



REDS Ανώνυμη Εταιρία Ανάπτυξης Ακινήτων & Υπηρεσιών

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Για τη χρήση από 1^η Ιανουαρίου έως 31^η Δεκεμβρίου 2020

Σύμφωνα με το άρθρο 4 του ν. 3556/2007

**REDS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΑΚΙΝΗΤΩΝ & ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ**

ΕΡΜΟΥ 25 Ν. ΚΗΦΙΣΙΑ – ΑΘΗΝΑ 145 64
Α.Φ.Μ.: 094007180 Δ.Ο.Υ.: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
Α.Ρ.Μ.Α.Ε. 13564/06/Β/86/123 – Α.Φ. 340340
Γ.Ε.ΜΗ.: 224701000

Περιεχόμενα Ετήσιας Οικονομικής Έκθεσης

A. Δηλώσεις των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.....	3
B. Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου.....	
B1. Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της REDS ΑΕ	4
B2. Επεξηγηματική Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου	17
B3. Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης	19
Γ. Έκθεση ελέγχου ανεξάρτητου ορκωτού ελεγκτή – λογιστή.....	36
Δ. Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις χρήσης από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2020	47
Ε. Διαδικτυακός τόπος ανάρτησης των Εταιρικών & Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων και των Οικονομικών Καταστάσεων των Θυγατρικών	111

Οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρίας από τη σελίδα 56 έως και τη σελίδα 109 εγκρίθηκαν κατά τη συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου στις 28 Απριλίου 2021.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ .

Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

ΧΡΗΣΤΟΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΠΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ

ΓΕΡΑΣΙΜΟΣ ΓΕΩΡΓΟΥΛΗΣ

ΑΔΤ ΑΖ 126362

ΑΔΤ ΑΚ 101775

Αρ.Αδ.ΟΕΕ 1981

Α. Δηλώσεις των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου

(σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 2 του Ν. 3556/2007)

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Ανώνυμης Εταιρίας με την επωνυμία REDS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ & ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ διακριτικό τίτλο REDS ΑΕ (εφεξής Εταιρία), που εδρεύει στην Κηφισιά Αττικής, οδός Ερμού, αρ. 25:

1. Χρήστος Παναγιωτόπουλος του Παναγιώτη, κάτοικος Κηφισιάς Αττικής, οδός Ερμού αρ. 25, Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου,
2. Γεώργιος Κωνσταντινίδης του Χρήστου, κάτοικος Κηφισιάς Αττικής, οδός Ερμού αρ. 25, Διευθύνων Σύμβουλος
3. Αλεξάνδρα Σταυροπούλου του Γεωργίου, κάτοικος Κηφισιάς Αττικής, οδός Ερμού αρ. 25, μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου,

υπό την ως άνω ιδιότητά μας, δηλώνουμε με την παρούσα ότι, εξ όσων γνωρίζουμε:

(α) οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και του Ομίλου για τη χρήση 01.01-31.12.2020, οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα διεθνή λογιστικά πρότυπα, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα χρήσεως της Εταιρίας, καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις διατάξεις του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007, και

(β) η ετήσια έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τις πληροφορίες που απαιτούνται βάσει της παραγράφου 2 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007.

Κηφισιά, 28 Απριλίου 2021

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΧΡΗΣΤΟΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΠΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ

ΑΛΕΞΑΝΔΡΑ ΣΤΑΥΡΟΠΟΥΛΟΥ

ΑΔΤ ΑΖ 126362

ΑΔΤ ΑΚ 101775

ΑΔΤ ΑΗ 558067

B1. Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου

Επί των ενοποιημένων και ατομικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων
για τη χρήση από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2020

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3556/2007, του Κ.Ν.2190/1920, του Ν.4548/2018 και τις σχετικές αποφάσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, παραθέτουμε την Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας REDS ΑΕ, η οποία συνοδεύει τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2020

Η παρούσα ετήσια Έκθεση παρέχει συνοπτικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την χρηματοοικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Εταιρίας REDS ΑΕ και του Ομίλου Εταιριών REDS, περιγραφή των σημαντικών γεγονότων που έλαβαν χώρα κατά την τρέχουσα οικονομική χρήση και την επίδραση αυτών στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, περιγραφή των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων για τη χρήση 2020, παράθεση των σημαντικών συναλλαγών που πραγματοποιήθηκαν μεταξύ της Εταιρίας και του Ομίλου και συνδεδεμένων προσώπων, καθώς και παράθεση ποιοτικού χαρακτήρα στοιχείων και εκτιμήσεων για την εξέλιξη των δραστηριοτήτων της Εταιρίας και του Ομίλου κατά τη χρήση 2020.

Οι επιχειρήσεις που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση, πλην της μητρικής εταιρίας REDS ΑΕ, είναι εκείνες που αναφέρονται στη σημείωση 10 των συνημμένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

1. Εξέλιξη δραστηριοτήτων και σημαντικά γεγονότα

Το 2020 υπήρξε μια ιδιαίτερη χρονιά κατά την οποία βασικές συνθήκες και λειτουργίες των οικονομιών σε τοπικό και σε παγκόσμιο επίπεδο μεταβλήθηκαν σε σημαντικό βαθμό, ως αποτέλεσμα της πανδημίας COVID-19 και των μέτρων που λήφθηκαν για την αντιμετώπισή της. Τα περιοριστικά μέτρα, οι προφυλάξεις, το περιβάλλον αβεβαιότητας που επικράτησε και οι ιδιαίτερες συνθήκες που διαμορφώθηκαν είχαν ως συνέπεια την μείωση της οικονομικής δραστηριότητας.

Η μειωμένη ζήτηση από την πλευρά των καταναλωτών και αντίστοιχα η μεγάλη μείωση του τζίρου των επιχειρήσεων είχαν ως αποτέλεσμα την συγκράτηση και επιφυλακτικότητα για νέες επενδύσεις και τη διακράτηση των ταμειακών διαθεσίμων των εταιριών ως δικλείδα ασφαλείας. Σε αυτό το περιβάλλον έντονης αβεβαιότητας, ο τομέας των ακινήτων βρίσκεται σε μία περίοδο έντονης μεταβλητότητας, μετά από τις διαδοχικές κρίσεις (οικονομική και πανδημική), προσδοκώντας την γρήγορη ανάκαμψη της οικονομίας και την ενεργοποίηση του επενδυτικού ενδιαφέροντος.

Σημαντικά γεγονότα και εξελίξεις για τον Όμιλο και την Εταιρία στη χρονιά που πέρασε:

Η κύρια δραστηριότητα του κλάδου και για αυτή την χρήση αποτέλεσε η λειτουργία του Εμπορικού Πάρκου «Smart Park» στη θέση Γυαλού στα Σπάτα Αττικής.

Για τις ανάγκες χρηματοδότησης της νέας επέκτασης η θυγατρική εταιρία και ιδιοκτήτρια του «Smart Park» ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ, την 14/5/2020 υπέγραψε σύμβαση κοινού ομολογιακού δανείου με ομολογιούχους την Εθνική Τράπεζα Ελλάδος και Τράπεζα Πειραιώς έως του ποσού των 41,5 εκ. € (36,5εκ.+5εκ.δάνειο ΦΠΑ), στο οποίο συμπεριλαμβάνεται η αναχρηματοδότηση του υφιστάμενου δανεισμού ποσού 15,3 εκ. €.

Για τα ακίνητα που κατέχει ο Όμιλος στη Ρουμανία το Διοικητικό Συμβούλιο εξετάζει παραμέτρους αξιοποίησής τους.

Δυνητικές επιδράσεις του Covid-19

Λόγω των μέτρων για τον περιορισμό της εξάπλωσης της πανδημίας COVID-19 με απόφαση της κυβέρνησης αναστάλη η λειτουργία των εμπορικών κέντρων από την 13.03.2020 μέχρι και την 04.05.2020, όπου το Πάρκο επανεκκίνησε σταδιακά τη λειτουργία του με περιορισμένο αριθμό καταστημάτων ενώ την 11.05.2020, το σύνολο των καταστημάτων άρχισε να επαναλειτουργεί. Επιπλέον σύμφωνα με την Πράξη Νομοθετικού Περιεχομένου (ΦΕΚ68/20.03.2020), δόθηκε απαλλαγή στους μισθωτές επαγγελματικής μίσθωσης από την υποχρέωση καταβολής του 40% του συνολικού μισθώματος για τους μήνες Μάρτιο, Απρίλιο, Μάιο και Ιούνιο 2020. Σύμφωνα με την απόφαση Υ.Α.1164/2020 (ΦΕΚ 2867/Β/15.07.2020) δόθηκε απαλλαγή με παράταση της απόφασης και για τους μήνες Ιούλιο και Σεπτέμβριο στα καταστήματα επιχειρήσεων εστίασης, προβολής κινηματογραφικών ταινιών και πολιτισμού. Με αποφάσεις της Ελληνικής Κυβέρνησης, λόγω νέων έκτακτων μέτρων για την αντιμετώπιση της πανδημίας, ακολούθησαν οι υποχρεωτικές απαλλαγές μισθωμάτων κατά 40% για τους μήνες Νοέμβριο και Δεκέμβριο 2020 ως ΦΕΚ 5204/24.11/2020 & ΦΕΚ 5577/17.12.2020.

Ως αποτέλεσμα των ανωτέρω, τα έσοδα του σταθερού μισθώματος για τους μήνες Μάρτιο έως και Δεκέμβριο του 2020 είναι μειωμένα κατά €1,3 εκατ.

Στο πλαίσιο της σωστής λειτουργίας του ο Όμιλος, έχει λάβει και συνεχίζει να λαμβάνει προληπτικά μέτρα για την ασφάλεια των εργαζομένων, που στην παρούσα φάση αποτελεί απόλυτη προτεραιότητα, εφαρμόζοντας συστήματα για απομακρυσμένη εργασία (τηλεργασία) και έχει τεθεί σε εφαρμογή πρόσθετος σχεδιασμός σχετικά με το προσωπικό που εκτελεί λειτουργίες κρίσιμες για την επιχειρησιακή συνέχεια προκειμένου να διασφαλιστεί η ομαλή λειτουργία του Ομίλου.

2. Επισκόπηση Χρηματοοικονομικών Αποτελεσμάτων 2020

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, τα βασικά οικονομικά μεγέθη για τον Όμιλο και την Εταιρία κατά την περίοδο από 01/01/2020 έως 31/12/2020 έχουν ως ακολούθως:

Ο Όμιλος εμφάνισε το 2020 έσοδα 6,5 εκ. €, έναντι εσόδων 6,8 εκ. € για τη χρήση του 2019. Τα κέρδη προ τόκων, αποσβέσεων και φόρων (EBITDA) διαμορφώθηκαν σε 4,0 εκ. €, έναντι 3,0 εκ. € το 2019. Τα κέρδη προ τόκων και

φόρων (EBIT) ανήλθαν σε 2,3 εκ. €, έναντι 1,6 εκ. € το 2019 και παρουσιάζονται κέρδη προ φόρων 0,7 εκ. € έναντι κερδών 0,4 εκ. € για τη χρήση του 2019.

Τα έσοδα του Ομίλου προέρχονται από την δραστηριότητά του στην Ελλάδα και ειδικότερα από την εκμίσθωση ακινήτων της θυγατρικής ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ.

Τα βασικά οικονομικά μεγέθη της χρήσης 2020 για την Εταιρία και τις θυγατρικές της καθώς και οι μεταβολές αυτών σε σχέση με το προηγούμενο έτος παρουσιάζονται παρακάτω:

- Η μητρική εταιρία REDS ΑΕ παρουσίασε κέρδη μετά από φόρους 0,7 εκ. € έναντι ζημιών μετά από φόρους 1,6 εκ. € το 2019. Η αύξηση των κερδών οφείλεται στη διανομή μερίσματος της θυγατρικής ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ ποσού 1,6 εκ.€.

Η εταιρία για τη χρήση 2020 δεν θα διανείμει μέρισμα λόγω κάλυψης ζημιών προηγούμενων χρήσεων.

- Η εταιρία ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ παρουσίασε έσοδα από μισθώσεις για την κλειόμενη χρήση 6,5 εκ. € έναντι 6,8 εκ. € στη χρήση του 2019. Τα έσοδα είχαν μείωση 0,3 εκ € καίτοι η ζημιά από την πανδημία ανήλθε σε 1,3 εκ € λόγω της αύξησης της μισθωτικής επιφάνειας από τη λειτουργία του νέου κτιρίου. Το EBITDA διαμορφώθηκε σε 5,0 εκ. € έναντι 4,2 εκ. € της χρήσης 2019, τα κέρδη προ τόκων και φόρων (EBIT) για τη χρήση αυξήθηκαν σε 3,4 εκ., έναντι 2,8 εκ. € της χρήσης 2019 ενώ τα κέρδη μετά από φόρους παρέμειναν τα ίδια με το 2019 1,4 εκ. €.

- Η εταιρία KANTZA ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΕ στην κλειόμενη χρήση παρουσίασε ζημίες μετά από φόρους ποσού 0,2 εκ. €, έναντι ζημιών 0,4 εκ.€ το 2019.

- Οι θυγατρικές εταιρείες CLH ESTATE S.R.L. και PROFIT CONSTRUCT S.R.L., με έδρα τη Ρουμανία, παρουσίασαν για την κλειόμενη χρήση συνολικές ζημίες μετά από φόρους ύψους 0,1 εκ. € περίπου, αντίστοιχο ποσό με αυτό της χρήσης 2019.

- Στους παρακάτω πίνακες παρουσιάζονται συνοπτικά οι μεταβολές βασικών μεγεθών των απλών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας.

ποσά σε €	ΟΜΙΛΟΣ		
	1/1-31/12/2020	1/1-31/12/2019	Μεταβολή
Κύκλος εργασιών	6.501.090	6.872.493	(5,4%)
ΕΒΙΤΔΑ	4.035.557	3.039.333	32,8%
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης ΕΒΙΤ	2.265.035	1.566.302	44,6%
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων	726.221	360.599	101,4%
Κέρδη/(ζημιές) μετά από φόρους	115.321	(59.949)	(292,4%)

ποσά σε €	ΕΤΑΙΡΙΑ		
	1/1-31/12/2020	1/1-31/12/2019	Μεταβολή
Κύκλος εργασιών	-	50.000	(100%)
ΕΒΙΤΔΑ (*)	(786.579)	(1.307.982)	(39,9%)
ΕΒΙΤΔΑ προ απομειώσεων	(786.579)	(747.982)	5,2%
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης ΕΒΙΤ (*)	(827.929)	(1.347.223)	(38,5%)
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων (*)	687.278	(1.575.438)	(143,6%)
Κέρδη/(ζημιές) μετά από φόρους (*)	688.339	(1.575.328)	(143,7%)

(*) Το 2019 περιλαμβάνει συνολική απομείωση αξίας συμμετοχών 0,5 εκ. € περίπου, για τις θυγατρικές εταιρίες της Ρουμανίας.

Εναλλακτικοί δείκτες μέτρησης απόδοσης («ΕΔΜΑ»)

Ο Όμιλος χρησιμοποιεί Εναλλακτικούς Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης στα πλαίσια λήψης αποφάσεων σχετικά με την αξιολόγηση των επιδόσεών του, οι οποίοι χρησιμοποιούνται ευρέως στον τομέα που δραστηριοποιείται. Οι βασικοί αριθμοδείκτες οικονομικής διαρθρώσεως του Ομίλου, καθώς και οι υπολογισμοί αυτών αναλύονται ακολούθως:

Δείκτες αποδοτικότητας

Συνολικά ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (ΕΒΙΤΔΑ) προ απομειώσεων: Ενοποιημένο λειτουργικό αποτέλεσμα (ΕΒΙΤΔΑ) του Ομίλου το οποίο προκύπτει με την αναλογική μέθοδο ενοποίησης χωρίς να συμπεριλαμβάνει ζημιές ή κέρδη που προκύπτουν από την αναπροσαρμογή της αξίας των ακινήτων καθώς επίσης και τις ζημιές απομείωσης λοιπών στοιχείων του Ενεργητικού.

	31-Δεκ-20	31-Δεκ-19	Επεξήγηση
Δείκτης ΕΒΙΤΔΑ Ομίλου	62,08%	44,22%	ΕΒΙΤΔΑ προ απομειώσεων /Κύκλο εργασιών

Καθαρή αξία Ενεργητικού: Τα ίδια κεφάλαια του Ομίλου αναπροσαρμοσμένα με την αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση και απαίτηση.

	31-Δεκ-20	31-Δεκ-19
Καθαρή αξία ενεργητικού Ομίλου	95.184.004	95.058.373
Μεταβολή	0,13%	

Δείκτης απόδοσης Ενεργητικού (ROA): Κέρδη μετά από Φόρους προς σύνολο Ενεργητικού του Ομίλου.

	31-Δεκ-20	31-Δεκ-19	Επεξήγηση
Δείκτης αποδοτικότητας Ενεργητικού Ομίλου	(0,08%)	(0,04%)	Κέρδη μετά από φόρους /Σύνολο Ενεργητικού

Δείκτης απόδοσης Κεφαλαίων (ROE): Κέρδη μετά από Φόρους προς ίδια κεφάλαια του Ομίλου.

	31-Δεκ-20	31-Δεκ-19	Επεξήγηση
Δείκτης αποδοτικότητας ιδίων κεφαλαίων Ομίλου	0,12%	(0,06%)	Κέρδη μετά από φόρους /Ιδια κεφάλαια

Δείκτες Ρευστότητας

Δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης: Το πηλίκιο του καθαρού δανεισμού (ήτοι, μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τράπεζες μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και δεσμευμένες καταθέσεις) προς το σύνολο των κεφαλαίων (ήτοι, σύνολο καθαρής θέσης πλέον καθαρός δανεισμός).

Ο καθαρός δανεισμός του Ομίλου στις 31.12.2020 παρουσιάζεται αναλυτικά στον ακόλουθο πίνακα:

	ΟΜΙΛΟΣ	
	31-Δεκ.-20	31-Δεκ.-19
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός	3.192.889	18.777.344
Μακροπρόθεσμος δανεισμός	33.623.527	16.807.777
Σύνολο δανείων	36.816.416	35.585.121
Μείον: Δεσμευμένες καταθέσεις	6.539.990	6.735.403
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.661.841	1.783.718
Καθαρός Δανεισμός	28.614.585	27.066.000
Σύνολο Καθαρής Θέσης	93.656.724	93.836.873
Σύνολο Κεφαλαίων	122.271.308	120.902.873
Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης	0,234	0,224

Ο χρηματοοικονομικός δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης (καθαρός δανεισμός / συνολικά κεφάλαια) ανήλθε για το 2020 σε 23,4% και για το 2019 σε 22,4%.

Καθαρός δανεισμός / Αξία επενδυτικού Χαρτοφυλακίου (NET LTV): (Δανεισμός μείον Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα μείον Χρηματοοικονομικά εργαλεία) προς (Επενδύσεις σε ακίνητα και Ενσώματα πάγια και επενδύσεις σε κοινοπραξίες και συγγενείς επιχειρήσεις και Αποθέματα).

	ΟΜΙΛΟΣ	
	31-Δεκ.-20	31-Δεκ.-19
Σύνολο δανείων	36.816.416	35.585.121
Μείον: Χρηματοοικονομικά εργαλεία στην εύλογη αξία	1.166.612	1.166.612
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα /Δεσμευμένες καταθέσεις	8.201.831	8.519.121
Καθαρός Δανεισμός	27.447.973	25.899.388
Επενδύσεις σε ακίνητα/ ενσώματα πάγια/ επενδύσεις σε κ/ξ πλέον αποθέματα	125.194.120	126.078.973
Σύνολο Κεφαλαίων	152.642.092	151.978.360
Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης	18,0%	17,0%

Οι χρηματοοικονομικός δείκτης καθαρός δανεισμός / αξία επενδυτικού χαρτοφυλακίου ανήλθε στο 2020 σε 18,0% και για τη χρήση 2019 σε 17,0%.

3. Κίνδυνοι και αβεβαιότητες

Ο Όμιλος εκτίθεται σε διάφορους κινδύνους όπως κίνδυνος αγοράς, κίνδυνος ρευστότητας και (πολύ λιγότερο) σε συναλλαγματικό κίνδυνο και κίνδυνο από μεταβολές επιτοκίων. Στη συνέχεια παρατίθενται συνοπτικά οι κίνδυνοι που σχετίζονται με τις απαιτήσεις, τα ταμειακά διαθέσιμα και τις υποχρεώσεις του Ομίλου και συνδέονται με τις τρέχουσες χρηματοοικονομικές συγκυρίες και τη δραστηριότητα της Εταιρίας στην Ελλάδα και τη Ρουμανία.

Ειδική αναφορά στις επιπτώσεις του Covid-19

Το ξέσπασμα της υγειονομικής απειλής του Covid -19 επηρέασε και επηρεάζει τις συνθήκες και τα δεδομένα που επικρατούν στην αγορά των ακινήτων. Η αναστολή λειτουργίας των Εμπορικών Κέντρων καθώς και οι λοιπές δημοσιονομικές αποφάσεις της κυβέρνησης για την άμβλυνση των συνεπειών των μέτρων περιορισμού της οικονομικής δραστηριότητας, όπως αυτή της μείωσης των μισθωμάτων επαγγελματικής μίσθωσης αυξάνουν τον κίνδυνο ρευστότητας. Τα έσοδα του Ομίλου έχουν επηρεαστεί σημαντικά για τη χρήση 2020, τυχόν μακρόχρονη παράταση του φαινομένου θα δυσχεράνει τις χρηματοοικονομικές επιδόσεις και ταμειακές ροές του Ομίλου.

Κίνδυνος αγοράς

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο μεταβολής των τιμών των ακινήτων και για αυτό το λόγο κινείται με αυστηρά κριτήρια αξιολόγησης, επικεντρώνοντας τη δραστηριότητά του σε περιοχές υψηλής εμπορικότητας ή και χαμηλού κινδύνου σε σχέση πάντα με τις συνθήκες και τα δεδομένα που επικρατούν στην αγορά των ακινήτων και αναμένει εύλογα η αξία τους να βελτιωθεί σταδιακά. Η πολιτική του Ομίλου για τις επενδύσεις σε ακίνητα που κατέχει είναι η αποτίμησή τους στο ιστορικό κόστος και όχι σε εύλογη αξία. Ωστόσο με τις επικρατούσες συνθήκες και σε αποτύπωση των συνεπειών της οικονομικής συγκυρίας από την εξάπλωση του κορωνοϊού, είναι πιθανόν να επηρεαστούν στο άμεσο μέλλον οι εμπορικές αξίες των ακινήτων .

Πιστωτικός κίνδυνος

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο σε σχέση με τις απαιτήσεις που έχει από ενοίκια που προέρχονται από συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Η ελαχιστοποίηση του κινδύνου αυτού εξασφαλίζεται από τον Όμιλο με την πραγματοποίηση συμφωνιών που προστατεύουν (όσο επιτρέπουν οι συνθήκες) τον ιδιοκτήτη και με επιλογή πελατών που διαθέτουν επαρκή πιστοληπτική ικανότητα. Τα αποτελέσματα θα επηρεαστούν σημαντικά σε περίπτωση αδυναμίας εκπληρώσεως των υποχρεώσεων των πελατών, λόγω του περιορισμού της οικονομικής δραστηριότητας των από τη παρούσα συγκυρία.

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας αναφέρεται σε πιθανή αδυναμία της Εταιρίας και του Ομίλου να ανταποκριθούν στις χρηματοοικονομικές τους υποχρεώσεις όταν αυτές γίνονται απαιτητές. Η Διοίκηση με συνετή διαχείριση διαθεσίμων, προσεκτική επιλογή επενδυτικών κινήσεων και συνεχή παρακολούθηση της ρευστότητας εξασφαλίζει την ομαλή λειτουργία του Ομίλου.

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο Όμιλος, έχοντας αποκτήσει μέσω θυγατρικών ακίνητα στη Ρουμανία, εκτίθεται σε συναλλαγματικό κίνδυνο από τις επενδύσεις του στο εξωτερικό καθώς οι τιμές είναι σε τοπικό νόμισμα. Η έκθεση του Ομίλου σε τέτοιο κίνδυνο παραμένει μικρή καθώς οι επενδύσεις αυτές αντιπροσωπεύουν το 8,3% περίπου των συνολικών επενδύσεων και οι δραστηριότητές του, δεν περιλαμβάνουν σημαντικές εμπορικές συναλλαγές.

Κίνδυνος επιτοκίων

Ο Όμιλος προχώρησε σε σύμβαση αντιστάθμισης κινδύνου επιτοκίου όσον αφορά το μακροπρόθεσμο δάνειο της θυγατρικής ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ και προχωρά κατά το δυνατόν σε επανεξέταση των όρων των δανείων σε μέσο και μακροπρόθεσμο ορίζοντα επιτυγχάνοντας ικανοποιητικά spreads.

4. Προοπτικές

Στον επιχειρηματικό σχεδιασμό περιλαμβάνονται οι παρακάτω δραστηριότητες:

- **Εμπορικό Κέντρο «Smart Park» στο ακίνητο της Γυαλού, Σπάτα Αττικής.** Η Εταιρία θα συνεχίσει τις προσπάθειές της για την μίσθωση του συνόλου της προς εκμετάλλευση επιφανείας του εμπορικού κέντρου, συνολικής επιφανείας 53.000 τ.μ. περίπου.
- **Εμπορικό – Επιχειρηματικό – Πολιτιστικό Πάρκο στο ακίνητο της Κάντζας, Παλλήνη Αττικής.** Μετά την έγκριση από το Συμβούλιο της Επικρατείας, το οποίο αφορά στην έγκριση του πολεοδομικού σχεδίου και του πολεοδομικού κανονισμού της Π.Ο.Α.Π.Δ. στην Κάντζα Παλλήνης, αναμένεται η έκδοση του Προεδρικού Διατάγματος με το οποίο ανοίγει ουσιαστικά ο δρόμος προς την ολοκλήρωση της επένδυσης του «Cambas Park».
- **Βίλλα Κάμπα & Οικιστικό συγκρότημα 17 κατοικιών στην Κάντζα, Παλλήνη Αττικής.** Η Εταιρία έχει εκδώσει τις άδειες ανακατασκευής του διατηρητέου κτίσματος και δόμησης του οικιστικού συγκροτήματος 17 κατοικιών και βρίσκεται σε αναζήτηση υποψήφιου επενδυτή για την διάθεση των κατοικιών σε επόμενη φάση. Η Βίλλα Κάμπα, βάσει υπογεγραμμένου μνημονίου με το Δήμο Παλλήνης, θα ανακατασκευαστεί και αποδοθεί σε αυτόν μετά από 25 έτη από την έναρξη λειτουργίας του «Cambas Park».
- **Οικόπεδο – Κτήριο γραφείων στην Ακαδημία Πλάτωνος, Αθήνα.** Η Εταιρία εξαιτίας της μακρόχρονης δέσμευσης του ακινήτου της έχει καταθέσει αγωγές κατά του Ελληνικού Δημοσίου στα αστικά δικαστήρια για οικονομική αποζημίωσή της και στο Συμβούλιο της Επικρατείας κατά των αρμοδίων αρχών για την μη ολοκλήρωση της διαδικασίας αναγκαστικής απαλλοτρίωσης του ακινήτου. Η διαδικασία είναι εν εξελίξει.
- **Οικόπεδο – Κτηριακό συγκρότημα μικτής χρήσης στην περιοχή Splaiul Unirii του Βουκουρεστίου.** Η εταιρία βρίσκεται σε νομική διεκδίκηση σχετικής αποζημίωσης για την ανατιμολογητή καθυστέρηση πολεοδομικής από το Δήμο Βουκουρεστίου. Για το ακίνητο μετά την έκδοση, των βελτιωμένων όρων δόμησης, του ρυμοτομικού σχεδίου κτιριακού συγκροτήματος μικτής χρήσης, εξετάζονται παράμετροι αξιοποίησής του.
- **Οικόπεδο – Οικιστικό συγκρότημα στην περιοχή Straoulesti-Baneasa του Βουκουρεστίου.** Το ακίνητο αφορά οικιστικό συγκρότημα 72 διαμερισμάτων στη παραλίμνια περιοχή της Λίμνης Baneasa, η εταιρία εξετάζει τρόπους για υλοποίηση και αξιοποίηση του.

5. Σημαντικές συναλλαγές μεταξύ των συνδεδεμένων μερών

Οι σημαντικότερες συναλλαγές της Εταιρίας με συνδεδεμένα με αυτή πρόσωπα κατά την έννοια του ΔΛΠ 24 αφορούν συναλλαγές της Εταιρίας με τις ακόλουθες θυγατρικές της (συνδεδεμένες με αυτήν επιχειρήσεις κατά την έννοια του Ν.4308/2014), οι οποίες και παρατίθενται στον ακόλουθο πίνακα, καθώς και συναλλαγές με διοικητικά στελέχη της Εταιρίας και του Ομίλου:

Ποσά κλειόμενης χρήσης 2020

Διεταιρικές συναλλαγές ποσά σε €					
Εταιρία	Πωλήσεις αγαθών & υπηρεσιών	Έσοδα συμμετοχών	Αγορές αγαθών & υπηρεσιών	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
Μητρική					
ΕΛΛΑΚΤΩΡ ΑΕ	-	-	8.039	-	92.392
Θυγατρικές					
ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.	116.963	1.600.000	121.390	-	2.653.570
ΚΑΝΤΖΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.	-	-	-	627.813	-
CLH ESTATE Srl	-	-	-	75.000	-
P.M.S PARKING SYSTEMS A.E.	-	-	-	13.973	16.570
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη					
ΑΚΤΩΡ ΑΤΕ	67.000	-	1.134	-	228.790
ΛΟΙΠΑ ΣΥΝΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	-	-	8.048	71.387	114.722
ΣΥΝΟΛΟ ΘΥΓΑΤΡΙΚΩΝ	116.963	1.600.000	121.390	716.786	2.670.140
ΣΥΝΟΛΟ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΩΝ ΜΕΡΩΝ	67.000	-	9.183	71.387	343.511

Ποσά κλειόμενης χρήσης 2019

Διεταιρικές συναλλαγές ποσά σε €					
Εταιρία	Πωλήσεις αγαθών & υπηρεσιών	Έσοδα συμμετοχών	Αγορές αγαθών & υπηρεσιών	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
Μητρική					
ΕΛΛΑΚΤΩΡ ΑΕ	100.000	-	32.634	-	82.424
Θυγατρικές					
ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.	198.668	-	88.954	15.740	2.237.215
ΚΑΝΤΖΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.	-	-	-	627.813	-
P.M.S PARKING SYSTEMS Α.Ε.	-	-	-	13.973	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη					
ΑΚΤΩΡ ΑΤΕ	26.800	-	1.410	-	310.463
ΔΙΕΘΝΗΣ ΑΛΚΗ ΑΕ	50.000	-	-	-	-
ΛΟΙΠΑ ΣΥΝΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	58.700	-	11.302	141.199	16.253
ΣΥΝΟΛΟ ΘΥΓΑΤΡΙΚΩΝ	198.668	-	88.954	657.526	2.237.215
ΣΥΝΟΛΟ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΩΝ ΜΕΡΩΝ	135.500	-	12.712	141.199	326.716

Αναφορικά με τις ανωτέρω συναλλαγές διευκρινίζονται τα εξής:

Οι αγορές αγαθών και υπηρεσιών αφορούν κυρίως μίσθωση ακινήτου και τιμολόγηση δαπανών της μητρικής εταιρίας ΕΛΛΑΚΤΩΡ ΑΕ προς την REDS ΑΕ. Οι πωλήσεις της REDS ΑΕ προς την θυγατρική ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝ ΑΕ αφορούν τιμολόγηση δαπανών και κόστους μισθοδοσίας προσωπικού λόγω ενασχόλησής τους με τις μισθώσεις στο Εμπορικό Κέντρο «Smart Park».

Οι υποχρεώσεις της Εταιρίας αφορούν τη σύμβαση μίσθωσης με την μητρική ΕΛΛΑΚΤΩΡ ΑΕ, σύμβαση εργολαβίας με την ΑΚΤΩΡ ΑΤΕ και, κυρίως, ενδοεταιρικό δάνειο ποσού 1,9 εκ. € πλέον δεδουλευμένων τόκων με την θυγατρική ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝ ΑΕ, ενώ οι απαιτήσεις αφορούν κυρίως παλαιά υπόλοιπα από παροχή υπηρεσιών της μητρικής προς λοιπές θυγατρικές και τις συγγενείς.

Επιπλέον:

- Οι αμοιβές των διευθυντικών στελεχών και μελών της Διοίκησης του Ομίλου, κατά την χρήση 01.01.-31.12.2020 ανήλθαν σε 445 χιλ. €.
- Δεν έχουν χορηγηθεί δάνεια σε μέλη του Δ.Σ. ή σε λοιπά διευθυντικά στελέχη του Ομίλου (και τις οικογένειες αυτών).
- Δεν υπάρχουν μεταβολές των συναλλαγών μεταξύ της Εταιρίας και των συνδεδεμένων με αυτήν προσώπων οι οποίες θα μπορούσαν να έχουν ουσιαστικές συνέπειες στη χρηματοοικονομική θέση και τις επιδόσεις της Εταιρίας για την χρήση 01.01.-31.12.2020.
- Όλες οι συναλλαγές που περιγράφονται ανωτέρω έχουν πραγματοποιηθεί με τους συνήθεις όρους της αγοράς.

6. Περιβαλλοντικά ζητήματα

- Εφαρμόζουμε στις δραστηριότητες και τα έργα μας, τα υψηλότερα περιβαλλοντικά πρότυπα σε σχέση με τη διατήρηση και προστασία των φυσικών πόρων και της βιοποικιλότητας, την κατανάλωση ενέργειας, τη διαχείριση απορριμμάτων κ.λπ.
- Επιδίωξή μας είναι η ελαχιστοποίηση των αρνητικών επιπτώσεων στο περιβάλλον από τις δραστηριότητές μας. Στο πλαίσιο αυτό, ακολουθούμε την αρχή της πρόληψης στις περιβαλλοντικές προκλήσεις και δίνουμε προτεραιότητα στην ανάπτυξη Συστημάτων Περιβαλλοντικής Διαχείρισης, εφαρμόζοντας διεθνώς αναγνωρισμένα περιβαλλοντικά πρότυπα.
- Δεσμευόμαστε για την πλήρη συμμόρφωση με το σύνολο της περιβαλλοντικής νομοθεσίας συμπεριλαμβανομένης και της λήψης και διατήρησης όλων των αδειών και εγκρίσεων που απαιτούνται για την επιχειρηματική μας δραστηριότητα.
- Η στοχευμένη βελτίωση των περιβαλλοντικών δεικτών και ο επιδιωκόμενος περιορισμός των εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα (CO₂) από δραστηριότητες και έργα, υπογραμμίζουν την μακροπρόθεσμη δέσμευσή μας έναντι της κλιματικής αλλαγής, της βιώσιμης ανάπτυξης και της εταιρικής ευθύνης ευρύτερα.
- Δεσμευόμαστε να λειτουργούμε με απόλυτη υπευθυνότητα και σεβασμό προς το περιβάλλον και την κοινωνία. Η ορθή περιβαλλοντική διαχείριση των έργων μας αποτελεί έναν από τους πιο σημαντικούς στόχους και κρίνεται απολύτως απαραίτητη για τη βιωσιμότητα των δραστηριοτήτων του Ομίλου μας.

7. Εργασιακά ζητήματα

ι. Πολιτική ίσων ευκαιριών

Καλλιεργούμε ένα εταιρικό περιβάλλον που χαρακτηρίζεται από την αρχή της ισότητας και τον σεβασμό των ατομικών δικαιωμάτων καθώς επίσης και το σεβασμό στην διαφορετικότητα είτε ορατή, βάσει της ηλικίας, του φύλου, του γένους, της εθνικότητας και των σωματικών ικανοτήτων, είτε μη ορατή, βάσει της κουλτούρας, της θρησκείας, της οικογενειακή κατάστασης, της εμπειρίας και των απόψεων, των παραπάνω ενδεικτικώς αναφερομένων.

ii. Αξιολόγηση

Παρέχουμε ευκαιρίες ανάπτυξης ανάλογα με την απόδοση, τις ικανότητες και τις δεξιότητες του εκάστοτε εργαζομένου. Αξιολογούμε την απόδοση των εργαζομένων μας με σκοπό να τους παρέχουμε την κατάλληλη καθοδήγηση και να καλλιεργήσουμε τις επαγγελματικές τους δεξιότητες.

iii. Υγιεινή και Ασφάλεια

Οι κανόνες Υγιεινής και Ασφάλειας των Εργαζομένων στους χώρους εργασίας είναι απαίτηση για την προστασία της ανθρώπινης ζωής. Η μέριμνα για την υγεία και ασφάλεια του συνόλου του ανθρωπίνου δυναμικού αποτελεί βασικό μέρος της ευρύτερης επιχειρηματικής πολιτικής και φιλοσοφίας μας. Παρακολουθούμε και ελέγχουμε τους σχετικούς κινδύνους και λαμβάνουμε όλα τα απαραίτητα προληπτικά μέτρα κατά των ατυχημάτων και επαγγελματικών ασθενειών στους χώρους εργασίας και στα εργοτάξια. Σε όλες τις εταιρείες του Ομίλου εφαρμόζουμε Πιστοποιημένα Συστήματα Διαχείρισης της Υγείας και Ασφάλειας με σκοπό την ενιαία και ολοκληρωμένη αντιμετώπιση των θεμάτων που σχετίζονται με την υγεία και ασφάλεια στους χώρους εργασίας.

iv. Ανταπόκριση στην πανδημία covid -19

Το 2020, η πανδημία COVID-19 δημιούργησε νέα δεδομένα για την προστασία της υγείας, ενώ παράλληλα δημιούργησε επείγουσες ανάγκες στο Εθνικό Σύστημα Υγείας. Ο Όμιλος έλαβε όλα τα κατάλληλα μέτρα ώστε να διασφαλιστεί η απρόσκοπτη λειτουργία του παράλληλα με την ασφάλεια των εργαζομένων του.

