρόσθετες αμοιβές του ανώτατου προσωπικού της Εταιρείας για τη χρήση 2017 και του οποίου η καταβολή έχει αντιστοίχως αναβληθεί για 3 χρόνια. Τέλος, στην κλειόμενη περίοδο καταβλήθηκε ποσό €187 το οποίο είχε αναβληθεί για 3 χρόνια και επήλθε η ωρίμανση αυτού και αντिलογίσθηκε ποσό €18 το οποίο δεν καταβλήθηκε.

### 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.

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

### 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	
	31/03/2018	31/12/2017	31/03/2018	31/12/2017
<b>Μακροπρόθεσμα</b>				
Τραπεζικά δάνεια	143.885	127.925	123.140	106.890
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικών μισθώσεων	1.893	2.186	1.893	2.186
<b>Μακροπρόθεσμα δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων</b>	<b>145.778</b>	<b>130.111</b>	<b>125.033</b>	<b>109.076</b>
<b>Βραχυπρόθεσμα</b>				
Τραπεζικά δάνεια	7.237	6.793	5.845	5.396
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικής μίσθωσης	1.165	1.159	1.165	1.159
<b>Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων</b>	<b>8.402</b>	<b>7.952</b>	<b>7.010</b>	<b>6.555</b>
<b>Σύνολο δανείων, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων</b>	<b>154.180</b>	<b>138.063</b>	<b>132.043</b>	<b>115.631</b>

Την 23<sup>η</sup> Μαρτίου 2018, η Εταιρεία εκταμίευσε το υπολειπόμενο ποσό €18.000 από το δάνειο που χορηγήθηκε από το International Finance Corporation.

Κατά την 22<sup>α</sup> Μαΐου 2018 υπεγράφη η συμφωνία που η Εταιρεία είχε ανακοινώσει την 21<sup>η</sup> Μαρτίου 2018 με τον Όμιλο Eurobank Ergasias σχετικά με την πιστωτική γραμμή ύψους €75.000. Η πιστωτική γραμμή έχει τη μορφή ενός κοινού, εμπραγμάτως εξασφαλισμένου ομολογιακού δανείου το οποίο θα εκταμιεύεται σταδιακά. Το δάνειο θα καλυφθεί εξ' ολοκλήρου από την τράπεζα Eurobank Ergasias A.E. και από την τράπεζα Eurobank Private Bank Luxembourg και θα χρησιμοποιηθεί για την αναχρηματοδότηση επιλεγμένων παρελθουσών επενδύσεων, καθώς και τη χρηματοδότηση μελλοντικών επενδύσεων.

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2018	31/12/2017	31/03/2018	31/12/2017
Έως 1 έτος	8.402	7.952	7.010	6.555
Από 1 έως 5 έτη	128.278	117.061	107.533	96.026
Πάνω από 5 έτη	17.500	13.050	17.500	13.050
	<b>154.180</b>	<b>138.063</b>	<b>132.043</b>	<b>115.631</b>

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

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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. Η εταιρεία κατά την 31.03.2018 βρισκόταν σε διαδικασία άρσης υποθήκης ποσού €2.277 λόγω αποπληρωμής του σχετικού δανείου στα πλαίσια του οποίου είχε δοθεί ως εξασφάλιση. Η εν λόγω άρση ολοκληρώθηκε έως την ημερομηνία της δημοσίευσης.

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, 25<sup>ης</sup> Μαρτίου & Θεσσαλονίκης και στην Αθήνα, Σταδίου 49.

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

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

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

Έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ποσού €30.500 υπέρ του διεθνούς χρηματοπιστωτικού οργανισμού International Finance Corporation επί του ακινήτου της μητρικής Εταιρείας που βρίσκεται στο Μαρούσι Αττικής, επί της διασταυρώσεως της Λ. Κηφισίας αρ. 117 με την οδό Αγίου Κωνσταντίνου αρ. 59-61 (κτηριακό συγκρότημα Green Plaza).