Στις αρχές του 2020 και λόγω της πανδημίας COVID-19, επισπεύστηκε ο σχεδιασμός του Ομίλου, όσον αφορά στην υλοποίηση εφαρμογών εξ' αποστάσεως εργασίας, ώστε οι εργαζόμενοι του Ομίλου να συνεχίσουν να εργάζονται με ασφάλεια. Ο Όμιλος κατάφερε σε μικρό χρονικό διάστημα να παράσχει στους εργαζόμενους, καθεστώς τηλεργασίας, τον κατάλληλο εξοπλισμό και την αντίστοιχη εκπαίδευση, αλλά και ταυτόχρονα να υλοποιήσει όλη την απαραίτητη υποδομή, ώστε να υποστηρίξει την τηλεργασία με ασφάλεια. Η αποδοχή της υπηρεσίας ήταν καθολική από τους εργαζόμενους διασφαλίζοντας την επιχειρησιακή συνέχεια σε πολύ υψηλό επίπεδο.

Δόθηκε ιδιαίτερη έμφαση στη συνεχή εκπαίδευση και ενημέρωση των εργαζομένων, στην τήρηση των κανόνων υγιεινής καθώς και στην παροχή των απαραίτητων μέσων ατομικής προστασίας.

v. Κανονιστική Συμμόρφωση

Ο Όμιλος έχει υιοθετήσει Πρόγραμμα Ηθικής και Κανονιστικής Συμμόρφωσης, το οποίο έχει σχεδιαστεί για την πρόληψη, τον εντοπισμό και την αντιμετώπιση ζητημάτων Ηθικής και Κανονιστικής Συμμόρφωσης. Ο Όμιλος επιδιώκει να διεξάγει τις δραστηριότητές του έντιμα, ηθικά, με ακεραιότητα και σε συμμόρφωση με τους ισχύοντες νόμους, κανονισμούς και πρότυπα, τις πολιτικές και τις οδηγίες του καθώς και τον Κώδικα Δεοντολογίας του. Η μη συμμόρφωση με τις προαναφερθείσες αρχές και τις αξίες και οι συνεπακόλουθες, ενδεχόμενες κατηγορίες εναντίον των εργαζομένων ενέχουν σημαντικούς κινδύνους για τη φήμη του Ομίλου και πιθανές κυρώσεις που μπορεί να επηρεάσουν αρνητικά τη λειτουργία του.

Ο Κώδικας Δεοντολογίας περιλαμβάνει τις θεμελιώδεις αρχές, τους κανόνες και τις αξίες που διαμορφώνουν το πλαίσιο των δραστηριοτήτων του Ομίλου και καθορίζουν την καθημερινή συμπεριφορά και πρακτική όλων των εργαζομένων. Στον Κώδικα περιλαμβάνονται θέματα που σχετίζονται με διαφθορά και δωροδοκία, με ανάρμοστες συμπεριφορές, με ισότητα των φύλων και με την προαγωγή της ευημερίας όλων των εργαζομένων, ανεξαρτήτως θέσης και ιεραρχικής βαθμίδας.

8. Σημαντικά γεγονότα μετά τις 31.12.2020

Την 22.01.2021 πραγματοποιήθηκε Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρίας, κατά την οποία εγκρίθηκε η εκποίηση του ακινήτου της Ρουμάνικης εταιρίας 'PROFIT CONSTRUCT Srl'.

Την 22/3/2021, δόθηκε η έγκριση από το Συμβούλιο της Επικρατείας για το Προεδρικό Διάταγμα, το οποίο αφορά στην έγκριση του πολεοδομικού σχεδίου και του πολεοδομικού κανονισμού της Π.Ο.Α.Π.Δ. στην Κάντζα Παλλήνης. Θα ακολουθήσει η έκδοση του Προεδρικού Διατάγματος με το οποίο ανοίγει ουσιαστικά ο δρόμος προς την ολοκλήρωση της επένδυσης του Campas Park.

Τα αποτελέσματα της πανδημίας του Covid-19 έχουν γίνει άμεσα αντιληπτά και έχουν φανεί οι πρώτες αρνητικές επιπτώσεις της ύφεσης στην οικονομία. Ακόμη μια αρνητική επίδραση της πανδημίας είναι το γεγονός πως σχεδόν στο σύνολό τους οι εταιρίες, «παγώνουν» τις επενδυτικές αποφάσεις και επανεξετάζουν τη στρατηγική και τον προϋπολογισμό τους, περικόπτοντας δαπάνες και κάνοντας επανεκτίμηση στα προβλεπόμενα έσοδά τους. Σημαντικό ρόλο στην ενδυνάμωση της απρόσκοπτης λειτουργίας των εταιριών θα αποτελέσουν οι συνέργειες του κράτους και του τραπεζικού συστήματος. Η γρήγορη επαναφορά σε μια νέα κανονικότητα στην μετά την πανδημία εποχή απαιτεί τη λήψη μέτρων και αποφάσεων για την υλοποίηση του τρόπου χρηματοοικονομικής στήριξης των εταιριών.

Οι συνέπειες της πανδημίας στα έσοδα του Ομίλου ήταν σημαντικές και συνεχίζουν να υφίστανται δεδομένου ότι το φαινόμενο είναι σε εξέλιξη με αποτέλεσμα η πλήρη έκταση του οικονομικού κόστους να είναι αβέβαιη. Δεδομένου ότι την κύρια δραστηριότητα του Ομίλου αποτελεί η λειτουργία του Εμπορικού Πάρκου «Smart Park», μετά τις κυβερνητικές αποφάσεις για την αναστολή λειτουργίας των Εμπορικών Κέντρων και τις αποφάσεις για παροχή έκπτωσης 40% στα μισθώματα της χρήσης 2020, και των μειώσεων στις μισθώσεις έως και 100%, τους πρώτους μήνες του 2021, η Εταιρία και ο Όμιλος έχουν προσαρμόσει το τρόπο λειτουργίας προκειμένου να ανταποκριθούν στις ανάγκες και τον περιορισμό των επιπτώσεων στο ελάχιστο δυνατό.

Η παρούσα Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου για την χρήση 01.01.-31.12.2020 έχει αναρτηθεί στο διαδίκτυο, στην ηλεκτρονική διεύθυνση <http://www.reds.gr>.

B2. Επεξηγηματική Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Ανώνυμης Εταιρίας REDS ΑΕ για τη διαχειριστική χρήση 2020, σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 7 του Ν.3556/2007, όπως ισχύει.

1^α. Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου.

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται σε ευρώ 75.239.698,04 και διαιρείται σε 57.434.884 μετοχές, ονομαστικής αξίας ευρώ 1,31 εκάστη. Όλες οι μετοχές είναι κοινές ονομαστικές με δικαίωμα ψήφου, εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στην αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών και συγκεκριμένα στην κατηγορία της Μικρής - Μεσαίας Κεφαλαιοποίησης.

1^β. Δεν υφίστανται καταστατικοί περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών, πλην των εκ του νόμου προβλεπόμενων.

1^γ. Σημαντικές άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές την 31.12.2020, κατά την έννοια των διατάξεων του Ν. 3556/2007 όπως ισχύει, κατά την **31.12.2020**, με βάση γνωστοποίηση του μετόχου:

α/α	ΜΕΤΟΧΟΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ
1.	ΕΛΛΑΚΤΩΡ ΑΕ	55,40%
2.	ΧΡΗΣΤΟΣ Π. ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΠΟΥΛΟΣ	10,21%
3.	ΔΙΑΜΑΝΤΗΣ ΔΙΑΜΑΝΤΙΔΗΣ ¹	7,14%

(1) Έμμεση συμμετοχή (μέσω της εταιρίας *DIAMANCO HOLDINGS Ltd* η οποία ελέγχεται από τον κ. Διαμαντίδη Διαμαντή).

1^δ. Δεν υφίστανται κάτοχοι μετοχών οι οποίες, δυνάμει καταστατικής διατάξεως, παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου.

1^ε. Δεν υφίστανται καταστατικοί περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου και στις προθεσμίες ασκήσεως δικαιωμάτων ψήφου, πλην των εκ του νόμου προβλεπόμενων.

1^{στ}. Δεν υφίστανται συμφωνίες μεταξύ μετόχων, οι οποίες είναι γνωστές στην Εταιρία και συνεπάγονται περιορισμούς στη μεταβίβαση μετοχών ή περιορισμούς στην άσκηση δικαιωμάτων ψήφου.

- 1ζ. Δεν υφίστανται κανόνες για το διορισμό και την αντικατάσταση μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και για την τροποποίηση του Καταστατικού, που διαφοροποιούνται από τα προβλεπόμενα στον Ν. 4548/2018.
- 1η. Το Διοικητικό Συμβούλιο ή ορισμένα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου δεν έχουν την αρμοδιότητα για την έκδοση νέων μετοχών ή την αγορά ιδίων μετοχών, παρά μόνο κατά τους ορισμούς του νόμου.
- 1θ. Δεν υφίσταται σημαντική συμφωνία που έχει συνάψει η Εταιρία και η οποία τίθεται σε ισχύ, τροποποιείται ή λήγει σε περίπτωση αλλαγής στον έλεγχο της Εταιρίας κατόπιν δημοσίας προτάσεως.
- 1ι. Δεν υφίσταται συμφωνία, που η Εταιρία έχει συνάψει με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή με το προσωπικό της, η οποία προβλέπει αποζημίωση σε περίπτωση παραιτήσεως ή απολύσεως χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμού της θητείας ή της απασχολήσεως τους εξαιτίας δημοσίας προτάσεως, παρά μόνο υπό τους ορισμούς του νόμου.

B3. Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης **(Κ.Ν. 2190/1920, άρθρο 43ββ & του Ν.4548/2018, άρθρο 152)**

Γενικά

Η παρούσα Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης αφορά σε ένα σύνολο αρχών και πρακτικών που υιοθετεί η Εταιρία, βάση των οποίων επιδιώκεται η οργάνωσή της και ο έλεγχός της, προκειμένου να διασφαλιστεί τόσο η απόδοσή της και τα συμφέροντα των μετόχων της όσο και η διαφύλαξη των έννομων συμφερόντων όλων των ενδιαφερόμενων μερών.

Η εν λόγω Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης αποτελεί ειδικό τμήμα της Ετήσιας Έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 152 του ισχύοντος νόμου 4548/2018.

Στη χώρα μας, ο νόμος περί ανωνύμων εταιριών 2190/1920, που περιλαμβάνει τους βασικούς κανόνες διακυβέρνησής τους, αντικαταστάθηκε από τον ν.4548/2018, προς τις διατάξεις του οποίου η Εταιρία προσαρμοσε το Καταστατικό της δυνάμει της από 11/07/2019 απόφασης της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της.

α) Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης

Η Εταιρία εφαρμόζει τις αρχές εταιρικής διακυβέρνησης, όπως αυτές ορίζονται από το σχετικό νομοθετικό πλαίσιο (Ν. 3016/2002 για την εταιρική διακυβέρνηση, Ν. 4449/2017 άρθρο 44 και του ν.4548/2018 άρθρο 152, όπως ισχύει σήμερα). Οι εν λόγω αρχές εταιρικής διακυβέρνησης έχουν ενσωματωθεί στον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας (βάση του οποίου αποτελεί ο Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης του ΣΕΒ, Ιανουάριος 2011), ο οποίος βρίσκεται αναρτημένος στον ιστότοπο της Εταιρείας <https://www.reds.gr/>. Επιπλέον η Εταιρεία βρίσκεται και σε διαδικασία συμμόρφωσης με τον νέο νόμο εταιρικής διακυβέρνησης 4706/2020, εξέτασης της τυχόν αναθεώρησης του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης και των Πολιτικών σχετικών με θέματα εταιρικής διακυβέρνησης με στόχο την πλήρη εναρμόνισή τους με τον ανωτέρω νόμο ο οποίος τίθεται σε ισχύ από τον Ιούλιο του 2021.

β) Πρακτικές εταιρικής διακυβέρνησης που εφαρμόζει η εταιρία επιπλέον των προβλέψεων του νόμου.

Η Εταιρία REDS A.E. δεν έχει υιοθετήσει εντός της κλειόμενης χρήσης 2020 πρακτικές εταιρικής διακυβέρνησης επιπλέον των προβλέψεων της σχετικής νομοθεσίας.

Σημειώνεται ότι στον Όμιλο Ελλάκτωρ πέραν της Επιτροπής Κανονιστικής Συμμόρφωσης & Βιώσιμης Ανάπτυξης του υιοθετήθηκαν, συμπληρωματικώς προς την εφαρμογή του Κώδικα Δεοντολογίας και Προγράμματος Ηθικής και Κανονιστικής Συμμόρφωσης, και νέες Πολιτικές, και πιο συγκεκριμένα η Πολιτική κατά της Δωροδοκίας, η οποία εγκρίθηκε από την ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε κατά τη συνεδρίαση της 28.01.2020 του Διοικητικού της Συμβουλίου, και η οποία αποσκοπεί στην ενίσχυση της δέσμευσης της Διοίκησης του Ομίλου για μηδενική ανοχή στη δωροδοκία, δημιουργώντας ένα πλαίσιο υποχρεώσεων και κατευθυντήριων γραμμών, προκειμένου να χρησιμοποιηθεί ως εργαλείο για την πρόληψη, αποτροπή και καταπολέμηση της δωροδοκίας, καθώς και η Πολιτική Διαχείρισης Αναφορών και Καταγγελιών η οποία εγκρίθηκε στην από 18.11.2019 συνεδρίαση του Δ.Σ της ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε και αναθεωρήθηκε στην από 28.01.2020 συνεδρίαση του Δ.Σ αυτής, σκοπός της οποίας είναι ο καθορισμός των αρχών και του πλαισίου λειτουργίας βάσει του οποίου ο Όμιλος λαμβάνει, επεξεργάζεται και διερευνά επώνυμες και ανώνυμες αναφορές/καταγγελίες για παρατυπίες, παραλείψεις ή άλλες αξιόποινες πράξεις που υπέπεσαν στην αντίληψη του προσωπικού, των πελατών ή προμηθευτών ή λοιπών τρίτων προσώπων. Αμφότερες οι ως άνω Πολιτικές, εγκρίθηκαν και από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας REDS και των θυγατρικών αυτής, κατά τις συνεδριάσεις της 10.03.2020 των Διοικητικών Συμβουλίων αυτών αντιστοίχως.

γ) Περιγραφή των κύριων χαρακτηριστικών των συστημάτων Εσωτερικού Ελέγχου και Διαχείρισης Κινδύνων της Εταιρίας σε σχέση με τη διαδικασία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας δίνει ιδιαίτερη βαρύτητα στα συστήματα εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων, των οποίων φέρει την ευθύνη, στοχεύοντας στην εγκατάσταση και διαχείριση συστημάτων που βελτιστοποιούν την ικανότητα διαχείρισης των κινδύνων. Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι επίσης υπεύθυνο για την αναγνώριση, αξιολόγηση, μέτρηση και την εν γένει διαχείριση των κινδύνων, περιλαμβανομένων και αυτών που σχετίζονται με την αξιοπιστία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Η επάρκεια των συστημάτων Εσωτερικού Ελέγχου παρακολουθείται από την Επιτροπή Ελέγχου η οποία ενημερώνει το Διοικητικό Συμβούλιο, μέσω αναφορών για το υφιστάμενο πλαίσιο εσωτερικού ελέγχου, καθώς και με αναφορές, από την υπηρεσία εσωτερικού ελέγχου, σχετικά με σοβαρά ζητήματα ελέγχου, ή περιστατικών που ενδεχομένως να έχουν σημαντικές οικονομικές και επιχειρηματικές συνέπειες.

Ο Εσωτερικός Ελεγκτής της Εταιρείας με τη συνδρομή της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου του Ομίλου παρακολουθεί/ελέγχει τη σωστή εφαρμογή κάθε διαδικασίας και συστήματος εσωτερικού ελέγχου, ανεξαρτήτως λογιστικού ή μη περιεχομένου τους και αξιολογεί την Εταιρία μέσω ανασκόπησης των δραστηριοτήτων της, λειτουργώντας σαν μια υπηρεσία προς τη Διοίκηση.

Τα Συστήματα Εσωτερικού Ελέγχου (γίνεται λεπτομερής αναφορά στην ενότητα της Επιτροπής Ελέγχου) αποβλέπουν μεταξύ άλλων στη διασφάλιση της πληρότητας και της αξιοπιστίας των στοιχείων και πληροφοριών που απαιτούνται για τον ακριβή και έγκαιρο προσδιορισμό της χρηματοοικονομικής κατάστασης της Εταιρείας και την παραγωγή αξιόπιστων οικονομικών καταστάσεων.

Με την ως άνω διαδικασία αυτή καλύπτονται ο έλεγχος για τη λειτουργία της Εταιρείας, η συμμόρφωση της με τις απαιτήσεις των εποπτικών αρχών, η διαχείριση κινδύνων και η σύνταξη χρηματοοικονομικής αναφοράς.

Τα κύρια χαρακτηριστικά του συστήματος διαχείρισης κινδύνων που εφαρμόζει η Εταιρία σε σχέση με τη διαδικασία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων και της Οικονομικής Έκθεσης είναι:

- Επάρκεια σε γνώσεις, προσόντα και διαθεσιμότητα των εμπλεκόμενων στελεχών με σαφώς διαχωρισμένους ρόλους και περιοχές ευθύνης.
- Τακτική αναθεώρηση των λογιστικών αρχών και πολιτικών.
- Ύπαρξη δικλιδών σχετικών με την ασφάλεια των χρησιμοποιούμενων πληροφοριακών συστημάτων.
- Τακτική επικοινωνία των Ανεξάρτητων Ορκωτών ελεγκτών με τη Διοίκηση και την Επιτροπή Ελέγχου.
- Πραγματοποίηση τακτικών συναντήσεων επικύρωσης και καταγραφής των σημαντικών εκτιμήσεων που επηρεάζουν τις οικονομικές καταστάσεις.
- Ετήσια αξιολόγηση του συστήματος εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων που ακολουθείται για την έκδοση των οικονομικών καταστάσεων από το Διοικητικό Συμβούλιο κατόπιν εισήγησης της Επιτροπής Ελέγχου.

Τα ως άνω συστήματα διαχείρισης κινδύνων αφορούν το σύνολο των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση.

Με τη συμβολή των συστημάτων Πληροφορικής, τα οποία διαχειρίζεται μια ειδικά καταρτισμένη Ομάδα Διαχείρισης Πληροφοριακών Συστημάτων (IT General Controls) του Ομίλου, διασφαλίζεται η ασφάλεια, η ακεραιότητα και η ακρίβεια των παρεχόμενων χρηματοοικονομικών στοιχείων.

Επίσης, εφαρμόζονται σε όλη την Εταιρία κατάλληλες πολιτικές και διαδικασίες για την Ασφάλεια και Προστασία των Συστημάτων Πληροφορικής, που, μεταξύ άλλων, περιλαμβάνουν:

- Δημιουργία αντιγράφων ασφαλείας (Καθημερινή-Εβδομαδιαία-Μηνιαία-Ετήσια)
- Διαδικασία Επαναφοράς
- Ασφάλεια αίθουσας κεντρικών υπολογιστών
- Αρχείο Καταγραφής Περιστατικών
- Συχνή και υποχρεωτική αλλαγή κωδικού πρόσβασης
- Λογισμικό Αντιιών (Antivirus Security)
- Προστασία του ηλεκτρονικού ταχυδρομείου (E-mail Security)
- Τείχος προστασίας (Firewall)
- Σύστημα αποτροπής παρεισδύσεων (IPS)
- Σύστημα ελέγχου δικτυακής (wired-wifi) πρόσβασης (Identity Services Engine)
- Πολιτική ετήσιων ελέγχων για ευπάθειες συστημάτων (Penetration – Vulnerabilities Tests)
- Cyber Security

(δ) Τα πληροφοριακά στοιχεία που απαιτούνται κατά το άρθρο 10 παράγραφος 1 στοιχεία γ), δ), στ), η) και θ) της Οδηγίας 2004/25/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 21ης Απριλίου 2004, αναφέρονται στην **Επεξηγηματική Έκθεση**, η οποία συμπεριλαμβάνεται στην Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσης 01.01.2020 έως 31.12.2020.

ε) **Σύνθεση και τρόπος λειτουργίας των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων και των επιτροπών τους**

ι.Λειτουργία Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων, βασικές εξουσίες της – Δικαιώματα των Μετόχων

Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων είναι το ανώτατο όργανο λήψης αποφάσεων της Εταιρίας και μπορεί να αποφασίζει για όλα τα σημαντικά θέματα της Εταιρίας, σύμφωνα με το νόμο και το Καταστατικό της. Η Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων διεξάγεται μια φορά το χρόνο, εντός της χρονικής προθεσμίας που ο Νόμος ορίζει, προκειμένου, μεταξύ άλλων, να εγκρίνει τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας, να αποφασίσει περί της τυχόν διανομής των κερδών, την έγκριση της συνολικής διαχείρισης των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και την απαλλαγή των ελεγκτών της Εταιρίας από κάθε ευθύνη.

Η λήψη των αποφάσεων γίνεται με τη διεξαγωγή ψηφοφορίας, προκειμένου να διασφαλίζεται η απρόσκοπτη αποτύπωση της άποψης όλων των μετόχων, είτε παρευρίσκονται αυτοπροσώπως στη συνέλευση, είτε ψηφίζουν μέσω εξουσιοδοτημένου αντιπροσώπου. Η Εταιρία διαθέτει αποτελεσματικούς και ανέξοδους τρόπους ψηφοφορίας των μετόχων ή των αντιπροσώπων τους.

Περίληψη των πρακτικών της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, συμπεριλαμβανομένων και των αποτελεσμάτων της ψηφοφορίας για κάθε απόφαση της Γενικής Συνέλευσης, πρέπει να είναι διαθέσιμη στον ιστότοπο της Εταιρίας μέσα σε πέντε (5) ημέρες από τη διεξαγωγή της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

Τουλάχιστον ο Πρόεδρος του Δ.Σ. της Εταιρίας, ο Διευθύνων Σύμβουλος ή ο Γενικός Διευθυντής αυτής, κατά περίπτωση, και οι Πρόεδροι των επιτροπών του Δ.Σ., καθώς και ο Εσωτερικός Ελεγκτής και ο Τακτικός πρέπει να παρίστανται στη Γενική Συνέλευση των μετόχων, προκειμένου να παρέχουν πληροφόρηση και ενημέρωση επί θεμάτων της αρμοδιότητάς τους, που τίθενται προς συζήτηση και επί ερωτήσεων ή διευκρινίσεων που ζητούν οι μέτοχοι. Ο Πρόεδρος της Γενικής Συνέλευσης πρέπει να διαθέτει επαρκή χρόνο για την υποβολή ερωτήσεων από τους μετόχους.

Τα δικαιώματα των μετόχων καθορίζονται στο Καταστατικό της Εταιρίας και από το ν.4548/2018, όπως ισχύει σήμερα.

Η Εταιρία, με μετοχές εισηγμένες στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών, υποχρεούται να δημοσιεύει ανακοινώσεις, σε συμμόρφωση προς τον Κανονισμό (ΕΕ) αριθμ. 596/2014 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου για την κατάχρηση της αγοράς, τους ελληνικούς νόμους 4443/2016 και 3556/2007 που αφορούν σχετικά θέματα, τις αποφάσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς αλλά και του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Η δημοσίευση των πληροφοριών αυτών γίνεται με τρόπο που διασφαλίζει την ταχεία και ισότιμη πρόσβαση σε αυτές από το επενδυτικό κοινό.

Όλες οι σχετικές δημοσιεύσεις/ανακοινώσεις είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα του Χρηματιστηρίου Αθηνών αλλά και της Εταιρίας.

Η διεύθυνση του Τμήματος Μετόχων, Ενημέρωσης Επενδυτών και Εταιρικών Ανακοινώσεων έχει την ευθύνη της παρακολούθησης και διαχείρισης των σχέσεων της Εταιρίας με τους μετόχους της και το επενδυτικό κοινό και μεριμνά, μεταξύ άλλων, για την έγκυρη και ισότιμη ενημέρωση των επενδυτών και των οικονομικών αναλυτών στην Ελλάδα και το εξωτερικό.

ii. Σύνθεση και τρόπος λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, τα μέλη του οποίου εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση, ασκεί την εν γένει διοίκηση και διαχείριση των εταιρικών υποθέσεων, με γνώμονα το συμφέρον της Εταιρίας και των μετόχων της. Ως ανώτατο διοικητικό όργανο, διαμορφώνει την στρατηγική της Εταιρίας, εποπτεύει και ελέγχει τη διαχείριση της περιουσίας της.

Το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει, ποια μέλη αυτού είναι εκτελεστικά και μη εκτελεστικά. Ο αριθμός των μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου δεν μπορεί να είναι μικρότερος του 1/3 του συνολικού αριθμού των μελών του. Μεταξύ των μη εκτελεστικών μελών υπάρχουν ανεξάρτητα μέλη (τουλάχιστον δύο), τα οποία ορίζονται από τη Γενική Συνέλευση και πληρούν όλες τις προϋποθέσεις ανεξαρτησίας που ορίζει ο ν.3016/2002 και ο Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας.

Οι ρόλοι των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου προσδιορίζονται και τεκμηριώνονται με σαφήνεια στο Καταστατικό της Εταιρίας, στον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης, καθώς και σε άλλα επίσημα έγγραφα. Τα εκτελεστικά μέλη ασχολούνται με τα καθημερινά θέματα διοίκησης της Εταιρίας, ενώ τα μη εκτελεστικά είναι επιφορτισμένα με την προαγωγή όλων των εταιρικών ζητημάτων.

Τα ανεξάρτητα, μη εκτελεστικά μέλη παρέχουν στο Διοικητικό Συμβούλιο αμερόληπτες απόψεις και συμβουλές για τη λήψη των αποφάσεών του, εξασφαλίζοντας το συμφέρον της Εταιρίας και προστατεύοντας τους μετόχους της.

Οι διακριτές αρμοδιότητες του Προέδρου του Δ.Σ. και του Διευθύνοντος Συμβούλου της Εταιρίας καθορίζονται ρητά από το Διοικητικό Συμβούλιο και αποτυπώνονται εγγράφως και στον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης.

Το Διοικητικό Συμβούλιο συνεδριάζει όποτε απαιτείται από τις ανάγκες ή τις διατάξεις που διέπουν τη λειτουργία της Εταιρίας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Καταστατικό της και την κείμενη νομοθεσία. Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου καθορίζει τα θέματα της ημερήσιας διάταξης και συγκαλεί σε συνεδρίαση τα μέλη.

Τον Πρόεδρο, σε περίπτωση απουσίας ή κωλύματός του, αναπληρώνει, κατά σειρά, ο Αντιπρόεδρος, τούτου ελλείποντος ή κωλυομένου, αναπληρώνει ο Διευθύνων Σύμβουλος· σε περίπτωση δε απουσίας ή κωλύματος και του τελευταίου το Διοικητικό Συμβούλιο ορίζει μέλος του ως αναπληρωτή του. Η υπόψη αναπλήρωση περιορίζεται, αποκλειστικώς και μόνο, στην ενάσκηση των εξουσιών του Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου ως τοιούτου.

Το ισχύον Διοικητικό Συμβούλιο εκλέχθηκε από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας στις 05 Μαρτίου 2021, συγκροτήθηκε σε Σώμα κατά τη συνεδρίασή του την ίδια ημερομηνία, έχει πενταετή θητεία, με εκκίνηση την

ημερομηνία εκλογής του και λήξη, με την εκλογή του νέου Διοικητικού Συμβουλίου από την Τακτική Γενική Συνέλευση του έτους λήξεως της θητείας τους, μη δυνάμενη να παραταθεί πέραν των έξι (6) ετών. Απαρτίζεται δε από τα ακόλουθα μέλη :

α/α	Όνοματεπώνυμο	Θέση
1.	Χρήστος Παναγιωτόπουλος	Πρόεδρος, Εκτελεστικό Μέλος
2	Ιωάννα Σαμπράκου	Αντιπρόεδρος, μη Εκτελεστικό Μέλος
3.	Γεώργιος Κωνσταντινίδης	Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος
4.	Αλεξάνδρα Σταυροπούλου	Σύμβουλος, μη Εκτελεστικό Μέλος
5.	Κωνσταντίνος Τούμπουρος	Σύμβουλος, Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος
6.	Γεώργιος Κουντούρης	Σύμβουλος, Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος
7.	Θεόδωρος Πανταλάκης	Σύμβουλος, Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος

Όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου κατέχουν ακαδημαϊκούς τίτλους σπουδών πανεπιστημιακού επιπέδου ελληνικών ή/και αλλοδαπών εκπαιδευτικών ιδρυμάτων, ορισμένοι δε εξ αυτών είναι κάτοχοι μεταπτυχιακών τίτλων σπουδών ή/και διδακτορικών με σπουδές σε διάφορους τομείς.

Τα Βιογραφικά Σημειώματα των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου παρατίθενται στην ιστοσελίδα της Εταιρίας <https://www.reds.gr>

Το Διοικητικό Συμβούλιο, για ταχύτερη διεκπεραίωση των εταιρικών υποθέσεων και σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρίας, διατηρεί το δικαίωμα να ορίζει ως ειδικούς εκπροσώπους της Εταιρίας για τη διενέργεια συγκεκριμένων κάθε φορά πράξεων, Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή υπαλλήλους της Εταιρίας ή τρίτα πρόσωπα, ορίζοντας την έκταση των εξουσιών που ανατίθενται.

Η Εταιρία αξιολογεί τον τρόπο άσκησης των αρμοδιοτήτων και της λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου, με γνώμονα τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης. Η διαδικασία αξιολόγησης, κυρίως με γενική αρχή την τακτική αυτο-αξιολόγησης, περιλαμβάνει τον εντοπισμό των δυνατών σημείων αλλά και των αδυναμιών με σκοπό τη βελτίωση της αποτελεσματικότητας του Δ.Σ.

Πέραν των ανωτέρω το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας μέσω της Έκθεσης διαχείρισής του, η οποία εγκρίνεται από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της, παρακολουθεί και επανεξετάζει την υλοποίηση των αποφάσεων του σε ετήσια βάση.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας συνεδριάζει κατά κανόνα περίπου δύο φορές το μήνα.

Το ισχύον Διοικητικό Συμβούλιο από τη συγκρότησή του 05.03.2021 και μέχρι την 29.04.2021 συνεδρίασε τρεις (3) φορές.

Παρατίθεται σχετικός πίνακας με τις συνεδριάσεις του ισχύοντος Διοικητικού Συμβουλίου και τη συμμετοχή των Μελών του:

Περίοδος 05.03.2021 - 29.04.2021	Συνεδριάσεις (3), Συμμετοχή (100%)
Χρήστος Παναγιωτόπουλος	100%
Ιωάννα Σαμπράκου	100%
Γεώργιος Κωνσταντινίδης	100%
Αλεξάνδρα Σταυροπούλου	100%
Κωνσταντίνος Τούμπουρος	66%
Γεώργιος Κουντούρης	100%
Θεόδωρος Πανταλάκης	100%

iii. Σύνοψη και τρόπος λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου

Η Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας REDS ΑΕ, που συνήλθε την 05.03.2021, όρισε, τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου, σύμφωνα με το άρθρο 44 του Ν.4449/2017. Η σύνοψη της Επιτροπής Ελέγχου, όπως ορίστηκε από την ως άνω Συνέλευση ήταν η εξής: 1. Παναγιώτης Αλαμάνος (Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου), 2. Κωνσταντίνος Τούμπουρος (Μέλος) και 3. Θεόδωρος Πανταλάκης (Μέλος).

α/α	Όνοματεπώνυμο	Θέση
1.	Παναγιώτης Αλαμάνος	Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου-δεν αποτελεί μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου- πληροί τα κριτήρια ανεξαρτησίας του Ν. 3016/2002
2.	Κωνσταντίνος Τούμπουρος	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου
3.	Θεόδωρος Πανταλάκης	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου

Επισημαίνεται ότι τα ανωτέρω στελέχη πληρούν τις προϋποθέσεις καταλληλότητας και ανεξαρτησίας από την εταιρία κατά την έννοια του άρθρ. 44 παρ. 1 εδ. δ' ν. 4449/2017 σε συνδ. προς το άρθρ. 4 ν. 3016/2002 (αλλά και του άρθρ. 9 ν. 4706/2020), του Καταστατικού, του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης και του Κανονισμού Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου και δεν συντρέχουν στο πρόσωπό τους κωλύματα ή ασυμβίβαστα και στο σύνολό τους, με βάση και τα ως άνω βιογραφικά τους, αποδεικνύεται πως διαθέτουν πλήρη γνώση της δραστηριότητας της Εταιρίας, η οποία και είναι επαρκής για την ανάληψη των καθηκόντων τους ως μελών της Επιτροπής Ελέγχου, , ενώ ο Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου, κ. Αλαμάνος, όσο και τα μέλη της, κ. Τούμπουρος και κ. Πανταλάκης (Ανεξάρτητα Μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας) πληρούν τις προϋποθέσεις περί ανεξαρτησίας των διατάξεων του ν. 3016/2002. Επιπλέον, ο κ. Αλαμάνος διαθέτει αποδεδειγμένα επαρκή γνώση στη λογιστική και ελεγκτική. Συγκεκριμένα πέραν του ότι είναι κάτοχος πτυχίου στην επιστήμη διοίκησης από το London School of Economics και μεταπτυχιακού στα Ναυτιλιακά, Εμπόριο και Χρηματοοικονομικά από το Cass Business School, City of London, διαθέτει μεταπτυχιακή επαγγελματική πιστοποίηση στον Έλεγχο από το Ινστιτούτο Εκπαίδευσης, Σώμα Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών (ΙΕΣΟΕΛ) και μεταπτυχιακή επαγγελματική πιστοποίηση στον Έλεγχο από την Association of Certified Chartered Accountants (ACCA). Από το 2010 εργάζεται ως Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής - εταίρος της ΣΟΛ Crowe A.E., ενώ από το 2017 είναι Διευθύνων Σύμβουλος της εταιρείας και διαθέτει εμπειρία στον έλεγχο χρηματοοικονομικών καταστάσεων εισηγμένων επιχειρήσεων. Έχει διατελέσει Γενικός Γραμματέας του Οικονομικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (2014-2017).

Το Βιογραφικά Σημειώματα των μελών της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας παρατίθενται στην ιστοσελίδα της Εταιρίας (www.reds.gr). Η Επιτροπή Ελέγχου είναι υπεύθυνη για την παρακολούθηση της οικονομικής πληροφόρησης, της αποτελεσματικής λειτουργίας των συστημάτων εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων, καθώς και για την εποπτεία και παρακολούθηση του τακτικού ελέγχου και των θεμάτων που αφορούν στην αντικειμενικότητα και ανεξαρτησία των νόμιμων ελεγκτών.

Η θητεία των μελών της παρούσας Επιτροπής Ελέγχου λήγει ταυτόχρονα με τη θητεία των μελών του παρόντος Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας.

Σκοπός της Επιτροπής Ελέγχου είναι να συνδράμει στην αποτελεσματική διακυβέρνηση της Εταιρίας και των θυγατρικών της που βρίσκονται υπό τον έλεγχό της, σύμφωνα με όσα ορίζει η νομοθεσία και ειδικότερα το άρθρο 44 του ν. 4449/2017 αναφορικά με τη διαδικασία χρηματοοικονομικής πληροφόρησης σε ατομικό και ενοποιημένο επίπεδο, την αποτελεσματικότητα των συστημάτων εσωτερικού ελέγχου και την εποπτεία του τακτικού ελέγχου. Ο σκοπός, η σύσταση, συγκρότηση και λειτουργία της Επιτροπής Ελέγχου καθώς και οι αρμοδιότητες και η εσωτερική λειτουργία της διέπονται από τον από 12/09/2017 Κανονισμό Λειτουργίας Επιτροπής Ελέγχου, ο οποίος εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 12/09/2017, και τις οικείες νομοθετικές διατάξεις

Σύσταση, συγκρότηση και λειτουργία της Επιτροπής Ελέγχου

1. Η Επιτροπή Ελέγχου αποτελείται από τρία τουλάχιστον μέλη, τα οποία στην πλειονότητά τους πρέπει να είναι ανεξάρτητα κατά την έννοια των διατάξεων του ν. 3016/2002, όπως ισχύει, και αποτελεί είτε ανεξάρτητη επιτροπή, είτε επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου. Ειδικότερα, η Επιτροπή Ελέγχου αποτελείται από μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και από μέλη που εκλέγονται από τη γενική συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας. Ως μέλη που εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων μπορούν να είναι τα ανεξάρτητα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή και πρόσωπα που δεν είναι μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, πληρούν όμως τις προϋποθέσεις περί ανεξαρτησίας των σχετικών διατάξεων του ν. 3016/2002, γεγονός που καταγράφεται αιτιολογημένα κατά την εκλογή τους.
2. Η θητεία των Μελών της Επιτροπής Ελέγχου διαρκεί μέχρι τη λήξη της θητείας του Διοικητικού Συμβουλίου, εκτός εάν άλλως αποφασιστεί με απόφαση της γενικής συνέλευσης.
3. Τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου στο σύνολό τους διαθέτουν επαρκή γνώση στους τομείς στους οποίους δραστηριοποιείται η Εταιρία και τουλάχιστον ένα μέλος της είναι ορκωτός ελεγκτής λογιστής σε αναστολή ή συνταξιούχος ή διαθέτει αποδεδειγμένα επαρκή γνώση στην ελεγκτική και λογιστική. Η αξιολόγηση των υποψηφίων μελών της Ελεγκτικής Επιτροπής διενεργείται από το Διοικητικό Συμβούλιο, κατόπιν υποβολής πρότασης της επιτροπής ανάδειξης υποψηφιοτήτων, εφόσον υφίσταται.
4. Ο Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου ορίζεται από τα μέλη της ή εκλέγεται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας και είναι υποχρεωτικά ανεξάρτητος από την Εταιρία κατά την έννοια των διατάξεων του ν. 3016/2002, όπως ισχύει.
5. Η Επιτροπή Ελέγχου για την υλοποίηση του έργου της συνεδριάζει σε τακτά χρονικά διαστήματα, ήτοι τουλάχιστον τέσσερις (4) φορές ετησίως, και εκτάκτως όποτε απαιτηθεί. Ο Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου συγκαλεί τα μέλη της με έγγραφη πρόσκληση, που μπορεί να αποστέλλεται με email, τουλάχιστον δύο (2) εργάσιμες ημέρες πριν τη συνεδρίαση και περιλαμβάνει τα θέματα της ημερησίας διάταξης, καθώς και την ημερομηνία, την ώρα και τον τόπο της συνεδρίασης. Η Επιτροπή Ελέγχου μπορεί να συνεδριάζει και χωρίς προηγούμενη πρόσκληση του Προέδρου της, εφόσον παρίστανται όλα τα μέλη της. Η Επιτροπή Ελέγχου δύναται να συνεδριάζει έγκυρα και με τηλεδιάσκεψη. Η κατάρτιση και υπογραφή πρακτικού από όλα τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου ισοδυναμεί με συνεδρίαση και απόφαση ακόμη και αν δεν έχει προηγηθεί συνεδρίαση.

Αρμοδιότητες της Επιτροπής Ελέγχου

Με την επιφύλαξη της ευθύνης των μελών του Διοικητικού συμβουλίου της Εταιρίας, η Επιτροπή Ελέγχου σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 44 του ν. 4449/2017, όπως ισχύει, έχει τις εξής αρμοδιότητες:

1. Η Επιτροπή Ελέγχου παρακολουθεί τη διαδικασία και τη διενέργεια του υποχρεωτικού ελέγχου των ατομικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας και του Ομίλου. Στο πλαίσιο αυτό ενημερώνει το Διοικητικό συμβούλιο υποβάλλοντας σχετική αναφορά για τα θέματα που προέκυψαν από τη διενέργεια του υποχρεωτικού ελέγχου επεξηγώντας αναλυτικά:

α) Τη συμβολή του υποχρεωτικού ελέγχου στην ποιότητα και ακεραιότητα της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, δηλαδή στην ακρίβεια, πληρότητα και ορθότητα της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών γνωστοποιήσεων, που εγκρίνει το Διοικητικό συμβούλιο και δημοσιοποιείται και

β) Τον ρόλο της Ελεγκτικής Επιτροπής στην υπό (α) ανωτέρω διαδικασία, δηλαδή καταγραφή των ενεργειών που προέβη η Ελεγκτική Επιτροπή κατά τη διαδικασία διεξαγωγής του υποχρεωτικού ελέγχου.

Στο πλαίσιο της ανωτέρω ενημέρωσης του Διοικητικού συμβουλίου η Επιτροπή Ελέγχου λαμβάνει υπόψη της το περιεχόμενο της συμπληρωματικής έκθεσης, την οποία ο ορκωτός ελεγκτής λογιστής της υποβάλει και η οποία περιέχει τα αποτελέσματα του υποχρεωτικού ελέγχου που διενεργήθηκε και πληροί τουλάχιστον τις συγκεκριμένες απαιτήσεις σύμφωνα με το άρθρο 11 του Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 537/2014 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 16ης Απριλίου 2014.

2. Η Επιτροπή Ελέγχου είναι αρμόδια να παρακολουθεί, εξετάζει και αξιολογεί τη διαδικασία σύνταξης της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, δηλαδή τους μηχανισμούς και τα συστήματα παραγωγής, τη ροή και τη διάχυση των χρηματοοικονομικών πληροφοριών που παράγουν οι εμπλεκόμενες οργανωτικές μονάδες της Εταιρίας και του Ομίλου. Στις παραπάνω ενέργειες της Επιτροπής περιλαμβάνεται και η λοιπή πληροφόρηση που δημοσιοποιείται με οποιοδήποτε τρόπο (π.χ. χρηματιστηριακές ανακοινώσεις, δελτία τύπου) σε σχέση με τις χρηματοοικονομικές πληροφορίες. Η Επιτροπή Ελέγχου ενημερώνει σχετικά το Διοικητικό συμβούλιο με τις διαπιστώσεις της και υποβάλει προτάσεις βελτίωσης της διαδικασίας, αν το κρίνει αναγκαίο.

3. Η Επιτροπή Ελέγχου παρακολουθεί εξετάζει και αξιολογεί την αποτελεσματικότητα του συνόλου των πολιτικών, διαδικασιών και δικλείδων ασφαλείας της Εταιρίας και του Ομίλου, αναφορικά αφενός με το σύστημα του εσωτερικού ελέγχου και αφετέρου με την εκτίμηση και τη διαχείριση κινδύνων, σε σχέση με τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση.

Περαιτέρω, παρακολουθεί και επιθεωρεί την ορθή λειτουργία της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρίας και των υπόχρεων θυγατρικών της, σύμφωνα με τα επαγγελματικά πρότυπα καθώς και το ισχύον νομικό και κανονιστικό πλαίσιο και αξιολογεί το έργο, την επάρκεια και την αποτελεσματικότητά της, χωρίς ωστόσο να επηρεάζει την ανεξαρτησία της. Επίσης, η Επιτροπή Ελέγχου επισκοπεί τη δημοσιοποιηθείσα πληροφόρηση ως προς τον εσωτερικό έλεγχο και τους κυριότερους κινδύνους και αβεβαιότητες της Εταιρίας και του Ομίλου, σε σχέση με τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση. Σε κάθε περίπτωση, η Επιτροπή υποβάλλει στο Διοικητικό συμβούλιο τις διαπιστώσεις της, καθώς και τυχόν προτάσεις βελτίωσης.

4. Παρακολουθεί τον υποχρεωτικό έλεγχο των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας και του Ομίλου και ιδίως την απόδοσή του, λαμβάνοντας υπόψη οποιαδήποτε πορίσματα και συμπεράσματα της αρμόδιας αρχής σύμφωνα με την παράγραφο 6 του άρθρου 26 του Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 537/2014.

Συγκεκριμένα:

- Η Επιτροπή Ελέγχου ενημερώνεται για τη διαδικασία και το χρονοδιάγραμμα σύνταξης της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης από τη Διοίκηση.
- Η Επιτροπή Ελέγχου ενημερώνεται επίσης από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή επί του ετήσιου προγράμματος υποχρεωτικού ελέγχου πριν από την εφαρμογή του, προβαίνει σε αξιολόγηση του και βεβαιώνεται ότι το ετήσιο πρόγραμμα υποχρεωτικού ελέγχου θα καλύψει τα σημαντικότερα πεδία ελέγχου, λαμβάνοντας υπόψη τους κύριους τομείς επιχειρηματικού και χρηματοοικονομικού κινδύνου της Εταιρίας και των θυγατρικών της. Περαιτέρω, η επιτροπή ελέγχου υποβάλλει προτάσεις και για λοιπά σημαντικά θέματα, όταν το κρίνει σκόπιμο.
- Για την υλοποίηση των παραπάνω, η Επιτροπή Ελέγχου αναμένεται να πραγματοποιεί συναντήσεις με τη διοίκηση/αρμόδια διευθυντικά στελέχη κατά τη διάρκεια της προετοιμασίας των οικονομικών εκθέσεων καθώς επίσης και με τον Ορκωτό Ελεγκτή λογιστή της Εταιρίας και των θυγατρικών της κατά το στάδιο προγραμματισμού του ελέγχου, κατά τη διάρκεια εκτέλεσης του και κατά το στάδιο προετοιμασίας των εκθέσεων ελέγχου.
- Στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων της, η Επιτροπή Ελέγχου πρέπει να λάβει υπόψη της και να εξετάσει τα πιο σημαντικά ζητήματα και τους κινδύνους που ενδέχεται να έχουν επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και των θυγατρικών της, καθώς και στις σημαντικές κρίσεις και εκτιμήσεις της διοίκησης κατά την σύνταξή τους.

Κατωτέρω, αναφέρονται ενδεικτικά θέματα που αναμένεται να έχουν εξετασθεί και αξιολογηθεί διεξοδικά από την Επιτροπή Ελέγχου στο βαθμό που είναι σημαντικά για την Εταιρία και τις θυγατρικές της, αναφέροντας συγκεκριμένες ενέργειες επ' αυτών στην ενημέρωσή της προς το Διοικητικό Συμβούλιο:

- Αξιολόγηση της χρήσης της παραδοχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.
- Σημαντικές κρίσεις, παραδοχές και εκτιμήσεις κατά την σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.
- Αποτίμηση περιουσιακών στοιχείων σε εύλογη αξία.
- Αξιολόγηση ανακτησιμότητας περιουσιακών στοιχείων.
- Λογιστική αντιμετώπιση εξαγορών.
- Επάρκεια γνωστοποιήσεων για τους σημαντικούς κινδύνους που αντιμετωπίζει η εταιρία.
- Σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.
- Σημαντικές ασυνήθεις συναλλαγές.

Συναφώς εφίσταται η προσοχή στην έγκαιρη και ουσιαστική επικοινωνία της Επιτροπής Ελέγχου με τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή ενόψει της σύνταξης της έκθεσης ελέγχου και της συμπληρωματικής έκθεσης του τελευταίου προς την επιτροπή ελέγχου.

Επιπλέον, η επιτροπή ελέγχου επισκοπεί τις οικονομικές εκθέσεις της Εταιρίας και του Ομίλου, πριν την έγκρισή τους από το αντίστοιχο διοικητικό συμβούλιο, προκειμένου να αξιολογήσει την πληρότητα και τη συνέπεια αυτών σε σχέση με την πληροφόρηση που έχει τεθεί υπόψη της καθώς και με τις λογιστικές αρχές που εφαρμόζει η Εταιρία και ενημερώνει σχετικά το διοικητικό συμβούλιο.

5. Η Επιτροπή Ελέγχου επισκοπεί και παρακολουθεί την ανεξαρτησία των ορκωτών ελεγκτών λογιστών ή των ελεγκτικών εταιριών σύμφωνα με τα άρθρα 21, 22, 23, 26 και 27 καθώς και σύμφωνα με το άρθρο 6 του Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 537/2014 και ιδίως την καταλληλότητα της παροχής μη ελεγκτικών υπηρεσιών στην Εταιρία, αλλά και στις θυγατρικές της, σύμφωνα με το άρθρο 5 του Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 537/2014.

6. Η Επιτροπή Ελέγχου είναι υπεύθυνη για τη διαδικασία επιλογής ορκωτών ελεγκτών λογιστών ή ελεγκτικών εταιριών της Εταιρίας και προτείνει τους ορκωτούς ελεγκτές λογιστές ή τις ελεγκτικές εταιρίες που θα διοριστούν σύμφωνα με το άρθρο 16 του Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 537/2014, εκτός εάν εφαρμόζεται η παράγραφος 8 του άρθρου 16 του Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 537/2014.

7. Η Επιτροπή Ελέγχου αξιολογεί την επάρκεια του Εσωτερικού Ελεγκτή της Εταιρίας και των υπόχρεων θυγατρικών της και εντοπίζει τυχόν αδυναμίες της. Εφόσον κριθεί σκόπιμο, η Επιτροπή Ελέγχου υποβάλλει προτάσεις προς το Διοικητικό συμβούλιο, ώστε ο Εσωτερικός Ελεγκτής να διαθέτει τα απαραίτητα μέσα, επαρκείς γνώσεις, εμπειρία και εκπαίδευση, να μην υπάρχουν περιορισμοί στο έργο του και να έχει την προβλεπόμενη ανεξαρτησία.

Επίσης, η Επιτροπή Ελέγχου ενημερώνεται επί του ετήσιου προγράμματος ελέγχων του Εσωτερικού Ελεγκτή της Εταιρείας και των υπόχρεων θυγατρικών της πριν από την εφαρμογή του και προβαίνει σε αξιολόγησή του, λαμβάνοντας υπόψη τους κύριους τομείς επιχειρηματικού και χρηματοοικονομικού κινδύνου καθώς και τα αποτελέσματα των προηγούμενων ελέγχων. Στο πλαίσιο της εν λόγω ενημέρωσης, η Επιτροπή Ελέγχου εξετάζει ότι το ετήσιο πρόγραμμα ελέγχων (σε συνδυασμό με τυχόν μεσοπρόθεσμα αντίστοιχα προγράμματα) καλύπτει τα σημαντικότερα πεδία ελέγχου και συστήματα που άπτονται της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

Η Επιτροπή Ελέγχου έχει τακτικές συναντήσεις με τον Εσωτερικό Ελεγκτή της Εταιρίας και των υπόχρεων θυγατρικών της, για τη συζήτηση θεμάτων της αρμοδιότητάς του, καθώς και προβλημάτων που, ενδεχομένως, προκύπτουν από τους εσωτερικούς ελέγχους.

Επιπλέον, η Επιτροπή Ελέγχου λαμβάνει γνώση του έργου του Εσωτερικού Ελεγκτή της Εταιρίας και των υπόχρεων θυγατρικών της, συμπεριλαμβανομένων και των εκθέσεών της (τακτικών και έκτακτων), και παρακολουθεί την ενημέρωση του Διοικητικού συμβουλίου με το περιεχόμενο αυτών, όσον αφορά τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση της Εταιρίας.

8. Η Επιτροπή Ελέγχου επισκοπεί τη διαχείριση των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων της Εταιρίας και των θυγατρικών της, καθώς και την περιοδική αναθεώρησή τους. Στο πλαίσιο αυτό η Επιτροπή Ελέγχου αξιολογεί τις μεθόδους που χρησιμοποιεί η Εταιρία και οι θυγατρικές της για τον εντοπισμό και την παρακολούθηση των κινδύνων, την αντιμετώπιση των κυριότερων από αυτούς μέσω του συστήματος εσωτερικού ελέγχου και του Εσωτερικού Ελεγκτή καθώς και τη γνωστοποίησή τους στις δημοσιοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες με ορθό τρόπο.

9. Για τα αποτελέσματα όλων των παραπάνω ενεργειών, η Επιτροπή Ελέγχου ενημερώνει το Διοικητικό συμβούλιο με τις διαπιστώσεις της και υποβάλει προτάσεις εφαρμογής διορθωτικών ενεργειών, εφόσον κριθεί σκόπιμο.

Τήρηση Κώδικα Δεοντολογίας

1. Η Επιτροπή Ελέγχου υποχρεούται να συμμορφώνεται με τις επιταγές της νομοθεσίας, του καταστατικού της Εταιρίας, του Εσωτερικού Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρίας και των αποφάσεων των οργάνων της.

2. Η Επιτροπή Ελέγχου δεσμεύεται από τον Κώδικα Δεοντολογίας, το Πρόγραμμα Ηθικής και Κανονιστικής Συμμόρφωσης καθώς και την Πολιτική κατά της Δωροδοκίας του Ομίλου, όπως τα ανωτέρω έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας και βρίσκονται σε ισχύ.

Αξιολόγηση

Η Επιτροπή Ελέγχου κάθε δύο (2) χρόνια, ή και νωρίτερα αν κριθεί σκόπιμο, αξιολογεί την απόδοσή της και την επάρκεια του ισχύοντος Κανονισμού Λειτουργίας της και υποβάλλει στο Διοικητικό Συμβούλιο σχετικές προτάσεις βελτίωσης.

iv.Κανονιστική Συμμόρφωση

Με την από 29.07.2016 συνεδρίαση του Δ.Σ. της Εταιρίας εγκρίθηκε ο Κώδικας Δεοντολογίας της μητρικής εταιρίας ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε., στον οποίον ενσωματώνονται όλες οι αρχές και οι αξίες που θα πρέπει να διέπουν τη συμπεριφορά των εργαζομένων του Ομίλου των εταιριών της Εταιρίας, σε όλες των τις δραστηριότητες, ανεξαρτήτως τομέα και ιεραρχίας. Ο εν λόγω Κώδικας Δεοντολογίας εγκρίθηκε από το Δ.Σ. της ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε. κατά τη συνεδρίασή του της 29.07.2016, ενώ έχει εγκριθεί επίσης και από όλες τις εταιρείες του Ομίλου της Εταιρίας.

Επίσης, εκπονήθηκε και το Πρόγραμμα Ηθικής και Κανονιστικής Συμμόρφωσης του Ομίλου, το οποίο ενσωματώνει τη διαδικασία υλοποίησης και την υποστήριξη της εφαρμογής του Κώδικα Δεοντολογίας, με απώτατο στόχο την προστασία της ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε. και του Ομίλου της απέναντι σε κινδύνους Ηθικής και Κανονιστικής Συμμόρφωσης. Το άνω Πρόγραμμα εγκρίθηκε από το Δ.Σ. της Εταιρίας κατά τη συνεδρίασή του της 20.12.2016 ενώ έχει εγκριθεί ήδη από όλες τις θυγατρικές της Εταιρίας.

Επιπροσθέτως, από τον Όμιλο υιοθετήθηκαν, συμπληρωματικώς προς την εφαρμογή των ανωτέρω Κώδικα Δεοντολογίας και Προγράμματος Ηθικής και Κανονιστικής Συμμόρφωσης, και νέες Πολιτικές, και πιο συγκεκριμένα η Πολιτική κατά της Δωροδοκίας, η οποία εγκρίθηκε από την ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε. κατά τη συνεδρίαση της 28.01.2020 του Διοικητικού της Συμβουλίου, και η οποία αποσκοπεί στην ενίσχυση της δέσμευσης της Διοίκησης του Ομίλου για μηδενική ανοχή στη δωροδοκία, δημιουργώντας ένα πλαίσιο υποχρεώσεων και κατευθυντήριων γραμμών, προκειμένου να χρησιμοποιηθεί ως εργαλείο για την πρόληψη, αποτροπή και καταπολέμηση της δωροδοκίας, καθώς και η Πολιτική Διαχείρισης Αναφορών και Καταγγελιών (εγκρίθηκε στην από 18.11.2019 συνεδρίαση του Δ.Σ της ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε και αναθεωρήθηκε στην από 28.01.2020 συνεδρίαση του Δ.Σ αυτής), σκοπός της οποίας είναι ο καθορισμός των αρχών και του πλαισίου λειτουργίας βάσει του οποίου ο Όμιλος λαμβάνει, επεξεργάζεται

και διερευνά επώνυμες και ανώνυμες αναφορές/καταγγελίες για παρατυπίες, παραλείψεις ή άλλες αξιόποινες πράξεις που υπέπεσαν στην αντίληψη του προσωπικού, των πελατών ή προμηθευτών ή λοιπών τρίτων προσώπων. Αμφότερες οι ως άνω Πολιτικές, εγκρίθηκαν και από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας και των θυγατρικών αυτής, κατά τις συνεδριάσεις της 10.03.2020 των Διοικητικών Συμβουλίων αυτών αντιστοίχως. Υπεύθυνη Κανονιστικής Συμμόρφωσης των εταιρειών του Ομίλου REDS έχει οριστεί η κ. Μαργαρίτα Σκάρου η οποία είναι επιφορτισμένη με την επιμέλεια εφαρμογής του Κώδικα και του Προγράμματος.

στ) Περιγραφή της πολιτικής σχετικά με την πολυμορφία που εφαρμόζεται για τα διοικητικά, διαχειριστικά και εποπτικά όργανα της Εταιρίας.

Η Εταιρία τηρεί σε όλα τα επίπεδα το ισχύον θεσμικό πλαίσιο για την εφαρμογή της αρχής της ίσης μεταχείρισης και παρέχει ίσες ευκαιρίες σε όλους τους εργαζομένους και τους υποψηφίους και αποφεύγει τις κάθε είδους διακρίσεις. Η ίδια πολιτική πολυμορφίας και ισότητας εφαρμόζεται και για τα διοικητικά, διαχειριστικά και εποπτικά της όργανα. Ένα τέτοιο κλίμα ισότητας, χωρίς διακρίσεις, με σεβασμό στη διαφορετικότητα, καλλιεργείται από την Εταιρία.

Εφαρμόζονται διαδικασίες και υφίστανται δομές που έχουν διαμορφώσει ένα εργασιακό περιβάλλον μέσα στο οποίο Διοίκηση και Εργαζόμενοι αξιολογούνται και κρίνονται από την εκπαίδευση και το επαγγελματικό ιστορικό τους, τη γνώση του αντικειμένου της εταιρίας και τις ηγετικές ικανότητες, την πείρα, την αποδοτικότητα και την δημιουργικότητα.

Επιδιώκεται, μέγιστη πολυμορφία στο Διοικητικό Συμβούλιο και στα εποπτικά όργανα της Εταιρίας, συμπεριλαμβανομένης της ισορροπίας μεταξύ των φύλων, καθώς και πλουραλισμός δεξιοτήτων, απόψεων, ικανοτήτων, γνώσεων, προσόντων και εμπειρίας, που να ανταποκρίνονται στους εταιρικούς στόχους.

Το εύρος των δραστηριοτήτων του Ομίλου απαιτεί τη συμβολή και συνδυασμό ικανοτήτων, δεξιοτήτων, επαγγελματικών-γνωστικών εμπειριών και προσωπικοτήτων πολλών και με διαφορετικά χαρακτηριστικά ανθρώπων, σε όλα τα επίπεδα, ως εκ τούτου στον Όμιλο η πολυμορφία εφαρμόζεται ουσιαστικά στην πράξη.

Με στόχο την επίτευξη μιας βιώσιμης και ισόρροπης ανάπτυξης και με βασική αρχή ότι για τις θέσεις των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων και τις θέσεις ευθύνης, ουσιαστικά κριτήρια αποτελούν τα αντικειμενικά προσόντα και οι ικανότητες, η Εταιρία θεωρεί ότι η εφαρμοζόμενη πολυμορφία, αποτελεί βασικό στοιχείο για την επίτευξη των στρατηγικών του στόχων και τη διατήρηση της ανάπτυξής του, προσθέτει αξία, αυξάνει τη δεξαμενή ικανοτήτων, εμπειρίας και οπτικής που ο Όμιλος διαθέτει για τις υψηλότερες θέσεις του, καθώς και την

ανταγωνιστικότητα, την παραγωγικότητα και την καινοτομία του, ώστε σε ένα δομικά μεταβαλλόμενο περιβάλλον, να βελτιώνει αποτελεσματικά και αξιόπιστα την παροχή των κεντρικών υπηρεσιών για την εύρυθμη και απρόσκοπτη λειτουργία του.

Ως αποτέλεσμα, το εργασιακό περιβάλλον ευνοεί, την εφαρμογή των διεθνών πρακτικών σεβασμού στην ανθρώπινη προσωπικότητα, χωρίς διακρίσεις και προκαταλήψεις.

Κηφισιά, 28 Απριλίου 2021

ΓΙΑ ΤΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Γ. Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή



ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας REDS Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης Ακινήτων και Υπηρεσιών

Έκθεση ελέγχου επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «REDS Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης Ακινήτων και Υπηρεσιών» (Εταιρεία ή/και Όμιλος), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2020, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων, συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν και περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την εταιρική και ενοποιημένη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2020, την εταιρική και ενοποιημένη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις εταιρικές και ενοποιημένες ταμειακές τους ροές, για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και συνάδουν με τις κανονιστικές απαιτήσεις του Ν. 4548/2018.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ), που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στο τμήμα της έκθεσής μας «Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων». Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Ανεξαρτησία του Ελεγκτή

Καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας έχουμε παραμείνει ανεξάρτητοι από την Εταιρεία και τον Όμιλο, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ) που έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, καθώς και τις απαιτήσεις δεοντολογίας του Ν. 4449/2017 και του Κανονισμού ΕΕ 537/2014, που σχετίζονται με τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα. Έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με το Ν. 4449/2017, τον Κανονισμό ΕΕ 537/2014 και τις απαιτήσεις του Κώδικα ΣΔΠΔΕ.

Δηλώνουμε ότι οι μη ελεγκτικές μας υπηρεσίες προς την Εταιρεία και τις θυγατρικές της παρασχέθηκαν σύμφωνα με τους προαναφερόμενους όρους της ισχύουσας νομοθεσίας και ότι δεν έχουμε παράσχει μη ελεγκτικές υπηρεσίες οι οποίες απαγορεύονται από το άρθρο 5 παρ.(1) του Κανονισμού ΕΕ 537/2014.



Οι μη ελεγκτικές υπηρεσίες που έχουμε παράσχει στην Εταιρεία και στις θυγατρικές της, κατά τη διάρκεια της χρήσεως που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020 γνωστοποιούνται στη Σημείωση 34 των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κύρια θέματα ελέγχου

Τα κύρια θέματα ελέγχου είναι εκείνα τα θέματα που, κατά την επαγγελματική μας κρίση, ήταν εξέχουσας σημασίας στον έλεγχό μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας χρήσεως. Τα θέματα αυτά αντιμετωπίστηκαν στο πλαίσιο του ελέγχου των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων ως σύνολο, για τη διαμόρφωση της γνώμης μας επί αυτών και δεν εκφέραμε ξεχωριστή γνώμη για τα θέματα αυτά.

Κύρια Θέματα Ελέγχου	Οι διαδικασίες που ακολουθήσαμε για την αντιμετώπιση των κύριων θεμάτων ελέγχου
<p>Αξιολόγηση εκτίμησης απομείωσης των επενδύσεων σε ακίνητα</p> <p>(Σημειώσεις 2.8, 2.12, 4 α και 6 των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων)</p> <p>Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν κυρίως ιδιόκτητα οικόπεδα και κτίρια, τα οποία κατέχονται για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή για μελλοντική ανάπτυξη.</p> <p>Ο Όμιλος επιμετρά τις επενδύσεις σε ακίνητα στο κόστος κτήσης μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις ενδεχόμενες σωρευμένες ζημιές λόγω απομείωσης της αξίας. Η διοίκηση αναθέτει περιοδικά την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία σε πιστοποιημένους εξωτερικούς εκτιμητές, προκειμένου να διαπιστωθεί εάν υφίσταται πιθανή απομείωση της αξίας τους, καθώς και για τους σκοπούς κατάρτισης των γνωστοποιήσεων στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αναφορικά με την εύλογη αξία, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου (ΔΛΠ) 40, του ΔΛΠ 16, καθώς επίσης και του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) 13.</p>	<p>Πραγματοποιήσαμε τις ακόλουθες ελεγκτικές διαδικασίες σχετικά με τις επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020:</p> <ul style="list-style-type: none">• Αξιολογήσαμε τις διαδικασίες του Ομίλου για την εκτίμηση της ανακτήσιμης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα και για την εξέταση για ενδεχόμενη απομείωση, προκειμένου να διαπιστώσουμε εάν πραγματοποιήθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.• Λάβαμε τις αποτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου, που διεξήχθησαν από πιστοποιημένους εξωτερικούς εκτιμητές της διοίκησης, και επιβεβαιώσαμε ότι οι μέθοδοι αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας είναι αποδεκτές από τα Διεθνή Πρότυπα Αποτίμησης και τα Διεθνή

Κύρια Θέματα Ελέγχου	Οι διαδικασίες που ακολουθήσαμε για την αντιμετώπιση των κύριων θεμάτων ελέγχου
<p>Όπως αναφέρεται στη Σημείωση 6 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας και του Ομίλου ανέρχεται σε €9 εκατ. και σε €125 εκατ. αντίστοιχα, αντιπροσωπεύοντας το 18% και 91% αντίστοιχα του συνόλου της αξίας του ενεργητικού τους.</p> <p>Η Εταιρεία και ο Όμιλος αξιολόγησαν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020 κατά πόσο υπάρχουν βάσιμες και αντικειμενικές ενδείξεις ότι οι επενδύσεις σε ακίνητα έχουν υποστεί απομείωση.</p> <p>Οι εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα προσδιορίστηκαν από τους πιστοποιημένους εξωτερικούς εκτιμητές της διοίκησης σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Αποτίμησης εφαρμόζοντας τη μέθοδο προεξοφλημένων ταμειακών ροών σε συνδυασμό με τη μέθοδο κτηματαγοράς, όπως και τη μέθοδο υπολειμματικής αξίας.</p> <p>Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις της διοίκησης για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας είναι αυτές που σχετίζονται με την είσπραξη συμβατικών ενοικίων, τα προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια στην αγορά, τις κενές περιόδους, τις υποχρεώσεις συντήρησης, τα κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια, καθώς και την κεφαλαιακή απόδοση.</p> <p>Αναφορικά με τη μέθοδο της κτηματαγοράς και της υπολειμματικής αξίας, ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας των γηπέδων πραγματοποιείται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από έρευνα και συλλογή συγκριτικών στοιχείων όπως τιμή ανά τ.μ..</p>	<p>Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, και κατάλληλες για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα την 31 Δεκεμβρίου 2020.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Συγκρίναμε την εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα όπως παρουσιάζεται στις ανωτέρω αποτιμήσεις με τις αξίες στα λογιστικά βιβλία του Ομίλου. • Αξιολογήσαμε και επιβεβαιώσαμε τις ικανότητες, την ανεξαρτησία και την αντικειμενικότητα των πιστοποιημένων εξωτερικών εκτιμητών του Ομίλου. • Δεδομένης της υποκειμενικότητας που ενέχει ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, της πλήρους γνώσης της αγοράς που απαιτείται για τον προσδιορισμό κατάλληλων παραδοχών, καθώς και των τεχνικών δυσκολιών στην εφαρμογή των μεθόδων αποτίμησης, συνεργαστήκαμε με ειδικό εξωτερικό εμπειρογνώμονα στην εκτίμηση ακινήτων. Σε συνεργασία με τον εμπειρογνώμονα αξιολογήσαμε την καταλληλότητα και τη συνάφεια των μεθοδολογιών που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των κύριων παραδοχών που υιοθετήθηκαν στις διενεργηθείσες αποτιμήσεις από τους πιστοποιημένους εξωτερικούς εκτιμητές της διοίκησης και έχουμε εξετάσει την συνέπεια των στοιχείων. Ειδικότερα, ως συνέπεια της πανδημίας του COVID-19, συζητήσαμε και οποιαδήποτε επιπλέον προσαρμογή στις παραδοχές που χρειάστηκε να γίνει στις εκτιμήσεις και αξιολογήσαμε εάν αυτές οι παραδοχές ήταν κατάλληλες υπό το πρίσμα του COVID-19. <p>Από τις ελεγκτικές μας διαδικασίες προέκυψε ότι η εκτίμηση των ανακτήσιμων ποσών των επενδύσεων σε ακίνητα βασίστηκε σε εύλογες παραδοχές, λαμβάνοντας υπόψη και τις συνθήκες που έχουν διαμορφωθεί ως αποτέλεσμα του COVID-19. Επιπλέον οι διενεργηθείσες αποτιμήσεις και οι παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν ήταν εντός των αναμενόμενων ορίων και σύμφωνες με τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς.</p>

Κύρια Θέματα Ελέγχου	Οι διαδικασίες που ακολουθήσαμε για την αντιμετώπιση των κύριων θεμάτων ελέγχου
<p>Οι ανεξάρτητοι πιστοποιημένοι εκτιμητές έχουν λάβει υπόψη τους, κατά την ημερομηνία εκτίμησης, την εκτιμητική αβεβαιότητα ως συνέπεια της πανδημίας του κορωνοϊού COVID-19 (εφεξής COVID-19) λόγω της απουσίας σχετικών συναλλαγών που να αποτυπώνουν τις τρέχουσες αγοραίες τιμές. Ως εκ τούτου απαιτείται υψηλότερος βαθμός προσοχής σχετικά με τα ποσά εκτίμησης.</p> <p>Κατά την 31.12.2020, η διοίκηση του Ομίλου, αφού έλαβε υπόψη τις αποτιμήσεις, καθώς επίσης και τις συνθήκες στην αγορά ακινήτων, κατέληξε ότι δεν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης της αξίας των ακινήτων.</p> <p>Επικεντρώσαμε την προσοχή μας στο θέμα αυτό λόγω:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Του σημαντικού μεγέθους των επενδύσεων σε ακίνητα στο σύνολο του ενεργητικού του Ομίλου, και • Των σημαντικών παραδοχών και εκτιμήσεων που χρησιμοποιούνται από την διοίκηση για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας. • Των ευρύτερων προκλήσεων που αντιμετωπίζει σήμερα η αγορά ακινήτων και ιδιαίτερα στους κλάδους του λιανεμπορίου, της εστίασης και της αναψυχής ως αποτέλεσμα του COVID-19. 	<p>Επιβεβαιώσαμε ότι οι επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου γνωστοποιήθηκαν κατάλληλα στη σημείωση 6 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου (ΔΛΠ) 40, του ΔΛΠ 16, καθώς επίσης του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) 13.</p> <p>Τέλος, οι γνωστοποιήσεις της Σημείωσης 4.α των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, είναι επαρκείς και κατάλληλες για την επισήμανση της αυξημένης αβεβαιότητας εκτίμησης ως αποτέλεσμα της πανδημίας του COVID-19.</p>
<p><i>Επίπτωση της υγειονομικής κρίσης του COVID-19</i></p> <p><i>(Σημειώσεις 2.1 και 3.1 των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων)</i></p>	

Κύρια Θέματα Ελέγχου	Οι διαδικασίες που ακολουθήσαμε για την αντιμετώπιση των κύριων θεμάτων ελέγχου
<p>Η Εταιρεία και ο Όμιλος καταρτίζουν τις χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις χρησιμοποιώντας την αρχή της συνεχιζόμενης επιχειρηματικής δραστηριότητας.</p> <p>Η πανδημία του COVID 19 στην Ελλάδα και στον υπόλοιπο κόσμο εξελίσσεται ραγδαία και έχει σημαντικό αντίκτυπο στις οικονομίες και στις χρηματοπιστωτικές αγορές. Το ξέσπασμα του COVID-19 επηρέασε σημαντικά τις δραστηριότητες της Εταιρείας και του Ομίλου, και κυρίως τα έσοδα, τα κέρδη και τη ρευστότητα, ως απόρροια των διαφόρων απαγορευτικών και περιοριστικών μέτρων που έχουν τεθεί σε εφαρμογή και των επιπτώσεων αυτών στα μακροοικονομικά μεγέθη, παρά το γεγονός ότι η επίδραση αυτή αντισταθμίστηκε από την επέκταση του εμπορικού πάρκου και την αύξηση των εμπορικών μισθώσεων.</p> <p>Η ικανότητα της Εταιρείας και του Ομίλου να λειτουργούν απρόσκοπτα ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα εξαρτάται από την ικανότητα της Διοίκησης να διατηρεί τη ρευστότητα σε επίπεδα που μπορεί να εκπληρώσει τις τρέχουσες χρηματοδοτικές και λειτουργικές υποχρεώσεις.</p> <p>Η Διοίκηση του Ομίλου, προκειμένου να υποστηρίξει την χρήση της αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, έχει αξιολογήσει την ενδεχόμενη επίδραση της υγειονομικής κρίσης του COVID-19 στα μελλοντικά λειτουργικά αποτελέσματα και κατά συνέπεια στις μελλοντικές ταμειακές ροές της Εταιρείας και του Ομίλου για τους επόμενους 12 μήνες, εκτιμώντας τις επιπτώσεις της εκτεταμένης αναστολής των δραστηριοτήτων λιανικής από την ελληνική κυβέρνηση λόγω του COVID-19. Το ξέσπασμα του COVID-19 και οι σχετικοί περιορισμοί που υιοθετήθηκαν από την κυβέρνηση για την αντιμετώπισή του οδήγησαν στην αναστολή της λειτουργίας του εμπορικού πάρκου του Ομίλου για ένα μεγάλο διάστημα του 2020 και το πρώτο τρίμηνο του 2021, ενώ το εμπορικό πάρκο επαναλειτούργησε στις 24 Απριλίου 2021. Οι συνθήκες που επικρατούν αναμένεται να επηρεάσουν αρνητικά και τις</p>	<p>Οι διαδικασίες που ακολουθήσαμε για την αντιμετώπιση της επίδρασης του COVID-19 στις εκτιμήσεις και κατά συνέπεια στην εκτίμηση απομείωσης των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου περιγράφονται στο παραπάνω κύριο θέμα ελέγχου «Αξιολόγηση εκτίμησης απομείωσης των επενδύσεων σε ακίνητα».</p> <p>Πραγματοποιήσαμε τις παρακάτω διαδικασίες αναφορικά με την αξιολόγηση της καταλληλότητας της αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας για την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Συζητήσαμε με τη Διοίκηση τα θέματα και αξιολογήσαμε τις βασικές υποθέσεις που υιοθετήθηκαν για τον υπολογισμό της επίδρασης του COVID-19 στις προβλεπόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές, καθώς και τα σχέδιά της για την αντιμετώπιση των πιθανών μελλοντικών ελλείψεων ρευστότητας. • Ελέγξαμε τη μαθηματική ακρίβεια των προβλέψεων της διοίκησης για ταμειακές ροές. • Επισκοπήσαμε τις δανειακές συμβάσεις σχετικά με την αναχρηματοδότηση των βραχυπρόθεσμων δανείων του Ομίλου που ολοκληρώθηκε εντός του 2020. • Αξιολογήσαμε τη χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας και του Ομίλου, λαμβάνοντας υπόψη μεταξύ άλλων και τη διαρκή συμμόρφωση με τους απαιτούμενους χρηματοοικονομικούς δείκτες, όπως προβλέπονται από τις δανειακές συμβάσεις, για τους επόμενους 12 μήνες. • Αξιολογήσαμε το συμπέρασμα της Διοίκησης ότι δεν υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα αναφορικά με την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

Κύρια Θέματα Ελέγχου	Οι διαδικασίες που ακολουθήσαμε για την αντιμετώπιση των κύριων θεμάτων ελέγχου
<p>μελλοντικές ταμειακές ροές του εμπορικού πάρκου μέχρι να αποκατασταθεί η εμπιστοσύνη των καταναλωτών στα υγειονομικά πρωτόκολλα, ώστε να επιστρέψουν στις πρότερες καταναλωτικές συνήθειες τους.</p> <p>Ο Όμιλος δεν εμφανίζει αυξημένη έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο για απαιτήσεις από μισθώσεις, καθώς το μεγαλύτερο μέρος των υπολοίπων έχει εξασφαλιστεί με τραπεζικές εγγυητικές επιστολές. Η επίδραση στην αποτίμηση και κατά συνέπεια στην εκτίμηση απομείωσης των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας και του Ομίλου περιγράφεται στο Κύριο Θέμα Ελέγχου παραπάνω «Αξιολόγηση εκτίμησης απομείωσης των επενδύσεων σε ακίνητα».</p> <p>Αφού εξέτασε όλους αυτούς τους παράγοντες, καθώς και την ολοκλήρωση της αναχρηματοδότησης του Ομίλου εντός του 2020 και λαμβάνοντας υπόψη της μεταξύ άλλων τη διαρκή συμμόρφωση με τους απαιτούμενους χρηματοοικονομικούς δείκτες των δανειακών συμβάσεων του Ομίλου, η Διοίκηση κατέληξε στο συμπέρασμα ότι η προετοιμασία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων χρησιμοποιώντας την αρχή της συνεχιζόμενης επιχειρηματικής δραστηριότητας παραμένει κατάλληλη (Σημείωση 2.1).</p> <p>Η επίπτωση της υγειονομικής κρίσης του COVID-19 θεωρείται ότι είναι κύριο θέμα ελέγχου, δεδομένης της επίδρασης που είχε στις δραστηριότητες, την κερδοφορία και τη ρευστότητα της Εταιρείας και του Ομίλου, καθώς επίσης και στο γεγονός ότι ενέχεται ο κίνδυνος, το συμπέρασμα στο οποίο κατέληξε η Διοίκηση αναφορικά με τις οικονομικές επιπτώσεις της πανδημίας, να μην είναι αντιπροσωπευτικό της κατάστασης.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Εξετάσαμε την επάρκεια και την καταλληλότητα των σχετικών γνωστοποιήσεων της Διοίκησης στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. <p>Μετά την εκτέλεση των παραπάνω διαδικασιών, είμαστε σε θέση να εκτιμήσουμε ότι, παρόλο που ο COVID-19 αναμένεται να επηρεάσει αρνητικά τα προβλεπόμενα λειτουργικά αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές της Εταιρείας και του Ομίλου στους επόμενους 12 μήνες, η χρήση της αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας από τη Διοίκηση είναι κατάλληλη. Τέλος, οι σχετικές γνωστοποιήσεις που περιλαμβάνονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τις επιπτώσεις του COVID-19 είναι κατάλληλες.</p>



Άλλες Πληροφορίες

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι υπεύθυνα για τις Άλλες Πληροφορίες. Οι Άλλες Πληροφορίες, που περιέχονται στην προβλεπόμενη από το Ν. 3556/2007 Ετήσια Οικονομική Έκθεση, είναι οι Δηλώσεις των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, η Επεξηγηματική Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου και η Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης (αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών), τις οποίες λάβαμε πριν από την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης ελεγκτή.