### 13. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2018	31/12/2017	31/03/2018	31/12/2017
Προμηθευτές	1.454	1.659	1.295	1.496
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	21	114	114	62
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	7.309	11.089	6.557	10.241
<b>Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις</b>	<b>8.877</b>	<b>12.826</b>	<b>7.966</b>	<b>11.799</b>

Οι “Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα” της Εταιρείας και του Ομίλου, κατά την 31<sup>η</sup> Μαρτίου 2018, περιλαμβάνουν ποσό €3.587 (31.12.2017: €3.560), το οποίο αφορά λογιστικοποίηση του μη δεδουλευμένου εσόδου

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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.

### 14. Φόροι σχετιζόμενοι με ακίνητα

Οι “Φόροι σχετιζόμενοι με ακίνητα” της Εταιρείας και του Ομίλου, κατά την 31<sup>η</sup> Μαρτίου 2018, ανέρχονται σε ποσό €1.375 και €1.606 αντίστοιχα (31.03.2017: €1.170 και €1.407 αντίστοιχα). Στο κονδύλι περιλαμβάνεται κυρίως πρόβλεψη εξόδου από την επιβολή του ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝΦΙΑ), ο οποίος για την Εταιρεία και τον Όμιλο, για τη περίοδο που έληξε την 31<sup>η</sup> Μαρτίου 2018 ανέρχεται σε ποσό €1.304 και €1.441 αντίστοιχα (31.03.2017: €1.126 και €1.254).

### 15. Λοιπά έσοδα

Κατά την 31<sup>η</sup> Μαρτίου 2018 στο κονδύλι “Λοιπά έσοδα” της Εταιρείας περιλαμβάνεται μέρισμα εισπραχθέν από τη θυγατρική Cloud Hellas Κτηματική Α.Ε. συνολικού ποσού €4.800.

### 16. Φόροι

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2018	31/03/2017	31/03/2018	31/03/2017
Τρέχων φόρος	2.004	1.776	1.750	1.526
Αναβαλλόμενος φόρος	-	(1)	-	-
<b>Φόροι</b>	<b>2.004</b>	<b>1.775</b>	<b>1.750</b>	<b>1.526</b>

Σύμφωνα με το άρθρο 31 του Ν. 2778/1999, οι εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία υποχρεούνται σε καταβολή φόρου ο συντελεστής του οποίου ορίζεται σε δέκα τοις εκατό (10%) επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξανόμενου κατά μία (1) ποσοστιαία μονάδα και υπολογίζεται επί του μέσου όρου των επενδύσεών τους, πλέον των διαθεσίμων, σε τρέχουσες τιμές, όπως απεικονίζονται στους εξαμηνιαίους πίνακες επενδύσεων που προβλέπονται από την παράγραφο 1 του άρθρου 25 του Ν. 2778/1999. Σε περίπτωση μεταβολής του Επιτοκίου Αναφοράς, η προκύπτουσα νέα βάση υπολογισμού του φόρου ισχύει από την πρώτη ημέρα του επόμενου 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 εξόφλησης της υποβληθείσας δήλωσης. Τυχόν πιστωτικό υπόλοιπο μεταφέρεται για συμψηφισμό με επόμενες δηλώσεις. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρείας και των μετόχων της. Κατά τον υπολογισμό του παραπάνω φόρου δε λαμβάνονται υπόψη τα ακίνητα που κατέχουν άμεσα ή έμμεσα θυγατρικές των ΑΕΕΑΠ, εφόσον αυτά αναγράφονται διακεκριμένα στις καταστάσεις επενδύσεών τους.

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

Στο κονδύλι των φόρων, για την Εταιρεία και τον Όμιλο, για την περίοδο που έληξε την 31<sup>η</sup> Μαρτίου 2018 περιλαμβάνεται φόρος ενεργητικού (τρέχων φόρος) ποσό €1.750 και €1.886 αντίστοιχα (31.03.2017: €1.526 και €1.652 αντίστοιχα). Ο φόρος ενεργητικού του Ομίλου αφορά την Εταιρεία και τη θυγατρική εσωτερικού Cloud Ελλάς Κτηματική Α.Ε. η οποία έχει έδρα στην Ελλάδα και αντιμετωπίζεται φορολογικά ως Α.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 31<sup>η</sup> Μαρτίου 2018 ο εν λόγω φόρος ανέρχεται σε συνολικό ποσό €110 (31.03.2017: €118), ενώ για τη θυγατρική στη Σερβία και αυτή στο Λουξεμβούργο δεν προέκυψε σημαντικός φόρος.