Η γνώμη μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις Άλλες Πληροφορίες και, εκτός των όσων ρητά αναφέρουμε στο παρόν τμήμα της Έκθεσής μας δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου ή άλλης διασφάλισης επί αυτών.

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις Άλλες Πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό να εξετάσουμε εάν οι Άλλες Πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις ή τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες.

Εξετάσαμε εάν η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνει τις γνωστοποιήσεις οι οποίες απαιτούνται από το Ν. 4548/2018, και ότι έχει συνταχθεί η προβλεπόμενη από το άρθρο 152 του Ν. 4548/2018 Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης.

Με βάση τις εργασίες που εκτελέσαμε κατά τον έλεγχο μας, κατά τη γνώμη μας:

- Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσης που έληξε την 31/12/2020 αντιστοιχούν στις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις,
- Η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 150, 151, 153 και 154 του Ν. 4548/2018,
- Η Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που αναφέρονται στις περιπτώσεις γ και δ της παραγράφου 1 του άρθρου 152 του Ν. 4548/2018.

Επιπλέον με βάση τη γνώση και κατανόηση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία και τον Όμιλο «REDS Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης Ακινήτων και Υπηρεσιών» και το περιβάλλον τους, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου και στις Άλλες Πληροφορίες τις οποίες λάβαμε πριν από την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης ελεγκτή. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα σχετικά με το θέμα αυτό.



Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, τις απαιτήσεις του Ν. 4548/2018, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας και του Ομίλου να συνεχίσουν τις δραστηριότητες τους, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν το Διοικητικό Συμβούλιο είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία και τον Όμιλο ή να διακόψει τις δραστηριότητες τους ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσει σ' αυτές τις ενέργειες.

Οι υπεύθυνοι για τη διακυβέρνηση έχουν την ευθύνη εποπτείας της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς της Εταιρείας και του Ομίλου.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στο σύνολο τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα ΔΠΕ, που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Ως καθήκον του ελέγχου, σύμφωνα με τα ΔΠΕ που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, ασκούμε επαγγελματική κρίση και διατηρούμε επαγγελματικό σκεπτικισμό καθ' όλη τη διάρκεια του ελέγχου. Επίσης:

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας και του Ομίλου.



- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας και του Ομίλου να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία και ο Όμιλος να παύσουν να λειτουργούν ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.
- Συγκεντρώνουμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση των οντοτήτων ή των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων εντός του Ομίλου για την έκφραση γνώμης επί των εταιρικών και των ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, την επίβλεψη και την εκτέλεση του ελέγχου της Εταιρείας και του Ομίλου. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, το σχεδιαζόμενο εύρος και το χρονοδιάγραμμα του ελέγχου, καθώς και σημαντικά ευρήματα του ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων όποιων σημαντικών ελλείψεων στις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου εντοπίζουμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.

Επιπλέον, δηλώνουμε προς τους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση ότι έχουμε συμμορφωθεί με τις σχετικές απαιτήσεις δεοντολογίας περί ανεξαρτησίας και γνωστοποιούμε προς αυτούς όλες τις σχέσεις και άλλα θέματα που μπορεί εύλογα να θεωρηθεί ότι επηρεάζουν την ανεξαρτησία μας και τα σχετικά μέτρα προστασίας, όπου συντρέχει περίπτωση.

Από τα θέματα που γνωστοποιήθηκαν στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, καθορίζουμε τα θέματα εκείνα που ήταν εξέχουσας σημασίας για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας περιόδου και ως εκ τούτου αποτελούν τα κύρια θέματα ελέγχου. Περιγράφουμε τα θέματα αυτά στην έκθεση ελεγκτή.



Έκθεση επί άλλων νομικών και κανονιστικών απαιτήσεων

1. Συμπληρωματική Έκθεση προς την Επιτροπή Ελέγχου

Η γνώμη μας επί των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι συνεπής με την προβλεπόμενη από το άρθρο 11 του Κανονισμού ΕΕ 537/2014 Συμπληρωματική Έκθεσή μας προς την Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας.

2. Διορισμός Ελεγκτή

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας με την από 21/6/2006 απόφαση της ετήσιας τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων. Ο διορισμός μας έχει αδιαλείπτως ανανεωθεί, καλύπτοντας μια συνολική περίοδο ελέγχου 15 ετών, με βάση τις κατ' έτος λαμβανόμενες αποφάσεις της τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων.



ΠραϊσγουάτερχαουςΚούπερς
Ανώνυμη Ελεγκτική εταιρεία
Λ. Κηφισίας 268
152 32 Χαλάνδρι
Αρ Μ ΣΟΕΛ 113

Αθήνα, 29 Απριλίου 2021
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Φώτης Σμυρνής
Αρ Μ ΣΟΕΛ 52861

Δ. Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις (Ενοποιημένες & Εταιρικές)

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2020

Περιεχόμενα

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (Ενοποιημένη & Εταιρική).....	50
Κατάσταση Αποτελεσμάτων (Ενοποιημένη & Εταιρική).....	51
Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων (Ενοποιημένη & Εταιρική)	52
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (Ενοποιημένη & Εταιρική).....	53
Κατάσταση Ταμειακών Ροών (Ενοποιημένη & Εταιρική).....	55
Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων (Ενοποιημένων & Εταιρικών) ..	56
1 Γενικές πληροφορίες.....	56
2 Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών	56
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	56
2.1.1. Συνέχιση Δραστηριότητας.....	57
2.1.2. Μακροοικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα	58
2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες	59
2.3 Συγκριτικές πληροφορίες	62
2.4 Στρογγυλοποιήσεις	62
2.5 Ενοποίηση	62
2.6 Πληροφόρηση κατά τομέα	63
2.7 Συναλλαγματικές μετατροπές.....	64
2.8 Επενδύσεις σε ακίνητα	64
2.9 Μισθώσεις	65
2.10 Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις	66
2.11 Ασώματες Ακινήτοποιήσεις	66
2.12 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.....	66
2.13 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία.....	67
2.14 Αποθέματα.....	68
2.15 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	69
2.16 Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα	69
2.17 Δεσμευμένες καταθέσεις	69
2.18 Μετοχικό κεφάλαιο	69
2.19 Δανεισμός.....	69
2.20 Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία.....	70
2.21 Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία	71
2.22 Παροχές στο προσωπικό	72
2.23 Προβλέψεις.....	73
2.24 Αναγνώριση εσόδων.....	73
2.25 Διανομή μερισμάτων	73
2.26 Προμηθευτές και λοιποί πιστωτές	73
2.27 Κόστη δανεισμού.....	74
2.28 Έσοδα και Έξοδα από Τόκους	74
3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	75

3.1	Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου.....	75
3.2	Προσδιορισμός των ευλόγων αξιών	77
3.3	Διαχείριση κεφαλαίων	78
4	Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοικήσεως.....	79
5	Πληροφόρηση κατά τομέα	81
6	Επενδύσεις σε ακίνητα.....	82
7	Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις.....	85
8	Ασώματες Ακινήτοποιήσεις	87
9	Δικαιώματα χρήσης παγίων – ΔΠΧΑ 16 μισθώσεις.....	88
10	Επενδύσεις σε θυγατρικές	90
11	Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων	90
12	Πελάτες & λοιπές απαιτήσεις.....	91
13	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	92
14	Δεσμευμένες καταθέσεις.....	93
15	Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικό υπέρ το άρτιο	93
16	Λοιπά Αποθεματικά	94
17	Προβλέψεις για λοιπές υποχρεώσεις & έξοδα (μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις).....	95
18	Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.....	96
19	Δάνεια.....	96
20	Παράγωγα Χρηματοοικονομικά Προϊόντα	98
21	Αναβαλλόμενη φορολογία.....	98
22	Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού	100
23	Έσοδα μίσθωσης των επενδύσεων σε ακίνητα	102
24	Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα)	103
25	Έξοδα ανά κατηγορία	103
26	Παροχές σε εργαζομένους.....	104
27	Φόρος εισοδήματος.....	104
28	Έσοδα από μερίσματα	105
29	Λοιπά έσοδα / έξοδα εκμετάλλευσης	106
30	Κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή.....	106
31	Μερίσματα ανά μετοχή.....	106
32	Ενδεχόμενες υποχρεώσεις.....	106
33	Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	107
34	Λοιπές σημειώσεις	108
35	Γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού	108

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (Ενοποιημένη & Εταιρική)

Σημείωση	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	
	31-Δεκ-20	31-Δεκ-19	31-Δεκ-20	31-Δεκ-19
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό				
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	7	271.426	225.775	-
Ασώματες ακινητοποιήσεις	8	43.505	32.992	-
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	124.922.693	125.853.197	8.740.114
Επενδύσεις σε θυγατρικές	10	-	-	36.368.250
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	21	-	-	45.508
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων	11	1.166.612	1.166.612	1.166.612
Δικαιώματα χρήσης πταγίων	9	104.989	169.596	47.275
Δεσμευμένες καταθέσεις	14	2.838.481	1.187.014	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	12	6.700	6.700	3.100
		129.354.406	128.641.887	46.370.859
Κυκλοφορούν ενεργητικό				
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	12	3.189.418	3.254.226	1.548.799
Δεσμευμένες καταθέσεις	14	3.701.509	5.548.389	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	13	1.661.841	1.783.718	481.135
		8.552.768	10.586.333	2.029.934
Σύνολο ενεργητικού		137.907.174	139.228.221	48.400.793
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ				
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους				
Μετοχικό κεφάλαιο	15	75.239.698	75.239.698	75.239.698
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	15	1.434.519	1.434.519	1.434.519
Λοιπά αποθεματικά	16	2.080.648	2.376.119	5.395.238
Κέρδη εις νέον		14.901.859	14.786.537	(41.165.771)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		93.656.724	93.836.873	40.903.684
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Δάνεια μακροπρόθεσμα	19	33.623.527	16.807.777	2.137.500
Υποχρέωση μισθώσεων	9	76.577	126.718	43.523
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού	22	265.452	236.175	189.615
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	21	1.527.280	1.221.500	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	18	1.206.159	1.189.885	-
Προβλέψεις για λοιπές υποχρεώσεις & έξοδα	17	750.000	750.000	750.000
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	20	959.448	1.039.313	-
		38.408.443	21.371.368	3.120.637
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	18	2.527.175	5.119.269	1.362.994
Δάνεια βραχυπρόθεσμα	19	3.192.889	18.777.344	3.000.000
Υποχρέωση μισθώσεων	9	51.944	53.366	13.478
Λοιπές προβλέψεις	27	70.000	70.000	-
		5.842.007	24.019.979	4.376.472
Σύνολο υποχρεώσεων		44.250.450	45.391.348	7.497.109
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		137.907.174	139.228.221	48.400.793

Οι σημειώσεις στις σελίδες 56 έως 109 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Αποτελεσμάτων (Ενοποιημένη & Εταιρική)

Σημ.	ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	
	01/01-31/12/2020	01/01-31/12/2019	01/01-31/12/2020	01/01-31/12/2019
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	23	6.501.090	6.822.493	-
Έσοδα από πώληση ακινήτων		-	-	-
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών		-	50.000	-
Μείον : Δαπάνες εκμετάλλευσης	25	(2.495.561)	(2.643.276)	-
Μικτό αποτέλεσμα από την επενδυτική δραστηριότητα		4.005.529	4.229.217	-
Λειτουργικά έξοδα	25	(2.417.393)	(2.812.020)	(981.303)
Απομειώσεις συμμετοχών		-	-	(560.000)
Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)	29	676.899	149.106	153.374
Λειτουργικά κέρδη/(ζημιές)		2.265.035	1.566.302	(827.929)
Έσοδα από συμμετοχές	28	338.372	135.326	1.938.372
Χρηματοοικονομικά έσοδα	24	29.736	14.385	234
Χρηματοοικονομικά έξοδα	24	(1.906.922)	(1.355.414)	(423.400)
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων		726.221	360.599	687.278
Φόρος εισοδήματος	27	(610.899)	(420.548)	1.061
Κέρδη/(ζημιές) χρήσης		115.321	(59.949)	688.339
Κατανέμονται σε:				
-Μετόχους της μητρικής		115.321	(59.949)	688.339
-Μη ελέγχουσες συμμετοχές		-	-	-
		115.321	(59.949)	688.339
Κέρδη / (ζημιές) ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)				
Βασικά & προσαρμοσμένα	30	0,0020	(0,0010)	0,0120

Οι σημειώσεις στις σελίδες 56 έως 109 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων (Ενοποιημένη & Εταιρική)

Σημ.	ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	
	01/01-31/12/2020	01/01-31/12/2019	01/01-31/12/2020	01/01-31/12/2019
Καθαρά κέρδη / (ζημιές) χρήσης	115.321	(59.949)	688.339	(1.575.328)
Λοιπά Συνολικά Έσοδα				
Στοιχεία που μπορούν να ανακαταταχθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα				
Συναλλαγματικές διαφορές	16 (325.568)	(477.193)	-	-
Αντιστάθμιση ταμειακών ροών	16 48.141	52.055	-	-
Λοιπά	-	-	-	-
Στοιχεία που δεν ανακατατάσσονται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα				
Αποθεματικό περιουσιακών στοιχείων σε εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων	-	359.600	-	359.600
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές)	16 (18.044)	1.859	(8.277)	(4.798)
Λοιπά συνολικά έσοδα / (Έξοδα) χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους)	(295.471)	(63.679)	(8.277)	354.802
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα/ (Έξοδα) μετά από φόρους	(180.150)	(123.628)	680.062	(1.220.526)
Κατανέμονται σε:				
-Μετόχους της μητρικής	(180.150)	(123.628)	680.062	(1.220.526)
-Μη ελέγχουσες συμμετοχές	-	-	-	-

Οι σημειώσεις στις σελίδες 56 έως 109 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (Ενοποιημένη & Εταιρική)

Σημ.	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>				Σύνολο
	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	
1 Ιανουαρίου 2019	75.239.698	1.434.519	2.367.760	14.918.524	93.960.501
Καθαρό κέρδος/(ζημιές) χρήσης	-	-	-	(59.949)	(59.949)
Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης					
Συναλλαγματικές διαφορές	16	-	(477.193)	-	(477.193)
Μεταβολή αξίας Αντιστάθμισης ταμειακών Ρωών	16	-	52.055	-	52.055
Αποθεματικό περιουσιακών στοιχείων σε εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων	16	-	359.600	-	359.600
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)	16	-	1.859	-	1.859
Λοιπά συνολικά έσοδα/(έξοδα) χρήσης (καθαρά μετά από φόρους)					
Συγκεντρωτικά Συνολικά έσοδα/(έξοδα) χρήσης			(63.679)	(59.949)	(123.628)
Μεταφορά σε Αποθεματικά	-	-	72.038	(72.038)	-
31 Δεκεμβρίου 2019	75.239.698	1.434.519	2.376.119	14.786.537	93.836.873
1 Ιανουαρίου 2020	75.239.698	1.434.519	2.376.119	14.786.537	93.836.873
Καθαρό κέρδος/(ζημιές) χρήσης	-	-	-	115.321	115.321
Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης					
Συναλλαγματικές διαφορές	16	-	(325.568)	-	(325.568)
Μεταβολή αξίας Αντιστάθμισης ταμειακών Ρωών	16	-	48.141	-	48.141
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)	16	-	(18.044)	-	(18.044)
Λοιπά συνολικά έσοδα/(έξοδα) χρήσης (καθαρά μετά από φόρους)					
Συγκεντρωτικά Συνολικά έσοδα/(έξοδα) χρήσης			(295.471)	115.321	(180.149)
31 Δεκεμβρίου 2020	75.239.698	1.434.519	2.080.648	14.901.858	93.656.724

Οι σημειώσεις στις σελίδες 56 έως 109 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Σημ.	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ				Σύνολο
	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	
1 Ιανουαρίου 2019	75.239.698	1.434.519	5.048.713	(40.278.782)	41.444.149
Καθαρό κέρδος/(ζημιές) χρήσης	-	-	-	(1.575.328)	(1.575.328)
Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης					
Αποθεματικό περιουσιακών στοιχείων σε εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων	16	-	359.600	-	359.600
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)	16	-	(4.798)	-	(4.798)
Λοιπά συνολικά έσοδα/(έξοδα) χρήσης (καθαρά μετά από φόρους)					
Συγκεντρωτικά Συνολικά έσοδα/(έξοδα) χρήσης	-	-	354.802	-	354.802
31 Δεκεμβρίου 2019	75.239.698	1.434.519	5.403.515	(41.854.110)	40.223.622
1 Ιανουαρίου 2020	75.239.698	1.434.519	5.403.515	(41.854.110)	40.223.622
Καθαρό κέρδος/(ζημιές) χρήσης	-	-	-	688.339	688.339
Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης					
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)	16	-	(8.277)	-	(8.277)
Λοιπά συνολικά έσοδα/(έξοδα) χρήσης (καθαρά μετά από φόρους)					
Συγκεντρωτικά Συνολικά έσοδα/(έξοδα) χρήσης	-	-	(8.277)	688.339	680.062
31 Δεκεμβρίου 2020	75.239.698	1.434.519	5.395.238	(41.165.771)	40.903.684

Οι σημειώσεις στις σελίδες 56 έως 109 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών (Ενοποιημένη & Εταιρική)

	Σημ.	ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	
		31-Δεκ-20	31-Δεκ-19	31-Δεκ-20	31-Δεκ-19
Λειτουργικές δραστηριότητες					
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων		726.221	360.599	687.278	(1.575.438)
<i>Πλέον/μείον προσαρμογές για:</i>					
Αποσβέσεις	6,7,8,9	1.770.521	1.473.031	41.350	39.241
Απομειώσεις		-	-	-	560.000
Προβλέψεις	22	5.536	20.157	4.421	5.468
Συναλλαγματικές διαφορές		(3.117)	(4.264)	-	-
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη & ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας		(368.108)	(149.711)	(1.938.606)	(135.383)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		1.908.746	1.359.125	423.399	363.598
<i>Πλέον/μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες :</i>					
Μείωση / (αύξηση) απ οθεμάτων		-	-	-	-
Μείωση / (αύξηση) απ απήσεων		(586.238)	(1.994.041)	44.949	219.640
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		1.515.784	3.078.390	641.899	(60.810)
<i>Μείον :</i>					
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα		(2.459.320)	(1.433.757)	(671.127)	(361.485)
Καταβλημένοι φόροι		(351.493)	(352.111)	-	-
Σύνολο εισροών/(εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		2.158.533	2.357.418	(766.437)	(945.169)
Επενδυτικές δραστηριότητες					
(Αύξηση)/ μείωση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών, συγγενών, & λοιπών κοινοπραξιών	10	-	-	1.358.030	(385.110)
Μερίσματα εισπραχθέντα	10, 28	-	270.651	1.600.000	270.651
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων και επενδύσεων σε ακίνητα	6,7,8	(3.859.555)	(12.351.443)	-	-
Τόκοι εισπραχθέντες		29.736	103.338	234	57
Σύνολο εισροών/(εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)		(3.829.819)	(11.977.454)	2.958.264	(114.401)
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες					
Δάνεια αναληφθέντα		35.872.000	12.000.000	-	1.190.000
Αποπληρωμή δανεισμού		(34.459.150)	(211.818)	(2.000.000)	-
Δεσμευμένες καταθέσεις	14	195.412	(697.227)	-	-
Πληρωμές κεφαλαίου υποχρεώσεων μίσθωσης		(58.855)	(51.870)	(22.089)	(22.532)
Σύνολο εισροών/(εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		1.549.407	11.039.085	(2.022.089)	1.167.469
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα & ισοδύναμα περιόδου (α)+(β)+(γ)					
		(121.878)	1.419.050	169.738	107.898
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	13	1.783.718	364.669	311.396	203.498
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	13	1.661.840	1.783.718	481.135	311.396

Οι σημειώσεις στις σελίδες 56 έως 109 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων (Ενοποιημένων & Εταιρικών)

1 Γενικές πληροφορίες

Η Εταιρία και ο Όμιλος δραστηριοποιείται στον κλάδο “Διαχείριση Ακίνητης Περιουσίας”. Η κύρια δραστηριότητα της είναι η ανάπτυξη, πώληση και εκμετάλλευση ακινήτων ιδιόκτητων ή λειτουργικά μισθωμένων. Ο Όμιλος δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και στη Ρουμανία.

Η Εταιρία έχει συσταθεί και είναι εγκατεστημένη στην Ελλάδα και η διεύθυνση της έδρας της είναι Ερμού 25 Ν. Κηφισιά Αττικής.

Η Εταιρία είναι θυγατρική της Εταιρίας ΕΛΛΑΚΤΩΡ ΑΕ (ποσοστό συμμετοχής 55,46%), η οποία είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις που συντάσσει η εταιρία ΕΛΛΑΚΤΩΡ ΑΕ με έδρα την Ελλάδα.

Οι μετοχές της Εταιρίας διαπραγματεύονται στο Χρηματιστήριο Αθηνών και κατατάσσεται στον δείκτη ATHEX Select.

Οι παρούσες ετήσιες ενοποιημένες και εταιρικές οικονομικές καταστάσεις (στο εξής αναφερόμενες ως «οικονομικές καταστάσεις») της 31.12.2020 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 28 Απριλίου 2021 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων. Είναι διαθέσιμες στη διεύθυνση του διαδικτύου της Εταιρείας <https://www.reds.gr> στην ενότητα «Ενημέρωση Επενδυτών», στην υποενότητα «Οικονομικά Στοιχεία»/ «Ισολογισμοί- Πιστοποιητικά Ορκωτών Ελεγκτών».

2 Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι βασικές λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων περιγράφονται παρακάτω. Αυτές οι αρχές έχουν εφαρμοσθεί με συνέπεια για όλες τις χρήσεις που παρουσιάζονται, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της REDS ΑΕ (η Εταιρία) και τις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και των θυγατρικών της (μαζί ο Όμιλος), για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2020.

Οι παρούσες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τον κανόνα του ιστορικού κόστους, εκτός από τα χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία έχουν κατηγοριοποιηθεί σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (συμπεριλαμβανομένων και των παραγώγων) ή μέσω λοιπών εσόδων.

Η σύνταξη χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσης από την Διοίκηση κατά την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών που έχουν υιοθετηθεί. Οι περιοχές που εμπεριέχουν σημαντικό βαθμό κρίσης ή πολυπλοκότητας, ή όπου υποθέσεις και εκτιμήσεις επηρεάζουν σημαντικά τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αναφέρονται στη Σημείωση 4.

2.1.1. Συνέχιση Δραστηριότητας

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2020 προετοιμάζονται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και παρουσιάζουν εύλογα την χρηματοοικονομική θέση, τα αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές του Ομίλου με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

Οι δραστηριότητες του Ομίλου στην Ελλάδα είναι σημαντικές και οι τρέχουσες μακροοικονομικές συνθήκες ενδέχεται να επηρεάσουν τον Όμιλο ως ακολούθως :

- Μείωση της κατανάλωσης η οποία ενδέχεται να επηρεάσει αρνητικά το ύψος των πωλήσεων των καταστημάτων και γενικότερα την απόδοση του εμπορικού κέντρου.
- Ενδεχόμενη αδυναμία των πελατών να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις, είτε λόγω του περιορισμού της οικονομικής τους δραστηριότητας είτε λόγω της αδυναμίας του εγχώριου τραπεζικού συστήματος
- Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων ως αποτέλεσμα της μείωσης στην εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα

Παρά την ύπαρξη των προαναφερόμενων κινδύνων οι δραστηριότητες του Ομίλου συνεχίζονται κανονικά. Η Διοίκηση αξιολογεί διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις στον Όμιλο, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν αρνητικών επιπτώσεων, αλλά και για την αξιοποίηση των θετικών εξελίξεων. Μετά από προσεκτική εξέταση, ο Όμιλος θεωρεί ότι: (α) η βάση της συνεχούς δραστηριότητας προετοιμασίας των χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν επηρεάζεται, (β) τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις του Ομίλου παρουσιάζονται ορθά σε σχέση με τις λογιστικές αρχές που εφαρμόζει ο Όμιλος και (γ) έχουν σχεδιαστεί προγράμματα λειτουργίας και δράσεις για την αντιμετώπιση προβλημάτων που ενδέχεται να προκύψουν αναφορικά με τις δραστηριότητες του Ομίλου.

Επίδραση Covid-19

Για τον Όμιλο και στον τομέα Ανάπτυξης Ακινήτων η υγειονομική απειλή του COVID-19 επηρέασε και επηρεάζει τις συνθήκες και τα δεδομένα που επικράτησαν και επικρατούν στην αγορά. Λόγω των μέτρων για τον περιορισμό της εξάπλωσης της πανδημίας, με απόφαση της Κυβέρνησης αναστάλη η λειτουργία των εμπορικών κέντρων από την 13.03.2020 μέχρι και την 04.05.2020, οπότε το Smart Park επανεκκίνησε σταδιακά τη λειτουργία του με περιορισμένο αριθμό καταστημάτων, ενώ την 11.05.2020 το σύνολο των καταστημάτων άρχισε να επαναλειτουργεί. Επιπλέον, σύμφωνα με Πράξη Νομοθετικού Περιεχομένου, δόθηκε απαλλαγή στους μισθωτές επαγγελματικής μίσθωσης, από την υποχρέωση καταβολής του 40% του συνολικού μισθώματος για τους μήνες Μάρτιο, Απρίλιο, Μάιο και Ιούνιο 2020. Σύμφωνα με Υπουργική απόφαση δόθηκε απαλλαγή με παράταση της απόφασης και για τους μήνες Ιούλιο έως Σεπτέμβριο στα καταστήματα επιχειρήσεων εστίασης, προβολής κινηματογραφικών ταινιών και πολιτισμού. Με αποφάσεις της Ελληνικής Κυβέρνησης, λόγω νέων έκτακτων μέτρων για την αντιμετώπιση της πανδημίας, ακολούθησαν οι υποχρεωτικές απαλλαγές μισθωμάτων κατά 40% για τους μήνες Νοέμβριο και Δεκέμβριο 2020. Ως αποτέλεσμα των ανωτέρω, τα έσοδα του σταθερού μισθώματος για τους μήνες Μάρτιο έως και Δεκέμβριο του 2020 είναι μειωμένα κατά €1,3 εκατ. και έχει πλήρως αποτυπωθεί στα οικονομικά αποτελέσματα του Ομίλου για την περίοδο από 01.01.2020 έως 31.12.2020, παρά το γεγονός ότι η επίδραση αυτή αντισταθμίστηκε από την επέκταση του εμπορικού πάρκου και την αύξηση των εμπορικών μισθώσεων.

Η Διοίκηση της Ομίλου θεωρεί ότι δεν υπάρχει ουσιαστικός κίνδυνος για επισφάλειες, πέρα από αυτές για τις οποίες έχουν ήδη σχηματιστεί επαρκείς προβλέψεις. Επιπρόσθετα ο πιστωτικός κίνδυνος των πελατών περιορίζεται σημαντικά λόγω της πολιτικής του Ομίλου να λαμβάνει τραπεζικές εγγυητικές επιστολές από τους μισθωτές. Βλέπε Σημείωση 3.1.

Δεδομένης της αβεβαιότητας από την εξέλιξη της πανδημίας και των ενδεχόμενων μελλοντικών επιπτώσεων στις αγορές ακινήτων τόσο στη χώρα μας όσο και διεθνώς, αλλά και ελλείψει επαρκών συγκριτικών στοιχείων, δημιουργούνται συνθήκες εκτιμητικής αβεβαιότητας. Αναφορικά όμως με τις αξίες των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου, ο κίνδυνος απομείωσης αξίας, ως αποτέλεσμα της επίδρασης του COVID-19, είναι περιορισμένος λόγω του γεγονότος ότι τα επενδυτικά ακίνητα σύμφωνα με τις λογιστικές αρχές που ακολουθεί ο Όμιλος επιμετρούνται σε κόστος κι όχι σε εύλογη αξία. Βλέπε Σημείωση 6.

Σημειώνεται, ότι ο Όμιλος έχει βελτιώσει σημαντικά τη ρευστότητά του κατά την ημερομηνία ισολογισμού εξαιτίας της μετατροπής βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων σε μακροπρόθεσμες, καθώς για τις ανάγκες χρηματοδότησης της νέας επέκτασης του «Smart Park», η θυγατρική εταιρεία ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ, υπέγραψε την 14/5/2020 σύμβαση κοινού ομολογιακού δανείου έως του ποσού των 41,5 εκ. € (36,5εκ.+5εκ.δάνειο ΦΠΑ), στο οποίο συμπεριλαμβάνεται η αναχρηματοδότηση του υφιστάμενου δανεισμού ποσού 15,3 εκ. €. Βλέπε Σημείωση 19.

Επιπτώσεις της Πανδημίας Covid-19 για το έτος 2021

Οι επιπτώσεις της πανδημίας συνεχίζουν να επηρεάζουν την οικονομική κατάσταση του Ομίλου για το έτος 2021. Η Κυβέρνηση με νομοθετική ρύθμιση αποφάσισε να απαλλάξει τους μισθωτές από την καταβολή του συνόλου του μισθωμάτός τους για τους μήνες Ιανουάριο έως Απρίλιο. Αντίστοιχα για το ίδιο χρονικό διάστημα η οι εκμισθωτές (νομικά πρόσωπα) θα λάβουν ως αποζημίωση το 60% των μισθωμάτων. Λαμβάνοντας υπόψη τις παραπάνω νομοθετικές ρυθμίσεις, η επίπτωση στα συνολικά έσοδα για το τετράμηνο του 2021 ανέρχεται στο ποσό των € 0,9 εκ. περίπου. Δεδομένου ότι την κύρια δραστηριότητα του Ομίλου αποτελεί η λειτουργία του Εμπορικού Πάρκου «Smart Park», μετά τις κυβερνητικές αποφάσεις, η Εταιρία και ο Όμιλος έχουν προσαρμόσει το τρόπο λειτουργίας προκειμένου να ανταποκριθούν στις ανάγκες και τον περιορισμό των επιπτώσεων στο ελάχιστο δυνατό.

Η Διοίκηση της Εταιρίας έχει πραγματοποιήσει όλες τις απαραίτητες αναλύσεις προκειμένου να επιβεβαιώσει την ταμειακή της επάρκεια σε επίπεδο Εταιρίας, αλλά και Ομίλου. Τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου είναι επαρκή για να εξασφαλίσουν την κάλυψη των ανειλημμένων υποχρεώσεών του. Επιπρόσθετα σύμφωνα με τις εκτιμήσεις προβλέπεται ότι οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες των δανείων του Ομίλου θα συνεχίσουν να ικανοποιούνται.

2.1.2. Μακροοικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα

Η οικονομική δραστηριότητα παγκοσμίως συρρικνώθηκε σημαντικά κατά το 2020 λόγω των σοβαρών επιπτώσεων του κορωνοϊού και την εφαρμογή lockdowns. Η κατανάλωση μειώθηκε, ενώ οι υπηρεσίες, η βιομηχανική παραγωγή και η κατασκευαστική δραστηριότητα έχουν υποστεί έντονες αναταράξεις. Η εξέλιξη αυτή οδήγησε σε μείωση του ΑΕΠ κατά 6,8% στις χώρες της Ευρωζώνης.

Στην πιο πρόσφατη οικονομική έκθεση της για την Ελλάδα που δημοσιεύθηκε το Φεβρουαρίου 2021 (“Winter 2021 Economic Forecasts”), η Ευρωπαϊκή Επιτροπή προβλέπει ότι η μείωση του ΑΕΠ το 2020 διαμορφώθηκε σε -10%, και αναμένει ότι θα ανακάμψει το 2021 με ρυθμό +3,5%.

Με σκοπό την αντιμετώπιση της οικονομικής κρίσης λόγω κορωνοϊού, η Ευρωπαϊκή Ένωση κατέληξε σε ιστορική συμφωνία για νέο επταετή προϋπολογισμό για την περίοδο 2021-2027, ύψους €1.074 δισ. και Ταμείο Ανάκαμψης ύψους €750 δισ., από το οποίο η Ελλάδα θα λάβει συνολικά πάνω από €70 δισ.. Από το Ταμείο Ανάκαμψης η Ελλάδα θα λάβει €32 δισ. εκ των οποίων τα €19,5 δισ. αφορούν επιχορηγήσεις και τα €12,5 δισ. δάνεια, ενώ επιπρόσθετα θα λάβει σχεδόν €40 δισ. από το Πολυετές Δημοσιονομικό πλαίσιο μέσω ΕΣΠΑ και Κοινής Αγροτικής Πολιτικής κατά την περίοδο 2021-2027. Η ελληνική Κυβέρνηση έχει δηλώσει ότι οι υποδομές είναι από τους τομείς προτεραιότητας για τη διοχέτευση των παραπάνω κεφαλαίων.

Η Διοίκηση αξιολογεί διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις στον Όμιλο, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν αρνητικών επιπτώσεων αλλά και για την αξιοποίηση των θετικών εξελίξεων.

2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν κατά την 01.01.2020 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 γρήση

ΔΠΧΑ 3 (Τροποποιήσεις) «Ορισμός συνένωσης επιχειρήσεων»

Ο νέος ορισμός εστιάζει στην έννοια της απόδοσης μιας επιχείρησης με τη μορφή παροχής αγαθών και υπηρεσιών στους πελάτες σε αντίθεση με τον προηγούμενο ορισμό ο οποίος εστίαζε στις αποδόσεις με τη μορφή μερισμάτων, χαμηλότερου κόστους ή άλλου οικονομικού οφέλους σε επενδυτές και λοιπά μέρη. Επιπλέον αποσαφηνίζει ότι, για να θεωρηθεί επιχείρηση, ένα ολοκληρωμένο σύνολο δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων πρέπει να περιλαμβάνει τουλάχιστον μια εισροή και μια ουσιαστική διαδικασία που από κοινού συνεισφέρουν σημαντικά στην ικανότητά του να δημιουργεί εκροή. Τέλος εισάγει την δυνατότητα προαιρετικής εξέτασης (η εξέταση συγκέντρωσης) με την οποία απλουστεύεται η εκτίμηση του κατά πόσον ένα αποκτηθέν σύνολο δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων δεν αποτελεί επιχείρηση. Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν είχε σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

ΔΛΠ 1 και ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Ορισμός του ουσιώδους»

Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν τον ορισμό του ουσιώδους και πώς πρέπει να χρησιμοποιείται, συμπληρώνοντας τον ορισμό με οδηγίες οι οποίες παρέχονταν έως τώρα σε άλλα σημεία των ΔΠΧΑ. Επιπλέον, έχουν βελτιωθεί οι διευκρινίσεις που συνοδεύουν τον ορισμό. Τέλος, οι τροποποιήσεις διασφαλίζουν ότι ο ορισμός του ουσιώδους εφαρμόζεται με συνέπεια σε όλα τα ΔΠΧΑ. Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν είχε σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39 και ΔΠΧΑ 7 (Τροποποιήσεις) «Αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς»

Οι τροποποιήσεις αλλάζουν ορισμένες απαιτήσεις σχετικά με τη λογιστική αντιστάθμισης κινδύνου ώστε να παρέχουν διευκόλυνση σχετικά με τις πιθανές επιπτώσεις της αβεβαιότητας που θα προκαλέσει η αλλαγή των επιτοκίων αναφοράς. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να παρέχουν πρόσθετες πληροφορίες στους επενδυτές σχετικά με τις σχέσεις αντιστάθμισής τους, οι οποίες επηρεάζονται άμεσα από αυτές τις αβεβαιότητες. Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν είχε σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους**ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιουνίου 2020)**

Η τροποποίηση παρέχει στους μισθωτές (αλλά όχι τους εκμισθωτές) τη δυνατότητα προαιρετικής εξαίρεσης από την εκτίμηση του κατά πόσον η παραχώρηση σε ενοίκιο που σχετίζεται με τον COVID-19 είναι τροποποίηση της μίσθωσης. Οι μισθωτές μπορούν να επιλέξουν να λογιστικοποιήσουν τις παραχωρήσεις σε ενοίκια με τον ίδιο τρόπο που θα έκαναν για αλλαγές που δεν είναι τροποποιήσεις μισθώσεων. Η εφαρμογή της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19 – Παράταση περιόδου εφαρμογής» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Απριλίου 2021)

Η τροποποίηση παρατείνει την εφαρμογή της πρακτικής διευκόλυνσης που δόθηκε για τις παραχωρήσεις σε ενοίκια κατά ένα έτος για να καλύψει τις μειώσεις στα ενοίκια που οφείλονται στις ή έως τις 30 Ιουνίου 2022. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η εφαρμογή της τροποποίησης αναμένεται να έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4 και ΔΠΧΑ 16 (Τροποποιήσεις) «Αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς – Φύση 2» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2021)

Οι τροποποιήσεις συμπληρώνουν αυτές που εκδόθηκαν το 2019 και επικεντρώνονται στις επιπτώσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις όταν μια εταιρεία αντικαθιστά το παλιό επιτόκιο αναφοράς με ένα εναλλακτικό επιτόκιο αναφοράς ως αποτέλεσμα της αναμόρφωσης. Πιο συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις σχετίζονται με το πώς μια εταιρεία θα λογιστικοποιήσει τις αλλαγές στις συμβατικές ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών μέσων, πώς θα λογιστικοποιήσει τις αλλαγές στις σχέσεις αντιστάθμισής της και τις πληροφορίες που πρέπει να γνωστοποιήσει. Η εφαρμογή των τροποποιήσεων δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

ΔΛΠ 16 (Τροποποίηση) «Ενσώματα πάγια – Έσοδα πριν από την προβλεπόμενη χρήση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Η τροποποίηση απαγορεύει στην οντότητα να αφαιρεί από το κόστος ενσώματου παγίου τυχόν έσοδα που λαμβάνονται από την πώληση ειδών που παράγονται ενώ η οντότητα προετοιμάζει το πάγιο για την προοριζόμενη χρήση του. Απαιτεί επίσης από τις οντότητες να γνωστοποιούν χωριστά τα ποσά των εσόδων και των δαπανών που σχετίζονται με τέτοια παραγόμενα είδη που δεν αποτελούν αποτέλεσμα της συνήθους δραστηριότητας της οντότητας. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η εφαρμογή της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

ΔΛΠ 37 (Τροποποίηση) «Επαχθείς συμβάσεις – Κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι «το κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» περιλαμβάνει το άμεσα σχετιζόμενο κόστος της εκπλήρωσης αυτής της σύμβασης και την κατανομή άλλων δαπανών που σχετίζονται άμεσα με την εκτέλεσή της. Η τροποποίηση διευκρινίζει επίσης ότι, προτού αναγνωριστεί χωριστή πρόβλεψη για επαχθή σύμβαση, μια οντότητα αναγνωρίζει τυχόν ζημιά απομείωσης στα περιουσιακά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπλήρωση της σύμβασης, και όχι σε περιουσιακά στοιχεία που ήταν αφοσιωμένα μόνο στη συγκεκριμένη σύμβαση. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η εφαρμογή της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

ΔΠΧΑ 3 (Τροποποίηση) «Αναφορά στο Εννοιολογικό Πλαίσιο» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Η τροποποίηση επικαιροποίησε το πρότυπο ώστε να αναφέρεται στο Εννοιολογικό Πλαίσιο για τη Χρηματοοικονομική Αναφορά που εκδόθηκε το 2018, όταν πρέπει να προσδιοριστεί τι συνιστά περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση σε μία συνένωση επιχειρήσεων. Επιπλέον, προστέθηκε μια εξαίρεση για ορισμένους τύπους υποχρεώσεων και ενδεχόμενων υποχρεώσεων που αποκτήθηκαν σε μια συνένωση επιχειρήσεων. Τέλος, διευκρινίζεται ότι ο αποκτών δεν πρέπει να αναγνωρίζει ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία, όπως ορίζονται στο ΔΛΠ 37, κατά την ημερομηνία απόκτησης. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η εφαρμογή της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι υποχρεώσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες βάσει των δικαιωμάτων που είναι σε ισχύ στη λήξη της περιόδου αναφοράς. Η ταξινόμηση δεν επηρεάζεται από τις προσδοκίες της οντότητας ή από γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς. Επιπλέον, η τροποποίηση αποσαφηνίζει τη σημασία του όρου «διακανονισμός» μιας υποχρέωσης του ΔΛΠ 1. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η εφαρμογή της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Παρουσίαση των Οικονομικών καταστάσεων» και Δεύτερη Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ «Γνωστοποίηση λογιστικών πολιτικών» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να παρέχουν πληροφορίες ως προς τις λογιστικές τους πολιτικές όταν αυτές είναι ουσιώδεις και παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την έννοια του ουσιώδους όταν αυτή εφαρμόζεται σε γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η εφαρμογή των τροποποιήσεων δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν το πώς θα πρέπει οι εταιρείες να διακρίνουν τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές από τις αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η εφαρμογή των τροποποιήσεων δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2018–2020 (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιλαμβάνουν αλλαγές σε τέσσερα ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η εφαρμογή των τροποποιήσεων δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

Η τροποποίηση εξετάζει ποια έξοδα πρέπει να περιληφθούν στην αξιολόγηση του 10% για την αποαγνώριση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Τα σχετικά κόστη ή αμοιβές θα μπορούσαν να καταβληθούν είτε σε τρίτους είτε στον δανειστή. Σύμφωνα με την τροποποίηση, το κόστος ή οι αμοιβές που καταβάλλονται σε τρίτους δεν θα συμπεριληφθούν στην αξιολόγηση του 10%.

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

Η τροποποίηση αφαιρέσει το παράδειγμα για πληρωμές από τον εκμισθωτή σχετικά με τις βελτιώσεις μισθωμάτων στο επεξηγηματικό παράδειγμα 13 του προτύπου, προκειμένου να εξαλειφθεί οποιαδήποτε πιθανή σύγχυση σχετικά με τον χειρισμό των κινήτρων μίσθωσης.

2.3 Συγκριτικές πληροφορίες

Όπου χρειάζεται τα συγκριτικά ποσά έχουν προσαρμοστεί για να συνάδουν με τις αλλαγές στην παρουσίαση κατά την παρούσα χρήση.

2.4 Στρογγυλοποιήσεις

Τα ποσά που εμπεριέχονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν στρογγυλοποιηθεί σε ευρώ, διαφορές που ενδέχεται να υπάρχουν οφείλονται σε αυτές τις στρογγυλοποιήσεις.

2.5 Ενοποίηση

Όλες οι εταιρείες του Ομίλου ελέγχονται πλήρως από την μητρική εταιρία.

Θυγατρικές είναι οι επιχειρήσεις πάνω στις οποίες ασκείται έλεγχος από τη μητρική. Ο Όμιλος ελέγχει μια οντότητα όταν ο Όμιλος εκτίθεται ή έχει δικαιώματα σε μεταβλητά έσοδα από τη συμμετοχή του στην οντότητα και έχει την ικανότητα να επηρεάζει τα έσοδα αυτά μέσω της δυνατότητάς του να επηρεάσει τις δραστηριότητες της οντότητας. Οι θυγατρικές ενοποιούνται με ολική ενοποίηση από την ημερομηνία που αποκτάται ο έλεγχος επ' αυτών και παύουν να ενοποιούνται από την ημερομηνία κατά την οποία παύει ο έλεγχος.

Ο Όμιλος χρησιμοποιεί τη μέθοδο απόκτησης για να λογιστικοποιήσει όλες τις επιχειρηματικές συνενώσεις, ανεξάρτητα από το αν οι συμμετοχικοί τίτλοι ή άλλα περιουσιακά στοιχεία αποκτώνται. Το τίμημα εξαγοράς μιας θυγατρικής αποτελείται από:

- την εύλογη αξία των στοιχείων ενεργητικού που μεταβιβάζονται
- τις υποχρεώσεις που αναλαμβάνονται από τον αποκτώντα προς τους προηγούμενους ιδιοκτήτες

- τα συμμετοχικά δικαιώματα που έχει εκδώσει ο Όμιλος.
- την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων ή υποχρεώσεων που προκύπτουν από συμφωνίες ενδεχόμενων ανταλλαγμάτων, και
- την εύλογη αξία τυχόν συμμετοχών στη θυγατρική που προϋπήρχαν της εξαγοράς.

Τα αποκτηθέντα αναγνωρίσιμα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις που έχουν αναληφθεί σε μια συνένωση επιχειρήσεων αρχικά επιμετρώνται, με ελάχιστες εξαιρέσεις, στην εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία κτήσης. Ανά περίπτωση εξαγοράς, ο Όμιλος αναγνωρίζει τυχόν μη ελέγχουσα συμμετοχή στη θυγατρική είτε στην εύλογη αξία είτε στην αξία του μεριδίου της μη ελέγχουσας συμμετοχής στην καθαρή θέση της θυγατρικής που αποκτήθηκε.

Τα έξοδα που σχετίζονται με την εξαγορά καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

Το υπερβάλλον ποσό μεταξύ του αθροίσματος

- του τιμήματος εξαγοράς
- του ποσού που αναγνωρίστηκε ως μη ελέγχουσες συμμετοχές και
- της εύλογης αξίας τυχόν μεριδίου του Ομίλου στη θυγατρική που προϋπήρχε της εξαγοράς, και της εύλογης αξίας της καθαρής θέσης της θυγατρικής που αποκτήθηκε αναγνωρίζεται ως υπεραξία. Αν τα ποσά αυτά είναι μικρότερα από την εύλογη αξία της καθαρής θέσης της θυγατρικής που αποκτήθηκε, η διαφορά αναγνωρίζεται απευθείας, στα αποτελέσματα ως κέρδος από αγορά ευκαιρίας.

της εύλογης αξίας της καθαρής θέσης της θυγατρικής που αποκτήθηκε αναγνωρίζεται ως υπεραξία. Αν τα ποσά αυτά είναι μικρότερα από την εύλογη αξία της καθαρής θέσης της θυγατρικής που αποκτήθηκε, η διαφορά αναγνωρίζεται απευθείας στα αποτελέσματα ως κέρδος από αγορά ευκαιρίας.

Διεταιρικές συναλλαγές, υπόλοιπα και μη πραγματοποιημένα κέρδη από συναλλαγές μεταξύ των εταιρειών του Ομίλου απαλείφονται. Οι μη πραγματοποιημένες ζημιές, επίσης απαλείφονται εκτός εάν η συναλλαγή παρέχει ενδείξεις απομείωσης του μεταβιβασθέντος περιουσιακού στοιχείου. Οι λογιστικές αρχές των θυγατρικών είναι ομοιόμορφες με αυτές που έχουν υιοθετηθεί από τον Όμιλο. Στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της μητρικής οι θυγατρικές αποτιμώνται στο κόστος μείον τυχόν απομείωση.

Σε περιπτώσεις συναλλαγών που αφορούν σε αυξήσεις του ποσοστού συμμετοχής του Ομίλου σε θυγατρικές, οι οποίες είναι εκτός του πεδίου εφαρμογής του ΔΠΧΑ 3, ο Όμιλος αναγνωρίζει την οποιαδήποτε επίπτωση που προκύπτει λόγω της διαφοράς της εύλογης αξίας του τιμήματος που πληρώθηκε και της λογιστικής αξίας των δικαιωμάτων τρίτων που αγοράζονται, άμεσα στα ίδια κεφάλαια.

2.6 Πληροφόρηση κατά τομέα

Η πληροφόρηση κατά τομέα συντάσσεται σύμφωνα με τις εσωτερικές αναφορές χρηματοοικονομικής πληροφόρησης που παρέχονται στον Πρόεδρο, το Διευθύνοντα Σύμβουλο και τα λοιπά εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, οι οποίοι συνιστούν τον κύριο λήπτη επιχειρηματικών αποφάσεων. Ο κύριος λήπτης επιχειρηματικών αποφάσεων ευθύνεται για τη διαμόρφωση της στρατηγικής, την κατανομή των πόρων και την αξιολόγηση της επίδοσης του κάθε επιχειρηματικού τομέα.

2.7 Συναλλαγματικές μετατροπές

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης.

Τα στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων των εταιρειών του Ομίλου επιμετρώνται βάσει του νομίσματος του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο κάθε εταιρία λειτουργεί («λειτουργικό νόμισμα»). Οι ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης της μητρικής Εταιρίας.

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με την χρήση των ισοτιμιών που ισχύουν κατά την ημερομηνία των συναλλαγών. Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από την εκκαθάριση τέτοιων συναλλαγών κατά την διάρκεια της χρήσης και από την μετατροπή των νομισματικών στοιχείων που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα με τις ισχύουσες ισοτιμίες κατά την ημερομηνία ισολογισμού, καταχωρούνται στα αποτελέσματα. Οι συναλλαγματικές διαφορές από μη νομισματικά στοιχεία που αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους, θεωρούνται ως τμήμα της εύλογης αξίας και συνεπώς καταχωρούνται όπου και οι διαφορές της εύλογης αξίας.

(γ) Εταιρείες του Ομίλου

Η μετατροπή των χρηματοοικονομικών καταστάσεων των εταιρειών του Ομίλου (καμία εκ των οποίων δεν έχει νόμισμα υπερπληθωριστικής οικονομίας), οι οποίες έχουν διαφορετικό λειτουργικό νόμισμα από το νόμισμα παρουσίασης του Ομίλου γίνεται ως εξής:

- i) Τα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις μετατρέπονται με τις ισοτιμίες που ισχύουν κατά την ημερομηνία του ισολογισμού,
- ii) Τα έσοδα και τα έξοδα μετατρέπονται με τις μέσες ισοτιμίες της περιόδου (εκτός εάν η μέση ισοτιμία δεν είναι λογική προσέγγιση της συσσωρευμένης επίδρασης των ισοτιμιών που ίσχυαν κατά τις ημερομηνίες των συναλλαγών, στην οποία περίπτωση τα έσοδα και έξοδα μετατρέπονται με τις ισοτιμίες που ίσχυαν τις ημερομηνίες των συναλλαγών) και
- iii) Οι προκύπτουσες συναλλαγματικές διαφορές καταχωρούνται στην κατάσταση λοιπών εισοδημάτων και μεταφέρονται στα αποτελέσματα με την πώληση των επιχειρήσεων αυτών.

2.8 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή για κεφαλαιουχικά κέρδη ή και τα δύο, και δεν χρησιμοποιούνται από τις εταιρείες του Ομίλου, κατηγοριοποιούνται ως επένδυση σε ακίνητα. Ακίνητα τα οποία κατασκευάζονται ή αναπτύσσονται για μελλοντική χρήση ως επενδυτικά κατηγοροποιούνται εξ' αρχής στις επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικόπεδα και κτίρια.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης, καθώς και αν είναι εφαρμόσιμο, του κόστους δανεισμού (σημείωση 2.27). Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρώνται σε κόστος μείον αποσβέσεις και τυχόν απομείωση. Τυχόν απομείωση των επενδύσεων σε ακίνητα αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα. Οι αποσβέσεις των επενδύσεων σε ακίνητα υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο, βάσει της ωφέλιμης ζωής τους που εκτιμάται σε 40 έτη, πλην των διατηρητέων μη ανακαινισθέντων κτιρίων τα οποία αποσβένονται σε 20 έτη. Ακίνητα τα οποία κατασκευάζονται ή αναπτύσσονται για μελλοντική χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, εμφανίζονται στο κόστος και δεν αποσβένονται έως ότου η κατασκευή ή ανάπτυξη ολοκληρωθούν.

Μεταγενέστερες δαπάνες λογίζονται προσθετικά στην λογιστική αξία του ακινήτου, μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισπρεύσουν στον Όμιλο και ότι το

κόστος αυτού μπορεί να μετρηθεί αξιόπιστα. Όλα τα άλλα κόστη από επιδιορθώσεις και συντήρηση βαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης την οποία αφορούν.

Εάν μια επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε κατηγοριοποιείται στις ενσώματες ακινητοποιήσεις.

2.9 Μισθώσεις

(α) Όμιλος ως μισθωτής

Περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που προκύπτουν από συμβάσεις μίσθωσης αρχικά επιμετρούνται με βάση την παρούσα αξία των μελλοντικών μισθωμάτων. Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις περιέχουν την παρούσα αξία των παρακάτω πληρωμών:

- Πληρωμές σταθερού ποσού αφαιρώντας τυχόν απαιτήσεις σχετιζόμενες με μισθωτικά κίνητρα
- Πληρωμές μεταβλητού ποσού που βασίζονται σε κάποιο δείκτη ή ποσοστό
- Πληρωμές που αναμένεται να γίνουν από τον μισθωτή ως εγγυημένες υπολειμματικές αξίες
- Πληρωμές σχετιζόμενες με την τιμή εξάσκησης του δικαιώματος αγοράς, όταν είναι σχεδόν βέβαιη η εξάσκηση του δικαιώματος από το μισθωτή
- Πληρωμές για ποινές πρόωρης λήξης της μίσθωσης, αν θεωρείται εύλογο ότι ο μισθωτής θα προχωρήσει στη λήξη της σύμβασης

Οι πληρωμές μισθωμάτων προεξοφλούνται με τη χρήση του τεκμαρτού επιτοκίου μίσθωσης. Αν το επιτόκιο αυτό δεν μπορεί να προσδιοριστεί, τότε ο μισθωτής χρησιμοποιεί το αυξητικό επιτόκιο δανεισμού, που είναι το επιτόκιο με το οποίο ο μισθωτής θα δανείζονταν τα κεφάλαια για να αγοράσει ένα περιουσιακό στοιχείο παρόμοιας αξίας σε ένα αντίστοιχο οικονομικό περιβάλλον και με τους ίδιους εμπορικούς όρους και συνθήκες.

Το δικαίωμα χρήσης περιουσιακού στοιχείου επιμετράται στο κόστος και περιλαμβάνει τα ακόλουθα κονδύλια:

- Το ποσό της αρχικής επιμέτρησης της υποχρέωσης από μισθώσεις
- Πληρωμές μισθωμάτων που πραγματοποιήθηκαν πριν ή κατά την έναρξη της μίσθωσης αφαιρώντας τυχόν κίνητρα μίσθωσης που εισπράχθηκαν
- Τυχόν αρχικά κόστη σχετιζόμενα άμεσα με τη μίσθωση
- Κόστη σχετικά με την αποκατάσταση του μίσθιου

Κάθε πληρωμή μισθώματος επιμερίζεται μεταξύ της υποχρέωσης και του χρηματοοικονομικού εξόδου. Το χρηματοοικονομικό έξοδο χρεώνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά την διάρκεια της μίσθωσης και υπολογίζεται με βάση ένα σταθερό επιτόκιο επί του υπολοίπου της υποχρέωσης της κάθε περιόδου. Η αξία του δικαιώματος χρήσης αποσβένεται με την σταθερή μέθοδο με ισόποσες επιβαρύνσεις είτε στην διάρκεια της ωφέλιμης ζωής του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης είτε στην διάρκεια της σύμβασης ανάλογα με το ποια διάρκεια είναι πιο σύντομη. Στην περίπτωση που το δικαίωμα χρήσης αφορά σε επενδυτικό ακίνητο, τότε η αξία του δικαιώματος χρήσης αποσβένεται μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων ως μεταβολή εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα.

Πληρωμές σχετιζόμενες με μισθώσεις βραχυχρόνιας διάρκειας καθώς και συμβάσεων όπου η αξία του περιουσιακού στοιχείου είναι μικρής αξίας αναγνωρίζονται ως έξοδα στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Ως βραχυχρόνιας διάρκειας συμβάσεις ορίζονται οι μισθώσεις με διάρκεια έως 12 μήνες. Τα μικρής αξίας περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν κυρίως εξοπλισμό γραφείου και μηχανήματα πληροφορικής.

(β) Εταιρία Ομίλου ως εκμισθωτής

Ακίνητα που εκμισθώνονται με λειτουργικές μισθώσεις περιλαμβάνονται στις επενδύσεις σε ακίνητα και επιμετρούνται σε κόστος (Σημ. 2.6). Η Σημ. 2.24 περιγράφει τη λογιστική αρχή αναγνώρισης εσόδων από μισθώσεις.

2.10 Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις

Τα ενσώματα πάγια επιμετρώνται στο κόστος κτήσεως μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν απομείωση. Το κόστος κτήσεως περιλαμβάνει όλες τις άμεσα επιρριπτέες δαπάνες για την απόκτηση των στοιχείων.

Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν είναι πιθανό τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη να εισρεύσουν στον Όμιλο και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στα αποτελέσματα όταν πραγματοποιείται.

Τα οικόπεδα δεν αποσβένονται. Οι αποσβέσεις των άλλων στοιχείων των ενσωμάτων παγίων υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο μέσα στην ωφέλιμη ζωή τους που έχει ως εξής :

- | | |
|---------------------|------------|
| - Μεταφορικά μέσα | 6 - 9 έτη |
| - Λοιπός εξοπλισμός | 5 - 10 έτη |

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσωμάτων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση τουλάχιστον κάθε τέλος χρήσης.

Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσωμάτων παγίων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (απομείωση) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στα αποτελέσματα.

Κατά την πώληση ενσωμάτων παγίων, οι διαφορές μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται και της λογιστικής τους αναπόσβεστης αξίας καταχωρούνται ως κέρδη ή ζημίες στα αποτελέσματα.

Χρηματοοικονομικά έξοδα που αφορούν στην κατασκευή στοιχείων ενεργητικού κεφαλαιοποιούνται για το χρονικό διάστημα που απαιτείται μέχρι την ολοκλήρωση της κατασκευής (σημείωση 2.27).

2.11 Ασώματες Ακινήτοποιήσεις

Οι ασώματες ακινήτοποιήσεις περιλαμβάνουν κυρίως άδειες λογισμικού, οι οποίες αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως μείον τις αποσβέσεις και τυχόν απομείωση. Τυχόν απομείωση αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα. Οι αποσβέσεις διενεργούνται με την σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών η οποία κυμαίνεται από 1 έως 10 χρόνια.

2.12 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Ζημία απομείωσης αναγνωρίζεται για το ποσό κατά το οποίο η λογιστική αξία του παγίου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ εύλογης αξίας, μειούμενη με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και αξίας χρήσεως (Παρούσα αξία

χρηματοροών που αναμένεται να δημιουργηθούν με βάση την εκτίμηση της διοίκησης για τις μελλοντικές χρηματοοικονομικές και λειτουργικές συνθήκες). Για την εκτίμηση των ζημιών απομείωσης τα περιουσιακά στοιχεία εντάσσονται στις μικρότερες δυνατές μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών. Μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, εκτός από υπεραξία, που έχουν υποστεί απομείωση επανεκτιμούνται για πιθανή αναστροφή της απομείωσης σε κάθε ημερομηνία Ισολογισμού.

2.13 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Κατά την τρέχουσα και τη συγκριτική περίοδο ο Όμιλος διαθέτει τα εξής χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία:

- Εμπορικές απαιτήσεις (σημείωση 2.15)
- Ταμειακά διαθέσιμα και δεσμευμένες καταθέσεις (σημείωση 2.16 και 2.17)
- Επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους

(α) Ταξινόμηση

Ο Όμιλος κατατάσσει τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στις ακόλουθες κατηγορίες για σκοπούς επιμέτρησης:

- Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία (είτε μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων είτε μέσω αποτελεσμάτων)
- Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος

Η ταξινόμηση εξαρτάται από το επιχειρηματικό μοντέλο του Ομίλου για την διαχείριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και των χαρακτηριστικών των συμβατικών ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.

(β) Αναγνώριση και παύση αναγνώρισης

Συνήθεις αγορές και πωλήσεις επενδύσεων αναγνωρίζονται κατά την ημερομηνία που διεξάγεται η συναλλαγή που είναι η ημερομηνία κατά την οποία ο Όμιλος δεσμεύεται να αγοράσει ή να πωλήσει το περιουσιακό στοιχείο. Οι επενδύσεις παύουν να αναγνωρίζονται όταν τα δικαιώματα είσπραξης ταμειακών ροών από τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία λήγουν ή μεταβιβάζονται και ο Όμιλος έχει μεταβιβάσει ουσιαδώς όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που συνεπάγεται η ιδιοκτησία.

(γ) Επιμέτρηση

Κατά την αρχική αναγνώριση, ο Όμιλος επιμετρά ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο σε εύλογη αξία πλέον το κόστος συναλλαγής, στην περίπτωση χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου που δεν επιμετράται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Τα κόστη συναλλαγών των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που επιμετρώνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων καταχωρούνται απευθείας στα αποτελέσματα.

Επενδύσεις σε χρεωστικούς τίτλους

Κατά την τρέχουσα και τη συγκριτική περίοδο ο Όμιλος δεν κατέχει χρεωστικούς τίτλους.

Επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους

Ο Όμιλος επιμετρά όλους τους συμμετοχικούς τίτλους στην εύλογη αξία. Όταν ο Όμιλος επιλέγει να αναγνωρίζει τυχόν κέρδη/ζημιές από την επιμέτρηση σε εύλογη αξία των συμμετοχικών τίτλων στα λοιπά συνολικά εισοδήματα, τυχόν κέρδη ή ζημιές δεν αναταξινομούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων μετά την παύση αναγνώρισης της επένδυσης. Τα μερίσματα αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στα «έσοδα από συμμετοχές» όταν ο Όμιλος εδραιώνει το δικαίωμα είσπραξης.

Οι μεταβολές στην εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που επιμετρώνται σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στα λοιπά κέρδη/(ζημιές) όπως προκύπτουν. Οι ζημιές απομείωσης (και τυχόν αντιλογισμός ζημιών απομείωσης) από συμμετοχικούς τίτλους που αποτιμώνται σε εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων δεν παρουσιάζονται ξεχωριστά από τις υπόλοιπες μεταβολές στην εύλογη αξία.

Στη σημείωση 3.2 παρέχονται πληροφορίες για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.

(δ) Απομείωση

Για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος ο Όμιλος προσδιορίζει την ζημιά απομείωσης έναντι των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Η σχετική μεθοδολογία εξαρτάται από το αν υπάρχει σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου.

Ο Όμιλος κατέχει τα παρακάτω χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που εμπίπτουν στο μοντέλο των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών:

- Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα
- Δεσμευμένες καταθέσεις
- Εμπορικές απαιτήσεις

Για τις εμπορικές απαιτήσεις ο Όμιλος εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση (simplified approach) που προβλέπεται από το ΔΠΧΑ 9. Βάσει της προσέγγισης αυτής, ο Όμιλος αναγνωρίζει τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές από την αρχική αναγνώριση και καθ' όλη τη διάρκεια ζωής των εμπορικών απαιτήσεων (expected lifetime losses). Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, η πελατειακή βάση ομαδοποιείται βάσει του πιστωτικού προφίλ των πελατών με τη χρήση ιστορικών στοιχείων λαμβάνοντας υπόψη μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους οφειλέτες και το οικονομικό περιβάλλον.

2.14 Αποθέματα

Επενδύσεις σε ακίνητα στα οποία ξεκινάει κατασκευή με σκοπό την μελλοντική πώληση, αναταξινομούνται ως αποθέματα, στην λογιστική αξία, κατά την ημερομηνία ισολογισμού. Στο εξής, θα επιμετρώνται στην χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία εκτιμάται με βάση τις τρέχουσες τιμές πώλησης των αποθεμάτων στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας αφαιρουμένων και των τυχόν εξόδων πώλησης.

2.15 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι ποσά απαιτητά από τους πελάτες για παροχή υπηρεσιών κατά τη συνήθη λειτουργία της επιχείρησης. Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στο ποσό του τιμήματος που δεν υπόκειται σε όρους, εκτός εάν περιέχουν σημαντικό σκέλος χρηματοδότησης στην οποία περίπτωση αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Ο Όμιλος διατηρεί τις εμπορικές απαιτήσεις με στόχο την είσπραξη των συμβατικών ταμειακών ροών, ως εκ τούτου τις επιμετρά μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, αφαιρουμένων τυχόν ζημιών απομείωσης. Βλέπε σημείωση 2.13 για την περιγραφή των πολιτικών απομείωσης που εφαρμόζει ο Όμιλος.

2.16 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως, τις βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστότητας οι οποίες μπορούν να μετατραπούν άμεσα σε συγκεκριμένα ποσά ταμειακών διαθεσίμων και οι οποίες υπόκεινται σε ασήμαντο κίνδυνο μεταβολής της αξίας τους. Τα ταμειακά διαθέσιμα επιμετρώνται μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

2.17 Δεσμευμένες καταθέσεις

Οι δεσμευμένες καταθέσεις είναι ταμειακά ισοδύναμα τα οποία δεν είναι άμεσα διαθέσιμα προς χρήση. Αυτά τα ταμειακά ισοδύναμα δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν από τον Όμιλο μέχρι την επέλευση ενός συγκεκριμένου χρονικού σημείου ή γεγονότος στο μέλλον. Στις περιπτώσεις που οι δεσμευμένες καταθέσεις αναμένεται να χρησιμοποιηθούν εντός διαστήματος ενός έτους από την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης, ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμο περιουσιακό στοιχείο. Όμως εάν δεν αναμένεται να χρησιμοποιηθούν εντός διαστήματος ενός έτους από την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομική θέσης, ταξινομούνται ως μακροπρόθεσμο περιουσιακό στοιχείο. Οι δεσμευμένες καταθέσεις γνωστοποιούνται σε ξεχωριστή γραμμή στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης αλλά συνεκτιμώνται με τα Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα και τις Προθεσμιακές Καταθέσεις άνω των 3 μηνών στον υπολογισμό του δείκτη κεφαλαιακής μόχλευσης. Οι δεσμευμένες καταθέσεις επιμετρώνται μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

2.18 Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει τις κοινές μετοχές της Εταιρίας. Άμεσα έξοδα για την έκδοση μετοχών, εμφανίζονται μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης.

2.19 Δανεισμός

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μειωμένα με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρό από σχετικά έξοδα) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά την διάρκεια του δανεισμού βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Τα δάνεια αποαναγνωρίζονται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης όταν, και μόνον όταν, εξοφλούνται – δηλαδή όταν η δέσμευση που καθορίζεται στη σύμβαση εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει. Η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης που εξοφλείται ή μεταβιβάζεται σε άλλο μέρος και του ανταλλάγματος που καταβάλλεται, συμπεριλαμβανομένων τυχόν μεταβιβασθέντων μη ταμειακών

περιουσιακών στοιχείων ή τυχόν αναληφθεισών υποχρεώσεων, αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα στα λοιπά έσοδα ή στα χρηματοοικονομικά έξοδα.

Όταν οι συμβατικές ταμειακές ροές ενός δανείου αποτελούν αντικείμενο επαναδιαπραγμάτευσης ή τροποποιούνται με άλλο τρόπο και η επαναδιαπραγμάτευση ή η τροποποίηση δεν έχει ως αποτέλεσμα την παύση αναγνώρισης του εν λόγω δανείου, η Εταιρία υπολογίζει εκ νέου τη λογιστική αξία του και αναγνωρίζει στα αποτελέσματα κέρδος ή ζημία τροποποίησης. Η λογιστική αξία του δανείου υπολογίζεται εκ νέου ως η παρούσα αξία των συμβατικών ταμειακών ροών κατόπιν της επαναδιαπραγμάτευσης ή της τροποποίησης οι οποίες έχουν προεξοφληθεί με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο. Κάθε κόστος ή αμοιβή που πραγματοποιείται αποτελεί αναπροσαρμογή της λογιστικής αξίας του τροποποιημένου δανείου και αποσβένεται κατά την εναπομένουσα διάρκεια ζωής αυτού.

Τα δάνεια ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν ο Όμιλος έχει το δικαίωμα να αναβάλλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες από την ημερομηνία του ισολογισμού.

2.20 Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία

Εταιρείες του Ομίλου αξιολογούν κατά περίπτωση τη σύναψη συμβάσεων παράγωγων χρηματοοικονομικών στοιχείων με στόχο να αντισταθμίσουν την έκθεση σε κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων που συνδέεται με μακροχρόνιες δανειακές συμβάσεις.

Ο Όμιλος τεκμηριώνει, κατά την έναρξη μιας συναλλαγής, τη σχέση μεταξύ των αντισταθμιστικών μέσων και των αντισταθμιζόμενων στοιχείων, καθώς επίσης και τη στρατηγική διαχείρισης κινδύνου για την ανάληψη διαφόρων αντισταθμιστικών ενεργειών. Αυτή η διαδικασία περιλαμβάνει τη σύνδεση όλων των παραγώγων που ορίζονται ως αντισταθμιστικά μέσα με συγκεκριμένα στοιχεία του ενεργητικού και παθητικού ή με συγκεκριμένες δεσμεύσεις ή προβλεπόμενες συναλλαγές. Επιπλέον, γίνεται εκτίμηση, κατά την έναρξη της αντιστάθμισης και σε συνεχή βάση, του βαθμού στον οποίο τα παράγωγα που χρησιμοποιούνται σε αντισταθμιστικές συναλλαγές είναι ιδιαίτερα αποτελεσματικά στην εξουδετέρωση των μεταβολών των αντισταθμιζόμενων στοιχείων στις τρέχουσες αξίες ή στις ταμειακές ροές.

Η συνολική εύλογη αξία των παραγώγων αντιστάθμισης κατατάσσεται στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό ή στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις όταν το εναπομένον αντισταθμιζόμενο στοιχείο έχει διάρκεια μεγαλύτερη των 12 μηνών, ή στο κυκλοφορούν ενεργητικό ή στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εφόσον η εναπομένουσα διάρκεια του αντισταθμιζόμενου στοιχείου είναι μικρότερη των 12 μηνών.

Αντιστάθμιση Ταμειακών Ροών

Το ΔΠΧΑ 9 περιλαμβάνει ως επιλογή λογιστικής πολιτικής, την συνέχιση εφαρμογής των απαιτήσεων του ΔΛΠ 39 αναφορικά με την λογιστική αντιστάθμισης, την οποία ο Όμιλος έχει επιλέξει να εξασκήσει.

Τα παράγωγα στοιχεία αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία σύναψης της σχετικής συμφωνίας.

Το τμήμα της μεταβολής στην εύλογη αξία του παραγώγου που θεωρείται αποτελεσματικό και πληρεί τα κριτήρια αντιστάθμισης ταμειακών ροών, αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων. Τα κέρδη ή ζημιές που σχετίζονται με το μη αποτελεσματικό τμήμα της μεταβολής αναγνωρίζονται άμεσα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, στη γραμμή «Χρηματοοικονομικά έξοδα (έσοδα) – καθαρά».