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τους ανωτέρω πληρωτέους φόρους (φόρο ενεργητικού για την Εταιρεία και τη θυγατρική εσωτερικού και φόρο εισοδήματος για τις θυγατρικές εξωτερικού). Η Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα αξιολογεί τη θέση της σε θέματα που σχετίζονται με τις φορολογικές αρχές και λογίζει προβλέψεις, όπου είναι αναγκαίο, για τα ποσά που αναμένονται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

### 17. Μερίσματα ανά μετοχή

Την 21<sup>η</sup> Μαρτίου 2018, η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη διανομή μερίσματος συνολικού ποσού €35.441 από τα κέρδη της χρήσης 2017 ([ποσό σε €] €0,35 ανά μετοχή).

Αφετηρία καταβολής του μερίσματος ορίστηκε η 29<sup>η</sup> Μαρτίου 2018 μέσω της πληρώτριας Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E..

### 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 31.03.2018 ανέρχονται σε €0,11 (31.03.2017: €0,12).

### 19. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Κατά τη διάρκεια του Νοεμβρίου 2005, οι φορολογικές αρχές κατέληξαν ότι η Εταιρεία θα επιβαρυνθεί με επιπλέον φόρο εισοδήματος και πρόστιμα συνολικού ποσού €1.191, σε σχέση με έλεγχο που διενεργήθηκε αναφορικά με τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις έως και την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2004. Η Διοίκηση της Εταιρείας, στηριζόμενη στη γνώμη των νομικών της συμβούλων προέβη ένδικα σε διεκδίκηση ακύρωσης του επιπλέον φόρου εισοδήματος και προστίμων μέχρι και ποσού €1.191. Η εκδίκαση της υπόθεσης έγινε την 01<sup>η</sup> Απριλίου 2014 και εκδόθηκε η υπ' αριθ. 4324/2015 απόφαση του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών, η οποία ακύρωσε τον επιπλέον φόρο εισοδήματος και τα πρόστιμα έως του προαναφερόμενου ποσού και η οποία επιδόθηκε στην Εταιρεία την 08<sup>η</sup> Μαρτίου 2016. Εν συνεχεία, κατά της Εταιρείας και αναφορικά με την υπ' αρ. 4324/2015 απόφαση του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών ασκήθηκε ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας η από 12.05.2016 αναίρεση του Ελληνικού Δημοσίου (φακ. Αναίρεσης 994/2016) με την οποία το Ελληνικό Δημόσιο αιτείται την ακύρωση της ως άνω αποφάσεως του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών και την απόρριψη της ένδικης με αρ. κατάθεσης 170/30.11.2015 προσφυγής της Εταιρείας. Σε κάθε περίπτωση, η Διοίκηση εκτιμά ότι δεν απαιτείται ο σχηματισμός πρόβλεψης για το παραπάνω ποσό, καθώς δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις.



## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζονται οι ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις της μητρικής εταιρείας, των θυγατρικών του Ομίλου, καθώς και των κοινοπραξιών κατά την 31.03.2018:

	Εδρα	Ποσοστό συμμετοχής	Είδος συμμετοχής	Φορολογικά ανέλεγκτες χρήσεις
Grivalia Properties AEEΑΠ	Ελλάδα	-	Μητρική	2012-2017
Reco Real Property A.D.	Σερβία	100%	Θυγατρική	2012-2017
Eliade Tower S.A.	Ρουμανία	99,99%	Θυγατρική	2011-2017
Retail Development S.A.	Ρουμανία	99,99%	Θυγατρική	2011-2017
Seferco Development S.A.	Ρουμανία	99,99%	Θυγατρική	2011-2017
Cloud Ελλάς Κτηματική Α.Ε.	Ελλάδα	100%	Θυγατρική	2012-2017
Grivalia New Europe S.A.	Λουξεμβούργο	100%	Θυγατρική	2015-2017
Grivalia Hospitality S.A.	Λουξεμβούργο	25%	Κοινοπραξία	2015-2017
PPP 1	Ελλάδα	50%	Κοινοπραξία	2015-2017