Το σωρευτικό ποσό που καταχωρείται στα Ίδια Κεφάλαια μεταφέρεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στις περιόδους που το αντισταθμιζόμενο στοιχείο επηρεάζει το κέρδος ή τη ζημία της περιόδου. Το κέρδος ή η ζημία που συνδέεται με το αποτελεσματικό τμήμα της αντιστάθμισης των συμβάσεων ανταλλαγής κυμαινόμενων

επιτοκίων δανεισμού αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, την ίδια στιγμή με την αναγνώριση του τόκου του αντισταθμιζόμενου δανείου, στη γραμμή «Χρηματοοικονομικά έξοδα (έσοδα) – καθαρά».

Όταν ένα χρηματοοικονομικό προϊόν λήξει ή πωληθεί ή όταν μια σχέση αντιστάθμισης παύει να πληροί τα κριτήρια της αντισταθμιστικής λογιστικής, τα σωρευτικά κέρδη ή ζημιές που έχουν μέχρι εκείνη τη στιγμή καταχωρηθεί στα Ίδια Κεφάλαια παραμένουν στα Ίδια Κεφάλαια και αναγνωρίζονται όταν τελικά η αναμενόμενη συναλλαγή περάσει από την Κατάσταση Αποτελεσμάτων. Όταν μια αναμενόμενη συναλλαγή δεν εκτιμάται πλέον ότι θα συμβεί, τα σωρευτικά κέρδη ή ζημιές που έχουν καταχωρηθεί στα Ίδια Κεφάλαια μεταφέρονται άμεσα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, στη γραμμή «Λοιπά έσοδα/(έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)».

2.21 Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία

Φόρος εισοδήματος της περιόδου είναι ο φόρος που υπολογίζεται επί του φορολογητέου εισοδήματος της τρέχουσας περιόδου με βάση τον φορολογικό συντελεστή που ισχύει σε κάθε χώρα, προσαρμοσμένος με τυχόν αλλαγές στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις που οφείλονται σε προσωρινές διαφορές και αχρησιμοποίητες φορολογικές ζημιές.

Η υποχρέωση που προκύπτει από την τρέχουσα φορολογία εισοδήματος υπολογίζεται βάσει της νομοθεσίας που ισχύει ή που ουσιαστικά ισχύει κατά τη λήξη της κλειόμενης χρήσης στις χώρες στις οποίες δραστηριοποιούνται και παράγουν φορολογητέο εισόδημα η Εταιρεία και οι θυγατρικές και συγγενείς του Ομίλου. Η Διοίκηση αξιολογεί περιοδικά τις θέσεις στις φορολογικές δηλώσεις σχετικά με καταστάσεις όπου η φορολογική νομοθεσία υπόκειται σε ερμηνεία. Επίσης, σχηματίζει προβλέψεις, όπου είναι απαραίτητο, σε σχέση με τα ποσά που αναμένονται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται με την μέθοδο της υποχρέωσης που προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος δεν λογίζεται εάν προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού σε συναλλαγή, εκτός επιχειρηματικής συνένωσης, η οποία όταν έγινε η συναλλαγή δεν επηρέασε ούτε το λογιστικό ούτε το φορολογικό κέρδος ή ζημία. Ο αναβαλλόμενος φόρος προσδιορίζεται με τους φορολογικούς συντελεστές που έχουν τεθεί σε ισχύ ή ουσιαστικά θα ισχύουν κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται κατά την έκταση στην οποία θα υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο κέρδος για την χρησιμοποίηση της προσωρινής διαφοράς που δημιουργεί την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται για τις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν από επενδύσεις σε θυγατρικές και συγγενείς επιχειρήσεις, με εξαίρεση την περίπτωση που η αναστροφή των προσωρινών διαφορών ελέγχεται από τον Όμιλο και είναι πιθανό ότι οι προσωρινές διαφορές δεν θα αναστραφούν στο ορατό μέλλον.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει νομικά εκτελεστό δικαίωμα να συμψηφιστούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή. Οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει νομικά εκτελεστό δικαίωμα συμψηφισμού και η πρόθεση να γίνει διακανονισμός σε καθαρή βάση ή να γίνει απόκτηση του περιουσιακού στοιχείου και διακανονισμός της υποχρέωσης ταυτόχρονα.

Η τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα εκτός εάν αφορά στοιχεία που αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στην καθαρή θέση. Σε αυτή την περίπτωση, ο φόρος επίσης αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στην καθαρή θέση, αντίστοιχα.

2.22 Παροχές στο προσωπικό

(α) Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι υποχρεώσεις για μισθούς και ημερομίσθια που αναμένεται να διακανονιστούν πλήρως εντός 12 μηνών από τη λήξη της περιόδου κατά την οποία οι εργαζόμενοι παρέχουν την σχετική υπηρεσία αναγνωρίζονται για τις υπηρεσίες των εργαζομένων μέχρι το τέλος της περιόδου αναφοράς και επιμετρώνται στα ποσά που αναμένεται να πληρωθούν κατά τον διακανονισμό των υποχρεώσεων. Οι υποχρεώσεις παρουσιάζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης στις λοιπές υποχρεώσεις.

(β) Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία

Οι παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνουν τόσο προγράμματα καθορισμένων εισφορών όσο και προγράμματα καθορισμένων παροχών. Ο Όμιλος συμμετέχει σε διάφορα συνταξιοδοτικά προγράμματα. Οι πληρωμές καθορίζονται από την εκάστοτε τοπική νομοθεσία και τους κανονισμούς των ταμείων.

Πρόγραμμα καθορισμένων παροχών είναι ένα συνταξιοδοτικό πρόγραμμα το οποίο καθορίζει ένα συγκεκριμένο ποσό παροχής συντάξεως που θα εισπράξει ο εργαζόμενος όταν συνταξιοδοτηθεί, το οποίο συνήθως εξαρτάται από έναν ή περισσότερους παράγοντες όπως η ηλικία, τα χρόνια προϋπηρεσίας και το ύψος των αποδοχών.

Πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών είναι ένα συνταξιοδοτικό πρόγραμμα στα πλαίσια του οποίου ο Όμιλος πραγματοποιεί καθορισμένες πληρωμές σε ένα ξεχωριστό νομικό πρόσωπο. Ο Όμιλος δεν έχει καμία νομική υποχρέωση να πληρώσει επί πλέον εισφορές εάν το ταμείο δεν έχει επαρκή περιουσιακά στοιχεία για να πληρώσει σε όλους τους εργαζομένους τις παροχές που σχετίζονται με την υπηρεσία τους στην παρούσα και τις προηγούμενες χρονικές περιόδους.

Για τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών ο Όμιλος πληρώνει εισφορές σε ασφαλιστικά ταμεία του δημοσίου σε υποχρεωτική βάση. Ο Όμιλος δεν έχει άλλη υποχρέωση εφόσον έχει πληρώσει τις εισφορές του. Οι εισφορές αναγνωρίζονται ως δαπάνες προσωπικού όποτε προκύπτει οφειλή. Εισφορές που προπληρώνονται αναγνωρίζονται σαν στοιχείο του ενεργητικού σε περίπτωση που υπάρχει δυνατότητα επιστροφής των χρημάτων ή συμψηφισμός με μελλοντικές οφειλές.

Η υποχρέωση που καταχωρείται στον ισολογισμό για τα προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της υποχρέωσης για την καθορισμένη παροχή, κατά την ημερομηνία ισολογισμού. Η υποχρέωση της καθορισμένης παροχής υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβλεπόμενης πιστωτικής μονάδας (projected unit credit method). Η παρούσα αξία της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών υπολογίζεται με προεξόφληση των μελλοντικών χρηματικών εκροών με συντελεστή προεξόφλησης το επιτόκιο των μακροπροθέσμων υψηλής πιστοληπτικής διαβάθμισης εταιρικών ομολόγων που έχουν διάρκεια περίπου ίση με το συνταξιοδοτικό πρόγραμμα.

Το χρηματοοικονομικό κόστος υπολογίζεται εφαρμόζοντας το προεξοφλητικό επιτόκιο στο υπόλοιπο της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών. Το κόστος αυτό συμπεριλαμβάνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στις παροχές σε εργαζομένους.

Τα αναλογιστικά κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν από εμπειρικές αναπροσαρμογές και αλλαγές σε αναλογιστικές παραδοχές χρεώνονται ή πιστώνονται στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων κατά την περίοδο την οποία προκύπτουν.

Οι μεταβολές στην παρούσα αξία της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών που προκύπτουν από τροποποιήσεις ή περικοπές του προγράμματος αναγνωρίζονται αμέσως στα αποτελέσματα ως κόστος προϋπηρεσίας.

(γ) Παροχές τερματισμού της απασχόλησης

Οι παροχές τερματισμού της απασχόλησης καθίστανται πληρωτέες όταν ο Όμιλος τερματίζει την απασχόληση πριν την κανονική ημερομηνία συνταξιοδότησης ή όταν ο εργαζόμενος δέχεται την εθελούσια αποχώρηση με αντάλλαγμα αυτές τις παροχές. Ο Όμιλος καταχωρεί αυτές τις παροχές το νωρίτερο από τις ακόλουθες ημερομηνίες: (α) όταν ο Όμιλος δεν μπορεί πλέον να αποσύρει την προσφορά των παροχών αυτών και β) όταν η εταιρία αναγνωρίζει κόστος αναδιάρθρωσης που εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του ΔΛΠ 37 και συμπεριλαμβάνει την καταβολή των παροχών λήξης. Στην περίπτωση μίας προσφοράς που γίνεται για να ενθαρρύνει την εθελούσια αποχώρηση, οι παροχές εξόδου υπολογίζονται με βάση τον αριθμό των εργαζομένων που αναμένεται να δεχτούν την προσφορά. Παροχές τερματισμού της απασχόλησης που οφείλονται 12 μήνες μετά την ημερομηνία του ισολογισμού προεξοφλούνται στην παρούσα αξία τους.

2.23 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν υπάρχει μία παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, όταν είναι πιθανόν ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης και όταν το απαιτούμενο ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα.

2.24 Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα προέρχονται κυρίως από πωλήσεις ακινήτων, λειτουργικές μισθώσεις ακινήτων, παροχή υπηρεσιών και τεχνικά έργα.

Τα έσοδα από τις λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με την ευθεία μέθοδο, καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν ο Όμιλος παρέχει κίνητρα στους πελάτες του, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, με την ευθεία μέθοδο, μειωτικά του εσόδου από την μίσθωση.

Τα μεταβλητά μισθώματα, όπως ενοίκια βάσει του κύκλου εργασιών των μισθωτών, καταχωρούνται στα έσοδα στις περιόδους που γνωστοποιούνται στην Εταιρία και στον Όμιλο.

Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών και την διαχείριση ακινήτων λογίζονται την περίοδο που παρέχονται οι υπηρεσίες, με βάση το στάδιο ολοκλήρωσης της παρεχόμενης υπηρεσίας σε σχέση με το σύνολο των παρεχόμενων υπηρεσιών.

Στην περίπτωση εκείνη, όπου ο Όμιλος ενεργεί ως αντιπρόσωπος, η προμήθεια και όχι το ακαθάριστο έσοδο λογίζεται ως έσοδο.

Τα μερίσματα λογίζονται ως έσοδα, όταν θεμελιώνεται το δικαίωμα είσπραξής τους.

2.25 Διανομή μερισμάτων

Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους της μητρικής αναγνωρίζεται ως υποχρέωση όταν η διανομή εγκρίνεται από την Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

2.26 Προμηθευτές και λοιποί πιστωτές

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα επιμετρούνται σύμφωνα με το αποσβεσμένο κόστος και χρησιμοποιείται η μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου. Οι υποχρεώσεις ταξινομούνται σε βραχυπρόθεσμες αν η πληρωμή επίκειται εντός ενός έτους ή λιγότερο. Εάν όχι περιλαμβάνονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

2.27 Κόστη δανεισμού

Τα γενικά κόστη δανεισμού καθώς και τα κόστη δανεισμού που έχουν αναληφθεί ειδικά για την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή ενός περιουσιακού στοιχείου που πληροί τις προϋποθέσεις, κεφαλαιοποιούνται, ως τμήμα του κόστους του στοιχείου αυτού, για το χρονικό διάστημα που απαιτείται μέχρι το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο να είναι έτοιμο για χρήση ή πώληση. Περιουσιακό στοιχείο που πληροί τις προϋποθέσεις είναι ένα περιουσιακό στοιχείο για το οποίο απαιτείται εκτεταμένη χρονική περίοδος, προκειμένου να είναι έτοιμο για τη χρήση για την οποία προσδιορίζεται ή την πώληση.

Το έσοδο από τόκους από την προσωρινή τοποθέτηση του δανεισμού που έχει αναληφθεί ειδικά για την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή ενός περιουσιακού στοιχείου αφαιρείται από τα κόστη δανεισμού που επιτρέπεται να κεφαλαιοποιηθούν.

Όλα τα υπόλοιπα κόστη δανεισμού καταχωρούνται στα αποτελέσματα με την πραγματοποίησή τους.

2.28 Έσοδα και Έξοδα από Τόκους

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται σε δεδουλευμένη βάση με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Όπου ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού ή μια ομάδα παρόμοιων χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού απομειώνεται, τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται χρησιμοποιώντας το ποσοστό επιτοκίου που προεξοφλεί τις μελλοντικές ταμειακές ροές, για σκοπούς υπολογισμού της ζημίας απομείωσης.

Τα έξοδα από τόκους δανεισμού αναγνωρίζονται στα «Χρηματοοικονομικά έξοδα» της κατάστασης αποτελεσμάτων με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Εξαιρούνται οι δαπάνες δανεισμού που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή παγίων στοιχείων για τα οποία απαιτείται σημαντικό χρονικό διάστημα κατασκευαστικής περιόδου, οι οποίες προσαυξάνουν το κόστος των παγίων, μέχρι αυτά να καταστούν ουσιαστικά έτοιμα προς χρήση ή πώληση.

Η μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου είναι μία μέθοδος υπολογισμού του αποσβεσμένου κόστους ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ή μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και επιμερισμού των εσόδων ή εξόδων από τόκους κατά τη διάρκεια της σχετικής περιόδου. Το πραγματικό επιτόκιο είναι εκείνο το επιτόκιο που προεξοφλεί με ακρίβεια μελλοντικές καταβολές τοις μετρητοίς ή εισπράξεις για τη διάρκεια της αναμενόμενης ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου ή όταν απαιτείται, για συντομότερο διάστημα, στην καθαρή λογιστική αξία του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή της υποχρέωσης. Κατά τον υπολογισμό του πραγματικού επιτοκίου, ο Όμιλος υπολογίζει τις ταμειακές ροές λαμβάνοντας υπόψη όλους τους συμβατικούς όρους που διέπουν το χρηματοοικονομικό μέσο (για παράδειγμα δικαιώματα προπληρωμών) αλλά δε λαμβάνει υπόψη μελλοντικές πιστωτικές ζημίες. Στον υπολογισμό περιλαμβάνονται όλες οι αμοιβές και οι μονάδες που καταβλήθηκαν ή ελήφθησαν μεταξύ των συμβαλλόμενων που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου, τα κόστη συναλλαγής και κάθε επαύξηση ή έκπτωση.

3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Ο Όμιλος εκτίθεται σε διάφορους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως ενδεικτικά κίνδυνος αγοράς, ο οποίος περιλαμβάνει το συναλλαγματικό κίνδυνο και τον κίνδυνο επιτοκίων, τον πιστωτικό κίνδυνο και τον κίνδυνο ρευστότητας. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα : εμπορικές απαιτήσεις, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις και δανεισμός. Οι λογιστικές αρχές σε σχέση με τα παραπάνω χρηματοοικονομικά μέσα περιγράφονται στη σημείωση 2.

Η διαχείριση κινδύνων παρακολουθείται από την οικονομική διεύθυνση και διαμορφώνεται στα πλαίσια κανόνων εγκεκριμένων από το Διοικητικό Συμβούλιο. Η Οικονομική Διεύθυνση προσδιορίζει και εκτιμά τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους σε συνεργασία με τις υπηρεσίες που αντιμετωπίζουν αυτούς τους κινδύνους. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει οδηγίες και κατευθύνσεις για την γενική διαχείριση του κινδύνου καθώς και ειδικές οδηγίες για τη διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων όπως ο κίνδυνος επιτοκίου, ο πιστωτικός κίνδυνος, η χρήση παραγώγων και μη-παραγώγων χρηματοοικονομικών εργαλείων, καθώς και τη βραχυπρόθεσμη επένδυση των διαθεσίμων.

(α) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Δεδομένου ότι ο Όμιλος δραστηριοποιείται ενεργά σε χώρα του εξωτερικού (Ρουμανία), εκτίθεται σε συναλλαγματικό κίνδυνο προερχόμενο από την ισοτιμία του τοπικού νομίσματος έναντι του Ευρώ.

Οι συναλλαγές διενεργούνται κυρίως στο τοπικό νόμισμα. Εάν την 31/12/2020 και την 31/12/2019 το ΛΕΟΥ Ρουμανίας (RON) ήταν υποτιμημένο/ανατιμημένο κατά 5% έναντι του ευρώ, ενώ οι λοιπές μεταβλητές παρέμεναν σταθερές, τα κέρδη προ φόρων του Ομίλου για το 2020 θα ήταν αυξημένα/μειωμένα κατά 2.579 ευρώ και 2.335 ευρώ. Για το 2019 οι ζημιές προ φόρων θα ήταν αυξημένες/μειωμένες κατά 1.805 ευρώ και 1.635 ευρώ αντίστοιχα, λόγω των συναλλαγματικών ζημιών/ κερδών κατά τη μετατροπή των απαιτήσεων, υποχρεώσεων και χρηματικών διαθεσίμων των εταιριών που είναι εγκατεστημένες στη Ρουμανία, από RON σε ευρώ.

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού	31-Δεκ-20						
	Ποσά σε RON	Συναλλ. Ισοτιμία 31/12/2020	Ποσά σε €	-5%	+5%	Διαφορά σε € -5%	Διαφορά σε € +5%
Απαιτήσεις	345.406	4,8683	70.950	74.684	67.572	3.734	(3.379)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	44.891	4,8683	9.221	9.706	8.782	485	(439)
Σύνολο	390.298		80.171	84.391	76.354	4.220	(3.818)
Χρηματοοικονομικά στοιχεία παθητικού							
Δάνεια	-	4,8683	-	-	-	-	-
Προμηθευτές /Λοιπές υποχρεώσεις	151.649	4,8683	31.149	32.790	29.667	1.640	(1.482)
Σύνολο	151.649		31.149	32.790	29.667	1.640	(1.482)

31-Δεκ-19

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού	Ποσά σε RON	Συναλλ. Ισοημία		-5%	+5%	Διαφορά σε € -5%	Διαφορά σε € +5%
		31/12/2019	Ποσά σε €				
Απαιτήσεις	271.806	4.7830	56.827	59.818	54.121	2.991	(2.706)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	40.969	4.7830	8.565	9.016	8.158	451	(408)
Σύνολο	312.774		65.393	68.835	62.279	3.442	(3.114)
Χρηματοοικονομικά στοιχεία παθητικού							
Δάνεια	-	4.7830	-	-	-	-	-
Προμηθευτές /Λοιπές υπ.οφειλές	148.653	4.7830	31.078	32.715	29.599	1.637	(1.479)
Σύνολο	148.653		31.078	32.715	29.599	1.637	(1.479)

ii) Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων

Ο κίνδυνος επιτοκίου στον οποίο εκτίθεται ο Όμιλος προέρχεται κατά κύριο λόγο από μακροπρόθεσμα δάνεια με κυμαινόμενα επιτόκια, τα οποία εκθέτουν τον Όμιλο σε κίνδυνο ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων.

Η πολιτική του Ομίλου είναι η διατήρηση της πλειοψηφίας των δανείων σε σταθερό επιτόκιο συνάπτοντας για το σκοπό αυτό συμβόλαια ανταλλαγής επιτοκίου, όπου κρίνεται απαραίτητο.

Το σύνολο των δανείων του Ομίλου είναι σε κυμαινόμενα επιτόκια και το σύνολο του δανεισμού είναι σε Ευρώ. Ως εκ τούτου, ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται από μεταβολές των επιτοκίων του Ευρώ.

Ανάλυση Ευαισθησίας Δανείων του Ομίλου σε Μεταβολές Επιτοκίων

Μια ευλόγως πιθανή μεταβολή των επιτοκίων κατά είκοσι πέντε μονάδες βάσης (αύξηση/μείωση 0.25%) θα είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση / μείωση των κερδών προ φόρων της χρήσης του 2020, κρατώντας όλες τις άλλες μεταβλητές σταθερές, κατά ευρώ 52 χιλιάδες. (2019: αύξηση / μείωση των ζημιών κατά ευρώ 43 χιλιάδες). Στον υπολογισμό δεν έχει συμπεριληφθεί το δάνειο της «ΓΥΑΛΟΥ ΑΕ», για το οποίο γίνεται λογιστική αντιστάθμιση του κινδύνου, με σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίου. Σημειώνεται ότι η προαναφερθείσα μεταβολή στις προ φόρων ζημιές υπολογίζεται στα υπόλοιπα των δανείων στο τέλος χρήσης και δεν περιλαμβάνει την θετική επίπτωση των εισπραχθέντων τόκων από ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.

(β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο Όμιλος έχει συγκεντρώσει πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τα έσοδα από ενοίκια που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Ο Όμιλος έχει αναπτύξει πολιτικές, έτσι ώστε να διασφαλίσει ότι οι συναλλαγές πραγματοποιούνται με πελάτες με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα.

Δινητικός πιστωτικός κίνδυνος υπάρχει και στα διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα/ δεσμευμένες καταθέσεις και τις επενδύσεις. Στις περιπτώσεις αυτές, ο κίνδυνος μπορεί να προκύψει από αδυναμία του αντισυμβαλλόμενου να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις του προς τον Όμιλο. Για την ελαχιστοποίηση αυτού του πιστωτικού κινδύνου, ο Όμιλος, στο πλαίσιο εγκεκριμένων πολιτικών από το Διοικητικό Συμβούλιο, θέτει όρια στο βαθμό έκθεσης σε κάθε μεμονωμένο χρηματοοικονομικό ίδρυμα.

Η έκθεση του Ομίλου σε πιστωτικό κίνδυνο ανα κατηγορία χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων έχει ως εξής :

	31-Δεκ.-20	31-Δεκ.-19
Απατήσεις από ενοίκια	1.271.220	654.414
Λοιπές απατήσεις	1.924.898	2.606.513
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα /Δεσμευμένες καταθέσεις	8.201.831	8.519.121

(δ) *Κίνδυνος ρευστότητας*

Για τη διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας, ο Όμιλος προϋπολογίζει και παρακολουθεί τις χρηματοροές του και ενεργεί κατάλληλα ώστε να υπάρχουν ρευστά διαθέσιμα και τραπεζικά πιστωτικά όρια. Ο όμιλος διαθέτει επαρκείς πιστωτικές γραμμές για να καλύψει ταμειακές ανάγκες που ενδέχεται να προκύψουν. Η ρευστότητα του Ομίλου παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα.

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζεται η ανάλυση με τις λήξεις των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων του Ομίλου την 31 Δεκεμβρίου 2020 και 2019 αντίστοιχα :

	31-Δεκ-20				
	ΛΗΚΤΟΤΗΤΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ				
	Εντός 1 Έτους	Μεταξύ 1 και 2 Ετών	Μεταξύ 2 και 5 Ετών	Άνω των 5 Ετών	Σύνολο
Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις	2.096.171	19.093	478.737	574.366	3.168.367
Δανεισμός (κεφάλαιο)	3.182.889	4.671.589	14.276.349	14.685.588	36.816.415
Δανεισμός (τόκοι)	1.345.462	1.214.605	2.514.446	1.022.500	6.097.013
Παράγωγα Χρηματοοικονομικά προϊόντα	-	-	833.979	125.469	959.448
Υποχρεώσεις μισθώσεων	-	51.944	76.577	-	128.520

	31-Δεκ-19				
	ΛΗΚΤΟΤΗΤΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ				
	Εντός 1 Έτους	Μεταξύ 1 και 2 Ετών	Μεταξύ 2 και 5 Ετών	Άνω των 5 Ετών	Σύνολο
Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις	4.946.414	42.044	391.554	683.251	6.063.263
Δανεισμός (κεφάλαιο)	18.788.840	5.789.360	9.551.336	1.566.355	35.695.891
Δανεισμός (τόκοι)	826.346	739.516	822.153	29.469	2.417.484
Παράγωγα Χρηματοοικονομικά προϊόντα	-	-	-	1.039.313	1.039.313
Υποχρεώσεις μισθώσεων	-	37.056	143.028	-	180.084

Τα παραπάνω ποσά απεικονίζονται στις συμβατικές, μη προεξοφλητικές ταμειακές ροές και υπάρχει περίπτωση να μη συμφωνούν με τα αντίστοιχα ποσά που απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αναφορικά με τα κονδύλια Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις και δάνεια.

3.2 Προσδιορισμός των ευλόγων αξιών

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων κατατάσσονται στα παρακάτω επίπεδα, ανάλογα με τον τρόπο προσδιορισμού της εύλογης αξίας τους:

-Επίπεδο 1: για στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργό αγορά και των οποίων η εύλογη αξία προσδιορίζεται από τις τιμές αγοράς (μη προσαρμοσμένες) ομοίων στοιχείων.

-Επίπεδο 2: για στοιχεία των οποίων η εύλογη αξία προσδιορίζεται από παράγοντες που σχετίζονται με δεδομένα της αγοράς, είτε άμεσα (τιμές) είτε έμμεσα (παράγωγα τιμών).

-Επίπεδο 3: για στοιχεία των οποίων η εύλογη αξία δεν προσδιορίζεται με παρατηρήσεις από την αγορά, παρά βασίζεται κυρίως σε εσωτερικές εκτιμήσεις.

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που έχει η Εταιρία και ο Όμιλος είναι τα εξής :

- Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων (σημείωση 11) και
- το παράγωγο χρηματοοικονομικό προϊόν.

	<u>Επίπεδο 1</u>	<u>Επίπεδο 2</u>	<u>Επίπεδο 3</u>	<u>Σύνολο</u>
Παράγωγα χρημ/κά προϊόντα	-	959.448	-	959.448
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων	-	-	1.166.612	1.166.612
Σύνολο	-	959.448	1.166.612	2.126.060

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία επιμετρούμενα στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων αφορούν την συμμετοχή μας κατά 11,66% στην Εταιρία ATHENS METROPOLITAN EXPO ΑΕ.

Κατά τη διάρκεια της χρήσεως δεν υπήρξαν μεταφορές μεταξύ των Επιπέδων 1 και 2, ούτε μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3 για τη μέτρηση της εύλογης αξίας.

3.3 Διαχείριση κεφαλαίων

Οι στόχοι του Ομίλου σε σχέση με τη διαχείριση κεφαλαίου είναι να διασφαλίσει τη δυνατότητα απρόσκοπτης λειτουργίας του Ομίλου στο μέλλον με σκοπό να παρέχει ικανοποιητικές αποδόσεις στους μετόχους και λοιπούς εμπλεκόμενους και να διατηρήσει ιδανική κατανομή κεφαλαίου μειώνοντας κατ' αυτόν τον τρόπο το κόστος κεφαλαίου.

Ο Καθαρός Δανεισμός του Ομίλου στις 31/12/2020 σε σχέση με την 31/12/2019, είναι θετικός και παρουσιάζεται αναλυτικά στον ακόλουθο πίνακα:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31-Δεκ.-20	31-Δεκ.-19	31-Δεκ.-20	31-Δεκ.-19
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός	3.192.889	18.777.344	3.000.000	4.000.000
Μακροπρόθεσμος δανεισμός	33.623.527	16.807.777	2.137.500	3.137.500
Σύνολο δανείων	36.816.416	35.585.121	5.137.500	7.137.500
Μείον: Δεσμευμένες καταθέσεις	6.539.990	6.735.403	-	-
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.661.841	1.783.718	481.135	311.369
Καθαρός Δανεισμός	28.614.585	27.066.000	4.656.365	6.826.131
Σύνολο Καθαρής Θέσης	93.656.724	93.836.873	40.903.684	40.223.622
Σύνολο Κεφαλαίων	122.271.308	120.902.873	45.560.049	47.049.753
Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης	0,234	0,224	0,102	0,145

Ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης στις 31.12.2020 για τον Όμιλο υπολογίζεται σε 23,4% (31.12.2019 : 22,4%), αντίστοιχα για την εταιρία ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης στις 31.12.2020 υπολογίζεται σε 10,2% (31.12.2019 : 14,5%). Ο δείκτης αυτός υπολογίζεται ως το πηλίκο του καθαρού εταιρικού δανεισμού (ήτοι, συνολικές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τράπεζες μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα) προς το σύνολο των κεφαλαίων (ήτοι, σύνολο καθαρής θέσης πλέον καθαρός δανεισμός).

Τήρηση χρηματοοικονομικών όρων συμμόρφωσης (financial covenants) δανειακών συμβάσεων

Η REDS ΑΕ υποχρεούται στην τήρηση χρηματοοικονομικών όρων συμμόρφωσης στα πλαίσια της από 29.04.2014 δανειακής σύμβασης με την "EUROBANK ERGASIAS A.E." (ως Πληρεξούσιου Καταβολών και Εκπροσώπου των Ομολογιούχων) και των Ομολογιούχων Δανειστών, που αφορά κοινό ομολογιακό δάνειο ύψους 10,4 εκ.€ και η θυγατρική ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝ. ΑΕ αντίστοιχα υποχρεούται στην τήρηση χρηματοοικονομικών όρων συμμόρφωσης στα πλαίσια της από 01.05.2020 δανειακής σύμβασης με την ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΕΛΛΑΔΟΣ (ως Πληρεξούσιου Καταβολών και Εκπροσώπου των Ομολογιούχων) και των Ομολογιούχων Δανειστών, που αφορά κοινό ομολογιακό δάνειο ύψους έως 41,5 εκ. €

4 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοικήσεως

Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της διοίκησης επανεξετάζονται διαρκώς και βασίζονται σε ιστορικά δεδομένα και προσδοκίες για μελλοντικά γεγονότα, που κρίνονται εύλογες σύμφωνα με τα ισχύοντα.

(α) *Εκτιμήσεις για τυχόν απομειώσεις στις επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου*

Ο Όμιλος επιμετρά τις επενδύσεις σε ακίνητα στο κόστος κτήσης μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις ενδεχόμενες σωρευμένες ζημιές λόγω απομείωσης της αξίας. Η διοίκηση αναθέτει την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία σε πιστοποιημένους εξωτερικούς εκτιμητές, προκειμένου να διαπιστωθεί εάν υφίσταται πιθανή απομείωση της αξίας τους, καθώς και για τους σκοπούς γνωστοποίησης των εύλογων αξιών στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Οι εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα προσδιορίζονται με την εφαρμογή των μεθόδων αποτίμησης προεξόφλησης ταμειακών ροών, κτηματαγοράς και υπολειμματικής αξίας. Ο Όμιλος χρησιμοποιεί παραδοχές, οι οποίες κατά κύριο λόγο βασίζονται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν, κατά την ημερομηνία κατάρτισης του Ισολογισμού.

Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις της Διοίκησης για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας είναι αυτές που σχετίζονται με την είσπραξη συμβατικών ενοικίων, τα προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια στην αγορά, τις κενές περιόδους, τις υποχρεώσεις συντήρησης, καθώς και τα κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια, καθώς και την κεφαλαιακή απόδοση. Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά, με πραγματοποιηθείσες συναλλαγές του Ομίλου και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά.

Τα προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια προσδιορίζονται βάσει των τρεχόντων ενοικίων όπως ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση.

Σε ορισμένες περιπτώσεις, κυρίως για τον υπολογισμό της αξίας οικοπέδων, η αποτίμηση βασίζεται στη μέθοδο κτηματαγοράς. Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή, ο προσδιορισμός της αξίας ενός ακινήτου γίνεται με βάση συγκριτικά στοιχεία που αφορούν ακίνητα που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη ομοιότητα χαρακτηριστικών με το κατά περίπτωση υπό εκτίμηση ακίνητο, καθώς και με τη διαμόρφωση άποψης σχετικά με τις επικρατούσες αξίες ακινήτων και τη γενικότερη κατάσταση της αγοράς (επίπεδο προσφοράς / ζήτησης, τάσεις κλπ).

Για τον καλύτερο προσδιορισμό της αξίας των οικοπέδων, πέρα από την μέθοδο της κτηματαγοράς, χρησιμοποιείται και η μέθοδος της υπολειμματικής αξίας. Η αποτίμηση βάσει της υπολειμματικής αξίας εφαρμόζεται κυρίως για τον υπολογισμό της αξίας γηπέδων κατάλληλων για αξιοποίηση ή ακινήτων που χρήζουν

ανακαίνισης, προκειμένου να προχωρήσει η περαιτέρω αξιοποίησή τους. Η λογική της μεθόδου αυτής έχει ως βάση το ανώτατο τίμημα που θα ήταν διατεθειμένος να πληρώσει ένας επενδυτής για ένα ακίνητο στην υπάρχουσα κατάστασή του, προκειμένου να το αξιοποιήσει πλήρως και στη συνέχεια να το εκμεταλλευθεί. Προκειμένου να προσδιορισθεί η αναμενόμενη τρέχουσα αξία του ακινήτου προβλέπεται η ανάπτυξή του μέσω εφαρμογής του βέλτιστου σεναρίου αξιοποίησής του.

Δεδομένης της αβεβαιότητας από την εξέλιξη της πανδημίας και των ενδεχόμενων μελλοντικών επιπτώσεων στις αγορές ακινήτων τόσο στη χώρα μας όσο και διεθνώς, αλλά και ελλείπει επαρκών συγκριτικών στοιχείων, δημιουργούνται συνθήκες εκτιμητικής αβεβαιότητας. Αναφορικά όμως με τις αξίες των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου, ο κίνδυνος απομείωσης αξίας, ως αποτέλεσμα της επίδρασης του COVID-19, είναι περιορισμένος λόγω του γεγονότος ότι τα επενδυτικά ακίνητα σύμφωνα με τις λογιστικές αρχές που ακολουθεί ο Όμιλος επιμετρούνται σε κόστος κι όχι σε εύλογη αξία. Περαιτέρω γνωστοποιήσεις σχετικά με τις παραδοχές για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων περιλαμβάνονται στη σημείωση 6.

(β) Φόρος εισοδήματος

Απαιτείται κρίση για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης για φόρο εισοδήματος. Υπάρχουν πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους ο τελικός προσδιορισμός του φόρου είναι αβέβαιος. Εάν το τελικό αποτέλεσμα του φορολογικού ελέγχου είναι διαφορετικό από το αρχικώς αναγνωρισθέν, η διαφορά θα επηρεάσει τον φόρο εισοδήματος και την πρόβλεψη για αναβαλλόμενη φορολογία της χρήσης. Περαιτέρω γνωστοποιήσεις περιλαμβάνονται στις σημειώσεις 27 και 32.

(γ) Εκτίμηση λογιστικής αξίας των συμμετοχών σε θυγατρικές

Η Διοίκηση εξετάζει σε ετήσια βάση εάν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης των επενδύσεων σε θυγατρικές επιχειρήσεις. Όπου υπάρχουν ενδείξεις η Διοίκηση προχωρά στην εκτίμηση της ανακτήσιμης αξίας των επενδύσεων, την οποία συγκρίνει με την αξία που περιλαμβάνονται στα λογιστικά βιβλία προκειμένου να αποφασίσει εάν απαιτείται σχηματισμός πρόβλεψης απομείωσης. Περαιτέρω γνωστοποιήσεις περιλαμβάνονται στη σημείωση 10.

(δ) Προβλέψεις αναφορικά με διάφορες αντιδικίες και νομικές υποθέσεις

Οι εταιρίες του Ομίλου που εμπλέκονται σε διάφορες αντιδικίες και νομικές υποθέσεις για τις οποίες η Διοίκηση εξετάζει την κατάσταση κάθε σημαντικής υπόθεσης σε περιοδική βάση για να αξιολογεί την πιθανότητα εκροής χρηματοοικονομικών πόρων, βασιζόμενη εν μέρει στην άποψη των νομικών συμβούλων. Εάν η ενδεχόμενη χρηματοοικονομική εκροή από οποιεσδήποτε αντιδικίες και νομικές υποθέσεις θεωρείται πιθανή και το ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, οι εταιρίες του Ομίλου καταχωρούν πρόβλεψη στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Τόσο για τον καθορισμό της πιθανότητας όσο και για τον καθορισμό του αν το ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, απαιτείται σε σημαντικό βαθμό η κρίση της Διοίκησης. Όταν πρόσθετες πληροφορίες καθίστανται διαθέσιμες, η Διοίκηση επανεξετάζει την πιθανή υποχρέωση και πιθανόν να αναθεωρήσει τις εκτιμήσεις για την πιθανότητα ενός δυσμενούς αποτελέσματος και τη σχετική εκτίμηση της πιθανής εκροής. Τέτοιες αναθεωρήσεις στις εκτιμήσεις μπορεί να έχουν σημαντική επίδραση στη χρηματοοικονομική θέση και στα αποτελέσματα του Ομίλου και της Εταιρίας. Περαιτέρω γνωστοποιήσεις περιλαμβάνονται στις σημειώσεις 12 και 17.

5 Πληροφόρηση κατά τομέα

Οι εσωτερικές χρηματοοικονομικές αναφορές επισκοπούνται από τη διοίκηση του Ομίλου ανά γεωγραφικό τομέα δραστηριότητας.

Τα αποτελέσματα κατά γεωγραφικό τομέα για το έτος 2020 είχαν ως εξής:

Ενοποιημένα στοιχεία πληροφόρησης κατά τομέα χρήσης 01/01-31/12/2020	Ελλάδα	Ρουμανία	Σύνολο
Συνολικές μικτές πωλήσεις	6.501.090	-	6.501.090
Ενδοεταιρικές πωλήσεις	-	-	-
Καθαρές πωλήσεις	6.501.090	-	6.501.090
Μεικτά κέρδη (ζημιές) ανά τομέα	4.005.529	-	4.005.529
Έξοδα Διοίκησης	(2.341.025)	(76.369)	(2.417.393)
Άλλα έσοδα/ (έξοδα) Εκμετάλλευσης - καθαρά	676.899	-	676.899
Λειτουργικά κέρδη	2.341.404	(76.369)	2.265.035
Έσοδα από συμμετοχές	338.372	-	338.372
Χρηματοοικονομικά έσοδα	29.736	-	29.736
Χρηματοοικονομικά (έξοδα)	(1.905.710)	(1.212)	(1.906.922)
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων	803.801	(77.581)	726.221
Φόρος εισοδήματος	(610.899)	-	(610.899)
Καθαρό κέρδος/(ζημία)	192.902	(77.581)	115.321

Το σύνολο του ενεργητικού και παθητικού κατανέμεται γεωγραφικά για το έτος έως 31 Δεκεμβρίου 2020 ως εξής:

	Ελλάδα	Ρουμανία	Σύνολο
Σύνολο Ενεργητικού	127.880.523	10.026.651	137.907.174
Σύνολο υποχρεώσεων	44.144.300	106.150	44.250.450

Τα αποτελέσματα κατά γεωγραφικό τομέα για το έτος 2019 είχαν ως εξής:

Ενοποιημένα στοιχεία πληροφόρησης κατά τομέα χρήσης 01/01-31/12/2019

	Ελλάδα	Ρουμανία	Σύνολο
Συνολικές μικτές πωλήσεις	6.872.493	-	6.872.493
Ενδοεταιρικές πωλήσεις	-	-	-
Καθαρές πωλήσεις	6.872.493	-	6.872.493
Μεικτά κέρδη (ζημιές) ανά τομέα	4.229.217	-	4.229.217
Έξοδα Διοίκησης	(2.729.672)	(82.348)	(2.812.020)
Άλλα έσοδα/ (έξοδα) Εκμετάλλευσης - καθαρά	149.106	-	149.106
Λειτουργικά κέρδη	1.648.651	(82.348)	1.566.302
Έσοδα από συμμετοχές	135.326	-	135.326
Χρηματοοικονομικά έσοδα	8.799	5.587	14.385
Χρηματοοικονομικά (έξοδα)	(1.353.538)	(1.876)	(1.355.414)
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων	439.237	(78.638)	360.599
Φόρος εισοδήματος	(420.544)	(4)	(420.548)
Καθαρό κέρδος/(ζημία)	18.692	(78.641)	(59.949)

Το σύνολο του ενεργητικού και παθητικού κατανέμεται γεωγραφικά για το έτος έως 31 Δεκεμβρίου 2019 ως εξής:

	Ελλάδα	Ρουμανία	Σύνολο
Σύνολο Ενεργητικού	128.876.527	10.351.693	139.228.221
Σύνολο υποχρεώσεων	45.344.268	47.079	45.391.348

6 Επενδύσεις σε ακίνητα

Οι κυριότερες επενδύσεις σε ακίνητα που έχει στην ιδιοκτησία του ο Όμιλος κατά την τρέχουσα και συγκριτική περίοδο είναι οι εξής:

- Εμπορικό κέντρο «Smart Park» στο ακίνητο της θυγατρικής εταιρείας «ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝ ΑΕ» στα Σπάτα Αττικής
- Βίλλα Καμπά & Οικιστικό συγκρότημα 17 κατοικιών στην Κάντζα
- Οικόπεδο – Κτήριο γραφείων στην Ακαδημία Πλάτωνος στην Αθήνα
- Οικόπεδο – Κτηριακό συγκρότημα μικτής χρήσης στην περιοχή Splaiul Unirii του Βουκουρεστίου
- Οικόπεδο – Οικιστικό συγκρότημα στην περιοχή Straoulesti-Baneasa του Βουκουρεστίου

	<u>ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ</u> <u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>	<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u> <u>ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>
Κόστος		
1 Ιανουαρίου 2019	126.280.475	9.007.982
Συναλλαγματικές διαφορές	(472.915)	-
Προσθήκες	12.114.682	-
Αναστροφή Απομείωσης	-	-
31 Δεκεμβρίου 2019	137.922.242	9.007.982
1 Ιανουαρίου 2020	137.922.242	9.007.982
Συναλλαγματικές διαφορές	(322.444)	-
Προσθήκες	1.033.517	-
Αναστροφή Απομείωσης	-	-
31 Δεκεμβρίου 2020	138.633.316	9.007.982
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
1 Ιανουαρίου 2019	(10.666.700)	(236.869)
Αποσβέσεις χρήσης	(1.402.342)	(15.500)
31 Δεκεμβρίου 2019	(12.069.042)	(252.369)
1 Ιανουαρίου 2020	(12.069.042)	(252.369)
Αποσβέσεις χρήσης	(1.641.578)	(15.500)
31 Δεκεμβρίου 2020	(13.710.620)	(267.869)
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2019	125.853.197	8.755.613
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2020	124.922.693	8.740.113

- Η εταιρία ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝ. ΑΕ εντός του 2020 ολοκλήρωσε την κατασκευή της Β' φάσης του Εμπορικού Πάρκου με την επέκτασή του κατά 15.200χιλ τ.μ. με προσθήκες για τη χρήση 1,0εκ. ευρώ.
- Επί των ακινήτων του Ομίλου REDS ΑΕ δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη, με εξαίρεση τα ακίνητα της θυγατρικής εταιρίας «ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝ ΑΕ», και συγκεκριμένα επί των οικοδομικών τετραγώνων ΟΤΕ71 και ΟΤΕ72 στη θέση Γυαλού στα Σπάτα Αττικής, στα οποία έχει εγγραφεί η υπ' αριθμ. 8947/17.06.2020 υποθήκη ποσού ευρώ 49,8εκ. σε ασφάλεια της από 14/05/2020 Σύμβασης Ομολογιακού Δανείου και της θυγατρικής «ΚΑΝΤΖΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝ ΑΕ» και συγκεκριμένα επί των ακινήτων της εταιρίας στο Κτήμα «Καμπά» συνολικού ποσού 14,6εκ. ευρώ περίπου, σε ασφάλεια της από 29/4/2014 Σύμβασης Ομολογιακού Δανείου συνολικού ποσού 10,4 εκ. ευρώ.

Πληροφορίες αναφορικά με τις μεθόδους αποτίμησης των επενδύσεων σε ακίνητα ανά κατηγορία λειτουργικού τομέα και γεωγραφικής ζώνης του Ομίλου.

Στον κάτωθι πίνακα αναλύονται οι επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου ανά λειτουργικό τομέα και γεωγραφική ζώνη της Εταιρίας και του Ομίλου:

Χώρα	Τομέας	Κατηγορία ακινήτου	Κατηγοριοποίηση Εύλογης Αξίας	Εύλογη Αξία 31/12/2020	Μέθοδος Εκτίμησης	Στοιχεία προσδιορισμού αξίας	Εύρος τιμών (σε ευρώ)
Ελλάδα	Ανάπτυξη γης & ακινήτων	Οικοπεδικές εκτάσεις	3	9.600.000	Μέθοδος Κτηματαγοράς, Μέθοδος υπολειμματικής αξίας	Τμή Τ.Μ.	10-2.000
Ελλάδα	Ανάπτυξη γης & ακινήτων	Κτίριο	3	2.200.000	Μέθοδος υπολειμματικής αξίας	Τμή Τ.Μ.	10-840
Ελλάδα	Ανάπτυξη γης & ακινήτων	Οικοπεδικές εκτάσεις	3	37.000.000	Μέθοδος Κτηματαγοράς	Τμή Τ.Μ.	80-156
Ελλάδα	Ανάπτυξη γης & ακινήτων	Εμπορικό Πάρκο	3	120.000.000	Μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών/ Μέθοδος υπολειμματικής αξίας	Επιτόκιο προεξόφλησης/ Κεφαλαιακή απόδοση εξόδου στη λήξη της περιόδου (exit yield)/ Αγοραίο μίσθωμα	7,75% / 7,25% / 7.219.500 /
Ρουμανία	Ανάπτυξη γης & ακινήτων	Οικοπεδικές εκτάσεις	3	11.250.000	Μέθοδος Κτηματαγοράς	Τμή Τ.Μ.	300-800
			Σύνολο	180.050.000			

ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

ΧΩΡΑ	ΕΛΛΑΔΑ			ΡΟΥΜΑΝΙΑ	31-Δεκ-20	31-Δεκ-19
Χρήση	Εμπορικό Πάρκο	Οικοπεδικές εκτάσεις	Κτίριο	Οικοπεδικές εκτάσεις	Σύνολο	Σύνολο
Κατηγοριοποίηση Εύλογης Αξίας	3	3	3	3		
Εύλογη αξία 31/12/2020	120.000.000	46.600.000	2.200.000	11.250.000	180.050.000	180.050.000
Κέρδη/ζημιές από αποτίμηση	-	-	-	-	-	-

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

ΧΩΡΑ	ΕΛΛΑΔΑ		31-Δεκ-20	31-Δεκ-19
Χρήση	Κτίριο	Οικοπεδικές εκτάσεις	Σύνολο	Σύνολο
Κατηγοριοποίηση Εύλογης Αξίας	3	3		
Εύλογη αξία 31/12/2020	1.200.000	9.600.000	10.800.000	10.800.000
Κέρδη/ζημιές από αποτίμηση	-	-	-	-

Ανάλυση Ευαισθησίας επί των εσόδων μίσθωσης των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου

Μια ευλόγως πιθανή μεταβολή κατά 250 μονάδες βάσης (+/-0,25%) του συντελεστή προεξόφλησης της υφιστάμενης ανάπτυξης του Εμπορικού Πάρκου Smart Park θα είχε ως αποτέλεσμα την μείωση/αύξηση της εύλογης αξίας αυτού για το 2020 κατά 5εκ. € περίπου.

7 Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις

	<u>ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>			Σύνολο
	Μεταφορικά μέσα	Μηχ/κός Εξοπλισμός	Έπιπλα και εξαρτήματα	
Κόστος				
1 Ιανουαρίου 2019	22.336	70.303	553.187	645.827
Προσθήκες /αγορές	-	-	205.320	205.320
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	(1.224)	(1.224)
31 Δεκεμβρίου 2019	22.336	70.303	757.283	849.923
1 Ιανουαρίου 2020	22.336	70.303	757.283	849.923
Προσθήκες /αγορές	-	-	98.729	98.729
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	(845)	(845)
31 Δεκεμβρίου 2020	22.336	70.303	855.167	947.806
Συσσωρευμένες αποσβέσεις				
1 Ιανουαρίου 2019	(14.791)	(48.950)	(549.647)	(613.388)
Αποσβέσεις χρήσης	(1.571)	(6.562)	(3.837)	(11.970)
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	1.211	1.211
31 Δεκεμβρίου 2019	(16.362)	(55.512)	(552.273)	(624.147)
1 Ιανουαρίου 2020	(16.362)	(55.512)	(552.273)	(624.147)
Αποσβέσεις χρήσης	(1.571)	(6.562)	(44.937)	(53.070)
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	837	837
31 Δεκεμβρίου 2020	(17.933)	(62.074)	(596.373)	(676.379)
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2019	5.974	14.791	205.010	225.775
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2020	4.403	8.230	258.793	271.426

	<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>			
	Μεταφορικά μέσα	Μηχικός Εξοπλισμός	Έπιπλα και εξαρτήματα	Σύνολο
Κόστος				
1 Ιανουαρίου 2019	11.465	103	456.824	468.392
Προσθήκες /αγορές	-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2019	11.465	103	456.824	468.392
1 Ιανουαρίου 2020	11.465	103	456.824	468.392
Προσθήκες /αγορές	-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2020	11.465	103	456.824	468.392
Συσσωρευμένες αποσβέσεις				
1 Ιανουαρίου 2019	(11.464)	(103)	(456.824)	(468.391)
Αποσβέσεις χρήσης	-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2019	(11.464)	(103)	(456.824)	(468.391)
1 Ιανουαρίου 2020	(11.464)	(103)	(456.824)	(468.391)
Αποσβέσεις χρήσης	-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2020	(11.464)	(103)	(456.824)	(468.391)
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2019	0	0	0	0
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2020	0	0	0	0

Επί των ενσωμάτων παγίων του Ομίλου δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη και προσημειώσεις.

8 Ασώματες Ακινήτοποιήσεις

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ</u> <u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u> Λογισμικό	<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u> <u>ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u> Λογισμικό
Κόστος		
1 Ιανουαρίου 2019	110.271	90.504
Προσθήκες	31.441	-
Συναλλαγματικές διαφορές	(309)	-
31 Δεκεμβρίου 2019	141.403	90.504
1 Ιανουαρίου 2020	141.403	90.504
Προσθήκες	21.778	-
Συναλλαγματικές διαφορές	(194)	-
31 Δεκεμβρίου 2020	162.986	90.504
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
1 Ιανουαρίου 2019	(107.882)	(90.504)
Αποσβέσεις χρήσης	(836)	-
Συναλλαγματικές διαφορές	309	-
31 Δεκεμβρίου 2019	(108.409)	(90.504)
1 Ιανουαρίου 2020	(108.409)	(90.504)
Αποσβέσεις χρήσης	(11.266)	-
Συναλλαγματικές διαφορές	194	-
31 Δεκεμβρίου 2020	(119.481)	(90.504)
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2019	32.992	-
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2020	43.505	-

9 Δικαιώματα χρήσης παγίων – ΔΠΧΑ 16 μισθώσεις

Ο Όμιλος μισθώνει μέσω λειτουργικών μισθώσεων κυρίως αυτοκίνητα. Ο Όμιλος μισθώνει αυτοκίνητα από εταιρίες leasing, η μίσθωση των οποίων δεν ξεπερνά τα 4 έτη. Οι όροι των μισθώσεων διαπραγματεύονται κάθε φορά εκ νέου και περιλαμβάνουν διαφορετικούς όρους και προϋποθέσεις. Οι συμβάσεις μίσθωσης δεν ενσωματώνουν συγκεκριμένες ρήτρες, ενώ τα μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν ως εξασφαλίσεις έναντι δανεισμού.

Για τον Όμιλο το 2020 καταχωρήθηκαν ως χρηματοοικονομικά έξοδα μισθώσεων το ποσό των €4,5 χιλ. και ως αποσβέσεις δικαιώματος χρήσης παγίων το ποσό των €64,6 χιλ., ενώ για την Εταιρία ως χρηματοοικονομικά έξοδα μισθώσεων το ποσό των €2,1 χιλ. και ως αποσβέσεις δικαιώματος χρήσης παγίων το ποσό των €25,8 χιλ. Στην Εταιρία και στον Όμιλο οι υποχρεώσεις μίσθωσης αφορούν αποκλειστικά αυτοκίνητα.

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ</u> <u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>	<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u> <u>ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>
Δικαιώματα χρήσης παγίων		
Κόστος		
1 Ιανουαρίου 2019	112.093	69.618
Προσθήκες περιόδου	115.386	27.248
31 Δεκεμβρίου 2019	227.479	96.866
1 Ιανουαρίου 2020	227.479	96.866
Προσθήκες περιόδου	-	-
31 Δεκεμβρίου 2020	227.479	96.866
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
1 Ιανουαρίου 2019	-	-
Αποσβέσεις περιόδου	(57.882)	(23.741)
31 Δεκεμβρίου 2019	(57.882)	(23.741)
1 Ιανουαρίου 2020	(57.882)	(23.741)
Αποσβέσεις περιόδου	(64.607)	(25.850)
31 Δεκεμβρίου 2020	(122.490)	(49.591)
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2019	169.596	73.125
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2020	104.989	47.275

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ</u> <u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>	<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u> <u>ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>
Μακροπρόθεσμη Υποχρέωση Μισθώσεων		
1 Ιανουαρίου 2019	90.990	63.551
Πληρωμές περιόδου	(27.485)	(14.457)
Προσθήκες περιόδου	79.524	18.501
Μεταφορά από βραχυπρόθεσμη υποχρέωση	(16.310)	-
31 Δεκεμβρίου 2019	126.718	67.595
1 Ιανουαρίου 2020	126.718	67.595
Πληρωμές περιόδου	(57.433)	(26.714)
Τόκοι περιόδου	7.291	2.642
31 Δεκεμβρίου 2020	76.576	43.523
Βραχυπρόθεσμη Υποχρέωση Μισθώσεων		
1 Ιανουαρίου 2019	21.103	6.067
Πληρωμές περιόδου	(24.384)	(8.074)
Τόκοι περιόδου	4.475	2.113
Προσθήκες περιόδου	35.862	8.747
Μεταφορά σε μακροπρόθεσμη υποχρέωση	16.310	-
31 Δεκεμβρίου 2019	53.366	8.853
1 Ιανουαρίου 2020	53.366	8.853
Πληρωμές περιόδου	(6.047)	-
Τόκοι περιόδου	4.625	4.625
31 Δεκεμβρίου 2020	51.944	13.478

Ο Όμιλος και η Εταιρία δεν αντιμετωπίζουν κάποιο σημαντικό κίνδυνο ρευστότητας αναφορικά με τις υποχρεώσεις από μισθώσεις, ενώ δεν υπάρχουν σημαντικές δεσμεύσεις από συμβάσεις μίσθωσης οι οποίες δεν έχουν τεθεί σε ισχύ μέχρι και την λήξη της περιόδου αναφοράς.

10 Επενδύσεις σε θυγατρικές

Οι εταιρείες του Ομίλου που ενοποιούνται με τη μέθοδο της Ολικής Ενοποίησης είναι οι εξής:

ΕΤΑΙΡΙΑ	% συμμετοχής	Αξία συμμετοχής 31.12.2020	Αξία συμμετοχής 31.12.2019	Εδρα	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις
KANTZA ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.	100%	13.170.023	13.052.623	ΕΛΛΑΔΑ	2012-2014 (*), 2015-2020
ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.	100%	12.653.110	14.153.110	ΕΛΛΑΔΑ	2012-2020 (*)
PMS PROPERTY MANAGEMENT Α.Ε.	100%	244.296	219.726	ΕΛΛΑΔΑ	2012-2013 (*), 2014-2020
CLH ESTATE Srl	100%	4.295.920	4.295.920	ΡΟΥΜΑΝΙΑ	2006-2020
PROFIT CONSTRUCT Srl	100%	6.004.901	6.004.901	ΡΟΥΜΑΝΙΑ	2006-2020
Σύνολο		36.368.250	37.726.280		

- Με αστερίσκο (*) σημειώνονται οι χρήσεις για τις οποίες έλαβαν πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης οι εταιρίες του Ομίλου που ελέγχονται υποχρεωτικά από ελεγκτικά γραφεία.

Με την από 4/8/2020 Έκτακτη Γενική Συνέλευση της εταιρίας «ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝ ΑΕ» αποφασίστηκε η μείωση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά ποσό ευρώ 1.500.000, με ταυτόχρονη ακύρωση ενός εκατομμυρίου πεντακοσίων χιλιάδων μετοχών της μοναδικής μετόχου REDS ΑΕ.

Με την από 21/12/2020 Έκτακτη Γενική Συνέλευση της εταιρίας «KANTZA ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝ. ΑΕ» αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά ποσό ευρώ 117.400.

Με την από 28/12/2020 Έκτακτη Γενική Συνέλευση της εταιρίας «PMS PROPERTY MANAGEMENT SERVICES ΜΟΝ. ΑΕ» αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου, κατά ποσό ευρώ 24.570.

11 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων αφορούν εξ' ολοκλήρου τη συμμετοχή με ποσοστό 11,66% στην εταιρία ATHENS METROPOLITAN EXPO ΑΕ.

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ</u> <u>ΣΤΟΧΕΙΑ</u>	<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u> <u>ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>
1 Ιανουαρίου 2019	807.012	807.012
Προσαρμογή αξίας	359.600	359.600
31 Δεκεμβρίου 2019	1.166.612	1.166.612
1 Ιανουαρίου 2020	<u>1.166.612</u>	<u>1.166.612</u>
31 Δεκεμβρίου 2020	1.166.612	1.166.612

Η ATHENS METROPOLITAN EXPO ΑΕ, με την από 25/5/2020 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης για την χρήση 2019, διένειμε μέρισμα συνολικού ποσού € 338.272.

Ο ανωτέρω τίτλος, δεν είναι διαπραγματεύσιμος σε οργανωμένη αγορά.

12 Πελάτες & λοιπές απαιτήσεις

Δεν υπάρχει συγκέντρωση του πιστωτικού κινδύνου σε σχέση με τις απαιτήσεις από πελάτες, καθώς αυτές αφορούν μεγάλο αριθμό πελατών που προέρχονται κυρίως από πωλήσεις βάσει συμβολαίων και αφορούν μισθωτές με καλή πιστοληπτική ικανότητα. Σε σημαντικά υπόλοιπα, έχουν ληφθεί εγγυήσεις ως εξασφάλιση για τη μείωση του πιστωτικού κινδύνου.

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31-Δεκ-20	31-Δεκ-19	31-Δεκ-20	31-Δεκ-19
Πελάτες	1.316.830	745.442	45.510	91.028
Πελάτες - συνδεδεμένα μέρη	964.087	141.199	713.173	798.724
	2.280.917	886.640	758.683	889.752
Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη	-	-	-	-
Απαίτηση από Ελληνικό Δημόσιο	36.870	-	-	-
Λοιπές Απαιτήσεις	675.285	2.171.662	590.171	504.050
Μερίσματα εισπραχθέντα	203.046	-	203.046	-
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα συμβάσεων με πελάτες	-	202.623	-	-
Σύνολο	3.196.118	3.260.926	1.551.900	1.393.802
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	6.700	6.700	3.100	3.100
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	3.189.418	3.254.226	1.548.799	1.390.702
Σύνολο	3.196.118	3.260.926	1.551.900	1.393.802

Ο λογαριασμός «Λοιπές απαιτήσεις» αναλύεται ως εξής :

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31-Δεκ-20	31-Δεκ-19	31-Δεκ-20	31-Δεκ-19
Λοιπές απαιτήσεις				
Ελληνικό Δημόσιο: π αρακρατούμενοι & π ροκαταβλητέοι φόροι	6.294	21.994	1.605	3.078
Ελληνικό Δημόσιο: Χρεωστικό ΦΠΑ	125.383	1.511.188	82.196	72.474
Παρακρατούμενος φόρος μερισμάτων	6.966	6.966	6.966	6.966
Λογ/σμός διαχείρισης π ροκαταβολών & π ιστώσεων	4.475	6.933	793	4.625
Επ παγές (μεταχρονολογημένες) εισπρακτέες	-	2.646	-	-
Έξοδα επ όμενων χρήσεων	61.666	163.651	11.789	11.957
Προκαταβολές π ρομηθευτών / π ιστωτών	61.673	44.559	6.873	-
Λοιποί χρεώστες (*)	408.827	413.725	479.950	404.950
Σύνολο	675.285	2.171.662	590.171	504.050

(*) Στο λογαριασμό «Λοιποί χρεώστες» περιλαμβάνεται ποσό ευρώ 401.850 το οποίο αφορά απαίτηση από το Δήμο Παλλήνης, λόγω της εκκρεμότητας δικαστικής διαφοράς η οποία κατά το Δήμο ανέρχεται στο ποσό 750 χιλ. ευρώ.

Η ανάλυση ενηλικίωσης των υπολοίπων Πελατών στις 31 Δεκεμβρίου 2020 και 31 Δεκεμβρίου 2019 έχει ως εξής:

Λοιπές απατήσεις	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31-Δεκ-20	31-Δεκ-19	31-Δεκ-20	31-Δεκ-19
Ελληνικό Δημόσιο: παρακρατούμενοι & προκαταβλητέοι φόροι	6.294	21.994	1.605	3.078
Ελληνικό Δημόσιο: Χρεωστικό ΦΠΑ	125.383	1.511.188	82.196	72.474
Παρακρατούμενος φόρος μερισμάτων	6.966	6.966	6.966	6.966
Λογ/σμός διαχείρισης προκαταβολών & πιστώσεων	4.475	6.933	793	4.625
Εππαγές (μεταχρονολογημένες) εισπρακτέες	-	2.646	-	-
Έξοδα επόμενων χρήσεων	61.666	163.651	11.789	11.957
Προκαταβολές προμηθευτών / πιστωτών	61.673	44.559	6.873	-
Λοιποί χρεώστες (*)	408.827	413.725	479.950	404.950
Σύνολο	675.285	2.171.662	590.171	504.050

Οι πελάτες και λοιπές απαιτήσεις του Ομίλου την 31.12.2020 ανέρχονταν σε ποσό ευρώ 3.196.118 εκ των οποίων ποσό 70.950 ήταν σε RON Ρουμανίας. Την αντίστοιχη χρήση της 31.12.2019 από το ποσό των ευρώ 3.260.926 ποσό 56.827 ήταν σε RON Ρουμανίας.

13 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Διαθέσιμα στο ταμείο	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31-Δεκ-20	31-Δεκ-19	31-Δεκ-20	31-Δεκ-19
Διαθέσιμα στο ταμείο	8.659	8.684	385	385
Καταθέσεις όψεως	1.653.182	1.775.034	480.750	311.011
	1.661.841	1.783.718	481.135	311.396

Ο ακόλουθος πίνακας απεικονίζει τα ποσοστά καταθέσεων ανά κλάση πιστοληπτικής αξιολόγησης από την εταιρία Standard & Poor (S&P) την 31.12.2020 και το 2019 αντίστοιχα.

Rating Χρηματοπιστωτικού Ιδρύματος (S&P)	Ποσοστό καταθέσεων όψεως και προθεσμίας την 31.12.2020	Ποσοστό καταθέσεων όψεως και προθεσμίας την 31.12.2019
B	92,9%	99,2%
B-	6,7%	0,6%
B+	0,4%	0,2%
ΣΥΝΟΛΟ	100,00%	100,00%

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται στα εξής νομίσματα:

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟ ΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟ ΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31-Δεκ-20	31-Δεκ-19	31-Δεκ-20	31-Δεκ-19
ΕΥΡΩ	1.652.620	1.775.154	481.135	311.396
ΛΕΟΥ ΡΟΥΜΑΝΙΑΣ (RON)	9.221	8.565	-	-
Σύνολο	1.661.841	1.783.718	481.135	311.396

14 Δεσμευμένες καταθέσεις

Οι Δεσμευμένες Καταθέσεις του Ομίλου ανέρχονται στις 31.12.2020 σε ευρώ 6.539.990 και στις 31.12.2019 σε ευρώ 6.735.403. Το σύνολο αυτών προέρχεται από τη θυγατρική εταιρία ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ.

Οι δεσμευμένες καταθέσεις αυτοχρηματοδοτούμενων ή συγχρηματοδοτούμενων έργων (όπως π.χ. Smart Park) αφορούν είτε λογαριασμούς εσόδων όπου κατατίθενται τα έσοδα του έργου πριν την κάλυψη των εγκεκριμένων δαπανών ή λογαριασμούς εξυπηρέτησης βραχυπρόθεσμων τοκοχρεολυσίων για την αποπληρωμή των επόμενων χρονικά τοκοχρεωλυτικών δόσεων των δανείων.

15 Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικό υπέρ το άρτιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται στο ποσό των € 75.239.698 και διαιρείται σε 57.434.884 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 1,31 έκαστη. Όλες οι μετοχές της Εταιρίας είναι εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Η Εταιρία την 31/12/2020 δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

	Αριθμός μετοχών	Ονομαστική αξία μετοχών	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2019	57.434.884	1,31	75.239.698	1.434.519	76.674.217
31 Δεκεμβρίου 2019	57.434.884	1,31	75.239.698	1.434.519	76.674.217
1 Ιανουαρίου 2020	57.434.884	1,31	75.239.698	1.434.519	76.674.217
31 Δεκεμβρίου 2020	57.434.884	1,31	75.239.698	1.434.519	76.674.217

16 Λοιπά Αποθεματικά

	<u>ΕΝΟΠΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>							Σύνολο
	Τακτικό αποθεματικό	Ειδικά & έκτακτα αποθεματικά	Αφορολόγητα αποθεματικά	Λοιπά αποθεματικά	Αποθεματικό Συν/κών διαφορών	Αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών	Αποθεματικό αναλογιστικών κερδών/(ζημιών)	
1 Ιανουαρίου 2019	1.567.686	3.380.223	453.540	2.159	(2.242.955)	(748.592)	(44.300)	2.367.760
Μεταφορά από τα αποτελέσματα	72.038	-	-	-	-	-	-	72.038
Αντιστάθμιση ταμειακών ροών	-	-	-	-	-	52.055	-	52.055
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-	(477.193)	-	-	(477.193)
Αποθεματικό περιουσιακών στοιχείων σε εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων	-	-	-	359.600	-	-	-	359.600
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)	-	-	-	-	-	-	1.859	1.859
31 Δεκεμβρίου 2019	1.639.723	3.380.223	453.540	361.759	(2.720.148)	(696.537)	(42.441)	2.376.119
1 Ιανουαρίου 2020	1.639.723	3.380.223	453.540	361.759	(2.720.148)	(696.537)	(42.441)	2.376.119
Μεταφορά από τα αποτελέσματα	-	-	-	-	-	-	-	-
Αντιστάθμιση ταμειακών ροών	-	-	-	-	-	48.141	-	48.141
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-	(325.568)	-	-	(325.568)
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)	-	-	-	-	-	-	(18.044)	(18.044)
31 Δεκεμβρίου 2020	1.639.723	3.380.223	453.540	361.759	(3.045.716)	(648.396)	(60.485)	2.080.648

	<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>					Σύνολο
	Τακτικό αποθεματικό	Ειδικά & έκτακτα αποθεματικά	Αφορολόγητα αποθεματικά	Λοιπά αποθεματικά	Αποθεματικό αναλογιστικών κερδών/(ζημιών)	
1 Ιανουαρίου 2019	1.240.002	3.387.277	453.540	-	(32.106)	5.048.713
Αποθεματικό περιουσιακών στοιχείων σε εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων	-	-	-	359.600	-	359.600
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)	-	-	-	-	(4.798)	(4.798)
31 Δεκεμβρίου 2019	1.240.002	3.387.277	453.540	359.600	(36.904)	5.403.515
1 Ιανουαρίου 2020	1.240.002	3.387.277	453.540	359.600	(36.904)	5.403.515
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)	-	-	-	-	(8.277)	(8.277)
31 Δεκεμβρίου 2020	1.240.002	3.387.277	453.540	359.600	(45.181)	5.395.238

(α) Τακτικό αποθεματικό

Από τις διατάξεις των άρθρων 158-160 του Ν. 4548/2018 ρυθμίζεται ο σχηματισμός και η χρησιμοποίηση του τακτικού αποθεματικού ως εξής: Το 5% τουλάχιστον των πραγματικών (λογιστικών) καθαρών κερδών κάθε χρήσεως κρατείται, υποχρεωτικά, για σχηματισμό τακτικού αποθεματικού, μέχρις ότου το συσσωρευμένο ποσό του τακτικού αποθεματικού γίνει τουλάχιστον ίσο με το 1/3 του ονομαστικού μετοχικού κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κάλυψη ζημιών μετά από απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, και ως εκ τούτου δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο λόγο.

(β) Έκτακτα αποθεματικά

Τα αποθεματικά αυτής της κατηγορίας, έχουν δημιουργηθεί με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης σε παλαιότερες χρήσεις, δεν έχουν ειδικό προορισμό και δύναται να χρησιμοποιηθούν για οποιοδήποτε σκοπό με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης.

(γ) Αφορολόγητα αποθεματικά

Τα ανωτέρω αποθεματικά μπορούν να κεφαλαιοποιηθούν και να διανεμηθούν (αφού ληφθούν υπόψη οι περιορισμοί που μπορεί να ισχύουν κάθε φορά) με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

Σε περίπτωση απόφασης διανομής η εταιρία θα κληθεί να καταβάλλει τον αναλογούντα φόρο.

(δ) Αποθεματικό αναλογιστικών κερδών / (ζημιών)

Το αποθεματικό αυτό περιλαμβάνει τα αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές) (και τη σχετική αναβαλλόμενη φορολογία) που προκύπτουν από τον επαναυπόλογοισμό της παρούσας αξίας δέσμευσης καθορισμένων παροχών, τα οποία σύμφωνα με το αναθ. Πρότυπο IAS 19 αναγνωρίζονται στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων.

(ε) Αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών

Το ανωτέρω αποθεματικό περιλαμβάνει την πραγματική επίδραση της αποτίμησης του παραγώγου αντιστάθμισης ταμειακών ροών.

(στ) Αποθεματικό συναλλαγματικών διαφορών

Το ανωτέρω αποθεματικό αφορά σε συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής των χρηματοοικονομικών καταστάσεων των θυγατρικών εταιριών του εξωτερικού οι οποίες έχουν νόμισμα λειτουργίας διάφορο του Ευρώ.

17 Προβλέψεις για λοιπές υποχρεώσεις & έξοδα (μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις)

Το ποσό της πρόβλεψης αναγνωρίστηκε σε προηγούμενη χρήση και αφορά την καταβολή του ποσού ειδικής εισφοράς του Ν. 2947/2001, η οποία κατά το Δήμο Παλλήνης ανέρχεται στο ποσό των 750 χιλ. ευρώ. Η υποχρέωση καταβολής του εν λόγω ποσού από την Εταιρεία εκκρεμεί να κριθεί τελεσίδικα ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας κατόπιν αίτησης ανάιρεσης που έχει ασκηθεί από την Εταιρεία κατά της υπ' αριθμ. 327/2017 απόφασης του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών.

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31-Δεκ-20	31-Δεκ-19	31-Δεκ-20	31-Δεκ-19
Λοιπές προβλέψεις μακροπρόθεσμες	750.000	750.000	750.000	750.000
	750.000	750.000	750.000	750.000

18 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31-Δεκ-20	31-Δεκ-19	31-Δεκ-20	31-Δεκ-19
Προμηθευτές	697.361	900.133	8.836	13.307
Δεδουλευμένοι τόκοι	3.741	8.590	414	714
Δεδουλευμένα έξοδα	87.964	12.600	13.600	12.600
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι/ τέλη	564.967	245.891	85.391	83.973
Ληφθείσες εγγυήσεις ακινήτων	1.206.159	1.189.885	-	-
Λοιπές υποχρεώσεις	250.665	439.391	148.709	349.842
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	922.475	3.512.664	1.106.043	646.354
Σύνολο	3.733.334	6.309.154	1.362.994	1.106.790
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.206.159	1.189.885	-	-
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	2.527.175	5.119.269	1.362.994	1.106.790
Σύνολο	3.733.334	6.309.154	1.362.994	1.106.790

Ο λογαριασμός «Λοιπές υποχρεώσεις» αναλύεται ως εξής :

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31-Δεκ-20	31-Δεκ-19	31-Δεκ-20	31-Δεκ-19
Λοιπές υποχρεώσεις				
Προκαταβολές π ελατών	24.525	51.830	-	34.095
Αποδοχές προσωπικού πληρωτέες	-	15.312	-	12.000
Δικαιούχοι αμοιβών (π αροχής υπηρεσιών)	96.505	89.292	36.928	56.117
Υποχρεώσεις σε εργολάβους	74.123	82.129	68.520	69.044
Δικαιούχοι χρηματοοικονομικών εγγυήσεων	11.804	12.014	-	-
Λοιποί πιστωτές	43.708	53.487	43.261	43.260
Προμερίσματα εισπραχθέντα (που δεν έχουν αναγνωριστεί ως έσοδα)	-	135.326	-	135.326
Σύνολο	250.665	439.391	148.709	349.842

Οι υποχρεώσεις της Εταιρίας και του Ομίλου από την εμπορική δραστηριότητα είναι ελεύθερες τόκων.

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις του Ομίλου την 31.12.2020 ανέρχονται σε ποσό ευρώ 3.733.334 εκ των οποίων ποσό 31.149 ήταν RON Ρουμανίας. Την αντίστοιχη χρήση την 31.12.2019 το συνολικό ποσό των υποχρεώσεων ανερχόταν σε ποσό ευρώ 6.309.154 εκ των οποίων ποσό 31.079 ήταν σε RON Ρουμανίας. Η λογιστική αξία των υποχρεώσεων δεν διαφέρει σημαντικά από την εύλογη αξία.

19 Δάνεια

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. Για το λόγο αυτό έχει επιλεγθεί η χρήση παραγώγων και η λογιστική αντιστάθμιση ταμειακών ροών.