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

Επιπροσθέτως, σημειώνεται ότι η Εταιρεία και η θυγατρική της εταιρεία Cloud Ελλάς Κτηματική Α.Ε. έχουν ελεγχθεί από νόμιμο ελεγκτή σύμφωνα με το άρθρο 65<sup>Α</sup> Ν. 4174/2013 και την υπ' αριθμ. ΠΟΛ 1124/18.6.2015 απόφαση της Γενικής Γραμματέως Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών και έχουν λάβει φορολογικό πιστοποιητικό για τις χρήσεις 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 και 2016, ενώ αναμένουν το φορολογικό πιστοποιητικό για τη χρήση 2017. Για τις χρήσεις που έληξαν μετά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2011 και παραμένουν φορολογικά ανέλεγκτες από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές, η εκτίμηση της Διοίκησης είναι ότι οι φόροι που ενδεχομένως προκύψουν δε θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Τέλος, η Διοίκηση εκτιμά ότι οι φόροι που ενδεχομένως να προκύψουν από τις εκάστοτε φορολογικές αρχές των θυγατρικών εξωτερικού και των κοινοπραξιών δε θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

### 20. Κεφαλαιουχικές Δεσμεύσεις

Κατά την 31<sup>η</sup> Μαρτίου 2018 για τον Όμιλο, υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων ποσού €3.054.

### 21. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

Την 4<sup>η</sup> Ιουλίου 2017, η Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E., διέθεσε, μέσω ιδιωτικής τοποθέτησης, 20.252.001 κοινές με δικαιώματα ψήφου μετοχές, ήτοι το σύνολο της συμμετοχής της στην Εταιρεία, που αντιστοιχούσε σε περίπου 20% του Μετοχικού Κεφαλαίου της τελευταίας. Ως εκ τούτου, ο όμιλος Eurobank Ergasias A.E. δε συγκαταλέγεται πλέον στα συνδεδεμένα μέρη του Ομίλου κατά την 31.03.2018 (από την 04.07.2017). Μέχρι την 04.07.2017 η Εταιρεία συνδεόταν με την εταιρεία Eurolife μέσω του Ομίλου Eurobank και έκτοτε συνδέεται μέσω της Fairfax.

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Οι παρακάτω συναλλαγές πραγματοποιήθηκαν με συνδεδεμένα μέρη:

α) Έσοδα από μισθώματα και παροχή υπηρεσιών

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2018	31/03/2017	31/03/2018	31/03/2017
<b>Έσοδα</b>				
Θυγατρική (Cloud Ελλάς Κτηματική Α.Ε.)	-	-	7	7
Eurobank Ergasias A.E.	-	3.033	-	3.033
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	2.549	4.136	1.193	1.747
	<b>2.549</b>	<b>7.169</b>	<b>1.200</b>	<b>4.787</b>

Στα λοιπά συνδεδεμένα μέρη κατά την 31.03.2018 περιλαμβάνονται και έσοδα από μισθώματα από την Praktiker Hellas ποσού €2.523.

β) Έξοδα που αφορούν παροχή υπηρεσιών

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2018	31/03/2017	31/03/2018	31/03/2017
<b>Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών</b>				
Θυγατρική της Eurobank Ergasias A.E. (Eurobank Property Services S.A. [Romania])	-	5	-	-
Θυγατρική της Eurobank Ergasias A.E. (ERB Property Services d.o.o. Beograd)	-	3	-	-
	-	<b>8</b>	-	-

γ) Έξοδα ασφάλισης επενδυτικών ακινήτων

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2018	31/03/2017	31/03/2018	31/03/2017
<b>Έξοδα ασφαλιστρών</b>				
Θυγατρική της μητρικής (Eurolife ERB Α.Ε.Γ.Α.)	103	105	92	95
Θυγατρική της μητρικής (Eurolife ERB Asigurari Generale S.A.)	7	7	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	(13)	(13)	(7)	(7)
	<b>97</b>	<b>99</b>	<b>85</b>	<b>88</b>