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	30-Δεκ-20	31-Δεκ-19	30-Δεκ-20	31-Δεκ-19
Μακροπρόθεσμος δανεισμός				
Ομολογιακό Δάνειο	33.623.527	16.807.777	2.137.500	3.137.500
Από συνδεδεμένα μέρη	-	-	-	-
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	33.623.527	16.807.777	2.137.500	3.137.500
Βραχυπρόθεσμα δάνεια				
Τραπεζικός δανεισμός	-	12.161.722	-	-
Ομολογιακό Δάνειο	3.182.889	6.605.622	1.000.000	2.000.000
Από συνδεδεμένα μέρη	10.000	10.000	2.000.000	2.000.000
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	3.192.889	18.777.344	3.000.000	4.000.000
Σύνολο δανείων	36.816.416	35.585.121	5.137.500	7.137.500

Την 14^η Μαΐου 2020 η θυγατρική ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝ ΑΕ, προχώρησε σε σύναψη μακροπρόθεσμου κοινοπρακτικού ομολογιακού δανείου με διάρκεια έως την 31/12/2029, για ποσό έως € 41,5 εκ., το οποίο περιελάμβανε και την αναχρηματοδότηση του υφιστάμενου δανεισμού της εταιρίας ποσού € 15,3εκ. περίπου. Με την εκταμίευση του δανείου η εταιρία προχώρησε στην αποπληρωμή παροχής πιστώσεων με ανοικτό αλληλόχρεο λογαριασμό (bridge finance), η οποία είχε χρησιμοποιηθεί στην χρηματοδότηση της υλοποιηθείσας νέας επέκτασης της δομήσιμης επιφάνειας του Εμπορικού Πάρκου Smart Park.

Την 22^η Απριλίου 2015 η Εταιρία προχώρησε σε σύναψη έκδοσης ομολογιακού δανείου, με τη θυγατρική ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝ ΑΕ και τη συνδεδεμένη ΓΥΑΛΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΜΟΝ ΑΕ, ανώτατου ύψους 2εκ. ευρώ. Την 31/12/2020 το οφειλόμενο ποσό του δανείου στη θυγατρική ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝ ΑΕ ανερχόταν σε ποσό ευρώ 1.990.000 και το οφειλόμενο υπόλοιπο στη συνδεδεμένη ΓΥΑΛΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΜΟΝ ΑΕ ανερχόταν σε ποσό ευρώ 10.000.

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

Στον πίνακα που ακολουθεί αναλύεται η ληκτότητα του μακροπρόθεσμου δανεισμού:

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31-Δεκ-20	31-Δεκ-19	31-Δεκ-20	31-Δεκ-19
Μεταξύ 1 και 2 ετών	4.661.589	5.757.923	2.137.500	3.137.500
Μεταξύ 2 και 5 ετών	14.276.349	9.486.965	-	-
Πάνω από 5 έτη	14.685.589	1.562.890	-	-
	33.623.527	16.807.777	2.137.500	3.137.500

Η εύλογη αξία των δανείων υπολογίζεται προεξοφλώντας τις αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές χρησιμοποιώντας επιτόκια προεξόφλησης που αντανακλούν τις τρέχουσες συνθήκες της τραπεζικής αγοράς και κατηγοριοποιείται σε «επίπεδο 2» στην ιεραρχία των ευλόγων αξιών.

Η λογιστική αξία των μακροπρόθεσμων και βραχυπρόθεσμων δανείων προσεγγίζει την εύλογη αξία. Λόγω του κυμαινόμενου χαρακτήρα των δανείων, τα επιτόκια δανεισμού τα οποία επαναπροσδιορίζονται σε τακτά χρονικά διαστήματα δεν διαφέρουν από τα επιτόκια προεξόφλησης σύμφωνα με τα στοιχεία της αγοράς.

Το σύνολο των δανείων του Ομίλου και της Εταιρίας είναι σε ευρώ.

Οι μεταβολές στις υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες έχουν ως εξής :

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ
	ΣΤΟΙΧΕΙΑ	ΕΤΑΙΡΙΑΣ
	Δανεισμός	Δανεισμός
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2019	23.559.111	5.947.500
Ταμειακές ροές	11.788.182	1.190.000
Κεφαλαιοπιοθθέντες τόκοι	216.390	-
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	21.438	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	35.585.121	7.137.500
	Δανεισμός	Δανεισμός
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	35.585.121	7.137.500
Ταμειακές ροές	1.196.459	(2.000.000)
Κεφαλαιοπιοθθέντες τόκοι	3.074	-
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	31.761	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	36.816.416	5.137.500

20 Παράγωγα Χρηματοοικονομικά Προϊόντα

Ο Όμιλος, μέσω της θυγατρικής εταιρεία «ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝ ΑΕ», έχει συνάψει σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίου με την Εθνική Τράπεζα με ημερομηνία 28.2.2013 και λήξη 28.2.2025. Στα πλαίσια της έκδοσης του νέου κοινού ομολογιακού δανείου η εταιρία προχώρησε σε συμπληρωματική σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίου με την Εθνική Τράπεζα με ημερομηνία 19.10.2020 και λήξη 31.12.2029

Βάσει της αρχικής σύμβασης ανταλλαγής επιτοκίου, η εταιρία καταβάλει τόκους επί ονομαστικής αξίας, η οποία προσδιορίζεται σε εξαμηνιαία βάση στη σύμβαση, με σταθερό επιτόκιο 1,73% και λαμβάνει τόκους με μεταβλητό επιτόκιο (6μηνο Euribor), αντίστοιχα βάση της συμπληρωματικής σύμβασης ανταλλαγής επιτοκίου η εταιρία καταβάλλει τόκους επί ονομαστικής αξίας η οποία προσδιορίζεται σε εξαμηνιαία βάση στη σύμβαση με σταθερό επιτόκιο 0,407%. Η καταβολές γίνονται σε καθαρή βάση.

Η ονομαστική αξία ανταλλαγής επιτοκίων ανέρχεται την 31.12.2020 σε ποσό € 13.971.370 και ποσό 3.146.352 με σταθερό επιτόκιο αντίστοιχα 1,73% και 0,407%.

21 Αναβαλλόμενη φορολογία

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	
	31-Δεκ-20	31-Δεκ-19	31-Δεκ-20	31-Δεκ-19
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις :	(1.527.280)	(1.221.500)	-	-
	(1.527.280)	(1.221.500)	-	-
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:	-	-	45.508	41.833
	-	-	45.508	41.833
Σύνολο	(1.527.280)	(1.221.500)	45.508	41.833

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31-Δεκ-20	31-Δεκ-19	31-Δεκ-20	31-Δεκ-19
Υπόλοιπο αρχής χρήσης	1.221.500	1.080.539	(41.833)	(40.771)
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης αποτελεσμάτων	296.276	68.437	(1.061)	(110)
Χρέωση / (πίστωση) στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων	9.504	72.524	(2.614)	(952)
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	1.527.280	1.221.500	(45.508)	(41.833)

Οι μεταβολές στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την διάρκεια της χρήσης χωρίς να λαμβάνεται υπόψη ο συμψηφισμός των υπολοίπων εντός της ίδιας φορολογικής αρχής είναι οι παρακάτω:

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις:

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>			<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	Διαφορετικές φορολογικές αποσβεσεις	Λοιπά	Σύνολο	Λοιπά	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2019	1.464.022	-	1.464.022	-	-
Χρέωση / (πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	133.722	-	133.722	-	-
31 Δεκεμβρίου 2019	1.597.744	-	1.597.744	-	-
1 Ιανουαρίου 2020	1.597.744	-	1.597.744	-	-
Χρέωση / (πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	286.076	-	286.076	-	-
31 Δεκεμβρίου 2020	1.883.820	-	1.883.820	-	-

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>					Σύνολο
	Προβλέψεις απαιτήσεων	Διαφορετικές φορολογικές αποσβεσεις	Αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών	Αποθεματικό αναλογιστικών κερδών/(ζημιών)	Λοιπά	
1 Ιανουαρίου 2019	10.153	567	328.106	14.587	30.068	383.484
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	3.126	69.560	(7.511)	-	110	65.284
(Χρέωση) / πίστωση στα ίδια κεφάλαια	-	-	(71.160)	(1.364)	-	(72.524)
31 Δεκεμβρίου 2019	13.280	70.127	249.435	13.222	30.177	376.244
1 Ιανουαρίου 2020	13.280	70.127	249.435	13.222	30.177	376.244
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	267	(7.563)	(3.965)	-	1.061	(10.199)
(Χρέωση) / πίστωση στα ίδια κεφάλαια	-	-	(15.202)	5.698	-	(9.504)
31 Δεκεμβρίου 2020	13.547	62.564	230.267	18.920	31.238	356.540

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

	Αποθεματικό αναλογιστικών κερδών/(ζημιών)		Λοιπά	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2019	10.702		30.069	40.771
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	-		110	110
(Χρέωση) / πίστωση στα ίδια κεφάλαια	952		-	952
31 Δεκεμβρίου 2019	11.654		30.179	41.832
1 Ιανουαρίου 2020	11.654		30.179	41.833
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	-		1.061	1.061
(Χρέωση) / πίστωση στα ίδια κεφάλαια	2.614		-	2.614
31 Δεκεμβρίου 2020	14.268		31.240	45.507

Σημειώνονται τα εξής :

- Η Εταιρία και ο Όμιλος δεν έχει σχηματίσει αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση για σωρευμένες φορολογικές ζημιές.
- Το μεγαλύτερο ποσοστό των αναβαλλόμενων φορολογικών υποχρεώσεων και απαιτήσεων είναι ανακτήσιμο μετά από 12 μήνες διότι αφορά κατά κύριο λόγο προσωρινές διαφορές που σχετίζονται με διαφορές αποσβέσεων, μεταβολές εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα και των αποθεμάτων και προβλέψεις αποζημίωσης προσωπικού.

22 Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού

Τα ποσά που έχουν καταχωρηθεί στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης είναι :

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31-Δεκ-20	31-Δεκ-19	31-Δεκ-20	31-Δεκ-19
Παρούσα αξία μη χρηματοδοτούμενων υποχρεώσεων	265.452	236.175	189.615	174.303
Υποχρέωση στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης	265.452	236.175	189.615	174.303

Τα ποσά που αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσεως έχουν ως ακολούθως:

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31-Δεκ-20	31-Δεκ-19	31-Δεκ-20	31-Δεκ-19
Συνταξιοδοτικές παροχές	(5.535)	(20.157)	(4.421)	(5.468)
Σύνολο	(5.535)	(20.157)	(4.421)	(5.468)

Τα ποσά που έχουν καταχωρηθεί στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων είναι τα παρακάτω :

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31-Δεκ-20	31-Δεκ-19	31-Δεκ-20	31-Δεκ-19
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	3.633	17.180	2.852	2.696
Χρηματοοικονομικό κόστος	2.126	3.727	1.569	2.772
Ζημιές από πειροπές	(224)	(750)	-	-
Σύνολο περιλαμβανόμενο στις παροχές σε εργαζομένους	5.535	20.157	4.421	5.468

Η μεταβολή στις υποχρεώσεις όπως εμφανίζονται στον Ισολογισμό είναι ως ακολούθως:

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31-Δεκ-20	31-Δεκ-19	31-Δεκ-20	31-Δεκ-19
Υπόλοιπο έναρξης	236.175	219.241	174.303	163.084
Καταβαλλόμενες αποζημιώσεις	-	-	-	-
Αναλογιστικά (κέρδη)/ζημιές που χρεώνονται στη				
Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εσόδων	23.742	(3.223)	10.891	5.750
Σύνολο χρέωσης στα απστελέσματα	5.535	20.157	4.421	5.468
Υπόλοιπο τέλους	265.452	236.175	189.615	174.303

Η ανάλυση ευαισθησίας των συνταξιοδοτικών παροχών από μεταβολές στις κυριότερες παραδοχές είναι :

	επίδραση στις συνταξιοδοτικές παροχές		
	Μεταβολή στην παραδοχή κατά	Αύξηση στην παραδοχή	Μείωση στην παραδοχή
Προεξοφλητικό επιτόκιο	0,50%	-7,34%	7,34%
Ρυθμός μεταβολής μισθολογίου	0,50%	7,20%	-7,20%

Οι κύριες αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για λογιστικούς σκοπούς είναι οι εξής:

	31-Δεκ-20	31-Δεκ-19
Προεξοφλητικό επιτόκιο	0,40%	0,90%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	1,70%	1,70%
Μέσος ετήσιος ρυθμός μακροχρόνιας αύξησης πληθωρισμού	1,70%	1,70%

Η μέση σταθμική διάρκεια των συνταξιοδοτικών παροχών είναι 14,11 έτη.

Ανάλυση αναμενόμενης ληκτότητας των μη προεξοφλημένων συνταξιοδοτικών παροχών :

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31-Δεκ-20	31-Δεκ-19	31-Δεκ-20	31-Δεκ-19
Πάνω από 5 έτη	280.901	270.408	199.990	198.005
Σύνολο	280.901	270.408	199.990	198.005

Αναλυτικά τα (κέρδη)/ζημιές που αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων είναι:

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31-Δεκ-20	31-Δεκ-19	31-Δεκ-20	31-Δεκ-19
(Κέρδη) / ζημιές από τη μεταβολή στις οικονομικές παραδοχές	16.488	5.750	11.065	5.750
Εμπειρία (κέρδη) / ζημιές	7.255	(8.973)	(174)	-
Σύνολο	23.742	(3.223)	10.891	5.750

23 Έσοδα μίσθωσης των επενδύσεων σε ακίνητα

Τα έσοδα μίσθωσης των επενδύσεων σε ακίνητα για τον Όμιλο, για την χρήση 2020 είναι 6,5 εκ. ευρώ, ενώ αντίστοιχα για τη χρήση 2019 το ποσό ανήλθε σε 6.8 εκ. ευρώ.

Η περίοδος λειτουργικών μισθώσεων των επενδύσεων σε ακίνητα (τα οποία βρίσκονται στην Ελλάδα), είναι στις περισσότερες περιπτώσεις 12 έτη. Τα ενοίκια αναπροσαρμόζονται ετησίως σύμφωνα με τους όρους των συμβάσεων σε σχέση με το Δ.Τ.Κ. προσαυξημένα έως 1%.

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

Τα μελλοντικά συνολικά ελάχιστα εγγυημένα -μη ακυρώσιμα- μισθώματα εισπρακτέα από συμβόλαια λειτουργικών μισθώσεων ετησίως, έχουν ως εξής:

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>	
	31-Δεκ-20	31-Δεκ-19
Έως 1 έτος	6.288.340	6.596.951
2ο έτος	5.908.074	6.184.593
3ο έτος	5.220.117	5.499.878
4ο έτος	3.735.394	4.852.531
5ο έτος	2.980.508	3.603.484
Πάνω από 5 έτη	11.379.557	14.093.342
Σύνολο	35.511.990	40.830.779

24 Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα)

	<u>ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟ ΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟ ΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31-Δεκ-20	31-Δεκ-19	31-Δεκ-20	31-Δεκ-19
Έξοδα τόκων				
- Τραπεζικά δάνεια & λοιπές υποχρεώσεις	(1.800.481)	(1.319.209)	(366.556)	(350.005)
- Έξοδα τόκων που αφορούν Χρηματοδοτικές Μισθώσεις	(7.291)	(4.475)	(2.642)	(2.113)
	<u>(1.807.772)</u>	<u>(1.323.684)</u>	<u>(369.198)</u>	<u>(352.118)</u>
Έσοδα τόκων / χρεογράφων	29.736	14.385	234	57
Καθαρά (έξοδα) / έσοδα τόκων	<u>(1.778.037)</u>	<u>(1.309.299)</u>	<u>(368.964)</u>	<u>(352.060)</u>
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα				
- Προμήθειες εγγυητικών επιστολών	(58.470)	(15.060)	(43.470)	(60)
- Διάφορα έξοδα τραπεζών	(42.504)	(20.381)	(10.731)	(11.421)
	<u>(100.974)</u>	<u>(35.441)</u>	<u>(54.201)</u>	<u>(11.481)</u>
Καθαρά κέρδη / (ζημιές) από συναλλαγματικές διαφορές δανείων	1.824	3.711	-	-
Σύνολο	<u>(1.877.186)</u>	<u>(1.341.029)</u>	<u>(423.165)</u>	<u>(363.541)</u>

25 Έξοδα ανά κατηγορία

	Σημ.	<u>ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟ ΙΧΕΙΑ</u>					
		31-Δεκ-20			31-Δεκ-19		
		Δαπάνες εκμετάλλευσης (*)	Λειτουργικά έξοδα	Σύνολο	Δαπάνες εκμετάλλευσης (*)	Λειτουργικά έξοδα	Σύνολο
Παροχές σε εργαζομένους	26	-	941.978	941.978	-	964.287	964.287
Αναλώσεις Αποθεμάτων		-	-	-	-	-	-
Απασβέσεις δικαιωμάτων χρήσης πταγίων	9	-	57.882	57.882	-	57.882	57.882
Απασβέσεις ενσώματων πταγίων	7, 9	53.070	6.726	59.795	11.706	265	11.971
Απασβέσεις ασώματων πταγίων	8	11.266	-	11.266	821	15	836
Απασβέσεις επενδυτικών ακινήτων	6	1.510.572	131.007	1.641.578	1.271.335	131.007	1.402.342
Ενοίκια & έξοδα μακρολειτουργικών μισθώσεων		-	8.018	8.018	-	21.719	21.719
Λοιπές παροχές τρίτων		63.344	118.448	181.792	50.121	175.947	226.068
Αμοιβές και έξοδα τρίτων		63.497	481.809	545.306	48.174	731.805	779.979
Αμοιβές τεχνικών		-	255.438	255.438	-	96.424	96.424
Αμοιβές υπεργολάβων		-	5.656	5.656	117.385	206.340	323.725
Φόροι - Τέλη		393.943	112.309	506.252	296.284	216.706	512.990
Έξοδα προβολής & διαφήμισης		398.581	118.655	517.236	837.630	-	837.630
Λοιπά έξοδα		1.289	179.468	180.757	9.819	209.624	219.443
Σύνολο		2.495.561	2.417.393	4.912.954	2.643.276	2.812.020	5.455.296

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Σημ.	31-Δεκ-20			31-Δεκ-19		
	Δαπάνες εκμετάλλευσης	Λειτουργικά έξοδα	Σύνολο	Δαπάνες εκμετάλλευσης	Λειτουργικά έξοδα	Σύνολο
Παροχές σε εργαζομένους	-	627.548	627.548	-	640.454	640.454
Αναλώσεις Απ οθεμάτων	-	-	-	-	-	-
Απ οσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης πταγίων	-	25.850	25.850	-	23.741	23.741
Απ οσβέσεις επ ενδυτικών ακινήτων	-	15.500	15.500	-	15.500	15.500
Ενοίκια & έξοδα μακρ.λεπουργικών μισθώσεων	-	4.796	4.796	-	4.495	4.495
Λοιπές π αροχές τρίτων	-	36.132	36.132	785	38.035	38.820
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	-	114.823	114.823	1.450	265.645	267.095
Αμοιβές τεχνικών	-	79.378	79.378	-	96.424	96.424
Αμοιβές υπ εργολάβων	-	400	400	37.801	960	38.761
Φόροι - Τέλη	-	30.394	30.394	-	30.192	30.192
Υλικά άμεσης ανάλωσης και έξοδα κοινωχρήσιτων	-	12.944	12.944	4.669	11.224	15.893
Λοιπά έξοδα	-	33.538	33.538	-	47.543	47.543
Σύνολο	-	981.303	981.303	44.705	1.174.213	1.218.918

(*) οι «Δαπάνες εκμετάλλευσης» του Ομίλου αφορούν τη μητρική εταιρία και την ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝ. ΑΕ.

26 Παροχές σε εργαζομένους

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31-Δεκ-20	31-Δεκ-19	31-Δεκ-20	31-Δεκ-19
Μισθοί και ημερομίσθια	773.131	778.991	532.397	529.597
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	137.423	146.191	85.375	86.441
Κόστος προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	5.535	20.157	4.421	5.468
Λοιπές π αροχές σε εργαζομένους	25.889	18.948	5.354	18.948
Σύνολο	941.978	964.287	627.548	640.454

27 Φόρος εισοδήματος

Με βάση το άρθρο 22 του νόμου 4646/2019, ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Ελλάδα ορίζεται για το έτος 2019 σε 24%.

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31-Δεκ-20	31-Δεκ-19	31-Δεκ-20	31-Δεκ-19
Φόρος χρήσης	314.623	352.111	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος	296.276	68.437	(1.061)	(110)
Σύνολο	610.899	420.548	(1.061)	(110)

Για τις χρήσεις 2011 έως και 2015, οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρίες των οποίων οι ετήσιες οικονομικές τους καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά από τους νόμιμους ελεγκτές, υποχρεούνταν σε φορολογικό έλεγχο από τον ίδιο Νόμιμο Ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που έλεγχε τις ετήσιες οικονομικές τους καταστάσεις και λάμβαναν «Εκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» όπως προβλεπόταν στην παρ. 5 του άρθρου 82 του Ν.2238/1994 και στο άρθρο 65Α του Ν.4174/2013. Για τις χρήσεις 2016 και εντεύθεν, ο φορολογικός έλεγχος και η έκδοση «Εκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης», ισχύουν σε προαιρετική βάση. Ο Όμιλος επέλεξε τη συνέχιση του φορολογικού ελέγχου από τους νόμιμους ελεγκτές, που πλέον ισχύει σε προαιρετική βάση, για τις πιο σημαντικές θυγατρικές του. Σημειώνεται ότι κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020, οι χρήσεις έως και το 2014 θεωρούνται παραγεγραμμένες.

Κατά την 31.12.2020 και 31.12.2019, υπάρχει πρόβλεψη ποσού 70 χιλ. για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις σε ενοποιημένο επίπεδο.

Ο φορολογικός συντελεστής για τις θυγατρικές στη Ρουμανία είναι 16%.

Ο φόρος επί των κερδών προ φόρων της εταιρίας διαφέρει από το θεωρητικό ποσό το οποίο θα προέκυπτε αν χρησιμοποιούσαμε τον μέσο σταθμικό φορολογικό συντελεστή της χώρας προέλευσης της εταιρίας, ως εξής:

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31-Δεκ-20	31-Δεκ-19	31-Δεκ-20	31-Δεκ-19
Λογιστικά κέρδη / (ζημιές) προ φόρων	726.221	360.599	687.278	(1.575.438)
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες τοπικούς φορολογικούς συντελεστές για τα κέρδη στις αντίστοιχες χώρες	174.293	86.544	164.947	(378.105)
Αναμορφώσεις				
Εσόδημα που δεν υπόκειται σε φόρο	383.647	(11.068)	-	137.345
Έξοδα που δεν εκπέτουν για φορολογικούς σκοπούς	154.089	22.263	2.399	-
Χρήση φορολογικών ζημιών προηγούμενων χρήσεων	(168.407)	-	(168.407)	-
Φορολογικές ζημιές χρήσης για τις οποίες δεν έχει αναγνωριστεί αναβαλλόμενος φόρος	67.277	358.739	-	240.651
Επιδραση μεταβολής Φ.Σ. σε 24%	-	(35.931)	-	-
Φόροι	610.899	420.548	(1.061)	(110)

28 Έσοδα από μερίσματα

Η ATHENS METROPOLITAN EXPO ΑΕ, σύμφωνα με την από 25/5/2020 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης για τη χρήση 2019 διένειμε μέρισμα ποσού € 338.272.

Η ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝ ΑΕ με απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της 16/11/2020, διένειμε στην μητρική REDS ΑΕ κέρδη προηγούμενων ποσού € 1.600.000.

29 Λοιπά έσοδα / έξοδα εκμετάλλευσης

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31-Δεκ-20	31-Δεκ-19	31-Δεκ-20	31-Δεκ-19
Λοιπά έσοδα/(έξοδα) εκμετάλλευσης	676.899	149.106	153.374	381.695
Σύνολο	676.899	149.106	153.374	381.695

Ο λογαριασμός «λοιπά έσοδα/έξοδα εκμετάλλευσης», περιλαμβάνει κυρίως έσοδα από παροχή υπηρεσιών, από συνδεδεμένες εταιρίες του Ομίλου. Για την κλειόμενη χρήση τα έσοδα ανήλθαν στον Όμιλο σε ποσό 0,7εκ. και στην Εταιρία σε ποσό 0,02 εκ. ευρώ.

30 Κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή

Τα βασικά κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται με διαίρεση του κέρδους που αναλογεί στους μετόχους της μητρικής με τον σταθμισμένο μέσο αριθμό των κοινών μετοχών στην διάρκεια της περιόδου, εξαιρουμένων των ιδίων κοινών μετοχών που κατέχονται από θυγατρικές (ίδιες μετοχές). Σε περίπτωση που ο αριθμός των μετοχών έχει αυξηθεί με έκδοση δωρεάν μετοχών, ο νέος αριθμός μετοχών εφαρμόζεται και στα συγκριτικά στοιχεία.

Η Εταιρία δεν κατέχει τίτλους μετατρέψιμους σε κοινές μετοχές που είναι μειωτικοί των κερδών. Για το λόγο αυτό τα αναπροσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή είναι ίσα με τα βασικά κέρδη ανά μετοχή.

	<u>ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31-Δεκ-20	31-Δεκ-19	31-Δεκ-20	31-Δεκ-19
Κέρδη/(ζημιές) που αναλογούν στους ιδιοκτήτες της Μητρικής (ποσά σε €)	115.321	(59.949)	688.339	(1.575.328)
Σταθμισμένος μέσος αριθμός των κοινών μετοχών	57.434.884	57.434.884	57.434.884	57.434.884
Κέρδη/(ζημιές) μετά από φόρους ανά μετοχή -βασικά (σε €)	0,0020	(0,0010)	0,0120	(0,0274)

31 Μερίσματα ανά μετοχή

Για τη χρήση 2020 η εταιρία, δεν θα διανείμει μέρισμα λόγω κάλυψης ζημιών προηγούμενων χρήσεων.

32 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Ο Όμιλος έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις σε σχέση με τράπεζες, λοιπές εγγυήσεις και άλλα θέματα που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητάς του, πέρα από τις ενδεχόμενες υποχρεώσεις για τις οποίες υπάρχουν σχηματισμένες προβλέψεις. Δεν αναμένεται να προκύψουν ουσιαστικές επιβαρύνσεις από τις ενδεχόμενες υποχρεώσεις, εκτός από αυτές που έχουν σχηματιστεί.

Για τις χρήσεις 2011 έως και 2015, οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρίες των οποίων οι ετήσιες οικονομικές τους καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά από τους νόμιμους ελεγκτές, υποχρεούνταν σε φορολογικό έλεγχο από τον ίδιο Νόμιμο Ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που έλεγχε τις ετήσιες οικονομικές τους καταστάσεις και λάμβαναν «Εκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» όπως προβλεπόταν στην παρ. 5 του άρθρου 82 του Ν.2238/1994 και στο άρθρο 65Α του Ν.4174/2013. Για τις χρήσεις 2016 και εντεύθεν, ο φορολογικός έλεγχος και η έκδοση «Εκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης», ισχύουν σε προαιρετική βάση. Ο Όμιλος επέλεξε τη συνέχιση του φορολογικού ελέγχου από τους νόμιμους ελεγκτές, που πλέον ισχύει σε προαιρετική βάση, για τις πιο σημαντικές θυγατρικές του. Σημειώνεται ότι κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020, οι χρήσεις έως και το 2014 θεωρούνται παραγεγραμμένες

Στη Σημείωση 10 παρατίθενται αναλυτικοί πίνακες για τις ανέλεγκτες χρήσεις όλων των εταιριών που ενοποιούνται και οι χρήσεις για τις οποίες έλαβαν πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης οι εταιρίες του Ομίλου που ελέγχονται από ελεγκτικά γραφεία. Οι φορολογικές υποχρεώσεις του Ομίλου για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές και κατά συνέπεια υπάρχει το ενδεχόμενο να προκύψουν επιπρόσθετες επιβαρύνσεις όταν διενεργηθούν οι σχετικοί έλεγχοι από τις φορολογικές αρχές. Η πρόβλεψη που έχει σχηματίσει ο Όμιλος για τις φορολογικά ανέλεγκτες χρήσεις ανέρχεται σε ποσό ευρώ 70 χιλ. Η μητρική Εταιρία ελέγχθηκε φορολογικά βάσει του Ν.2238/1994 για τις χρήσεις 2011, 2012 και 2013 και βάσει του Ν.4174/2013 για τις χρήσεις 2014 έως 2019 και έλαβε πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης από την PricewaterhouseCoopers A.E. χωρίς επιφύλαξη, ενώ ο έλεγχος για τη χρήση 2020 είναι σε εξέλιξη.

33 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Πωλήσεις / Αγορές αγαθών και υπηρεσιών

	<u>ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	1/1-31/12/2020	1/1-31/12/2019	1/1-31/12/2020	1/1-31/12/2019
Πωλήσεις αγαθών & υπηρεσιών προς την μητρική	-	100.000	-	100.000
Πωλήσεις αγαθών & υπηρεσιών προς τις θυγατρικές	-	-	116.963	198.668
Πωλήσεις αγαθών & υπηρεσιών προς λοιπά συνδεδεμένα μέρη	787.000	135.500	67.000	135.500
Αγορές αγαθών & υπηρεσιών από την μητρική	58.453	32.634	8.039	32.634
Αγορές αγαθών & υπηρεσιών από τις θυγατρικές	-	-	121.390	88.954
Αγορές αγαθών & υπηρεσιών από λοιπά συνδεδεμένα μέρη	715.886	11.164.754	9.183	12.712
Έσοδα από μερίσματα	-	-	1.600.000	-

Απαιτήσεις / Υποχρεώσεις Συνδεδεμένων Μερών

	<u>ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	31-Δεκ-20	31-Δεκ-19	31-Δεκ-20	31-Δεκ-19
Απαιτήσεις από την μητρική	21.823	-	-	-
Απαιτήσεις από θυγατρικές	-	-	716.786	657.526
Απαιτήσεις από λοιπά συνδεδεμένα μέρη	964.087	141.199	71.387	141.199
Υποχρεώσεις προς την μητρική	92.392	82.424	92.392	82.424
Υποχρεώσεις προς θυγατρικές	-	-	2.670.140	2.237.215
Υποχρεώσεις προς λοιπά συνδεδεμένα μέρη	840.083	3.440.240	343.511	326.716

Συναλλαγές διευθυντικών στελεχών & μελών διοίκησης

	<u>ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</u>	
	1/1-31/12/2020	1/1-31/12/2019	1/1-31/12/2020	1/1-31/12/2019
Συναλλαγές & αμοιβές διευθυντικών στελεχών & μελών της διοίκησης	444.721	430.484	329.984	330.231
Απαιτήσεις από διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	-	-	-	-
Υποχρεώσεις προς τα διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	-	-	-	-

Σε επίπεδο Ομίλου, οι υποχρεώσεις προς και οι αγορές από λοιπά συνδεδεμένα μέρη παρουσιάζουν σημαντική αύξηση κυρίως λόγω της ανάληψης του έργου της επέκτασης του εμπορικού κέντρου «Smart Park», από την «TOMH ABETE», εταιρία του ομίλου Ελλάκτωρ,

Σε επίπεδο Εταιρίας, η μείωση των πωλήσεων προς θυγατρικές οφείλεται στην παροχή υπηρεσιών κατά τη συγκριτική περίοδο προς τη θυγατρική εταιρεία «ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝ ΑΕ» για τους σκοπούς της επέκτασης του εμπορικού κέντρου «Smart Park».

34 Λοιπές σημειώσεις

- Το απασχολούμενο προσωπικό την 31.12.2020 ήταν στον Όμιλο 23 διοικητικό/υπαλληλικό προσωπικό και στην Εταιρία 7 άτομα διοικητικό/υπαλληλικό προσωπικό. Αντίστοιχα την 31.12.2019 ήταν στον Όμιλο 38 άτομα διοικητικό/υπαλληλικό προσωπικό και στην Εταιρία 8 άτομα διοικητικό/υπαλληλικό προσωπικό.
- Οι συνολικές αμοιβές των νομίμων ελεγκτών του Ομίλου για τον υποχρεωτικό έλεγχο των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων για το οικονομικό έτος 2020 ανέρχονται σε ευρώ 89.000 (2019: ευρώ 82.000).

Ειδικότερα οι ελεγκτικές και λοιπές αμοιβές προς την ΠράιγουοτερχαουςΚούπερς Α.Ε.Ε. με έδρα την Ελλάδα για τις υπηρεσίες που παρείχε στην Εταιρία και τον Όμιλο ανήλθαν ως κατωτέρω :

	ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	
	1/1-31/12/2020	1/1-31/12/2019	1/1-31/12/2020	1/1-31/12/2019
Αμοιβές για ελεγκτικές υπηρεσίες	57.000	52.000	42.000	42.000
Αμοιβές για Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό	32.000	30.000	22.000	20.000
Λοιπές επιπρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες	3.750	8.500	3.000	4.375
Σύνολο	92.750	90.500	67.000	66.375

35 Γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού

Την 22.01.2021 πραγματοποιήθηκε Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρίας, κατά την οποία εγκρίθηκε η εκποίηση του ακινήτου της Ρουμάνικης εταιρίας 'PROFIT CONSTRUCT Srl'.

Την 22/3/2021 εγκρίθηκε από το Συμβούλιο της Επικρατείας το σχέδιο προεδρικού διατάγματος για την έγκριση του πολεοδομικού σχεδίου και του πολεοδομικού κανονισμού της Π.Ο.Α.Π.Δ. στην Κάντζα Παλλήνης. Αναμένεται η έκδοση Προεδρικού Διατάγματος με το οποίο ανοίγει ουσιαστικά ο δρόμος προς την ολοκλήρωση της επένδυσης του Campas Park.

Τα αποτελέσματα της πανδημίας του Covid-19 έχουν γίνει άμεσα αντιληπτά και έχουν φανεί οι πρώτες αρνητικές επιπτώσεις της ύφεσης στην οικονομία. Ακόμη μια αρνητική επίδραση της πανδημίας είναι το γεγονός πως σχεδόν στο σύνολό τους οι εταιρίες, «παγώνουν» τις επενδυτικές αποφάσεις και επανεξετάζουν τη στρατηγική και τον προϋπολογισμό τους, περικόπτοντας δαπάνες και κάνοντας επανεκτίμηση στα

προβλεπόμενα έσοδά τους. Σημαντικό ρόλο στην ενδυνάμωση της απρόσκοπτης λειτουργίας των εταιριών θα αποτελέσουν οι συνέργειες του κράτους και του τραπεζικού συστήματος. Η γρήγορη επαναφορά σε μια νέα κανονικότητα στην μετά την πανδημία εποχή απαιτεί τη λήψη μέτρων και αποφάσεων για την υλοποίηση του τρόπου χρηματοοικονομικής στήριξης των εταιριών.

Οι συνέπειες της πανδημίας στα έσοδα του Ομίλου ήταν σημαντικές και συνεχίζουν να υφίστανται δεδομένου ότι το φαινόμενο είναι σε εξέλιξη με αποτέλεσμα η πλήρη έκταση του οικονομικού κόστους να είναι αβέβαιη. Δεδομένου ότι την κύρια δραστηριότητα του Ομίλου αποτελεί η λειτουργία του Εμπορικού Πάρκου «Smart Park», μετά τις κυβερνητικές αποφάσεις για την αναστολή λειτουργίας των Εμπορικών Κέντρων και τις αποφάσεις για παροχή έκπτωσης 40% στα μισθώματα της χρήσης 2020, και των μειώσεων στις μισθώσεις έως και 100%, τους πρώτους μήνες του 2021, η Εταιρία και ο Όμιλος έχουν προσαρμόσει το τρόπο λειτουργίας προκειμένου να ανταποκριθούν στις ανάγκες και τον περιορισμό των επιπτώσεων στο ελάχιστο δυνατό.

Κηφισιά, 28 Απριλίου 2021

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ .

Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

ΧΡΗΣΤΟΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΠΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ

ΓΕΡΑΣΙΜΟΣ ΓΕΩΡΓΟΥΛΗΣ

ΑΔΤ ΑΖ 126362

ΑΔΤ ΑΚ 101775

Αρ.Αδ.ΟΕΕ 1981

**Ε. ΔΙΑΔΥΚΤΙΑΚΟΣ ΤΟΠΟΣ ΑΝΑΡΤΗΣΗΣ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ & ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΩΝ ΘΥΓΑΤΡΙΚΩΝ.**

Οι Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις, η Έκθεση ελέγχου των Ορκωτών Λογιστών και η Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου του Ομίλου και της Εταιρίας είναι καταχωρημένες στο διαδίκτυο στη διεύθυνση <https://www.reds.gr>. Επίσης, στην ιστοσελίδα της Εταιρίας βρίσκονται αναρτημένες οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις, οι Εκθέσεις ελέγχου των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών και οι Εκθέσεις των Διοικητικών Συμβουλίων των εταιρειών που ενσωματώνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου. Επίσης, οι μέτοχοι και επενδυτές που ενδιαφέρονται για περισσότερες πληροφορίες και διευκρινήσεις για τον Όμιλο μπορούν να απευθύνονται κατά τις εργάσιμες μέρες και ώρες στη Διεύθυνση Επενδυτικών Σχέσεων του Ομίλου. Τέλος, στην ιστοσελίδα του Ομίλου <https://www.reds.gr> υπάρχει σε ηλεκτρονική μορφή η παρούσα Ετήσια Οικονομική Έκθεση καθώς και οι Ετήσιες Οικονομικές Εκθέσεις των προηγούμενων χρήσεων καθώς και άλλες σημαντικές πληροφορίες.



REDS Ανώνυμη Εταιρία Ανάπτυξης Ακινήτων & Υπηρεσιών
Ετήσιες Ενοποιημένες & Εταιρικές Χρηματοοικονομικές
Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ
για τη χρήση από 1^η Ιανουαρίου έως 31^η Δεκεμβρίου 2019
(ποσά σε ευρώ)