δ) Έξοδα ασφάλισης προσωπικού

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2018	31/03/2017	31/03/2018	31/03/2017
<b>Λοιπές παροχές σε εργαζομένους</b>				
Θυγατρική της μητρικής (Eurolife ERB Α.Ε.Α.Ζ.)	30	58	30	58
	<b>30</b>	<b>58</b>	<b>30</b>	<b>58</b>

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

ε) Λοιπά έσοδα από μερίσματα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2018	31/03/2017	31/03/2018	31/03/2017
Θυγατρική (Cloud Ελλάς Κτηματική Α.Ε.)	-	-	4.800	3.400
	-	-	<b>4.800</b>	<b>3.400</b>

στ) Χρηματοοικονομικά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2018	31/03/2017	31/03/2018	31/03/2017
<b>Τραπεζικά δάνεια</b>				
Eurobank Ergasias A.E.	-	418	-	356
Θυγατρική της Eurobank Ergasias A.E. (Eurobank Private Bank Luxembourg S.A.)	-	108	-	7
Θυγατρική της Eurobank Ergasias A.E. (Eurobank A.D. Beograd)	-	6	-	-
Θυγατρική της Eurobank Ergasias A.E. (SC Bancpost S.A.)	-	1	-	-
Θυγατρική της Eurobank Ergasias A.E. (New Europe Funding B.V.)	-	11	-	-
<b>Υπογρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικών μισθώσεων</b>				
Θυγατρική της Eurobank Ergasias A.E. (Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	-	19	-	19
	-	<b>563</b>	-	<b>382</b>

ζ) Έσοδα από τόκους ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2018	31/03/2017	31/03/2018	31/03/2017
Θυγατρική (Retail Development S.A)	-	-	121	121
Θυγατρική (Reco Real Property A.D.)	-	-	24	-
Eurobank Ergasias A.E.	-	19	-	16
	-	<b>19</b>	<b>145</b>	<b>137</b>

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2018	31/03/2017	31/03/2018	31/03/2017
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	7	7	3	3
	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

θ) Αμοιβές και παροχές Διοίκησης

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2018	31/03/2017	31/03/2018	31/03/2017
Αμοιβές και παροχές Διοίκησης	7.059	1.009	7.059	1.009
Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους	297	274	297	274
	<b>7.356</b>	<b>1.283</b>	<b>7.356</b>	<b>1.283</b>

Κατά την 31<sup>η</sup> Μαρτίου 2018, το υπόλοιπο των εντόκων δανείων που έχει χορηγηθεί σε Διευθυντικά Στελέχη ανέρχεται σε ποσό €109.

ι) Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/03/2018	31/12/2017	31/03/2018	31/12/2017
<b>Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις</b>				
Θυγατρική (Retail Development S.A.)	-	-	8.070	8.070
Θυγατρική (Reco Real Property A.D.)	-	-	2.500	2.500
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	324	337	324	337
	<b>324</b>	<b>337</b>	<b>10.894</b>	<b>10.907</b>
<b>Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη</b>				
Θυγατρική (Retail Development S.A.)	-	-	121	124
Θυγατρική (Reco Real Property A.D.)	-	-	5	5
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	15	67	9	36
	<b>15</b>	<b>67</b>	<b>135</b>	<b>165</b>
<b>Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη</b>				
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	114	78	114	62
	<b>114</b>	<b>78</b>	<b>114</b>	<b>62</b>

Σημειώνεται ότι οι λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις του Ομίλου αφορούν απαιτήσεις που προκύπτουν από την αναγνώριση, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, των διαφόρων κινήτρων που παρέχονται στους μισθωτές.

κ) Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

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

## 22. Μεταγενέστερα γεγονότα της ημερομηνίας του Ισολογισμού

Πέρα των ήδη προαναφερθέντων γεγονότων (σημείωση 7 και 12) δεν υπάρχουν μεταγενέστερα της 31<sup>ης</sup> Μαρτίου 2018 γεγονότα, που να αφορούν τον Όμιλο ή την Εταιρεία, τα οποία να επηρεάζουν τις παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Οι παρούσες Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο που έληξε την 31<sup>η</sup> Μαρτίου 2018, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο την 24<sup>η</sup> Μαΐου 2018 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